Công ty Cổ phần Vincom

(Thành lập tại Việt Nam với tư cách là một Công ty Cổ phần, Giấy phép Kinh doanh Số 0103001016 theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam)

Trái phiếu Chuyển đổi có tổng giá trị vốn gốc 185.000.000 USD lãi suất 5% đáo hạn năm 2017

(sẽ tăng lên theo Quyền lựa chọn được mô tả trong Thông báo Chào bán này)

Giá phát hành: 100%.

Trái phiếu Chuyển đổi có tổng giá trị vốn gốc 185.000.000 USD lãi suất 5% đáo hạn năm 2017 ("**Trái phiếu**") sẽ do Công ty Cổ phần Vincom ("**Bên phát hành**") phát hành. Bên phát hành trao cho Tổ chức Quản lý Phát Hành (như được định nghĩa trong Thông báo Chào bán này) quyền lựa chọn ("**Quyền lựa chọn**") nhận mua hoặc mua bổ sung lên tới 65.000.000 USD trong giá trị vốn gốc của Trái phiếu, thực hiện trong vòng 30 ngày kể từ Ngày Hoàn tất (như được định nghĩa trong Thông báo Chào bán này). Giá phát hành Trái phiếu sẽ là 100% trong tổng giá trị vốn gốc của Trái phiếu.Lãi suất Trái phiếu sẽ được thanh toán sáu tháng một lần vào ngày 03/4 và ngày 03/10 mỗi năm (mỗi ngày đó được gọi là một "**Ngày Thanh toán Lãi**"). Lãi sẽ được thanh toán lần đầu vào ngày 03/10/2012.

Trái chủ có thể chuyển đổi Trái phiếu thành cổ phần phổ thông của Bên phát hành ("**Cổ phần**") vào bất kỳ thời điểm nào vào hoặc sau ngày thứ 41 kể từ sau Ngày hoàn tất hoặc ngày phát hành Trái phiếu Lựa chọn (như định nghĩa trong tài liệu này) cho đến hết giờ làm việc (tại địa điểm mà Trái phiếu được lưu ký để thực hiện chuyển đổi) vào ngày thứ 10 trước ngày 03/4/2017 ("**Ngày Đáo hạn**"), trừ trường hợp đã được chuyển đổi, mua lại hoặc bán và hủy bỏ trước đó (theo các quy định trong Thông báo Chào bán này). Giá chuyển đổi (phụ thuộc vào phương pháp điều chỉnh theo phương thức quy định trong Thông báo Chào bán này ("**Thông báo Chào bán**")) ("**Giá Chuyển đổi**") ban đầu sẽ là 112.200 VNĐ/Cổ phiếu theo tỷ giá hối đoái xác định khi chuyển đổi là 20.900 VNĐ/1 USD, và sẽ được xác định lại trong các trường hợp quy định trong Thông báo Chào bán này. Cổ phiếu được niêm yết trên Sở Giao dịch Thành phố Hồ Chí Minh ("**HOSE**"). Vào ngày 27/3, giá đóng cửa của Cổ phiếu trên HOSE là 102.000/Cổ phiếu. Xem phần *"Các Điều khoản và Điều kiện của Trái phiếu - Chuyển đổi"*.

Trừ trường hợp đã được chuyển đổi, mua lại hoặc bán và hủy bỏ trước đó, Trái phiếu sẽ được mua lại vào Ngày Đáo hạn theo 111,73% giá trị vốn gốc của Trái phiếu, cùng với tiền lãi cộng dồn nhưng chưa thanh toán tính theo các điều kiện và điều khoản quy định trong Thông báo Chào bán này ("**Các Điều kiện**"). Trái phiếu có thể được mua lại toàn bộ (nhưng không được mua lại một phần), theo quyền chọn của Bên phát hành vào bất kỳ thời điểm nào sau ngày 03/4/2014, sau khi đã thỏa mãn các điều kiện nhất định, với Giá trị mua lại sớm (như định nghĩa tại tài liệu này theo giá trị vốn gốc của Trái phiếu cùng với tiền lãi cộng dồn nhưng chưa thanh toán tính đến ngày đã được xác định để tiến hành mua lại nếu Giá Đóng cửa (như được định nghĩa trong Thông báo Chào bán này) của các Cổ phần trong mỗi ngày trong 20 Ngày Giao dịch Liên tiếp (như được định nghĩa trong Thông báo Chào bán này), trong đó ngày cuối cùng xảy ra không quá 30 ngày trước ngày thông báo về việc mua lại đó được công bố, (được chuyển đổi sang đồng Đô-la Mỹ theo Tỷ giá Hiện hành) bằng tối thiểu 130% của Giá trị mua lại sớm của một Trái phiếu có giá trị vốn gốc bằng 100.000 USD chia cho Tỷ lệ Chuyển đổi áp dụng vào từng Ngày Giao dịch đó. Trái phiếu cũng có thể được mua lại toàn bộ (nhưng không phải một phần) tại bất kỳ thời điểm nào theo quyền chọn của Bên phát hành theo Giá trị mua lại sớm giá trị vốn gốc của Trái phiếu cùng với tiền lãi cộng dồn nhưng chưa thanh toán đến ngày đã được xác định để tiến hành mua lại Trái phiếu (i) nếu ít nhất 90% giá trị vốn gốc của các Trái phiếu phát hành ban đầu đã được chuyển đổi, mua lại hoặc bán và hủy bỏ hoặc (ii) trong trường hợp có thay đổi nhất định về pháp luật và quy định liên quan đến thuế tại Việt Nam. Trái chủ sẽ có quyền yêu cầu Bên phát hành mua lại Trái phiếu (i) theo Giá trị mua lại sớm của Trái phiếu cùng với tiền lãi cộng dồn nhưng chưa thanh toán vào Ngày Mua lại do có Sự kiện Liên quan (như được định nghĩa trong Thông báo Chào bán này), trong trường các Cổ phiếu không còn được niêm yết và/hoặc không được đưa vào giao dịch hoặc việc giao dịch các Cổ phiếu bị đình chỉ trong một thời hạn bằng hoặc vượt quá 30 Ngày Giao dịch trên HOSE hoặc trên bất kỳ Sở Giao dịch Chứng khoán Thay thế nào (như được định nghĩa trong Thông báo Chào bán này), nếu có, hoặc một Thay đổi Kiểm soát (như được định nghĩa trong Thông báo Chào bán này) đã diễn ra hoặc (ii) 104,21% mệnh giá Trái phiếu cùng với tiền lãi cộng dồn nhưng chưa thanh toán ("**Giá Quyền chọn Bán**") vào ngày 03/4/2014 ("**Ngày thực hiện Quyền chọn Bán**"). Trong một số trường hợp nhất định, Trái phiếu sẽ được thanh toán tiền mặt tự động khi chuyển đổi, và Bên phát hành phải thực hiện nghĩa vụ giao Cổ phần đầy đủ khi chuyển đổi Trái phiếu bằng cách thanh toán Giá trị Thanh toán Tiền mặt theo các Điều kiện.

Các Trái phiếu đã được chấp thuận về mặt nguyên tắc để được niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Singapore ("**SGX-ST**"). SGX-ST không có bất kỳ trách nhiệm nào đối với tính chính xác của bất kỳ tuyên bố nào được đưa ra hoặc ý kiến được diễn đạt hoặc báo cáo trình bày trong Thông báo chào bán này. Việc đưa các Trái phiếu và Danh sách Niêm yết của SGX-ST sẽ không được coi như là một chỉ số thể hiện giá trị của Bên phát hành, các công ty con, công ty liên kết của Bên phát hành hoặc các Trái phiếu. Các Trái phiếu sẽ được giao dịch theo lô lớn với giá trị tối thiểu là 200.000 USD trên SGX-ST với điều kiện là các Trái phiếu được niêm yết trên SGX-ST. Bên phát hành đã cam kết sẽ nộp đơn yêu cầu chấp thuận cho các Cổ phần có thể phát hành khi chuyển đổi các Trái phiếu được niêm yết trên HOSE.

Để tìm hiểu các yếu tố rủi ro nhất định liên quan đến các Trái phiếu và Cổ phần, xem phần *"Các Yếu tố Rủi ro- Các Yếu tố rủi ro liên quan đến Trái phiếu và Cổ phiếu"*.

Các Trái phiếu sẽ được đại diện bằng một Chứng chỉ Trái phiếu Toàn cầu (như được định nghĩa trong Thông báo Chào bán này) theo mẫu đã đăng ký, được lưu ký tại một cơ quan lưu lý chung đại diện cho, và đăng ký đã dưới tên của một bên được chỉ định của Ngân hàng Euroclear, S.A./N.V. ("**Euroclear**") và Ngân hàng Clearstream, ("**Clearstream, Luxembourg**"), vào ngày 03/4/2012 ("**Ngày hoàn tất**"), cho các tài khoản của các chủ tài khoản tương ứng của các tổ chức này.

Các lợi ích thụ hưởng trong Chứng chỉ Trái phiếu Toàn cầu sẽ được thể hiện trên, và giao dịch chuyển nhượng các lợi ích thụ hưởng này sẽ được thực hiện thông qua hồ sơ được duy trì bởi Ngân hàng Euroclear và Clearstream, Luxembourg. Trừ khi có quy định trong Thông báo Chào bán này, các Chứng chỉ Trái phiếu chính thức đại diện cho các Trái phiếu phát hành riêng lẻ sẽ không được phát hành để đổi lấy các lợi ích trong Chứng chỉ Trái phiếu Toàn cầu.

Các Trái phiếu và Cổ phần được phát hành khi chuyển đổi Trái phiếu chưa được và sẽ không được đăng ký theo Đạo luật Chứng khoán Hoa Kỳ năm 1933, như được sửa đổi ("**Đạo luật Chứng khoán**") và, theo một số quy định miễn trừ nhất định, có thể không được chào bán hoặc bán tại Hợp chủng quốc Hoa Kỳ ("**Hoa Kỳ**" hoặc "**Mỹ**"). Các Trái phiếu chỉ được chào bán và bán ngoài nước Mỹ cho những người không phải là công dân Mỹ theo Quy định S của Đạo luật Chứng khoán. Để tìm hiểu về một số quy định hạn chế nhất định về hoạt động bán lại hoặc chuyển nhượng, xem phần *"Đăng ký Mua và Bán"*.

Thông báo Chào bán này chưa được đăng ký lên Cơ quan Quản lý Tiền tệ Singapore ("MAS") như một bản cáo bạch theo Đạo luật Chứng khoán và Hợp đồng tương lai, Mục 289 của Singapore ("SFA") và theo đó, các Trái phiếu có thể không được chào bán hoặc bán, hoặc các Trái phiếu có thể không là đối tượng của một thư mời đăng ký mua hoặc mua, hoặc Thông báo Chào bán này hoặc bất kỳ văn bản hoặc tài liệu nào khác liên quan đến việc chào bán hoặc bán, hoặc thư mời đăng ký mua hoặc bán Trái phiếu có thể không được lưu hành hoặc phân phối, trực tiếp hoặc gián tiếp, cho bất kỳ người nào tại Singapore theo các quy định miễn trừ của SFA áp dụng đối với các đợt chào bán thực hiện (a) cho một nhà đầu tư là tổ chức (như được định nghĩa trong Mục 4A của SFA) theo Mục 274 của SFA, (b) hoặc cho một người liên quan (như định nghĩa trong Mục 275(2) của SFA, và bất kỳ người nào theo một đợt phát hành quy định trong Mục 275(1A) của SFA, và theo các điều kiện quy định trong Mục 275 của SFA hoặc (c) theo các điều kiện của bất kỳ quy định áp dụng nào khác của SFA.

Tổ chức Dựng sổ Duy nhất và Tổ chức Quản lý Phát hành chính

CREDIT SUISSE

Thông báo Chào bán ngày 27/3/2012

Bên phát hành hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với các thông tin cung cấp trong Thông báo Chào bán này và, sau khi đã tiến hành mọi biện pháp kiểm tra hợp lý, xác nhận rằng (i) Thông báo Chào bán này cung cấp mọi thông tin liên quan đến Bên phát hành, và các công ty con của bên phát hành (gọi chung là "**Tập đoàn**") và các công ty liên kết, các Trái phiếu và Cổ phần mà các thông tin này đóng vai trò quan trọng trong bối cảnh của đợt phát hành và chào bán các Trái phiếu; (ii) liên quan đến mỗi khía cạnh trọng yếu, các tuyên bố trong Thông báo Chào bán này liên quan quan đến Bên phát hành và mỗi thành viên của Tập đoàn là đúng và chính xác và không gây nhầm lẫn (iii) các ý kiến và dự định trình bày trong Thông báo Chào bán này liên quan đến Bên phát hành và mỗi thành viên của Tập đoàn đã được trình bày một cách trung thực, đã được đưa ra sau khi cân nhắc mọi trường hợp liên quan và dựa trên các giả định hợp lý; (iv) không có các thông tin khác liên quan đến Bên phát hành và mỗi thành viên của Tập đoàn, các Trái phiếu và Cổ phần mà việc bỏ sót các thông tin này có thể, trong bối cảnh của đợt phát hành và chào bán các Trái phiếu và Cổ phần, có thể khiến toàn bộ Thông báo Chào bán này gây nhầm lẫn liên quan đến mỗi khía cạnh trọng yếu; và (v) Bên phát hành đã tiến hành mọi biện pháp kiểm tra hợp lý để xác định các thông tin đó và xác nhận tính chính xác của mọi thông tin và tuyên bố đó.

Trường hợp các thông tin trình bày trong Thông báo Chào bán này bao gồm các trích dẫn từ các bản tóm tắt thông tin và dữ liệu từ nhiều nguồn đã được công bố hoặc các nguồn riêng khác, Bên phát hành chịu trách nhiệm đối với việc sao chép chính xác các bản tóm tắt và dữ liệu này.

Thông báo Chào bán này không phải là một tài liệu chào bán hoặc một lời mời của hoặc nhân danh Bên phát hành, Credit Suisse (Singapore) Limited ("**Tổ chức Dựng sổ duy nhất** và **Quản lý Phát hành**"), Bên nhận ủy thác hoặc các Đại lý (mỗi đối tượng này được định nghĩa trong Thông báo Chào bán này) để đăng ký mua hoặc mua bất kỳ Trái phiếu hoặc Cổ phần nào và có thể không được sử dụng để đề nghị hoặc chào mua bởi bất kỳ người nào tại bất kỳ quốc gia nào hoặc trong bất kỳ trường hợp nào mà đề nghị hoặc chào mua này chưa được cho phép hoặc bất hợp pháp. Việc phân phối Thông báo Chào bán này và chào bán Trái phiếu tại một số quốc gia nhất định có thể bị pháp luật hạn chế.Những người sở hữu Thông báo Chào bán này phải tự tìm hiểu về và tuân thủ các quy định hạn chế này.Để tìm hiểu về các quy định hạn chế khác về hoạt động chào bán và bán các Trái phiếu và phân phối Thông báo Chào bán này, xem phần *"Đăng ký mua và Bán"*.

Không một đối tượng nào trong số Tổ chức Quản lý Phát hành, Bên nhận ủy thác hoặc bất kỳ Đại lý nào đã tiến hành thẩm tra các thông tin trình bày trong Thông báo Chào bán này một cách riêng rẽ. Theo đó, Tổ chức Quản lý Phát hành, Bên nhận ủy thác hoặc các Đại lý không đưa ra bất kỳ tuyên bố, đảm bảo hoặc cam kết nào, rõ ràng hoặc ngụ ý, và không thừa nhận bất kỳ trách nhiệm hoặc trách nhiệm pháp lý nào về tính chính xác hoặc đầy đủ của các thông tin trình bày trong Thông báo Chào bán này hoặc bất kỳ thông tin nào khác cung cấp liên quan đến các Trái phiếu hoặc Cổ phần. Mỗi người nhận được Thông báo Chào bán này chấp nhận rằng người này không dựa vào Tổ chức Quản lý Phát hành, Bên nhận ủy thác, các Đại lý hoặc bất kỳ người liên quan đến Tổ chức Quản lý Phát hành, Bên nhận ủy thác, hoặc các Đại lý liên quan đến hoạt động thẩm tra của mình về tính chính xác của các thông tin này hoặc quyết định đầu tư của mình.

Thông báo chào bán này không có ý định cung cấp cơ sở để đánh giá tín nhiệm hoặc đánh giá khác hoặc không nên coi Thông báo Chào bán này như là một khuyến nghị của bất kỳ đối tượng nào trong số Tổ chức Quản lý Phát hành, Bên nhận ủy thác hoặc các Đại lý về việc bất kỳ đối tượng nào nhận Thông báo Chào bán này nên mua các Trái phiếu. Mỗi người mua Trái phiếu tiềm năng nên tự xác định mức độ xác đáng của các thông tin cung cấp trong Thông báo Chào bán này và giao dịch mua Trái phiếu của người mua này nên dựa vào việc kiểm tra và trao đổi độc lập với chuyên gia tư vấn thuế, luật pháp và kinh doanh riêng của người mua này nếu cần thiết.

Không một người nào được phép cung cấp bất kỳ thông tin nào hoặc đưa ra bất kỳ tuyên bố nào không được trình bày trong Thông báo Chào bán này và bất kỳ thông tin hoặc tuyên bố không được trình bày trong Thông báo Chào bán này không phải là thông tin hoặc tuyên bố đã được cho phép bởi hoặc nhân danh Bên phát hành, Tổ chức Quản lý Phát hành, Bên nhận ủy thác hoặc các Đại lý. Việc gửi Thông báo Chào bán này vào bất kỳ thời điểm nào không có hàm ý rằng các thông tin công bố trong Thông báo Chào bán này là chính xác vào bất kỳ thời điểm nào sau ngày gửi Thông báo Chào bán này.

Trong quá trình đưa ra quyết định đầu tư, nhà đầu tư phải dựa vào kiểm tra riêng của mình về Bên phát hành và các điều khoản của Trái phiếu, bao gồm giá trị và rủi ro liên quan. Xem phần *"Các Yếu tố Rủi ro"* để tìm hiểu về các một số yếu tố được cho là liên quan đến một khoản đầu tư vào các Trái phiếu. Bên phát hành, Tổ chức Quản lý Phát hành, Bên nhận ủy thácvà các Đại lý sẽ không chịu trách nhiệm với bất kỳ người mua Trái phiếu nào về tính pháp lý của các khoản đầu tư vào Trái phiếu của người mua dưới bất kỳluật định về đâu tư hoặc những quy định pháp luật tương tự.

Trong Thông báo Chào bán này, trừ khi có quy định khác hoặc ngữ cảnh yêu cầu khác, mọi dẫn chiếu đến "**Việt Nam**" là dẫn chiếu đến nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam và mọi dẫn chiếu đến "**Mỹ**" và "**Hoa Kỳ**" là dẫn chiếu đến Hợp chủng quốc Hoa Kỳ. Mọi dẫn chiếu đến "**Chính phủ**" là dẫn chiếu đến chính phủ Việt Nam. Mọi dẫn chiếu đến "**Đồng Việt Nam**" và "**VNĐ**" là dẫn chiếu đến đồng tiền hợp pháp của Việt Nam và mọi dẫn chiếu đến "**đồng Đô la Mỹ**" hoặc "**USD**" là dẫn chiếu đến đồng tiền hợp pháp của Hợp chủng quốc Hoa Kỳ. Mọi dẫn chiếu đến "**€**", "**EUR**" hoặc "**Euro**" là dẫn chiếu đến đồng tiền duy nhất được giới thiệu ở đầu giai đoạn thứ ba của Liên minh Tiền tệ và Kinh tế châu Âu theo Hiệp ước thành lập Cộng đồng châu Âu đã được sửa đổi. Để thuận tiện, trừ khi được quy định khác, một số giá trị bằng đồng USD đã được quy đổi thành VNĐ dựa trên tỷ giá do Bloomberg L.P niêm yết vào ngày 31/12/2011 là 1 USD đổi được 21.034 VNĐ, được làm tròn khi cần thiết. Không nên hiểu việc quy đổi này là tuyên bố về các giá trị bằng đồng USD có thể đã được kiểm toán, hoặc Đồng Việt Nam có thể được quy đổi thành đồng Đô la Mỹ theo tỷ giá này hoặc các tỷ giá khác.

Các số liệu thị trường và một số dự báo ngành sử dụng trong Thông báo Chào bán này được lấy từ các khảo sát nội bộ, nghiên cứu thị trường, thông tin công bố rộng rãi và báo cáo ngành. Các báo cáo ngành thường tuyên bố rằng các thông tin trong các báo cáo này được lấy từ các nguồn được cho là đáng tin cậy, tuy nhiên, mức độ chính xác và đầy đủ của các thông tin này không được đảm bảo. Tương tự như vậy, các khảo sát nội bộ, dự báo ngành và nghiên cứu thị trường, trong khi vẫn được cho là đáng tin cậy, chưa được thẩm định độc lập, và Bên phát hành hoặc Tổ chức Quản lý phát hành chính, Bên nhận Ủy thác hoặc các Đại ý chưa đưa ra bất kỳ tuyên bố nào về mức độ chính xác của các thông tin này.

Trong Thông báo Chào bán này, nếu các số liệu được trình bày dưới dạng hàng nghìn hoặc hàng triệu đơn vị thì các giá trị có thể đã được làm tròn lên hoặc xuống. Theo đó, tổng giá trị của các cột hoặc dòng số liệu trong các bảng có thể không tương ứng với tổng giá trị của các khoản mục riêng và số liệu thực tế có thể khác so với số liệu trình bày trong Thông báo Chào bán này do kết quả của việc làm tròn. Tên tiếng Anh của các cá nhân, pháp nhân, phòng ban, tổ chức, luật, quy định, chứng chỉ, chức danh và các đối tượng tương tự của Việt Nam là bản dịch của tên tiếng Việt và được trình bày trong tài liệu này vì mục đích nhận dạng. Trong trường hợp có bất kỳ mâu thuẫn nào, tên tiếng Việt sẽ được áp dụng.

CÁC TUYÊN BỐ DỰ KIẾN

Một số tuyên bố trong Thông báo Chào bán này là các "tuyên bố dự kiến". Các tuyên bố dự kiến này bao gồm các rủi ro lường trước và không nhận biết được, bất trắc và các yếu tố khác có thể khiến cho kết quả, hiệu quả hoặc thành công của Tập đoàn, hoặc kết quả ngành trên thực tế khác xa so với bất kỳ kết quả, hiệu quả hoặc thành công trong tương lai nào nêu trong các tuyên bố dự kiến diễn. Các tuyên bố dự kiến này dựa trên nhiều giả định về các chiến lược kinh doanh hiện nay và tương lai của Tập đoàn và môi trường Tập đoàn sẽ hoạt động trong tương lai. Trong số các yếu tố quan trọng có thể khiến kết quả, hiệu quả hoặc thành tích thực tế của Tập đoàn khác xa so với kết quả, hiệu quả hoặc thành tích thể hiện trong các tuyên bố dự kiến, bao gồm, điều kiện và biến động kinh tế trong nước, khu vực hoặc toàn cầu có thể tác động bất lợi đến thị trường bất động sản Việt Nam, mức độ cạnh tranh trên thị trường bất động sản Việt nam, khả năng của Tập đoàn trong việc bổ sung diện tích quỹ đất và nhận được các quyết định phê chuẩn và số vốn cần thiết để phát triển các khu đất này và để kiểm soát và quản lý một cách hiệu quả chi phí của diện tích đất bổ sung này và nguyên vật liệu sử dụng trong các dự án xây dựng của Tập đoàn. Các yếu tố khác có thể khiến cho kết quả, hiệu quả và thành công thực tế khác xa so với các tuyên bố dự kiến bao gồm, nhưng không giới hạn, các yếu tố trình bày trong phần *"Các Yếu tố Rủi ro"*, *"Thảo luận và Phân tích của Hội đồng Quản trị về Tình hình tài chính và Kết quả Hoạt động kinh doanh"* và *"Kinh doanh"*. Các tuyên bố dự kiến này chỉ được đưa ra vào ngày lập Thông báo Chào bán này. Trừ các nghĩa vụ của Bên phát hành theo Hướng dẫn Niêm yết SGX-ST, Bên phát hành tuyên bố miễn trừ bất kỳ nghĩa vụ nào đối với các thông cáo báo chí hoặc các nội dung cập nhật hoặc các nội dung sửa đổi bổ sung của bất kỳ tuyên bố dự kiến nào được đưa ra trong Thông báo Chào bán này để phản ánh bất kỳ thay đổi nào trong các dự đoán của Tập đoàn liên quan đến thông báo này hoặc những thay đổi liên quan đến các sự kiện, điều kiện hoặc tình huống mà các tuyên bố này dựa vào..

MỘT SỐ THUẬT NGỮ VÀ QUY ƯỚC XÁC ĐỊNH

Trong tài liệu chào bán này, dẫn chiếu đến "**Công ty**", "**Bên phát hành**"và "**Vincom**" là dẫn chiếu đến Công ty Cổ phần Vincom và, trừ khi ngữ cảnh yêu cầu khác, thuật ngữ "**chúng tôi**", "**của chúng tôi**" và "**Tập đoàn**" dẫn chiếu đến Bên phát hành và các công ty con hợp nhất của nó (bao gồm Vinpearl); và mọi dẫn chiếu đến "**Tập đoàn Vincom**" là dẫn chiếu đến Bên phát hành và các công ty con hợp nhất của nó (không bao gồm Vinpearl).

Trong tài liệu chào bán này, tất cả các dẫn chiếu đến "**Vingroup**" là dẫn chiếu đến "Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam", mọi dẫn chiếu đến "**Vinpearl**´hoặc "**CTCP Vinpearl**" là dẫn chiếu đến Công ty Cổ phần Vinpearl và các công ty con của nó trước khi Sáp nhập Vinpearl (được định nghĩa trong Thông báo Chào bán này) hoặc Công ty TNHH MTV Vinpearl sau khi Sáp nhập Vinpearl, mọi dẫn chiếu đến "**Du lịch Việt Nam**" là dẫn chiếu đến Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam TP.Hồ Chí Minh. Mọi dẫn chiếu đến "**Bê tông Ngoại thương**" là dẫn chiếu đến Công ty Cổ phần Bê tông Ngoại thương. Mọi dẫn chiếu đến "**CTCP Thành phố Xanh**" là dẫn chiếu đến Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh. Mọi dẫn chiếu đến "**LIG**" là dẫn chiếu đến Công ty Cổ phần Nhóm Đầu tư May mắn. Mọi dẫn chiếu đến "**Phát triển Sinh Thái**" là dẫn chiếu đến Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh thái, mọi dẫn chiếu đến "**Sài Đồng**" là dẫn chiếu đến Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng, mọi dẫn chiếu đến "**Hồ Tây**" là dẫn chiếu đến CTCP Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hồ Tây, mọi dẫn chiếu đến "**Việt Thành**" là dẫn chiếu đến "Công ty TNHH Việt Thành – Sài Đồng", mọi dẫn chiếu đến "**Nam Hà Nội**" là dẫn chiếu đến CTCP Phát triển Đô thị Nam Hà Nội và mọi dẫn chiếu đến "**Bất động sản Thăng Long**" là dẫn chiếu đến Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản Thăng Long, tất cả các dẫn chiếu tới "**PFV**" là dẫn chiếu đến Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV, tất cả các dẫn chiếu tới "**CTCP Thành phố Hoàng Gia**" là dẫn chiếu đến Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia, mọi dẫn chiếu đến "**Vinpearl Đà Nẵng**" hoặc "**CTCP Vinpearl Đà Nẵng"** là dẫn chiếu dẫn chiếu đến Công ty TNHH MTV Vinpearl Đà Nẵng, mọi dẫn chiếu đến "**Future Property Invest**" là dẫn chiếu đến Công ty TNHH Future Property Invest, mọi dẫn chiếu đến "**Du lịch Sinh Thái Nam Qua**" là dẫn chiếu đến Công ty TNHH Du lịch Sinh Thái Nam Qua, mọi dẫn chiếu đến "**Công ty TNHH Khách sạn Tây Hồ View**" là dẫn chiếu đến Công ty TNHH Khách sạn và Du lịch Tây Hồ View, mọi dẫn chiếu đến "**Tây Tăng Long"** là dẫn

chiếu đến Công ty TNHH Bất động sản Tây Tăng Long, mọi dẫn chiếu đến "**Vinpearl Hội An**"là dẫn chiếu đến Công ty TNHH MTV Vinpearl Hội An, mọi dẫn chiếu đến "**Viettronics**" là dẫn chiếu đến CTCP Viettronics Đống Đa, mọi dẫn chiếu đến "**Vinpearl Hòn Một**" là dẫn chiếu đến CTCP Du lịch Hòn Một, mọi dẫn chiếu tới "**Bất động sản Hải Phòng**" là dẫn chiếu đến Công ty Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hải Phòng, mọi dẫn chiếu đến "**Vincharm**" là dẫn chiếu đến Công ty TNHH MTV Phát triển và Dịch vụ Vincharm, mọi dẫn chiếu tới "**Vinmec**" là dẫn chiếu đến các hoạt động cơ sở chăm sóc sức khỏe của Tập đoàn, do công ty con của Tập đoàn là Nam Hà Nội nắm giữ.

Toàn bộ dẫn chiếu đến "**Sáp nhập Vinpearl**" dẫn chiếu đến việc sáp nhập Vinpearl và Vincom hoàn tất vào 17/01/2012. Xin xem "*Lịch sử và Cơ cấu Tập đoàn – Sáp nhậpVinpearl*"

Toàn bộ dẫn chiếu đến "**Đăng ký mua trước**" là dẫn chiếu đến hoạt động bán các dự án cho người mua tiềm năng dưới dạng hợp đồng mua và bán hoặc hợp đồng góp vốn trước khi các dự án hoàn thành. Xem "*Thảo luận và Phân tích của Hội đồng Quản trị về Tình hình tài chính và Kết quả Hoạt động kinh doanh – Các yếu tố chính ảnh hưởng đến hoạt động của Tập đoàn – Đăng ký mua trước".*

Toàn bộ dẫn chiếu đến "**Cổ phiếu**" là dẫn chiếu tới Cổ phiếu của Công ty được đăng ký trong Sổ Đăng ký cổ phiếu Công ty.Toàn bộ dẫn chiếu đến "**Cổ đông**" là dẫn chiếu tới cổ đông đang nắm giữ Cổ phần trong vốn điều lệ của Vincom.

Thông tin trên các trang web của chúng tôi hoặc bất kỳ trang web nào liên kết trực tiếp hoặc gián tiếp đến các trang web của chúng tôi hoặc trang web của bất kỳ công ty liên quan nào của chúng tôi hoặc các thực thể khác mà chúng tôi có liên quan không được trình bày trong tài liệu chào bán này như thông tin tham khảo và quý vị không nên dựa vào các thông tin này.

Dẫn chiếu đến Hội đồng Quản trị hoặc Thành viên Hội đồng quản trị và các cán bộ chủ chốt của chúng tôi là lần lượt dẫn chiếu đến các thành viên của Hội đồng Quản trị và các cán bộ chủ chốt của Công ty, như được mô tả trong phần "*Quản lý*"; dẫn chiếu đến "**Điều lệ**" của chúng tôi là dẫn chiếu đến Điều lệ Công ty như được trình bày trong*;* và dẫn chiếu đến vốn cổ phần trong phần "*Mô tả Cổ phiếu*" và các phần khác là dẫn chiếu đến vốn cổ phần của Công ty.

Khi xác định cổ phần của các công ty con và công ty liên kết của Công ty, trừ khi có lưu ý khác, vốn điều lệ được sử dụng thay cho vốn thực góp để xác định sở hữu, lợi ích thực tế và quyền biểu quyết.

MỤC LỤC

Trang

TÓM TẮT....1
ĐỢT CHÀO BÁN....2
THÔNG TIN TÀI CHÍNH TÓM TẮT....8
CÁC YẾU TỐ RỦI RO....17
SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT PHÁT HÀNH....39
CỔ TỨC VÀ CHÍNH SÁCH CỔ TỨC....40
VỐN HÓA VÀ NỢ....42
TỶ GIÁ HỐI ĐOÁI VÀ QUẢN LÝ NGOẠI HỐI....44
GIÁ CỔ PHIẾU....45
THÔNG TIN TÀI CHÍNH CHỌN LỌC....46
THẢO LUẬN VÀ PHÂN TÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH....56
LỊCH SỬ VÀ CƠ CẤU TẬP ĐOÀN....99
KINH DOANH....113
QUẢN LÝ....183
CÁC CỔ ĐÔNG LỚN....1933
CÁC QUY ĐỊNH....195
GIAO DỊCH VỚI BÊN LIÊN QUAN....205
CÁC ĐIỀU KHOẢN VÀ ĐIỀU KIỆN CỦA TRÁI PHIẾU....208
TÓM TẮT CÁC QUY ĐỊNH VỀ TRÁI PHIẾU DƯỚI HÌNH THỨC TRÁI PHIẾU TOÀN CẦU....247
MÔ TẢ CỔ PHIẾU....250
MÔ TẢ CÁC KHOẢN NỢ TRỌNG YẾU....255
THUẾ....262
ĐĂNG KÝ MUA VÀ BÁN....266
THANH QUYẾT TOÁN....272
THỦ TỤC CHUYỂN ĐỔI....274
VẤN ĐỀ PHÁP LÝ....278
TỔ CHỨC KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP....279
CÁC CHUYÊN GIA....280
THÔNG TIN CHUNG....281
PHỤ LỤC F....F-1
PHỤ LỤC A....A-1
PHỤ LỤC B....B-1

TÓM TẮT

Tổng quan

Bên phát hành, với tổng số vốn hóa thị trường xấp xỉ 53.840 tỷ VNĐ (xấp xỉ 2.560 triệu USD) tính tại ngày 16/03/2012, là công ty phát triển và quản lý bất động sản,du lịch và khách sạn được niêm yết có giá trị vốn hóa thị trường lớn nhất Việt Nam. Tập đoàn chủ yếu tham gia vào phát triển, cho thuê, vận hành và bán các mặt bằng bán lẻ, văn phòng, nhà ở, khu nghỉ dưỡng và bất động sản phức hợp cao cấp tại các thành phố lớn và tại những địa điểm thu hút du lịch của Việt Nam bao gồm Hà Nội, TP.Hồ Chí Minh, Nha Trang và Đà Nẵng. Sáp nhập Vinpearl hoàn tất ngày 17/01/2012. Việc sáp nhập Vinpearl đã giúp Tập đoàn mở rộng hoạt động vào lĩnh vực phát triển và ngành quản lý du lịch, khách sạn và trở thành tập đoàn bất động sản niêm yết lớn nhất của Việt Nam theo vốn hóa thị trường và vốn điều lệ. Xem phần "*Lịch sử và Cơ Cấu Tập đoàn – Lịch sử và Phát triển*".

Tập đoàn tập trung vào các dự án phát triển và đầu tư bất động sản qui mô lớn tọa lạc tại các vị trí đắc địa nhất Việt Nam. Hầu hết các bất động sảnđô thị của Vincomnằm trong khoảng 10 km từ các trung tâm thành phố. Từ khi thành lập vào năm 2002, Vincom đã hoàn thành các dự án với tổng diện tích xấp xỉ 31.146 m^2và tổng diện tích cho thuê thực tế ("NLA") xấp xỉ 162.271 m^2. Các bất động sản này mang lại nguồn doanh thu ổn định và thường xuyên cho Tập đoàn. .Ngoài ra, Tập đoàn có lợi ích kiểm soát tại 8 dự án đang phát triển tại Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh, Hải Phòng và Hưng Yên. Tám dự án đang phát triển này có tổng diện tích đất xỉ13.908.652 m^2 và Tập đoàn có lợi ích thực tếlà 12.388.394 m^2.

Hoạt động kinh doanh bất động sản của Tập đoàn Vincom bắt đầu từ năm 2003 với việc xây dựng thành công Vincom Center Hà Nội – Tháp A và Tháp B. Đây là tổ hợp đa dụng bao gồm trung tâm thương mại, văn phòng và khu vực đậu xe được hoàn thành tháng 11/2004. Vincom Center Hanoi – Tháp A đã được bán cho BIDV theo hợp đồng mua bán vào năm 2006. Dự án quan trọng thứ hai của Tập đoàn là Vincom Center Hà Nội - Tháp C, đây là tổ hợp trung tâm thương mại, căn hộ cao cấp và khu vực đậu xe được hoàn thành cuối năm 2009. Tháng 4/2010, Tập đoàn Vincom khai trương các hạng mục trung tâm thương mại và văn phòng tại Vincom Center B TP Hồ Chí Minh ("**Vincom Center B**"), tổ hợp bao gồm trung tâm thương mại, văn phòng, căn hộ và khu đỗ xe. Tất cả các căn hộ đã được hoàn thành để bàn giao vào tháng 12/2010.Vincom Center Long Biên, hạng mục trung tâm thương mại của dự án "Vincom Village" bắt đầu đi vào hoạt động từ tháng 12/2011.

Vinpearl chủ yếu tham gia phát triển và vận hành khách sạn, khu nghỉ dưỡng và các dịch vụ giải trí. Hoạt động kinh doanh khách sạn của Vinpearl hiệnđóng góp lớn nhấtcho doanh thu, chiếm 51,2% thu nhập ròng trong năm 2011. Vinpearl có lợi ích chi phối trong các dự án bất động sản nghỉ dưỡng trên toàn Việt Nam với tổng diện tích 87,7 triệu m^2 và có lợi ích thực tếlà 87 triệu m^2. Các bất động sản của Vinpearl bao gồm 5 bất động sản nghỉ dưỡng đã hoàn thành và 11 bất động sản nghỉ dưỡng đang xây dựng tại các thành phố xuyên suốt Việt Nam, bao gồm Đà Nẵng , Hội An, Phú Yên, Nha Trang, Cam Ranh và Đà Lạt.

Cho các năm kết thúc vào ngày 31/12/2009, 2010 và 2011, Tập đoàn Vincom đã đạt được doanh thu lần lượt là 1.942 tỷ VNĐ, 3.844 tỷ VNĐ và 2.330 tỷ VNĐ (111 triệu USD), và lợi nhuận của năm lần lượt là 4.881 tỷ VNĐ, 5.490 tỷ VNĐ và 2.887 tỷ VNĐ (137 triệu USD). Tính đến ngày 31/12/2011, Công ty có tổng tài sản là 51.859 tỷ VNĐ (2.465 triệu USD) và tổng vốn chủ sở hữu là 16.700 tỷ VNĐ (794 triệu USD).

ĐỢT CHÀO BÁN

*Phần sau là phần tóm tắt về các điều khoản và điều kiện của Trái phiếu ("**Các Điều kiện**"). Bản tóm tắt này được xây dựng dựa trên và nên được đọc cùng với, và toàn bộ nội dung của bản tóm tắt này được trình bày chi tiết trong Phần các Điều kiện của Trái phiếu và Chứng thư Ủy thác liên quan đến số Trái phiếu này. Trường hợp có mâu thuẫn với các điều khoản quy định trong bản tóm tắt này, Các Điều kiện và Chứng thư Ủy thác sẽ được áp dụng. Các cụm từ viết hoa sử dụng trong Thông báo Chào bán này và chưa được định nghĩa có cùng nghĩa với các cụm từ sử dụng trong phần Các Điều kiện.*

Bên phát hành	Công ty Cổ phần Vincom.
Trái phiếu.....	Trái phiếu Chuyển đổi có tổng giá trị vốn gốc 185.000.000 USD lãi suất 5%. Trái phiếu Chuyển đổi đáo hạn vào năm 2017 (tăng lên tùy theo Quyền lựa chọn).
Quyền chọn mua	Bên phát hành trao cho Tổ chức Quản lý Phát Hành, quyền chọn mua trong vòng 30 ngày kể từ Ngày hoàn tất để đăng ký mua hoặc mua bổ sung lên tới 65.000.000 USD trong tổng giá trị vốn gốc của Trái phiếu.
Giá phát hành	Các Trái phiếu này sẽ được phát hành 100% tổng giá trị vốn gốc trái phiếu.
Ngày hoàn tất.....	03/04/2012.
Ngày đáo hạn	03/04/2017.
Lãi suất	Các Trái phiếu này có mức lãi suất 5%/ năm.
Ngày thanh toán lãi suất	Lãi suất sẽ được thanh toán sáu tháng một lần vào ngày 03 tháng 04 và ngày 03 tháng 10 hàng năm bắt đầu từ ngày 03/10/2012.
Tính chất Trái phiếu	Các Trái phiếu này sẽ cấu thành các nghĩa vụ trực tiếp, ưu tiên, vô điều kiện và (phụ thuộc vào quy định không cầm cố trình bày dưới đây) và không có nghĩa vụ bảo đảm của Bên phát hành và vào mọi thời điểm xếp *ngang hàng* và không có bất kỳ ưu tiên nào giữa các Trái phiếu. Nghĩa vụ thanh toán của Bên phát hành theo Trái phiếu, ngoại trừ các trường hợp ngoại lệ bắt buộc theo quy định của pháp luật và phụ thuộc vào quy định không cầm cố trình bày dưới đây, vào mọi thời điểm ít nhất xếp ngang hàng với tất các nghĩa vụ ưu tiên, không có bảo đảm và ưu tiên khác hiện tại và trong tương lai của Bên phát hành.
Không cầm cố	Các Trái phiếu này sẽ phải tuân thủ quy định về cam kết không xác lập biện pháp bảo đảm. Xem phần *"Các Điều khoản và Điều kiện của Trái phiếu - Quy định không cầm cố"*.
Quyền chuyển đổi.....	Theo phần các Điều kiện và các quy định về thanh toán tiền mặt tự động dưới đây, Trái chủ có quyền chuyển đổi Trái phiếu của mình thành Cổ phần tại bất kỳ thời điểm nào vào kể từ ngày thứ 41 sau Ngày hoàn tất và ngày phát hành Trái phiếu Lựa chọn (được định nghĩa trong Thông báo Chào bán này) cho đến hết giờ làm việc (tại địa điểm mà Giấy chứng nhận chứng minh Trái phiếu đó được lưu ký để thực hiện chuyển đổi) vào ngày thứ 10 trước Ngày Đáo hạn (tính cả hai ngày này), hoặc, nếu Trái phiếu đó đã được Bên phát hành đề nghị mua lại trước Ngày Đáo hạn, thì đến hết giờ làm việc (tại địa điểm nêu trên) của ngày không muộn hơn 7 ngày (tại địa điểm nêu trên) trước ngày chốt để mua lại Trái phiếu hoặc nếu thông báo yêu cầu mua lại đã được Trái chủ đó gửi đi theo quy định của Điều kiện 8(D) hoặc 8(E) thì đến hết giờ làm việc (tại địa điểm nêu trên) của ngày làm việc trước khi gửi thông báo đó, trừ khi các Trái phiếu này đã được mua

	lại, chuyển đổi, hoặc mua và hủy bỏ trước đó. Giá Chuyển đổi (phụ thuộc vào sự điều chỉnh theo phương thức quy định trong Thông báo Chào bán này) sẽ là 112.200VNĐ/Cổ phiếu, với tỷ giá hối đoái cố định khi tiến hành chuyển đổi là 20.900VNĐ/1 USD. Nếu sau khi xảy ra Thay đổi Kiểm soát, Quyền Chuyển đổi được thực hiện trong Thời gian Chuyển đổi do Thay đổi Kiểm soát (như được định nghĩa trong Thông báo Chào bán), Giá chuyển đổi áp dụng khi thực hiện Quyền Chuyển đổi sẽ được điều chỉnh theo quy định trong phần "*Các Điều kiện và Điều khoản của Trái phiếu - [Chuyển đổi - Thay đổi Kiểm soát"]*. Các Trái phiếu sẽ được thanh toán tiền mặt tự động trong một số trường hợp nhất định. Xem phần *"Các Điều khoản và Điều kiện của Trái phiếu - Chuyển đổi - Thanh toán Tiền mặt Tự động"*.
Xác định lại Giá Chuyển đổi.....	Nếu trung bình cộng của Giá Bình quân Gia quyền của mỗi Cổ phần (là Cổ phần có quyền hưởng cổ tức đầy đủ) trong 10 Ngày Giao dịch liên tiếp (như được định nghĩa dưới đây) kết thúc vào và bao gồm cả Ngày Xác định lại (như được định nghĩa dưới đây) (mỗi giai đoạn này được gọi là một "**Thời hạn Xác định lại**"), nhỏ hơn Giá Chuyển đổi hiện hành vào Ngày Xác định lại, thì Giá Chuyển đổi (phụ thuộc vào Điều kiện 6(B)) sẽ được xác định lại theo công thức sau: Giá Chuyển đổi điều chỉnh = Giá xác định lại Việc điều chỉnh sẽ được giới hạn để Giá Chuyển đổi được điều chỉnh theo các quy định này sẽ không nhỏ hơn Giá Sàn xác định lại áp dụng (như được điều chỉnh để phản ánh việc điều chỉnh nào theo Điều kiện 6(C) có thể đã được thực hiện trước Ngày Xác định lại liên quan). Vì các mục đích của các Điều kiện này: "**Ngày Xác định lại**" là ngày 03 tháng 10 mỗi năm, từ vào bao gồm cả ngày 03/10/2012, với Ngày Xác định lại cuối cùng sẽ là ngày 03/10/2016. "**Giá xác định lại**" nghĩa là trung bình cộng của Giá Bình quân Gia quyền của một Cổ phần (là Cổ phần có quyền hưởng cổ tức đầy đủ) vào mỗi Ngày Giao dịch trong Thời hạn Xác định lại. "**Giá Sàn xác định lại** " là, vào bất kỳ thời điểm nào, 80% của Giá Chuyển đổi ban đầu, với điều kiện là nếu có hoặc sẽ có bất kỳ điều chỉnh nào đối với Giá Chuyển đổi phù hợp với Điều kiện 6(C) vào hoặc trước Ngày Xác định lại liên quan, Giá Sàn xác định lại sẽ được điều chỉnh bằng cách áp dụng các quy định của Điều kiện 6(C) theo hình thức phù hợp với Giá Sàn xác định lại. Xem phần *"Các Điều khoản và Điều kiện của Trái phiếu - Chuyển đổi - Quyền Chuyển đổi - Xác định lại Giá Chuyển đổi"*.
Mua lại vào Ngày Đáo hạn	Trừ khi các Trái phiếu đã được mua lại, chuyển đổi hoặc bán và hủy bỏ trước đó trong các trường hợp quy định trong phần các Điều kiện, Bên phát hành sẽ mua lại từng Trái phiếu theo 111,73% giá trị vốn gốc của Trái phiếu cùng với tiền lãi cộng dồn chưa thanh toán của Trái phiếu vào Ngày Đáo hạn.
Mua lại theo Quyền chọn mua của Bên	Vào hoặc tại bất kỳ thời điểm nào sau ngày 03/04/2014, Bên phát

phát hành	hành có thể mua lại toàn bộ nhưng không phải chỉ là một phần Trái phiếu đang lưu hành theo Giá trị mua lại sớm của các Trái phiếu vào ngày mua lại cùng với tiền lãi cộng dồn nhưng chưa thanh toán tính đến ngày xác định mua lại, nếu Giá Đóng cửa của các Cổ phần trong mỗi ngày trong số 20 Ngày Giao dịch liên tiếp, trong đó ngày cuối cùng của 20 Ngày giao dịch liên tiếp này phải là ngày trong vòng 30 ngày trước ngày công bố thông báo về việc mua lại đó (được quy đổi thành đồng Đô la Mỹ theo Tỷ giá Hiện hành) bằng tối thiểu 130% của Giá trị mua lại sớm của một Trái phiếu có giá trị vốn gốc bằng 100.000 USD chia cho Tỷ lệ Chuyển đổi áp dụng cho các Ngày Giao dịch đó. Vào bất kỳ thời điểm nào, Bên phát hành có thể mua lại toàn bộ nhưng không phải chỉ là một phần Trái phiếu theo Giá trị mua lại sớm của các Trái phiếu vào ngày mua lại cùng với tiền lãi cộng dồn nhưng chưa thanh toán tính đến ngày xác định mua lại, với điều kiện là trước ngày công bố thông báo mua lại đó, tối thiểu 90% giá trị vốn gốc của các Trái phiếu phát hành ban đầu đã được chuyển đổi, mua lại hoặc mua và hủy bỏ. Xem phần "*Các Điều khoản và Điều kiện của Trái phiếu - Mua lại, Mua và Hủy bỏ - Mua lại theo quyền chọn mua của Bên phát hành*".
Mua lại vì các Lý do Thuế.....	Trong trường hợp diễn ra một số thay đổi tác động đến hệ thống thuế tại Việt Nam, Bên phát hành có thể, phụ thuộc vào một số điều kiện đã được đáp ứng, ra thông báo mua lại toàn bộ nhưng không phải chỉ một phần Trái phiếu theo Giá trị mua lại sớm của các Trái phiếu vào ngày mua lại cùng với tiền lãi cộng dồn nhưng chưa thanh toán tính đến ngày xác định mua lại. Xem phần "*Các Điều khoản và Điều kiện của Trái phiếu - [Mua lại, Mua và Hủy bỏ - Mua lại vì các Lý do Thuế*".
Mua lại theo Quyền chọn mua của Trái chủ.....	Vào ngày 03/4/2014, Trái chủ có quyền, theo quyền chọn mua của Trái chủ này, yêu cầu Bên phát hành mua lại toàn bộ hoặc một phần Trái phiếu do Trái chủ này nắm giữ với giá bằng 104.21% giá trị vốn gốc của Trái phiếu cộng với tiền lãi cộng dồn nhưng chưa thanh toán tính đến ngày xác định mua lại. Xem phần "*Các Điều khoản và Điều kiện của Trái phiếu - Mua lại, Mua và Hủy bỏ - Mua lại theo Quyền chọn của Trái chủ*".
Mua lại do Hủy niêm yết hoặc Thay đổi Kiểm soát.....	Trái chủ có quyền, theo quyền chọn mua của Trái chủ, yêu cầu Bên phát hành mua lại toàn bộ hoặc một số Trái phiếu của mình theo Giá trị mua lại sớm của các Trái phiếu trước ngày mua lại cộng với tiền lãi cộng dồn chưa thanh toán tính đến Ngày Mua lại do có Sự kiện Liên quan khi các Cổ phần không còn được niêm yết và/hoặc không được đưa vào giao dịch hoặc việc giao dịch các Cổ phần bị đình chỉ trong một khoảng thời gian kéo dài trong vòng hoặc vượt quá 30 Ngày Giao dịch trên HOSE hoặc trên bất kỳ Sở Giao dịch Chứng khoán Thay thế nào, nếu có, hoặc khi có Thay đổi Kiểm soát. Xem phần *"Các Điều khoản và Điều kiện của Trái phiếu - Mua lại, Mua và Hủy bỏ - Mua lại do Hủy niêm yết hoặc Thay đổi Kiểm soát"*.
Thanh toán Tiền mặt Tự động.....	Bên phát hành, mặc dù đã nỗ lực hết sức trong phạm vi có thể theo luật và quy định áp dụng, đã không thực hiện hoặc hoàn thành tất cả thủ tục, quy trình và yêu cầu theo quy định của pháp luật và Công ty cần thiết hoặc bắt buộc phải thực hiện hoặc hoàn thành để có thể phát hành các Cổ phần liên quan vào hoặc trước Ngày Bắt đầu (là một ngày trong số 20 Ngày Làm việc của Sở Giao dịch sau Ngày Chuyển đổi), việc thực hiện các Quyền Chuyển đổi đó sẽ được thỏa mãn bằng việc Bên phát hành thanh toán Giá trị Thanh toán Tiền mặt (cho Trái chủ có liên quan. Giá trị Thanh toán Tiền mặt liên quan đến mỗi 100.000 USD giá trị vốn gốc của các Trái phiếu là Tỷ lệ Chuyển đổi nhân với

	bình quân số học của Giá Bình quân Gia quyền theo Khối lượng (như được định nghĩa trong Thông báo Chào bán) đối với một Cổ phần (là một Cổ phần có quyền hưởng cổ tức đầy đủ) trong 5 Ngày Giao dịch liên tiếp của Sở Giao dịch bắt đầu từ, và bao gồm cả, Ngày Chuyển đổi liên quan.
Hình thức và Mệnh giá Trái phiếu.....	Trái phiếu được phát hành dưới hình thức ghi danh với mệnh giá là 100.000USD một Trái phiếu. Khi được phát hành, Trái phiếu sẽ được đại diện bởi Chứng chỉ Trái phiếu Toàn cầu được lưu ký tại một cơ quan lưu ký chung đại diện cho Euroclear và Clearstream, Luxembourg (gọi chung là "**Hệ thống thanh toán bù trừ**" và được đăng ký dưới tên của một bên lưu ký chung. Có thể trao đổi Chứng chỉ Trái phiếu Toàn cầu này để lấy các Chứng chỉ xác định trong một số trường hợp hạn chế quy định trong phần *"Tóm tắt các Quy định liên quan đến Trái phiếu khi được đại diện trong bởi Chứng chỉ Trái phiếu Chung"*.
Phát hành thêm trái phiếu	Không cần phải có chấp thuận của Trái chủ, Bên phát hành có thể vào từng thời điểm tạo và phát hành thêm trái phiếu có cùng các điều khoản và điều kiện với các Trái phiếu về mọi phương diện (ngoại trừ ngày phát hành và ngoại trừ ngày thanh toán lãi đầu tiên cho các trái phiếu mới đó), và để cho đợt phát hành thêm đó được hợp nhất và cấu thành một sê-ri cùng với các Trái phiếu.
Chào bán chứng khoán nợ tiềm năng ..	Công ty Nam Hà Nội, một công ty con của Công ty, dự định phát hành trái phiếu lãi suất thả nổi thành nhiều đợt với tổng giá trị vốn gốc 2.000 tỷ VNĐ bắt đầu vào tháng 04/2012. Số tiền thu được từ đợt phát hành của các khoản nợ bổ sung sẽ được dùng cho dự án "Times City". Dự tính các trái phiếu này sẽ đáo hạn từ 3,5 năm đến 4,5 năm. Các trái phiếu này sẽ được đảm bảo bằng tài sản thế chấp liên quan đến dự án "Times City" Tập đoàn đang tiến hành thảo luận sơ bộ để vay 25 triệu USD dưới hình thức khoản vay chuyển đổi có thể được chuyển đổi thành cổ phần của một pháp nhân được hình thành trong tương lai để nắm giữcác tài sản và khoản nợ liên quan đến Bệnh viện Quốc Tế Vinmec của Tập đoàn. Khoản vay chuyển đổi dự kiến có lãi suất 6% mỗi năm. Số tiền thu được từ khoản vay chuyển đổi này có thể được sử dụng để tài trợ cho các dự án của Tập đoàn, với việc thanh toán nợ của các khoản vay chuyển đổi này dự kiến diễn ra sau 4 năm kể từ ngày vay. Tập đoàn dự định tiến hành khoản vay chuyển đổi này vào tháng 04 hoặc tháng 05/2012. Tập đoàn chưa tham gia vào bất kỳ một thỏa thuận nào liên quan đến các hình thức huy động vốn tiềm năng như trên.Do vậy, Tập đoàn có thể tham gia vào những thỏa thuận này hoặc những thỏa thuận huy động vốn khác với những điều kiện và điều khoản khác nhau hoặc cũng có thể không tham gia bất kỳ hình thức nào.
Thanh toán bù trừ	Trái phiếu sẽ được thanh toán bù trừ thông qua các Hệ thống Thanh toán bù trừ. Mỗi Hệ thống Thanh toán bù trừ nắm giữ các chứng khoán cho khách hàng của mình và thực hiện quá trình thanh toán và bù trừ giao dịch chứng khoán thông qua việc chuyển đổi các bút toán ghi sổ điện tử giữa các chủ tài khoản của các hệ thống này.
Chứng chỉ Trái phiếu Toàn cầu.....	Với điều kiện là Trái phiếu sẽ được đại diện bởi một Chứng chỉ Trái phiếu Toàn cầu do một cơ quan đại diện cho các Hệ thống Thanh toán bù trừ, các khoản thanh toán vốn gốc và lãi Trái phiếu đại diện bởi Chứng chỉ Trái phiếu Toàn cầu này sẽ được thực hiện khi xuất trình giấy bảo chứng và giao nộp lại Chứng chỉ Trái phiếu Toàn cầu này cho hoặc theo yêu cầu của Đại lý chính vì mục đích này nếu không có

	bất kỳ khoản thanh toán nào khác cho các Trái phiếu nữa. Chỉ có thể chuyển nhượng các Trái phiếu được đại diện bởi Chứng chỉ Trái phiếu Toàn cầu này theo các quy định và quy trình hiện hành của Hệ thống Thanh toán bù trừ liên quan.
Vi phạm chéo và các Sự kiện Vi phạm khác	Có thể hoàn trả Trái phiếu trước thời hạn trong trường hợp, bên cạnh những vi phạm khác, có vi phạm liên quan Bên phát hành hoặc của bất kỳ Công ty thành viên Quan trọng nào của Bên phát hành liên quan đến khoản nợ hiện tại hoặc tương lai (thực tế hoặc tùy thuộc vào tình hình) bằng hoặc vượt quá 10.000.000USD hoặc một giá trị tương đương bằng bất kỳ đồng tiền nào khác (được xác định trên cơ sở tỷ giá giao ngay trung bình giữa đồng tiền liên quan so với Đồng Việt Nam vào ngày liên quan theo báo giá của bất kỳ ngân hàng hàng đầu nào được Bên Nhận Ủy thác lựa chọn). Để biết thêm thông tin về một số sự kiện khác cho phép thanh toán vốn gốc và lãi cộng dồn của Trái phiếu trước thời hạn, xem phần *"Các Điều khoản và Điều kiện của Trái phiếu - Các Sự kiện Vi phạm"*.
Thuế	Tất cả các khoản thanh toán vốn gốc và lãi do Bên phát hành thực hiện sẽ được thực hiện mà không bị hạn chế bởi bất kỳ hạn chế hoặc điều kiện nào và không bị khấu trừ hoặc giữ lại do hoặc vì phải nộp thuế, thuế quan, các khoản phải nộp hoặc phí của chính phủ dưới bất kỳ hình thức nào hiện có hoặc sẽ phát sinh trong tương lai do Việt Nam hoặc bất kỳ cơ quan nào của Việt Nam có quyền thu thuế, trừ trường hợp pháp luật bắt buộc phải khấu trừ hoặc giữ lại tiền thuế, khoản phải nộp hoặc phí của nhà nước. Trong trường hợp đó, Bên phát hành phải nộp các khoản bổ sung để các Trái chủ nhận được các khoản tiền mà các Trái chủ đáng lẽ đã nhận được nếu như không bị khấu trừ hoặc giữ lại tiền thuế, trừ các trường hợp quy định trong phần *"Các Điều khoản và Điều kiện của Trái phiếu - Thuế"*.
Quy định hạn chế bán	Ngoài các quốc gia khác, Hồng Kông, Singapore, Nhật Bản, Khu vực Kinh tế Châu Âu, Vương quốc Anh, Mỹ và Cộng hòa Dân chủ Trung Hoa và Việt Nam áp dụng các quy định hạn chế đối với hoạt động chào bán, bán và chuyển nhượng Trái phiếu. Để biết thêm thông tin về các quy định hạn chế chào bán, bán và chuyển nhượng Trái phiếu, xem phần *"Đăng ký mua và Bán"*.
Niêm yết và Giao dịch Trái phiếu	Các Trái phiếu đã được chấp thuận về mặt nguyên tắc để được niêm yết trên SGX-ST. Các Trái phiếu sẽ được giao dịch theo lô lớn với giá trị tối thiểu là 200.000 USD trên SGX-ST với điều kiện là các Trái phiếu được niêm yết trên SGX-ST. Với điều kiện là các Trái phiếu được niêm yết trên SGX-ST và nếu quy chế của SGX-ST yêu cầu, Bên phát hành sẽ chỉ định và duy trì một đại lý thanh toán, chuyển đổi và chuyển nhượng tại Singapore, nơi mà các Trái phiếu này có thể được đưa ra hoặc giao nộp lại để tiến hành thanh toán hoặc mua lại. Trường hợp trao đổi Chứng chỉ Trái phiếu Toàn cầu này để trao đổi lấy các Chứng chỉ Trái phiếu chính thức đại diện cho các Trái phiếu riêng lẻ, thông báo về việc trao đổi này phải được thực hiện bởi hoặc nhân danh Bên phát hành thông qua SGX-ST và thông báo này phải cung cấp mọi thông tin quan trọng liên quan đến việc giao các Chứng chỉ Trái phiếu chính thức, bao gồm thông tin chi tiết về đại lý thanh toán, chuyển đổi và chuyển nhượng tại Singapore.
Niêm yết và Giao dịch Cổ phần	Các Cổ phần được niêm yết trên HOSE. Bên phát hành đã cam kết sẽ nộp đơn yêu cầu chấp thuận cho các Cổ phần có thể phát hành khi chuyển đổi các Trái phiếu được niêm yết trên HOSE.
Bên nhận Ủy thác	DB Trustees (Hồng Kông) Limited
Đại lý Chính, Đại lý Thanh toán, Đại	Deutsche Bank AG, Chi nhánh Hồng Kông

lý Chuyển đổi và Đại lý Chuyển nhượng.....	
Đại lý Đăng ký.....	Deutsche Bank Luxembourg S.A.
Luật Điều chỉnh.....	Các Trái phiếu và bất kỳ nghĩa vụ không theo hợp đồng phát sinh từ hoặc liên quan đến các Trái phiếu được điều chỉnh bởi, và sẽ được giải thích theo, pháp luật của nước Anh.
Hạn chế phát hành, bán hoặc chuyển nhượng.....	Bên phát hành phải đảm bảo rằng không một thành viên nào của Tập đoàn cũng nhưngười nào đại diện mà không có văn bảnchấp thuận trước của Tổ chức Quản lý Phát Hành được, (a) phát hành, chào bán, bán, thế chấp, làm hợp đồng bán hoặc chuyển nhượng, hoặc trao quyền lựa chọn, phát hành giấy chứng nhận hoặc chào bán quyền cho phép đăng ký mua hoặc mua bất kỳ lợi ích nào trong bất kỳ Cổ phần hoặc chứng khoán cùng loại như Trái phiếu hoặc Cổ phiếu hoặc bất kỳ chứng khoán có thể chuyển đổi thành hoặc có quyền đăng ký mua hoặc mua Trái phiếu, Cổ phiếu hoặc chứng khoán cùng loại với Trái phiếu, Cổ phiếu hoặc các công cụ khác tạo thành lợi ích của Trái phiếu, Cổ phiếu hoặc chứng khoán khác cùng loại với chúng, (b) tham gia bất kỳ thỏa thuận hoán đổi hoặc thỏa thuận khác mà chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần, bất kỳ hậu quả kinh tế nào của việc sở hữu Cổ phiếu, (c) tham gia bất kỳ giao dịch nào có cùng ảnh hưởng kinh tế như, hoặc được dự định, hoặc có thể kỳ vọng gây ra, hoặc đồng ý tiến hành bất kỳ sự việc nào nêu trên, cho dù bất kỳ giao dịch như vậy được mô tả trong mục (a), (b) hoặc (c) sẽ được giải quyết bằng việc phân phối Cổ phiếu hoặc chứng khoán khác, bằng tiền mặt hoặc (d) thông báo hoặc công bố rộng rãi ý định tiến hành bất kỳ sự việc nào nêu trên, trong bất kỳ trường hợp như vậy mà không có văn bản chấp thuận trước của Tổ chức Quản lý Phát hành giữa ngày này và trong vòng 90 ngày sau Ngày hoàn tất và ngày phát hành Trái phiếu có quyền trả lại (bao gồm cả hai ngày này), trừ Trái phiếu và Cổ phiếu phát hành bổ sung khi chuyển đổi Trái phiếu. Ngoài ra, cổ đông lớn nhất của Bên phát hành đã cam kết các điều khoản tương tự liên quan đến Cổ phần do cổ đông này sở hữu, ngoài Cổ phiếu mà phụ thuộc vào Hợp đồng Hoán đổi Cổ phiếu (như định nghĩa trong "*Đăng ký Mua và Bán*") Xem "*Đăng ký Mua và Bán*"
Sử dụng tiền thu được từ Đợt phát hành.....	Số tiền thực thu từ đợt phát hành trái phiếu (sau khi đã khấu trừ phí, hoa hồng và chi phí) dự kiến xấp xỉ 178.347.250 USD (giả sử Quyền chọn mua không được thực hiện) hoặc 241.345.250 USD (nếu Quyền chọn mua được thực hiện). Bên phát hành sẽ sử dụng số tiền thực thu này để tài trợ một phần cho các dự án "Times City", "Vincom Center A TP. Hồ Chí Minh", "Vincom Hưng Yên" và các dự án của Vinpearl. Số tiền còn lại sẽ được dùng cho vốn lưu động và các hoạt động chung của Tập đàon. Xem phần *"Sử dụng tiền thu được từ đợt phát hành"*.
Các Yếu tố Rủi ro.....	Các khoản đầu tư vào Trái phiếu và Cổ phần dẫn đến nhiều rủi ro lớn. Xem phần *"Các Yếu tố Rủi ro"*.

THÔNG TIN TÀI CHÍNH TÓM TẮT

Các bảng dưới đây trình bày có chọn lọc thông tin tài chính hợp nhất đã kiểm toán của Tập đoàn Vincom và các công ty con hợp nhất tại ngày và cho các năm kết thúc ngày 31/12/2009, 2010 và 2011 và Vinpearl và các công ty con hợp nhất của nó tại và cho các năm kết thúc ngày 31/12/2011. Các thông tin tài chính chọn lọc này nên được đọc cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán của Tập đoàn Vincom cho các năm kết thúc vào ngày 31/12/2009, 2010 và 2011 và báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán của Vinpearl cho năm kết thúc ngày 31/12/2011 đều bao gồm trong Thông báo Chào bán này.

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn Vincom và Vinpearl được lập theo IFRS.

Phần lớn tổng lợi nhuận năm 2009 của Tập đoàn Vincom đến từ doanh thu bắt nguồn từ việc ghi nhận doanh thu bán các bất động sản tại Vincom Center Hà Nội – Tháp C trong khi một phần lớn tổng lợi nhuận trong năm 2010 của Tập đoàn Vincom bắt nguồn từ ghi nhận doanh thu bán các bất động sản của Vincom Center B TP. Hồ Chí Minh và phần lớn tổng lợi nhuận của của Tập đoàn Vincom cho năm 2011 đến từ ghi nhận doanh thu bán các bất động sản văn phòng tại dự án "Vincom Village". Ngoài ra phần lớn lợi nhuận của Tập đoàn Vincom cho mỗi năm đến từ lãi ghi nhận giá trị thị trường của các bất động sản, mà không tạo ra bất kỳ dòng tiền nào. Xem phần "Các Yếu tố rủi ro – Rủi ro gắn với Tập đoàn - Các báo cáo tài chính của Tập đoàn Vincom và Vinpearl và thông tin tài chính giả định của Tập đoàn trong Thông báo Chào bán này không phản ánh tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh tương lai của Tập đoàn".

Nhằm mục đích tạo thuận tiện cho người đọc, các giá trị bằng Đồng Việt Nam trong các bảng dưới đây đã được quy đổi thành Đô-la Mỹ sử dụng tỷ giá hối đoái 1 USD = 21.034VNĐ, tỷ giá do Bloomberg L.P công bố ngày 31/12/2011, thực hiện làm tròn khi có thể áp dụng. Không nên hiểu việc quy đổi này là tuyên bố về các giá trị bằng Đồng Việt Nam có thể đã được, hoặc có thể được quy đổi thành Đô-la Mỹ theo tỷ giá này hoặc các tỷ giá khác.

THÔNG TIN TÓM TẮT BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT CỦA TẬP ĐOÀN VINCOM

	Tại ngày 31/12			
	2009	2010	2011	2011
	VNĐ ('000) (đã kiểm toán)	VNĐ ('000) (đã kiểm toán)	VNĐ ('000) (đã kiểm toán)	USD ('000) (chưa kiểm toán)
TÀI SẢN				
TÀI SẢN DÀI HẠN				
Nhà cửa và thiết bị	39.113.548	166.879.561	1.788.159.348	85.013
Tài sản vô hình	529.638.145	175.274.304	169.407.502	8.054
Bất động sản đầu tư hoàn thành	2.675.360.000	13.662.268.342	14.013.398.003	666.226
Bất động sản đầu tư dở dang	7.496.456.218	3.126.772.625	8.716.512.565	414.401
Xây dựng cơ bản dở dang	268.990.124	2.213.468.610	1.238.649.100	58.888
Đầu tư vào công ty liên kết	770.216.345	2.789.647.233	844.388.738	40.144
Đầu tư vào đơn vị liên doanh	95.909.179	—	—	—
Tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua lãi/ lỗ	387.840.000	—	—	—
Các tài sản tài chính dài hạn khác	201.951.856	437.705.553	1.378.266.649	65.526
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	50.863.461	191.857.967	80.995.094	3.851
Chi phí trả trước dài hạn	7.967.371	42.965.791	217.993.400	10.364
Tổng tài sản dài hạn	**12.524.306.248**	**22.806.839.987**	**28.447.770.399**	**1.352.466**
TÀI SẢN NGẮN HẠN				
Hàng tồn kho	900.649.688	2.264.169.759	12.027.140.416	571.795
Các khoản phải thu khách hang	342.443.870	2.486.068.070	256.344.430	12.187
Trả trước cho người bán	355.463.867	1.638.208.035	2.041.076.551	97.037
Tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua lãi/ lỗ	266.796.453	402.388.798	1.542.780.441	73.347
Các khoản cho vay và phải thu các bên có liên quan	2.613.845.166	1.557.172.227	1.009.452.125	47.991
Chi phí trả trước ngắn hạn và phải thu khác	227.226.493	427.150.067	2.011.156.020	95.615
Các khoản đầu tư ngắn hạn	2.289.782.272	2.946.554.123	3.291.708.220	156.495
Tiền và tương đương tiền	1.453.040.525	1.482.546.869	1.231.728.590	58.559
Tổng tài sản ngắn hạn	**8.449.248.335**	**13.204.257.947**	**23.411.386.793**	**1.113.026**
Tài sản được phân loại là giữ để bán	—	344.702.211	—	—
TỔNG TÀI SẢN.....	**20.973.554.583**	**36.355.800.145**	**51.859.157.192**	**2.465.492**
NỢ PHẢI TRẢ VÀ VỐN CHỦ SỞ HỮU				
Vốn điều lệ đã góp	1.996.272.380	3.726.252.370	3.911.498.930	185.961
Thặng dư vốn cổ phần	773.354.590	1.618.453.947	3.417.615.130	162.481
Cổ phiếu quỹ	(1.898.164.734)	(1.323.946.323)	(720.199.416)	(34.240)
Quỹ khác.....	3.525.675	4.525.675	7.845.115	373
Lợi nhuận giữ lại	6.094.740.750	9.628.107.364	8.061.814.440	383.275

	Tại ngày 31/12			
	2009	2010	2011	2011
	VNĐ ('000) (đã kiểm toán)	VNĐ ('000) (đã kiểm toán)	VNĐ ('000) (đã kiểm toán)	USD ('000) (chưa kiểm toán)
Lợi ích cổ đông không nắm quyền kiểm soát	1.631.730.336	3.086.626.426	2.021.848.714	96.123
TỔNG VỐN CHỦ SỞ HỮU	8.601.458.998	16.740.019.459	16.700.422.914	793.973
NỢ DÀI HẠN				
Các khoản cho vay và nợ chịu lãi.....	7.131.690.770	10.003.534.354	5.387.424.733	256.129
Nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua lãi/ lỗ	1.876.718.201	1.444.421.355	—	—
Các khoản đặt cọc dài hạn của khách hàng	41.180.315	111.020.772	134.639.789	6.401
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	9.530.619	1.550.228	60.571.592	2.880
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	1.849.279.887	2.807.402.294	3.634.172.647	172.776
Các khoản nợ dài hạn khác	1.763.630	2.212.973	2.158.437	103
Tổng nợ dài hạn.....	**10.910.163.422**	**14.370.141.976**	**9.218.967.198**	**438.289**
NỢ NGẮNHẠN				
Các khoản vay và nợ chịu lãi	242.288.185	294.320.590	4.583.023.903	217.886
Nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua lãi/ lỗ.....	—	—	111.732	5
Phải trả người bán	146.078.449	112.650.723	538.965.025	25.624
Các khoản đặt cọc ngắn hạn và thanh toán theo hợp dồng của khách hàng	15.554.800	3.116.008.534	13.463.703.719	640.092
Phải trả các bên liên quan	324.552.912	13.026.250	115.030.838	5.496
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	31.292.401	26.857.742	97.863.546	4.653
Chi phí phải trả	312.980.883	534.305.618	6.145.687.211	292.179
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp.....	248.794.224	691.783.423	211.982.169	10.078
Các khoản nợ ngắn hạn khác	140.390.310	451.050.907	783.398.937	37.244
Tổng nợ ngắn hạn	**1.461.932.163**	**5.240.003.787**	**25.939.767.080**	**1.233.230**
Tổng nợ phải trả.....	**12.372.095.585**	**19.610.145.763**	**35.158.734.278**	**1.671.519**
Nợ phải trả tương ứng với tài sản được phân loại là giữ để bán	—	5.634.922	—	—
TỔNG NỢ PHẢI TRẢ VÀ VỐN CHỦ SỞ HỮU	**20.973.554.583**	**36.355.800.145**	**51.859.157.192**	**2.465.492**

THÔNG TIN TÓM TẮT BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT CỦA TẬP ĐOÀN VINCOM

	Cho năm kết thúc 31/12			
	2009	2010	2011	2011
	VNĐ ('000) (đã kiểm toán)	VNĐ ('000) (đã kiểm toán)	VNĐ ('000) (đã kiểm toán)	U.S.$ ('000) (chưa kiểm toán)
Doanh thu	1.942.451.975	3.844.422.324	2.330.050.539	110.775
Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	(499.804.884)	(1.035.952.115)	(1.198.310.583)	(56.970)
Lợi nhuận gộp	1.442.647.091	2.808.470.210	1.131.739.956	53.805
(Lỗ)/ lãi từ việc đánh giá lại bất động sản đầu tư hoàn thành	489.002.333	3.246.884.500	(67.035.534)	(3.187)
Lãi từ việc đánh giá lại bất động sản đầu tư dở dang	4.776.009.886	969.084.215	2.804.496.289	133.332
Thu nhập hoạt động khác	34.155.464	605.769.072	256.484.869	12.194
Chi phí bán hang	(12.326.530)	(88.861.255)	(332.571.153)	(15.811)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	(80.697.876)	(197.863.786)	(367.969.363)	(17.494)
Chi phí hoạt động khác	(1.270.523)	(104.863.140)	(32.829.422)	(1.561)
Thu nhập từ hoạt động kinh doanh	**6.647.519.843**	**7.238.619.816**	**3.392.315.643**	**161.278**
Chi phí tài chính	(384.442.185)	(638.889.940)	(1.028.647.697)	(48.904)
Lỗ thuần của nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua lãi/lỗ	(98.835.903)	(434.676.562)	(499.344.042)	(23.740)
Thu nhập tài chính	250.066.844	854.201.354	1.333.102.759	63.378
Lợi nhuận từ công ty liên kết	15.219.356	103.084.602	568.335.848	27.020
Thu nhập trước thuế từ hoạt động liên tục	**6.429.527.956**	**7.122.339.269**	**3.765.762.511**	**179.032**
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	(1.562.613.122)	(1.647.457.634)	(1.206.925.038)	(57.380)
Lợi nhuận trong năm từ hoạt động liên tục	**4.866.914.834**	**5.474.881.635**	**2.558.837.473**	**121.652**
(Lỗ)/ lợi nhuận trong năm từ hoạt động bị chấm dứt	14.411.766	15.405.582	328.632.223	15.624
Lợi nhuận trong năm	4.881.326.600	5.490.287.217	2.887.469.696	137.276
Trong đó:				
Lãi thuộc về cổ đông của công ty mẹ	4.613.916.340	5.020.427.274	2.536.911.806	120.610
Lợi ích của cổ đông không nắm quyền kiểm soát	267.410.259	469.859.943	350.557.890	16.666

BẢNG TÓM TẮT KẾT QUẢ KINH DOANH CỦA TẬP ĐOÀN VINCOM

	Cho năm kết thúc ngày 31/12			
	2009	2010	2011	2011
	VNĐ ('000) (đã kiểm toán)	VNĐ ('000) (đã kiểm toán)	VNĐ ('000) (đã kiểm toán)	USD (chưa kiểm toán)
Lãi trên cổ phiếu				
Lãi cơ bản dựa trên lợi nhuận thuộc về cổ đông của công ty mẹ	14.386	14.878	6.913	329
Lãi suy giảm dựa trên lợi nhuận thuộc về cổ đông của công ty mẹ	14.386	14.672	5.627	268

EBITDA VÀ CHỈ SỐ TÀI CHÍNH TÓM TẮT LỢI NHUẬN CỦA TẬP ĐOÀN VINCOM

	Cho năm kết thúc ngày 31/12			
	2009	2010	2011	2011
	VNĐ ('000) (chưa kiểm toán)	VNĐ ('000) (chưa kiểm toán)	VNĐ ('000) (chưa kiểm toán)	USD (chưa kiểm toán)
EBITDA (chưa kiểm toán)[(1)]	6.496.889.263	7.181.216.237	4.405.722.495	209.457.188
Các chỉ số tài chính				
Tỷ lệ nợ/vốn chủ sở hữu[(2)]	0,86	0,62	0,60	0,60
Hệ số khả năng thanh toán lãi[(3)]	27,88	12,95	5,12	5,12

Chú thích:

(1) EBITDA (thu nhập trước thuế, lãi vay, khấu hao tài sản hữu hình và vô hình) được tính như là một khoản lợi nhuận trước thuế, trừ đi thu nhập lãi từ các khoản cho vay các bên liên quan và thu nhập lợi lãi từ tiền gửi có kỳ hạn cộng với chi phí lãi, cộng với khấu hao tài sản và trang thiết bị và khấu hao tài sản vô hình.

EBITDA không phải là một chỉ số tài chính được định nghĩa một cách hợp pháp và thống nhất. EBITDA đại diện chung cho thu nhập trước thuế, lãi vay và khấu hao. Tập đoàn Vincom sử dụng EBITDA bởi Công ty tin rằng EBITDA tạo thuận lợi cho việc đối chiếu kết quả hoạt động giữa các thời kỳ và giữa các công ty bằng cách xóa bỏ sự chênh lệch có khả năng xảy ra do những thay đổi về cấu trúc vốn (ảnh hưởng đến chi phí lãi), tình trạng thuế (như tác động của sự thay đổi về suất thuế áp dụng hoặc lỗ kinh doanh thuần đối với các thời kỳ hoặc các công ty) và thời gian khấu hao và giá trị sổ sách của các tài sản hữu hình (ảnh hưởng chi phí khấu hao liên quan). Tập đoàn Vincom cũng tin rằng EBITDA là một thước đo bổ sung để xác định khả năng của mình trong việc đáp ứng được các yêu cầu về trả nợ. Cuối cùng, EBITDA được sử dụng bởi Tập đoàn tin tưởng rằng đây là chỉ số thường xuyên được sử dụng bởi các chuyên gia phân tích và nhà đầu tư chứng khoán trong việc đánh giá các bên phát hành tương tự.

Tuy nhiên, các số liệu EBITDA của Tập đoàn Vincom không thể đối chiếu với các số liệu EBITDA của các công ty khác, vì các số liệu này được tính khác nhau và phải được đọc cùng với các thuyết minh bổ sung có liên quan. Với tư cách là một công cụ phân tích, EBITDA cũng có các hạn chế và quý vị không nên xem xét EBITDA một cách riêng rẽ hoặc coi EBITDA như là thước đo thay thế cho các thước đo xác định lợi nhuận sau thuế, doanh thu kinh doanh hoặc bất cứ thước đo hiệu quả hoạt động nào khác theo IFRS hoặc thay thế cho lưu chuyển tiền tệ từ hoạt động kinh doanh hoặc như một thước đo xác định mức độ thanh khoản của Tập đoàn Vincom. Một vài hạn chế liên quan đến EBITDA là:

- EBITDA không phản ánh các chi phí tiền mặt của Tập đoàn Vincom, hoặc các yêu cầu trong tương lai về, các chi phí vốn hoặc các cam kết theo hợp đồng;
- Mặc dù khấu hao và khấu trừ là các khoản mục phi tiền tệ, nhưng tài sản bị khấu hao hoặc khấu trừ thường sẽ phải được thay thế trong tương lai, và EBITDA không phản ánh bất kỳ yêu cầu về luồng tiền nào cho việc thay thế này;
- EBITDA không phản ánh các điều chỉnh, hoặc các nhu cầu về nguồn tiền đối với nhu cầu vốn lưu động của Tập đoàn Vincom;
- EBITDA không phản ánh chi phí lãi, hoặc các nhu cầu về nguồn tiền cần để thanh toán lãi hoặc gốc các khoản vay và nợ chịu lãi của Tập đoàn Vincom; và
- Các công ty hoạt động trong lĩnh vực mà Tập đoàn Vincom đang tham gia có thể tính EBITDA khác so với cách tính của Công ty, làm hạn chế tính hữu ích của EBITDA với tư cách là một thước đo so sánh.

Với các hạn chế nêu trên, EBITDA không nên được xem như là một thước đo về mức độ khả dụng của nguồn tiền mà Tập đoàn có thể sử dụng để để đầu tư và phát triển hoạt động của mình. Tập đoàn Vincom bù đắp cho các hạn chế đó bằng cách chủ yếu dựa vào các kết quả IFRS và sử dụng EBITDA chỉ cho mục đích bổ sung thông tin.

(2) Tỷ lệ nợ/ vốn chủ sở hữu được tính bằng cách lấy tổng các khoản nợ và vay chịu lãi và nợ ngắn hạn chia cho tổng vốn chủ sở hữu.

(3) Hệ số khả năng thanh toán lãi vay được tính bằng cách chia EBITDA cho chi phí lãi..

THÔNG TIN TÓM TẮT BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT CỦA VINPEARL

	Tại ngày 31/12	
	2011	2011
	VNĐ ('000) (đã kiểm toán)	USD ('000) (chưa kiểm toán)
TÀI SẢN		
TÀI SẢN DÀI HẠN		
Nhà cửa và thiết bị	2.900.492.123	137.895
Tài sản vô hình	652.786.070	31.035
Bất động sản đầu tư hoàn thành	56.700.000	2.696
Xây dựng cơ bản dở dang	270.925.416	12.880
Đầu tư vào công ty liên kết...	1.125.078.227	53.489
Tài sản tài chính dài hạn khác	281.709.441	13.393
Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.....	33.415.144	1.589
Cho vay các bên liên quan	—	—
Chi phí trả trước dài hạn	40.522.690	1.927
Tổng tài sản dài hạn	**5.361.629.112**	**254.903**
TÀI SẢN NGẮN HẠN		
Hàng tồn kho.....	612.269.390	29.109
Đầu tư ngắn hạn	748.254.583	35.574
Các khoản phải thu và ứng trước cho các bên liên quan.....	106.575.102	5.067
Cho vay các bên liên quan	1.377.482.805	65.488
Chi phí trả trước ngắn hạn và phải thu khác.....	247.491.139	11.766
Các khoản phải thu khác hàng	71.411.6023	3.395
Tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua lãi/ lỗ	429.532.545	20.421
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ và thuế thu nhập doanh nghiệp trả trước.....	32.830.563	1.561
Tiền và các khoản tương đương tiền	78.476.674	3.731
Tổng tài sản ngắn hạn	**3.704.324.4023**	**1.761.111**
Tài sản phân loại là giữ để bán	—	—
TỔNG TÀI SẢN.....	**9.065.953.514**	**431.014**
NỢ PHẢI TRẢ VÀ VỐN CHỦ SỞ HỮU		
Vốn điều lệ đã góp	2.054.984.890	97.698
Thặng dư vốn cổ phần	1.381.596.472	65.684
Cổ phiếu quỹ	(238.330.065)	(11.331)
Chênh lệch từ hợp nhất kinh doanh	(432.075.223)	(20.542)
Lợi nhuận giữ lại.....	768.322.008	36.528
Các quỹ khác.....	10.994.494	523

	Tại ngày 31/12	
	2011	2011
	VNĐ ('000) (đã kiểm toán)	USD ('000) (chưa kiểm toán)
Vốn chủ sở hữu thuộc về cổ đông của công ty mẹ	3.545.492.576	168.560
Lợi ích cổ đông không nắm quyền kiểm soát	48.055.736	2.285
TỔNG VỐN CHỦ SỞ HỮU	**3.593.548.312**	**170.845**
NỢ DÀI HẠN		
Các khoản vay và nợ chịu lãi	3.379.246.230	160.656
Các khoản đặt cọc dài hạn của khách hàng	—	—
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	17.669.559	840
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	174.927.913	8.316
Các khoản nợ dài hạn khác	6.948.754	330
Tổng nợ dài hạn	**3.578.792.455**	**170.143**
NỢ NGẮN HẠN		
Các khoản vay ngắn hạn	1.234.522.175	58.692
Phải trả người bán	126.219.926	6.001
Phải trả các bên liên quan	280.166	13
Các khoản đặt cọc ngắn hạn về thanh toan theo hợp đồng của khách hàng	42.483.064	2.020
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	5.735.583	273
Các khoản đặt cọc ngắn hạn của khách hàng	63.979.161	3.042
Chi phí phải trả và các khoản phải trả khác	363.909.633	17.301
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	21.481.119	1.021
Các khoản nợ ngắn hạn khác.	35.001.921	1.664
Tổng nợ ngắn hạn	**1.893.612.747**	**90.026**
Nợ phải trả tương ứng với tài sản phân loại là giữ để bán	—	—
TỔNG NỢ PHẢI TRẢ VÀ VỐN CHỦ SỞ HỮU	**9.065.953.514**	**431.014**

THÔNG TIN TÓM TẮT BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT CỦA VINPEARL

	Cho năm kết thúc ngày 31/12	
	2011	2011
	VNĐ ('000) (đã kiểm toán)	USD ('000) (chưa kiểm toán)

Hoạt động liên tục		
Doanh thu	**1.116.421.158**	**53.077**
Giá vốn	(724.875.967)	(34.462)
Lợi nhuận gộp	**391.545.192**	**18.615**
Lợi nhuận/lỗ từ việc đánh giá lại bất động sản đầu tư đã hoàn thành	31.500.000	1.498
Thu nhập hoạt động khác	52.802.634	2.510
Chi phí bán hàng	(51.273.300)	(2.438)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	(98.161.449)	(4.667)
Chi phí hoạt động khác	(14.380.257)	(684)
Thu nhập từ hoạt động kinh doanh	**312.032.819**	**14.835**
Thu nhập tài chính	592.743.585	28.180
Chi phí tài chính	(768.229.418)	(36.523)
Lợi nhuận từ công ty liên kết	224.253.136	10.661
Thu nhập trước thuế từ hoạt động liên tục	**360.800.122**	**17.153**
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	(4.514.889)	(215)
Lợi nhuận trong năm từ hoạt động liên tục	**356.285.233**	**16.939**
Hoạt động bị chấm dứt		
Lợi nhuận/lỗ trong năm từ hoạt động bị chấm dứt	91.154.295	4.334
LỢI NHUẬN TRONG NĂM	**447.439.527**	**21.272**
Trong đó:		
Lãi thuộc về cổ đông của công ty mẹ	431.578.680	20.518
Lợi ích của cổ đông không nắm quyền kiểm soát	15.860.847	754

CÁC YẾU TỐ RỦI RO

Bên cạnh các thông tin khác cung cấp trong Thông báo Chào bán này, các nhà đầu tư tiềm năng nên cân nhắc kỹ các rủi ro trình bày dưới đây trước khi đầu tư vào Trái phiếu. Việc xảy ra một hoặc nhiều sự kiện mô tả dưới đây có thể có tác động bất lợi nghiêm trọng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính, kết quả hoạt động và triển vọng của Tập đoàn. Các cân nhắc những khả năng rủi ro khác mà Tập đoàn chưa nhận biết hoặc Tập đoàn hiện cho rằng không nghiêm trọng, cũng có thể có tác động bất lợi nghiêm trọng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính, kết quả hoạt động hoặc triển vọng của Tập đoàn.

Các Rủi ro liên quan đến Tập đoàn

Tập đoàn có nhu cầu tiền mặt và đầu tư vốn bền vững, và khả năng phát triển các hoạt động kinh doanh cũng như đáp ứng các nghĩa vụ hợp đồng của Tập đoàn phụ thuộc vào việc bán các bất động sản, huy động luồng tiền mặt từ các dự án bất động sản đang đầu tư và sự sẵn có của nguồn vốn bổ xung.

Khả năng phát triển hoạt động kinh doanh của Tập đoàn đòi hỏi phải có nguồn vốn lớn và phụ thuộc vào khả năng huy động vốn từ các nguồn như vốn cổ phần hoặc vốn vay, đăng ký mua trước các bất động sản nhà ở của Tập đoàn, bán các bất động sản đang khai thác hoặc bất động sản đang trong giai đoạn phát triển và các nguồn tiền mặt từ các khoản đầu tư và bất động sản hiện có của Tập đoàn.

Tính đến thời điểm hiện nay, Tập đoàn đang nợ một khoản tiền đáng kể và có kế hoạch tiếp tục vay thêm. Khoản nợ hiện nay có các điều khoản hạn chế việc Tập đoàn tiến hành hoạt động kinh doanh, cũng như thay đổi kiểm soát và các sự kiện vi phạm (bao gồm vi phạm chéo) có thể phát sinh khi vi phạm các thỏa thuận và Tập đoàn có thể phải thanh toán nợ trước thời hạn. Ngoài những điều khoản giới hạn, Tập đoàn đã cầm cố bất động sản, cầm cố cổ phần và tiền bồi thường bảo hiểm và các khoản phải thu để bảo lãnh cho các hợp đồng tín dụng hiện nay và trong tương lai. Khi xảy ra trường hợp mất khả năng thanh toán theo bất kỳ thỏa thuận tài trợ vốn nào, khoản đảm bảo bảo lãnh này có thể bị tịch thu và điều này sẽ có tác động bất lợi nghiêm trọng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính và kết quả hoạt động của Tập đoàn. Tập đoàn có thể buộc phải thanh toán nợ trước thời hạn. Tập đoàn dự kiến khoản nợ trong tương lai của mình sẽ có các điều khoản hạn chế tương tự (và các trường hợp mất khả năng thanh toán) và có thể quy định các quyền lưu giữ tương tự đối với các tài sản của Công ty. Xem phần "*Mô tả các khoản nợ trọng yếu*" để biết thêm chi tiết.Ngoài ra Tập đoàn có thể phát hành cổ tức, làm giảm dự trữ tiền mặt.Ví dụ trong năm 2011, Tập đoàn công bố 2.300 tỷ VNĐ cổ tức bất thường (109 triệu USD). Xin phần "*Thảo luận và Phân tích của Hội đồng Quản trị về tình hình Tài chính và Kết quả hoạt động kinh doanh – Thanh khoản vả Nguồn vốn – Luồng tiền – Luồng tiền từ các hoạt động đầu tư".*

Trong năm 2012,Tập đoàn cần thêm khoản tiền mặt lớn để trả các khoản nợ ngắn hạn và thực hiện các nghĩa vụ hợp đồng khác. Tính đến 31/12/2011, trên cơ sở giả định sau khi sáp nhập Vinpearl có hiệu lực, tài sản lưu động và nợ ngắn hạn của Tập đoàn lần lượt là 24.926 tỷ VNĐ (1.185 triệu USD) và 29.641 tỷ VNĐ (1.409 triệu USD). Ngoài ra, Tập đoàn, trên cơ sở giả định tính đến ngày 31/12/2011, có chi phí vốn cam kết hợp đồng 29.499 tỷ đồng (1.4 triệu USD), các phí sử dụng đất đến hạn phải trả trong năm 2012 trị giá 8.644 tỷ VNĐ (411 triệu USD).Tập đoàn dự định sử dụng tiền đặt cọc ngắn hạn của Tập đoàn Vincom (tính đến ngày 31/12/2011 là 1.504 tỷ VNĐ (72 triệu USD) và tiền mặt, trên cơ sở giả định sau khi việc sáp nhập Vinpearl có hiệu lực, lên đến 1.311 tỷ VNĐ (62 triệu USD) tính đến ngày 31/12/2011 và luồng tiền mặt từ hoạt động kinh doanh để tài trợ một phần các nghĩa vụ hợp đồng của năm 2012. Tuy nhiên, luồng tiền từ các hoạt động kinh doanh hiện nay của Tập đoàn bao gồm tiền từ đăng ký mua trước, cùng với tiền thu được từ đợt phát hành này, sẽ không đủ để tài trợ cho các nghĩa vụ hợp đồng cho năm 2012.

Tập đoàn dự định tìm kiếmcác khoản nợ ngoài vàcác khoản tài trợ bằng vốn cổ phần trong trường hợp tiền mặt, tiền đặt cọc ngắn hạn, tiền mặt từ đăng ký mua trước và từ việc bán các bất động sản đầu tư, cùng với tiền thu được từ đợt chào bán này không đủ để Tập đoàn thực hiện nghĩa vụ của mình cho năm 2012. Không có gì đảm bảo rằng luôn có sẵn các nguồn vốn bên ngoài tại thời điểm, với giá trị và với chi phí đáp ứng các yêu cầu của Tập đoàn. Nếu Tập đoàn không thể đảm bảo đủ nguồn vốn từ bên ngoài để cung cấp vốn cho các dự án phát triển bất động sản bao gồm các dự án trong tương lai với các điều khoản có lợi, khả năng đảm trách hoặc hoàn

thành các dự án này của Tập đoàn có thể bị ảnh hưởng, từ đó có thể tác động bất lợi nghiêm trọng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính và kết quả hoạt động của Tập đoàn.

Mức độ sẵn có của vốn từ các nguồn bên ngoài và chi phí để có được số vốn này phụ thuộc vào nhiều yếu tố ngoài tầm kiểm soát của Tập đoàn, bao gồm các điều kiện chung của nền kinh tế và thị trường vốn, lãi suất, mức độ sẵn có của nguồn tín dụng từ các ngân hàng và các bên cho vay khác, yêu cầu tuân thủ nhiều điều khoản hạn chế của khoản nợ hiện nay (bao gồm yêu cầu phải có sự đồng ý của một số bên cho vay hiện nay trong trường hợp vay thêm), chỉ số lòng tin của nhà đầu tư đối với Tập đoàn, các điều khoản của luật thuế và chứng khoán có thể áp dụng đối với nỗ lực tăng vốn của Tập đoàn và các điều kiện kinh tế chính trị tại Việt Nam và trên thế giới.

Báo cáo tài chính của Tập đoàn Vincom và Vinpearl và các báo cáo tài chính giả định của Tập đoàn trình bày trong Thông báo Chào bán này không phản ánh tình hình tài chính và kết quả hoạt động trong tương lai của Tập đoàn

Các bất động sản đầu tư của Tập đoàn bao gồm diện tích văn phòng, diện tích bán lẻ và diện tích bãi đỗ xe nắm giữ để tạo nguồn thu nhập từ tiền thuê và/hoặc tăng vốn. Trong bảng cân đối kế toán hợp nhất, các bất động sản đầu tư của Tập đoàn được định giá tại giá thị trường như các tài sản dài hạn tính đến ngày lập bảng cân đối kế toán dựa trên các báo cáo định giá của một tổ chức định giá bất động sản độc lập. Trong bảng cân đối kế toán của Tập đoàn, lỗ hoặc lãi phát sinh từ biến động giá thị trường của các bất động sản đầu tư của Tập đoàn được ghi nhận như lỗ hoặc lãi khi định giá lại các bất động sản này và điều này có thể tác động lớn đến lợi nhuận của mình. Trong năm 2009, 2010 và 2011, lãi này bao gồm phần lớn toàn bộ lợi nhuận của Tập đoàn Vincom. Các khoản lợi nhuận này không tạo ra dòng tiền nào. Giá trị của các đợt điều chỉnh giá trị thị trường đã và có thể tiếp tục chịu tác động lớn của các điều kiện thị trường bất động sản hiện nay tại Việt Nam và có thể tăng hoặc giảm. Chúng tôi không thể đảm bảo duy trì lãi thực tương tự trong tương lai. Xem phần "- *Giá trị thị trường của các bất động sản của Tập đoàn dựa trên các giả định của một tổ chức định giá bất động sản độc lập và có thể biến động lớn. Do đó, Tập đoàn có thể phải chịu lỗ và điều này có thể tác động bất lợi đến lợi nhuận và tình hình tài chính của Tập đoàn*" và "*Tập đoàn cần thêm khoản tiền mặt lớn để phát triển kinh doanh cũng như đáp ứng các nghĩa vụ hợp đồng phụ thuộc vào việc bán các bất động sản, vận hành luồng tiền từ các bất động sản đầu tư hiện tại, và sự sẵn có của các khoản vốn bổ xung".*

Trong năm 2010, Tập đoàn đã bán dưới hình thức cho thuê dài hạn diện tích văn phòng, căn hộ và một phần diện tích của hai tầng để ở tại Vincom B Thành phố Hồ Chí Minh cho Công ty Sun Group với giá 2.294 tỷ VNĐ (109 triệu USD) (không bao gồm thuế VAT), tương ứng với gần 59,7% tổng doanh thu của Tập đoàn trong năm kết thúc vào ngày 31/12/2010 và 73% doanh thu có thể quy cho hoạt động bán trong kỳ tài chính đó. Trong năm 2011, Tập đoàn Vincom bán một sàn mặt bằng bán lẻ tại Vincom Center B Thành phố Hồ Chí Minh cho World Games với giá 225 tỷ VNĐ (11 triệu USD) (chưa bao gồm VAT) và các tài sản của toàn văn phòng tại dự án "Vincom Village" cho Vingroup theo thỏa thuận hợp đồng với giá 890 tỷ VNĐ (42 triệu USD) (chưabao gồm VAT), tương đương xấp xỉ 48,6% tổng doanh thu của Tập đoàn trong năm kết thúc vào ngày 31/12/2011 và 84,2% tổng doanh thu quy cho hoạt động bán của Tập đoàn cho năm kết thúc ngày 31/12/2011. Xem phần "*Kinh doanh — Các Khách hàng lớn*".

Do những thay đổi trong hoặc tác động đến báo cáo tài chính và hoạt động kinh doanh của Tập đoàn mô tả ở trên, lợi nhuận trước thuế và sau thuế của Tập đoàn có thể bị ảnh hưởng bất lợi và các báo cáo tài chính trước đây của Tập đoàn Vincom và Vinpearl được trình bày trong Thông báo Chào bán này không phản ánh tình hình tài chính và kết quả hoạt động trong tương lai của Tập đoàn.Việc bán cho các khách hàng lớn là không định kỳ và phụ thuộc lớn vào những yếu tố ngoài tầm kiểm soát của Tập đoàn. Tập đoàn không thể đảm bảo rằng Tập đoàn sẽ có thể duy trì được doanh thu cho việc bán các bất động sản và, trong bối cảnh Tập đoàn đối diện với xu hướng nhu cầu cho bất động sản của tập đoàn giảm, hoạt động kinh doanh, điều kiện tài chính cũng như kết quả hoạt động của Tập đoàn có thể bị ảnh hưởng bất lợi.

Tập đoàn có thể gặp khó khăn khi hợp nhất việc mua bán do tham gia vào các lĩnh vực mới, do vậy lợi ích kinh tế từ việc mua lại này có thể không thành công hoặc mang lại lợi nhuận như mong đợi.

Tùy từng thời điểm, Tập đoàn có thể mở rộng hoạt động kinh doanh thông qua các hoạt động mua lại.Ví dụ vào ngày 19/12/2011, Vincom đã ký thỏa thuận sáp nhập với Vinpearl. Không có gì đảm bảo Tập đoàn sẽ không gặp khó khăn trong việc hợp nhất các hoạt động kinh doanh, công nghệ, dịch vụ và sản phẩm của các công ty mới được mua lại hoặc các công ty hoặc hoạt động kinh doanh của công ty mới được mua lại không mang lại lợi nhuận như dự tính. Với việc sáp nhập Vinpearl, Tập đoàn tham gia vào các lĩnh vực kinh doanh mới, bất động sản khu nghỉ dưỡng, nhà cung cấp dịch vụ giải trí và các hoạt động bệnh viện/chăm sóc sức khỏe, mà có thể gây khó khăn cho việc hợp nhất. Thành công lâu dài của Tập đoàn và khả năng hiện thực hóa sự cộng lực sẽ phụ thuộc một phần vào thành công của việc hợp nhất các công ty được mua lại. Ngoài các yếu tố khác, quá trình hợp nhất liên quan đến việc hợp nhất hệ thông công nghệ thông tin phức tạp, nhân sự với trình độ khác nhau và kết hợp văn hóa doanh nghiệp khác nhau. Quá trình tích hợp các hoạt động có thể làm chệch hướng các nguồn lực của Tập đoàn và sự chú ý của Hội đồng Quản trị và gây ra mất động lực trong các hoạt động của một hoặc nhiều hoạt động kinh doanh hoặc thiệt hại nhân sự. Trường hợp Tập đoàn không hợp nhất hiệu quả các công ty mới được mua lại hoặc các hoạt động kinh doanh vào hoạt động kinh doanh hiện tại, Tập đoàn có thể không đạt được các mục tiêu và hoặc cộng lực của việc mua lại này. Ngoài ra, việc này có thể có ảnh hưởng nghiêm trọng và bất lợi đến xếp hạng tín dụng của Tập đoàn, khả năng chịu rủi ro, cấu trúc vốn và nguồn thu nhập tương lai và có thể ảnh hưởng đếnhoạt động kinh doanh, điều kiện tài chính và kết quả hoạt động của Tập đoàn.

Hoạt động kinh doanh của Tập đoàn phải tuân thủ nhiều quy định của Chính phủ cũng như những thay đổi trong các quy định này

Hoạt động kinh doanh của Tập đoàn phải tuân thủ chính sách và các luật và quy định khác do Chính phủ, chính quyền địa phương và các cơ quan quản lý khác ban hành. Các dự án phát triển bất động sản mới hoặc quá trình triển khai và vận hành các bất động sản thương mại và nhà ở và nghỉ dưỡng cần phải có được quyết định phê duyệt, giấy phép của chính quyền trung ương, địa phương có thẩm quyền, trong đó có thể có những dự án phải mất nhiều thời gian hơn để thực hiện công tác trên so với các dự án khác. Các bất động sản nghỉ dưỡng của Tập đoàn phải tuân thủ các quy định của nhà nước và địa phương, bao gồm các quy định liên quan đến môi trường, hoạt động khu nghỉ dưỡng và khách sạn, chuẩn bị và bán đồ ăn, uống, các yêu cầu quy hoạch và xây dựng chung, tùy từng thời điểm, các cơ quan có thẩm quyền có thể áp dụng các quy định mới đối với các hoạt động này. Bên cạnh các yếu tố khác, thành công trong chiến lược tăng số lượng các dự án phát triển và để phát triển, sở hữu, quản lý các bất động sản thương mại,nhà ở và nghỉ dưỡngcủa Tập đoàn phụ thuộc vào việc nhận được (và nếu áp dụng, việc gia hạn hoặc thay mới) giấy phép, giấy ủy quyền, bao gồm nhưng không giới hạn, giấy chứng nhận đầu tư, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy phép xây dựng, phân vùng, giấy phép môi trường, các yêu cầu sức khỏe và an toàn nghề nghiệp hoặc các giấy tờ tương đương khác, thậm chí khi Chính phủ không có những hướng dẫn phù hợp hoặc hướng dẫn triển khai. Những thay đổi hoặc nhượng quyền do các cơ quan có thẩm quyền yêu cầu có thể làm phát sinh các chi phí bất thường đáng kể hoặc gây ra tình trạng trì trệ, cản trở việc hoàn thành dự án đã đề ra của Tập đoàn hoặc trong một vài trường hợp, có thể dẫn tới mất giấy phép, giấy ủy quyền còn hiệu lực và tác động bất lợi đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính và kết quả hoạt động của Tập đoàn.

Tập đoàn cũng dễ bị ảnh hưởng bởi bất kỳ quy định hoặc các biện pháp được Chính phủ thông qua nhằm giới hạn vay cho doanh nghiệp, đặc biệt là những chủ đầu tư bất động sản. Các quy định hoặc biện pháp được Chính phủ thông qua nhằm hạn chế khả năng người mua thế chấp hoặc giá thế chấp tài chính tăng có thể làm giảm nhu cầu thị trường đối với các bất động sản của Tập đoàn và có tác động bất lợi tới doanh thu và kết quả hoạt động của Tập đoàn.

Tùy từng thời điểm, Chính phủ sẽ điều chỉnh chính sách kiểm soát kinh tế vĩ mô nhằm khuyến khích hoặc hạn chế sự phát triển của khu vực bất động sản tư nhân thông qua các biện pháp liên quan tới trợ cấp đất, bất động sản trước mua, tài chính ngân hàng và thuế. Trước nửa cuối của năm 2011, Chính phủ đã thực hiện các biện pháp nhằm kiểm soát nguồn tiền, tín dụng và đầu tư các tài sản cố định với mục đích ngăn nền kinh tế Việt Nam khỏi phát triển quá nóng và đạt được mức tăng trưởng kinh tế cân bằng và ổn định.Các chính sách này có

thể ảnh hưởng đến người tiêu dùng, làm giảm quan tâm của người tiêu dùng đối với các bất động sản nghỉ dưỡng của Tập đoàn.

Nghị định 69 đã được sửa đổi và bổ sung bằng Nghị định 121/2010/NĐ-CP của Chính Phủ ngày 30/12/2010, Thông tư 14/2009 TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên Môi trường ngày 01/10/2009 và Thông tư 151/2010 TT-BTC của Bộ Tài chính ngày 27/9/2010 ("**Nghị định 69**"), cho phép Ủy ban Nhân dân tỉnh/ thành phố tính toán lại giá thuê đất hoặc phí phân bổ đất dựa trên giá trị thị trường để chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước khi thanh toán số tiền phí phải nộp cho các dự án đã hoàn thành sau ngày 01/10/2009. Ủy ban Nhân dân tỉnh/thành phố có thể tăng giá thuê đất hoặc phí phân bổ đất áp dụng nếu tin rằng giá thuê đất hoặc phí phân bổ đất áp dụng không tương ứng với giá trị thị trường trước khi thanh toán số tiền phí phải nộp. Tính đến ngày của Thông báo Chào bán này, dự án "Long Biên","Green City", "Vincom Center A Thành phố Hồ Chí Minh", "Vincom Hưng Yên", " Làng Vân", "Vinpearl Vân Phong", " Vinpearl Tuy An", "Vinpearl Bãi Dài", "Vinpearl Đà Lạt", "Vinpearl Hòn Một" và "Vincom Hải Phòng" có thể chịu ảnh hưởng của Nghị định 69.

Đối với dự án "Vincom Center A Thành phố Hồ Chí Minh", Tập đoàn đang trong quá trình đàm phán với Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về phí sử dụng đất của dự án. Số tiền tăng ước tính của giá thuê đất hay phí phân bổ đất mà Tập đoàn được yêu cầu phải thanh toán cho từng dự án "Long Biên", "Green City", "Vincom Hải Phòng" và "Vincom Center A Thành phố Hồ Chí Minh" được xác định rõ qua việc thương lượng giữa Tập đoàn và Ủy ban Nhân dân có liên quan. Việc tăng giá thuê đất và phí phân bổ đất theo Nghị định 69 đối với những dự án có giá đất chưa được quyết định có thể ảnh hưởng bất lợi nghiêm trọng đến tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của Tập đoàn. Xem phần "*Các Quy định*" để biết thêm thông tin.

Giá trị thị trường của các bất động sản của Tập đoàn dựa trên giả định của các tổ chức định giá độc lập và có thể biến động lớn. Do đó, Tập đoàn có thể phải chịu lỗ, và điều này có thể tác động bất lợi đến lợi nhuận và tình hình tài chính của Tập đoàn

Các bất động sản đầu tư của Tập đoàn bao gồm khu văn phòng, trung tâm thương mại và bãi đậu xe nắm giữ để tạo doanh thu từ tiền thuê và/hoặc tăng vốn. Trong bảng cân đối kế toán hợp nhất, các bất động sản đầu tư của Tập đoàn được định giá tại giá trị thị trường như các tài sản dài hạn tính đến ngày lập bảng cân đối kế toán dựa trên các báo cáo định giá của một tổ chức định giá bất động sản độc lập. Trong bảng cân đối kế toán của Tập đoàn, lỗ hoặc lãi phát sinh từ biến động giá trị thị trường của các bất động sản đầu tư của Tập đoàn được ghi nhận như lỗ hoặc lãi khi định giá lại các bất động sản này và điều này có thể tác động lớn đến lợi nhuận của Tập đoàn. Hoạt động định giá bất động sản do các chuyên gia thực hiện và cần đến một số cơ sở và giả định. Giá trị thị trường của các bất động sản đầu tư của Tập đoàn có thể cao hoặc thấp hơn nếu tổ chức định giá sử dụng các cơ sở và giả định khác nhau hoặc nếu hoạt động định giá do các tổ chức định giá độc lập chuyên nghiệp đủ điều kiện khác thực hiện sử dụng các cơ sở và giả định khác nhau. Ngoài ra, giá trị điều chỉnh tăng trong quá trình tái định giá phản ánh lãi vốn chưa thực hiện của các khoản đầu tư bất động sản của Tập đoàn tính đến ngày lập bảng cân đối kế toán và không tạo ra bất kỳ nguồn tiền mặt nào có thể sử dụng để tiến hành hoạt động hoặc khả năng phân bổ cổ tức cho các cổ đông của Tập đoàn. Các thay đổi ngoài dự kiến liên quan đến các bất động sản hoặc thay kinh tế nói chung hoặc của địa phương hoặc thay đổi quy định có thể ảnh hưởng các định giá này và lợi nhuận mà Tập đoàn có thể thu được từ các bất động sản này. Giá trị thực mà Tập đoàn thu được từ các bất động sản này có thể khác xa so với giá trị thực trong các báo cáo đánh giá của cơ quan định giá bất động sản độc lập. Chúng tôi không thể đảm bảo với quý vị rằng lợi ích của bất động sản sẽ được ghi nhận tại các báo cáo định giá hoặc các giá trị bất động sản mà Tập đoàn đã báo cáo trong các báo cáo tài chính hoặc trong bản Thông báo Chào bán này. Nếu giá trị của bất động sản đầu tư của Tập đoàn giảm, Tập đoàn sẽ cần phải ghi nhận chi phí giảm giá trị bất động sản theo IFRS, và điều này sẽ tác động bất lợi đến lợi nhuận của Tập đoàn. Chi phí giảm giá trị bất động sản có thể tác động bất lợi đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính và kết quả hoạt động của Tập đoàn. Xem phần *" Thảo luận và phân tích của Hội đồng Quản trị về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động – Các chính sách kế toán quan trọng cho Vincom và Vinpearl".*

Tập đoàn có thể không giành được các khu đất được cho là phù hợp cho các dự án bất động sản

Tập đoàn sẽ cần phải bổ sung thêm cho quỹ đất của mình bằng các khu đất phù hợp cho việc đầu tư để duy

trì và phát triển hoạt động kinh doanh trong tương lai. Khả năng của Tập đoàn trong việc xác định và mua các khu đất phù hợp phụ thuộc vào nhiều yếu tố nằm ngoài tầm kiểm soát của mình. Ví dụ, Chính phủ kiểm soát tất cả nguồn cung đất mới tại Việt Nam và điều tiết hoạt động bán đất trên thị trường thứ cấp. Theo đó, các chính sách của Chính phủ về nguồn cung đất đai tác động đến khả năng của Tập đoàn trong việc đạt được quyền sử dụng đất cho các khu đất mà Tập đoàn đã xác định và chi phí để nhận được quyền sử dụng đất. Chính phủ và chính quyền địa phương có thể điều chỉnh các phương thức mà các chủ đầu tư bất động sản, bao gồm Tập đoàn, sử dụng để nhận được đất cho các dự án bất động sản. Các yếu tố khác tác động đến khả năng của Tập đoàn trong việc nhận được đất thích hợp bao gồm, nhưng không giới hạn, hoạt động cạnh tranh để nhận được các khu đất, hiệu quả chung của nền kinh tế, giá đất và mức độ sẵn có của nguồn vốn. Hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính và kết quả hoạt động của Tập đoàn có thể bị tác động bất lợi nếu Tập đoàn không thể nhận được các khu đất phù hợp để phát triển trong tương lai tại mức giá cho phép Tập đoàn đạt được lợi nhuận phù hợp khi bán cho khách hàng.

Nếu Tập đoàn không thể tiếp tục nhận được quỹ đất bổ sung hoặc gặp phải nhiều trở ngại trong quá trình phát triển các dự án của Tập đoàn thì các sự kiện này có thể tác động nghiêm trọng và bất lợi đối với hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính và kết quả hoạt động của Tập đoàn.

Các điều kiện về kinh tế, chính trị, và pháp lý tại Việt Nam sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động kinh doanh của Tập đoàn và giá thị trường của các Cổ phần

Mọi hoạt động của Tập đoàn đều được thực hiện tại Việt Nam và mọi doanh thu đều được tạo ra tại Việt Nam. Tại Việt Nam, Tập đoàn phải chịu ảnh hưởng của môi trường chính trị, kinh tế, và pháp lý khác biệt ở những khía cạnh quan trọng nhất định so với các điều kiện ở những quốc gia khác có hệ thống chính trị minh bạch hơn và nền kinh tế phát triển hơn Việt Nam. Nhà đầu tư cũng cần lưu ý rằng các nền kinh tế mới nổi như Việt Nam sẽ chịu sự thay đổi nhanh chóng và các thông tin được nêu trong Thông báo Chào bán này có thể trở nên lỗi thời tương đối nhanh. Do đó, nhà đầu tư cần đặc biệt cẩn trọng trong việc đánh giá các rủi ro liên quan và phải tự quyết định, liệu trước các rủi ro đó, xem việc đầu tư của mình có phù hợp hay không.Tình hình chính trị tại Việt Nam và tình hình kinh tế chung của Việt Nam sẽ có ảnh hưởng đến các hoạt động kinh doanh của Tập đoàn và của hầu hết các khách hàng của Tập đoàn cũng như các Cổ đông của Tập đoàn.

Thông thường Tập đoàn phải tuân thủ theo các quy định về công bố thông tin, quản trị doanh nghiệp và các thông lệ, các yêu cầu khác của pháp luật chứng khoán Việt Nam và những quy định này không giống như tại các lãnh thổ nơi có thị trường chứng khoán phát triển.

Số lượng và chất lượng thông tin về Tập đoàn cung cấp cho các nhà đầu tư có thể sẽ không giống như đối với công bố bởi một công ty tại một lãnh thổ không thuộc thị trường phát triển. Đặc biệt, đối với các vùng lãnh thổ thuộc thị trường phát triển, Việt Nam đã giới hạn các yêu cầu liên quan đến các sự kiện lớn, trọng đại của Tập đoàn và sự phát triển, quyền sở hữu hưởng lợi chứng khoán vốn cổ phần của cán bộ quản lý, Thành viên Hội đồng Quản trị, giám đốc và các cổ đông lớn, xung đột lợi ích và giao dịch của những người có lợi ích và người có liên quan, cũng như công bố giao dịch ngoài bảng cân đối kế toán trong thảo luận của Hội đồng Quản trị về kết quả hoạt động trong báo cáo ra công chúng định kỳ. Ngoài ra, còn có các yêu cầu giới hạn liên quan đến quyền cổ đông, cách điều hành Đại hội Cổ đông, ấn định thời gian tổ chức Đại hội Cổ đông, và không được yêu cầu nhận chứng nhận chính thức về bản công bố và các báo cáo tài chính trong các báo cáo ra công chúng thường kỳ. Không có gì đảm bảo Tập đoàn sẽ công bố thông tin so với những gì được công bố tại các lãnh thổ nơi có thị trường phát triển.

Tập đoàn phải chịu những rủi ro phát sinh từ giá cả, việc cung ứng, hay chất lượng của các nguyên vật liệu thô

Trong quá trình xây dựng các dự án bất động sản mới, hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính, kết quả hoạt động của Tập đoàn có thể bị ảnh hưởng đáng kể bởi giá trị thị trường của một số nguyên vật liệu thô, do chịu ảnh hưởng tình hình cung cầu trong và ngoài nước, thuế xuất/nhập khẩu, thuế trong nước, và các nhân tố khác nằm ngoài tầm kiểm soát của Tập đoàn. Mặc dù hầu hết các hợp đồng xây dựng của Tập đoàn với các nhà

thầu chủ yếu sử dụng đơn giá cố định đối với nguyên vật liệu thô do nhà thầu sử dụng, nhưng nếu giá cơ bản của các nguyên vật liệu thô đó biến động vượt ra ngoài ngưỡng nhất định, thì đơn giá sẽ được thương thảo lại theo biến động của thị trường về giá nguyên vật liệu thô do nhà thầu sử dụng cũng nằm ngoài tầm kiểm soát, và sẽ biến động. Không có đảm bảo về việc những biến động trong tương lai về giá cả của nguyên vật liệu thô do Tập đoàn đề nghị và sự tăng giá trong tương lai có thể ảnh hưởng bất lợi đối với tình hình tài chính, kết quả hoạt động của Tập đoàn.

Ngoài ra, Tập đoàn cũng dựa vào việc cung cấp kịp thời nguyên vật liệu thô, trang thiết bị và các dịch vụ bảo dưỡng thông qua bên thứ ba. Một số sự cố ngoài tầm kiểm soát của Tập đoàn có thể dẫn đến việc không thể giao toàn bộ hoặc một phần nguyên liệu thô, trang thiết bị và các dịch vụ bảo dưỡng hoặc không thể giao nguyên liệu thô, trang thiết bị và các dịch vụ bảo dưỡng một cách kịp thời hoặc không theo quy chuẩn kỹ thuật. Ngoài ra, việc không hoàn thành nhiệm vụ cung cấp này có thể làm tăng chi phí hoạt động chung gây ảnh hưởng bất lợi đối với lợi nhuận biên của dự án mà Tập đoàn thu về, cũng như sẽ ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh của Tập đoàn.

Cạnh tranh ngày càng gia tăng trong các lĩnh vực mà Tập đoàn tham gia hoặc cạnh tranh với các chủ đầu tư thứ cấp của Tập đoàn cho các dự án đang phát triển có thể ảnh hưởng bất lợi đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính và kết quả hoạt động của Tập đoàn trên thị trường bất động sản Việt nam có thể ảnh hưởng bất lợi đến khả năng sinh lời của Tập đoàn

Rất nhiều chủ đầu tư bất động sản đã bắt đầu tham gia và đã hoàn thành để tham gia vào các dự án đầu tư và phát triển bất động sản tại Hà Nội, TP Hồ Chí Minh, Nha Trang và các khu vực khác tại Việt Nam mà Tập đoàn đang hoạt động hoặc dự kiến hoạt động. Các nhà đầu tư này bao gồm các chủ đầu tư bất động sản trong và ngoài nước, trong số đó có những chủ đầu tư có tiềm năng tài chính mạnh hơn và các nguồn vốn khác và/hoặc có nhận diện thương hiệu có thể so sánh với Tập đoàn. Sự canh tranh ngày càng gay gắt giữa các chủ đầu tư bất động sản tại Việt Nam có thể dẫn đến tình trạng nguồn cung bất động sản quá lớn, cạnh tranh về giá, giá vật liệu thô và nhân công tăng, sự chậm trễ trong quá trình cấp phép cho các dự án phát triển bất động sản mới của các cơ quan chính phủ có thẩm quyền, hoặc chi phí thu hồi đất tăng, hoặc gây ra tình trạng thiếu đất phù hợp cho dự án. Hơn nữa, hoạt động phát triển bất động sản của Tập đoàn cũng phải đối mặt với sự cạnh tranh của các đối thủ cả trong và ngoài nước về các mặt như địa điểm, tiện nghi, cơ sở hạ tầng hỗ trợ, dịch vụ và giá cả.

Ngoài ra, lĩnh vực kinh doanh khách sạn và nghỉ dưỡng mang tính cạnh tranh cao. Các khu nghỉ dưỡng và khách sạn của Tập đoàn phải cạnh tranh với các khu nghỉ dưỡng và khách sạn của các công ty trong nước, trong khu vực và quốc tế và một vài trong số các công ty này có nhận diện thương hiệu và nguồn lực tài chính mạnh hơn Tập đoàn. Các khu nghỉ dưỡng và khách sạn của Tập đoàn thường nằm tại các khu vực có mức độ cạnh tranh cao. Các yếu tố cạnh tranh tại mỗi khu nghỉ dưỡng hoặc khách sạn bao gồm giá phòng, chất lượng phòng, nhận diện thương hiệu, chất lượng dịch vụ và vị trí thuận lợi và tiếp đến là chất lượng và quy mô của các tiện nghi khác. Cạnh tranh cũng tồn tại giữa các địa phương nơi có các khu nghỉ dưỡng và khách sạn và chịu tác động của các yếu tố như ổn định chính trị, điều kiện xã hội, mức độ chấp nhận của thị trường, văn hóa địa phương, khả năng của các địa phương trong việc thúc đẩy thành công hình ảnh của địa phương với tư cách là một điểm đến du lịch, khả năng tiếp cận, cơ sở hạ tầng và các yếu tố vĩ mô khác. Không có gì có thể đảm bảo rằng các đối thủ canh tranh hiện nay và các đối thủ cạnh tranh mới sẽ không đưa ra mức giá phòng thấp hơn nhiều so với mức giá phòng của các khu nghỉ dưỡng và khách sạn của Tập đoàn hoặc cung cấp nhiều tiện nghi, dịch vụ và phương tiện hơn hoặc mở rộng hoặc nâng cấp mạnh mẽ cơ sở hạ tầng tại các địa phương nơi có các khu nghỉ dưỡng và khách sạn của Tập đoàn, theo đó ảnh hưởng đến kết quả hoạt động của Tập đoàn. Cũng không có gì có thể đảm bảo rằng các thay đổi nhân khẩu học, địa lý hoặc các thay đổi thị trường sẽ không tác động đến mức độ tiếp cận hoặc mức độ hấp dẫn của các khu nghỉ dưỡng và khách sạn của Tập đoàn. Các yếu tố này có thể tác động bất lợi nghiêm trọng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính hoặc kết quả hoạt động của Tập đoàn.

Suy thoái kinh tế toàn cầu và/hoặc trong nước và theo sau là những bất ổn có thể ảnh hưởng tiêu cực đến hoạt động kinh doanh của Tập đoàn

Suy thoái kinh tế toàn cầu và khủng hoảng, bất ổn trên các thị trường tài chính toàn cầu bắt đầu tương tự như cuộc khủng hoảng tài chính tại các nước Châu Âu, sự suy giảm trong nền kinh tế Mỹ hoặc dấu hiệu dịu đi

của nền kinh tế Trung Quốc hoặc các sự kiện tương tự có thể ảnh hưởng tiêu cực đến nền kinh tế Việt Nam, từ đó có thể ảnh hưởng bất lợi đối với thị trường bất động sản Việt Nam và ảnh hưởng bất lợi đến hoạt động kinh doanh của Tập đoàn.

Việt Nam phải chịu lạm phát cao và bất ổn và các điều kiện tiền tệ bị thắt chặt. Để đối phó với áp lực lạm phát, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam ("NHNN") có thể theo đuổi chính sách tiền tệ chủ động, có thể bao gồm cả việc tăng lãi suất để chống lạm phát. Lãi suất tăng có thể ảnh hưởng lớn đến Tập đoàn do các lãi suất hỗ trợ của các đơn vị bất động sản trong dự án "Thành phố Hoàng Gia", Tập đoàn ký kết các khoản thu xếp hỗ trợ lãi suất với các ngân hàng liên quan đến các khoản vay cầm cố của các ngân hàng cho một số người mua đạt yêu cầu của các căn hộ tại dự án "Thành phố Hoàng Gia". Trong trường hợp những người vay này mất khả năng thanh toán, tổng nghĩa vụ mua lại của Tập đoàn sẽ lên đến 1.036 tỷ VNĐ (49 triệu USD).

Hoạt động kinh doanh của Tập đoàn sẽ tiếp tục phụ thuộc nhiều vào hiệu quả hoạt động của thị trường bất động sản Việt Nam, và theo đó bất kỳ diễn biến bất lợi nào trên thị trường, như là sự sụt giảm nhu cầu hay chiều hướng về tỉ suất cho thuê hoặc giá bất động sản, có thể ảnh hưởng nghiêm trọng và bất lợi đến hoạt động kinh doanh, điều kiện tài chính và các kết quả hoạt động của Tập đoàn. Năm 2011, Thành phố Hoàng Gia ký kết các khoản thu xếp hỗ trợ lãi suất với các ngân hàng liên quan đến các khoản vay cầm cố của các ngân hàng cho một số người mua đạt yêu cầu của các căn hộ tại dự án "Thành phố Hoàng Gia". Trong trường hợp những người vay này mất khả năng thanh toán, tổng nghĩa vụ mua lại của Tập đoàn sẽ lên đến 1.036 tỷ VNĐ (49 triệu USD).

Tập đoàn phải chịu các rủi ro không được bảo hiểm hoặc bảo hiểm dưới giá trị

Tập đoàn mua bảo hiểm cho các bất động sản đã hoàn thành và đang vận hành của Tập đoàn, các bất động sản đang trong quá trình xây dựng, trách nhiệm với các bên thứ ba và trách nhiệm của người lao động ở cấp độ mà Tập đoàn tin rằng phù hợp với thông lệ ngành tại Việt Nam. Các đơn bảo hiểm này thường bảo hiểm cho giai đoạn từ thời điểm khởi công xây dựng bất động sản của Tập đoàn đến giai đoạn bàn giao các bất động sản đã hoàn thành cho khách hàng và, trong trường hợp của các bất động sản đã hoàn thành và đang hoạt động (như Vincom Center Hà Nội - Tháp B và Tháp C và Vincom Center B Thành phố Hồ Chí Minh), các đơn bảo hiểm này bao gồm bảo hiểm "mọi rủi ro" đối với tài sản, bảo hiểm gián đoạn kinh doanh và bảo hiểm trách nhiệm. Ngoài ra, theo thực tế của ngành, Tập đoàn không mua bảo hiểm đối với các loại hình tổn thất như chiến tranh, bất ổn trong nước và hành vi khủng bố.Ngoài ra, các khoản thanh toán bảo hiểm từ một số các hợp đồng bảo hiểm được ấn định cho người cho vay. Theo đó, có thể xảy ra các trường hợp mà Tập đoàn sẽ không được bảo hiểm hoặc bồi thường đối với tổn thất, thiệt hại và trách nhiệm như đã đề cập và từ đó có thể tác động bất lợi đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính và kết quả hoạt động của Tập đoàn.

Tập đoàn phụ thuộc vào một số nhân sự chủ chốt cũng như những trưởng phòng và công nhân có chuyên môn và kinh nghiệm để tiến hành kinh doanh và thực hiện các dự án, và khả năng hoàn thành các kế hoạch mở rộng của Tập đoàn phụ thuộc vào khả năng tiếp tục thu hút bộ máy nhân sự và mở rộng lực lượng lao động chung trong tương lai

Thành công và phát triển của Tập đoàn phụ thuộc lớn vào khả năng xác định, thuê, đào tạo và giữ được những lao động có chuyên môn và kỹ năng phù hợp trong đó có những vị trí quản lý chủ chốt. Cụ thể, các thành viên Hội đồng Quản trịvà đội ngũ quản lý cấp cao của Tập đoàn hiện tại có tên trong phần "*Quản lý*", đặc biệt là ông Phạm Nhật Vượng, là các yếu tố quan trọng đối với thành công và quá trình hoạt động cũng như quản lý hàng ngày. Sự suy giảm hoặc mất một số lượng lớn thành viên Hội đồng Quản trị hoặc thành viên của đội ngũ quản lý cao cấp này có thể gây tác động tiêu cực tới hoạt động kinh doanh và hoạt động của Tập đoàn nếu không thể tìm được người thay thế phù hợp kịp thời.

Trong trường hợp thiếu cán bộ quản lý chủ chốt và công nhân có kinh nghiệm và chuyên môn phù hợp trong ngành xây dựng, phát triển bất động sản và lĩnh vực du lịch tại Việt Nam, Tập đoàn có thể không tuyển dụng và giữ chân được những cán bộ quản lý và công nhân có kỹ năng đầy đủ để hoàn thành các dự án phát triển bất động sản và phải đối mặt với khó khăn trong việc phải đào tạo nhiều nhân sự hơn để quản lý hoạt động khi công việc kinh doanh phát triển.

Việc thiếu các thành viên Hội đồng Quản trị, nhà quản lý hoặc không thể tuyển dụng hay duy trì bộ máy nhân sự có đủ chuyên môn và kỹ năng có thể tác động tiêu cực tới hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính và

kết quả hoạt động của Tập đoàn.

Tập đoàn có thể phải chịu các chi phí tuân thủ cao hơn nếu luật bảo vệ môi trường Việt Nam trở nên chặt chẽ hơn, và điều này có thể tác động bất lợi đến hoạt động và hiệu quả tài chính của Tập đoàn

Ngành bất động sản phụ thuộc vào những quy định và điều luật về bảo vệ môi trường ở Việt Nam. Những quy định và điều luật này nhằm hạn chế những tác động tiêu cực tới môi trường, kiểm soát sự suy thoái và ô nhiễm môi trường, kiểm soát thảm họa môi trường và khai thác môi trường, khuyến khích việc sử dụng đúng đắn tài nguyên thiên nhiên và bảo vệ đa dạng sinh thái. Các mức tiền phạt sẽ được áp dụng nếu có sự vi phạm các luật và quy định này. Ví dụ, Chính phủ yêu cầu Nam Hà Nội nộp kế hoạch bảo vệ môi trường cho hoạt động Bệnh viện Vinmec mà không đưa ra bất kỳ hướng dẫn nào về kế hoạch đó phải bao gồm những gì. Do thiếu hướng dẫn từ Chính phủ, Tập đoàn có thể phải tiến hành các biện pháp sửa chữa để tuân thủ những quy định này

Trong khi đó, cho đến thời điểm hiện nay, Tập đoàn vẫn chưa phải chịu một chi phí lớn nào theo các luật và quy định về sức khỏe, an toàn và môi trường, các luật và quy định mới và/hoặc thi hành chặt chẽ hơn hoặc thay đổi trong các luật và quy định này có thể khiến Tập đoàn phải chịu các chi phí cao hơn trong tương lai. Bất kỳ yếu tố nào đã nói ở trên đều tác động tiêu cực tới việc kinh doanh, tình hình tài chính và kết quả hoạt động của Tập đoàn.

Nếu bất kỳ công ty thành viên nào thuộc Tập đoàn bị phát hiện thực hiện các hoạt động cho vay mà không có giấy phép thích hợp, công ty thành viên này có thể phải chịu các chế tài có thể gây bất lợi đến hoạt động, tình hình tài chính và kết quả kinh doanh của Tập đoàn

Pháp luật Việt Nam yêu cầu các hoạt động kinh doanh của một công ty phải thống nhất với phạm vi hoạt động được nêu trong giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh. Ngoài ra, bất kỳ công ty nào có mong muốn tham gia vào hoạt động cho vay, dù bằng hình thức thường xuyên phải được NHNN cấp phép trước khi tiến hành cho vay.Một số thành viên của Tập đoàn đã cho một số bên liên quan vay các khoản vay lớn. Luật pháp Việt Nam không hoàn toàn rõ ràng rằng liệu Tập đoàn có phải xin giấy phép ngân hàng để cho vay hay không. Tháng 2/2012, trong công văn chính thức của Bộ Tài chính và NHNN, Thủ tướng Chính phủ đã đưa ra quan điểm rằng các hoạt động cho vay của các tổ chức phi tín dụng "không được khuyến khích" và nếu một tổ chức phi tín dụng tham gia vào các hoạt động cho vay thì các hoạt động này phải chịu thuế VAT theo luật, như vậy các hoạt động cho vay không thường xuyên của tổ chức phi tín dụng trên cơ sởkhông bị cấm.

Tuy nhiên, việc áp dụng và thực thi các luật như vậy vẫn chưa nhất quán và không rõ ràng. Trong trường hợp bất kỳ thành viên nào của Tập đoàn bị phát hiện thực hiện hoạt động cho vay không có giấy phép thích hợp, thành viên này có thể phải chấm dứt các hoạt động cho vay và các thỏa thuận vay đã được các thành viên thuộc Tập đoàn ký kết có thể bị mất hiệu lực và các thành viên này có thể phải chịu phạt từ 45 triệu VNĐ đến 70 triệu VNĐ (xấp xỉ từ 2.139 USD đến 3.328 USD).

Hoạt động cải tạo, nâng cấp tài sản hoặc thiệt hại vật chất đối với các bất động sản có thể làm gián đoạn quá trình vận hành của các bất động sản hoặc có thể tác động bất lợi đếnhoạt động kinh doanh, tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của Tập đoàn

Tùy từng thời điểm các bất động sản của Tập đoàn có thể được cải tạo, nâng cấp để duy trì mức độ thu hút đối với các khách thuê và cũng có thể được bảo trì hoặc sửa chữa không theo kế hoạch liên quan đến các lỗi hoặc vấn đề có thể phát sinh hoặc do các luật và quy định mới.Ngoài ra, Tập đoàn còn phải đối mặt với những ẩn tì xây dựng trong các công trình bất động sản khó được phát hiện. Không thể đảm bảo được rằng các bất động sản hiện tại cũng như đang xây dựng hoặc đang giai đoạn lên kế hoạch đầu tư sẽ không có những ẩn tì xây dựng. Những ẩn tì đó có thể ảnh hưởng đến uy tín của Tập đoàn và giá trị của/hoặc khả năng bán hoặc cho thuê bất động sản của Tập đoàn, và Tập đoàn sẽ phải chịu chi phí khắc phục những ẩn tì đó. Hơn nữa, Tập đoàn có thể phải chịu trách nhiệm pháp lý trước các bên thứ 3 đối với mỗi một ẩn tì xây dựng, bao gồm chi phí khắc phục và những tổn thất mà bên thứ 3 phải chịu cũng như những chi phí mà Tập đoàn phải chịu khi những chi phí đó không được các nhà thầu bảo đảm, qua đó sẽ ảnh hưởng bất lợi tới tình hình kinh doanh, điều kiện tài chính và kết quả hoạt động của Tập đoàn.

Chi phí bảo trì các khu căn hộ hoặc thương mại và rủi ro của các yêu cầu bảo trì hoặc sửa chữa bất ngờ có xu hướng gia tăng vì độ tuổi của công trình tăng lên. Việc vận hành và kinh doanh các bất động sản này có thể bị đình trệ và có thể không thể thu hồi toàn bộ tỷ lệ thu nhập từ tiền cho thuê đối với diện tích chịu tác động bởi hoạt động cải tạo.

Ngoài ra, thiệt hại vật chất đối với các bất động sản do hỏa hoạn hoặc các nguyên nhân khác gây ra tại các bất động sản mà Tập đoàn có cổ phần có thể làm phát sinh thêm chi phí vốn, chi phí sửa chữa hoặc bảo trì đặc biệt, đình trệ hoạt động kinh doanh hoặc thanh toán tổn thất hoặc các nghĩa vụ khác đối với các bên thứ ba, và điều này có thể tác động bất lợi đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính và kết quả hoạt động của chúng tôi.

Tập đoàn đối mặt với rủi ro bị tước quyền sở hữu các bất động sản

Pháp luật Việt Nam có thể cho phép chính phủ Việt Nam cưỡng chế thu hồi đất đai và nhà cửa trong một số trường hợp, bao gồm trường hợp việc thu hồi này là vì lợi ích chung. Ngoài ra, nếu Tập đoàn không thanh toán đầy đủ phí sử dụng đất, Chính phủ có thể sẽ áp đặt những hình phạt cũng như lấy lại đất đã cho Tập đoàn quyền sử dụng. Xem phần *"Các yếu tố rủi ro liên quan đến Hoạt động phát triển Bất động sản của Tập đoàn – Các khoản thanh toán phí sử dụng đất của Tập đoàn đã quá hạn và Tập đoàn có thể phải chịu phạt hoặc không có khả năng có được quyền sử dụng đất cần thiết để chuyển nhượng hoặc bán dự án".* Trường hợp toàn bộ hoặc một phần đất đai hoặc bất động sản của chúng tôi bị cưỡng chế thu hồi, tiền đền bù cho bất động sản bị thu hồi có thể thấp hơn giá trị thị trường hoặc giá mà Tập đoàn đã trả để mua bất động sản này và điều này có thể tác động bất lợi đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính và kết quả hoạt động của Tập đoàn.

Rủi ro liên quan đến các Hoạt động Phát triển Bất động sản của Tập đoàn

Mất khả năng thanh toán hoặc chậm trễ trong việc thanh toán của các khách hàng lớn nhất của Tập đoàn có thể ảnh hưởng bất lợi đến hoạt động kinh doanh, điều kiện tài chính, tính thanh khoản và kết quả hoạt động của Tập đoàn

Vào ngày 22/03/2011, Tập đoàn đã bán một phần diện tích sàn bán lẻ tại Vincom Center B Thành phố Hồ Chí Minh cho World Game với giá 225 tỷ VNĐ (11 triệu USD) (chưa bao gồm VAT). Hai phụ lục đã được ký kết, theo đó giá bán (chưa bao gồm VAT) tăng lên 265 tỷ VNĐ (12 triệu USD) do tăng diện tích bán. Đối với diện tích mặt bằng bán lẻ đã bán cho World Game, số tiền còn lại 115 tỷ VNĐ (5 triệu USD) sẽ đáo hạn ngày 22/06/2012. Tại ngày 31/12/2011, số tiền còn phải thu từ World Gamelà 115 tỷ đồng (5 triệu USD). Xem thêm trong phần "*Hoạt động kinh doanh- Các khách hàng chính".*

Tính đến ngày 31/12/2011, Tập đoàn Vincom đã bán tổng cộng xấp xỉ 467.913 m^2 đất để xây dựng, và biệt thự cho 5 chủ đầu tư thứ cấp gồm Công ty Cổ phần PCM ("**PCM**"), CTCP Đầu tư Sun Rise ("**Sun Rise**"), Công ty CP Đồng Phú Hưng – Bình Thuận ("**Đồng Phú**"), CTCP Đầu tư và Du lịch Thương mại Cù Lao Chàm ("**Cù Lao**") và CTCP Phú Gia ("**Phú Gia**"), và CTCP Đầu tư và Khoáng sản Hợp Thành ("**Hợp Thành**") - một nhà mua buôn với giá lần lượt là 3.273 tỷ đồng (154 triệu USD), 2.446 tỷ đồng (116 triệu USD), 2.372 tỷ đồng (113 triệu USD), 3.946 tỷ đồng (188 triệu USD), 3.566 tỷ đồng (170 triệu USD), và 628 tỷ đồng (30 triệu USD), tổng giá trị hợp đồng là 16.202 tỷ đồng (tương đương 770 triệu USD) theo giá mua trung bình là 35 triệu đồng/m^2 (tương đương 1.664 USD). Xem phần "*Hoạt động Kinh doanh — Bất động sản — Các dự án trong các giai đoạn quy hoạch, phê duyệt và triển khai khác nhau — Dự án Vincom Village*".

Tính đến ngày 16/03/2012, Tập đoàn đã nhận được lần lượt 1.282 tỷ VNĐ (61 triệu USD), 527 tỷ VNĐ (25 triệu USD), 784 tỷ VNĐ (37 triệu USD), 1.637 tỷ VNĐ (78 triệu USD), và 756 tỷ VNĐ (36 triệu USD), và 387 tỷ VNĐ (18 triệu USD) từ PCM, Sun Rise, Đồng Phú, Cù Lao, Phú Gia và Hợp Thành với tổng số tiền lên đến 5.374 tỷ VNĐ (255 triệu USD). Các khoản thanh toán này được phản ánh như nợ ngắn hạn trong bảng cân đối kế toán của Tập đoàn.

Tập đoàn dự tính doanh thu từ giao dịch bán của Tập đoàn cho năm nhà đầu tư thứ cấp và một nhà mua buôn có thể chiếm 5% hoặc hơn doanh thu của Tập đoàn trong năm 2012. Xem phần "*Kinh doanh — Các Khách hàng chính — Vincom Village*".

Bất kỳ sai lệch nào thuộc về phía các nhà đầu tư thứ cấp trong việc triển khai các biệt thự nhà ở so với các tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định hoặc chậm trễ trong việc hoàn thành cơ sở hạ tầng của Tập đoàn có thể làm chậm trễ việc hoàn thành công trình biệt thự nhà ở và có thể có ảnh hưởng nghiêm trọng và bất lợi đến hoạt động kinh doanh, điều kiện tài chính và kết quả hoạt động của Tập đoàn. Ngoài ra, việc Tập đoàn không thể thu hồi một phần hay toàn bộ giá trị hợp đồng còn lại, do bất kỳ nhà đầu tư thứ cấp hoặc nhà mua buôn nào mất khả năng thanh toán giá trị hợp đồng, có thể có ảnh hưởng nghiêm trọng và bất lợi đến hoạt động kinh doanh, điều kiện tài chính và kết quả hoạt động của Tập đoàn.

Trong năm 2010 và 2011, phần lớn doanh thu của Tập đoàn Vincom tập trung vào ba khách hàng

Năm 2010, Tập đoàn Vincom đã bán diện tích văn phòng và các căn hộ của Vincom Center B Thành phố Hồ Chí Minh cho Sun Group, một công ty đầu tư bất động sản Việt Nam với giá là 2.294 tỷ VNĐ (109 triệu USD) (chưa bao gồm VAT). Giao dịch này chiếm 73,3% doanh thu bán hàng và 59,7% tổng doanh thu của năm 2010. Tập đoàn đã tiến hành nhiều giao dịch khác với Sun Group.

Năm 2011, Tập đoàn Vincom đã bán sàn bán lẻ tại Vincom Center B TP. Hồ Chí Minh cho World Game với giá 225 tỷ VNĐ (11 triệu USD) (chưa bao gồm VAT), sau đó giá bán tăng lên là 260 tỷ VNĐ (12 triệu USD), do diện tích bán tăng lên. Giao dịch này chiếm 19,3% doanh thu bán và 11,4% tổng doanh thu cho năm 2011.

Năm 2011, Tập đoàn Vincom đã đồng ý bán cho Vingroup, một bên liên quan và là một công ty cùng thuộc quyền kiểm soát của ông Phạm Nhật Vượng, khu văn phòng và các tài sản khác trên diện tích thuê rộng 28.249

m^2 và 112.695 m^2 để xây hồ và đường nội bộ của dự án "Vincom Village" với giá bán 890 tỷ VNĐ (42 triệu USD) (chưa bao gồm VAT). Khu văn phòng và các bất động sản khác được Tập đoàn thuê lại với giá thuê 315.000 VNĐ/ m^2/tháng (15 USD/ m^2/tháng). Giao dịch này chiếm 84,2% doanh thu bán hàng và 49,6% tổng doanh thu năm 2011. Tại ngày 16/03/2012, các khoản phải thu đáo hạn chưa thanh toán từ Sun Group, World Game và Vingroup lần lượt là 0 VNĐ, 115 tỷ VNĐ (5 triệu USD), và 768 tỷ VNĐ (37 triệu USD). Xin xem phần "*Kinh doanh- Các khách hàng chính*".

Tập đoàn không thể đảm bảo các giao dịch bán cho các khách hàng lớn này, hoặc các giao dịch bán tương đương cho các khách hàng khác sẽ diễn ra trong tương lai hoặc liệu các khách hàng lớn này hoặc những khách hàng khác sẽ tiếp tục tạo ra nguồn doanh thu đáng kể cho Tập đoàn trong tương lai. Nếu Tập đoàn không thể thực hiện các giao dịch bán tương tự cho các khách hàng lớn này, hoặc không có thêm các khách hàng bổ sung hoặc thay thế khách hàng đã có, thì điều này có thể gây ra sự giảm sút lớn trong doanh thu và có thể tác động bất lợi tới kết quả hoạt động cũng như tình hình tài chính của Tập đoàn.

Khoản thanh toán phí sử dụng đất của Tập đoàn cho một số dự án đã quá hạn và Tập đoàn có thể bị phạt hoặc không thể xin cấp quyền sử dụng đất cần thiết để chuyển nhượng hoặc bán dự án và việc này có thể tác động nghiêm trọng và bất lợi đến điều kiện tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của Tập đoàn

Tập đoàn phải trả UBND TP. Hà Nội một khoản phí sử dụng đất là 6.093 tỷ VNĐ (290 triệu USD) liên quan đến dự án "Vincom Village", đáo hạn vào ngày 30/11/2011, trong đó 504 tỷ VNĐ (24 triệu USD) đã được cân đối lại theo xác nhận của UBND TP. Hà Nội ngày 15/03/2012. Ngoài ra, hiện nay Nam Hà Nội đang phải trả phí sử dụng đất 2.002 tỷ VNĐ (95 triệu USD) cho dự án "Times City", đáo hạn vào ngày 30/11/2011. Ngoài ra ngày 17/01/2012, Sở Tài chính Hà Nội đã gửi công văn đến Nam Hà Nội, yêu cầu Nam Hà Nội thanh toán ngay lập tức 485 tỷ VNĐ (23 triệu USD) phí sử dụng đất đã quá hạn. Tại ngày 16/03/2012, Tập đoàn đã thanh toán 50 tỷ VNĐ (2 triệu USD), còn 435 tỷ VNĐ (21 triệu USD) chưa thanh toán. Cuối cùng là CTCP Thành phố Hoàng Gia phải trả UBND TP Hà Nội tiền phí sử dụng đất 500 tỷ VNĐ (24 triệu USD), đã đáo hạn vào ngày 30/11/2011, trong đó Tập đoàn đã thanh toán 50 tỷ VNĐ (2 triệu USD), đáo hạn vào ngày 30/11/2011. Tại ngày 16/03/2012, Tập đoàn đã thanh toán 50 tỷ VNĐ (2 triệu USD) và còn 450 tỷ VNĐ (21 triệu USD) chưa thanh toán. Nếu Tập đoàn không thanh toán các khoản phí sử dụng đất này, Chính phủ có thể áp dụng các chế tài phạt tiền (như phạt hành chính 0,05%/ngày cho các khoản chậm thanh toán), tính toán lại phí sử dụng đất Vincom phải thanh toán theo giá trị thị trường hiện tại, từ chối cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc sở hữu cho người sử dụng cuối cùng mua biệt thự hoặc căn hộ từ Tập đoàn, và cuối cùng là sung công đất bằng biện pháp thu hồi quyền sử dụng và phát triển đất. Xem thuyết minh 36 của báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán của Tập đoàn Vincom tính đến và cho các năm kết thúc vào ngày 31/12/2009, 31/12/2010 và 31/12/2011 có trong Thông báo Chào bán này để biết thêm thông tin về chi tiết các cam kết vốn và chi phí phát triển của Tập đoàn Vincom.

Mô hình kinh doanh của Tập đoàn phụ thuộc một phần vào khả năng của Tập đoàn trong việc cấp vốn cho các dự án bất động sản thông qua thỏa thuận cấp và góp vốn với các khách mua bất động sản nhà ở tiềm năng

Số tiền thu được từ nguồn vốn mà Tập đoàn huy động thông qua các hợp đồng cấp vốn ký kết với các khách mua tiềm năng và đăng ký mua trước thông qua các hợp đồng mua và bán là các nguồn tài chính quan trọng cho hoạt động phát triển bất động sản của Tập đoàn. Hiện nay, các quy định của Việt Nam chỉ cho phép đăng ký mua trước các bất động sản nhà ở chưa hoàn thành theo thỏa thuận mua và bán nếu chủ đầu tư bất động sản có giấy chứng nhận từ nhà thầu rằng phần nền móng hoặc khu vực tầng một của các bất động sản đó, tùy từng trường hợp, đã được hoàn thành.

Kết quả là, năm 2010, Tập đoàn Vincom đã bắt đầu ký kết các thỏa thuận góp vốn với các khách mua tiềm năng mà theo đó khách mua tiềm năng không cần mua căn hộ từ Tập đoàn Vincom trước khi phần móng hoặc tầng một của khu căn hộ đã hoàn thành. Các khoản vốn góp chịu lãi suất 2%/năm. Đổi lại, khi phần móng hoặc tầng một, tùy từng trường hợp, của các bất động sản đó đã hoàn thành, cho phép đăng ký mua trước các bất động sản đó, Tập đoàn Vincom có thể chào bán bất động sản cho các khách mua tiềm năng bằng việc gửi thông báo đến khách hàng có triển vọng. Khách hàng có 15 ngày để xác nhận mua bất động sản chào bán này. Nếu khách hàng không xác nhận theo yêu cầu trong thông báo, Tập đoàn Vincom có quyền chào bán bất động sản cho khách mua khác và các khoản vay của khách mua tiềm năng duy trì cho tới thời hạn còn lại, thông thường là 18 tháng. Do lãi suất theo hợp đồng góp vốn thấp so với lãi suất chung của thị trường, trên thực tế, hầu hết khách mua tiềm

năng lựa chọn mua bất động sản khi Tập đoàn Vincom chào bán. Tuy nhiên, khi khách mua tiềm năng không ký kết hợp đồng mua và bán và thay vào đó, họ yêu cầu thanh toán các khoản vay vào ngày đáo hạn, nếu khoản thanh toán này lớn, và Tập đoàn Vincom không thể tìm được khách mua bất động sản mới thì sẽ tác động bất lợi đến kết quả hoạt động và khả năng cấp vốn cho các dự án bất động sản của Tập đoàn. Xem phần "*Thảo luận của Hội đồng Quản trị và Phân tích Điều kiện Tài chính và Kết quả hoạt động kinh doanh – Các nhân tố chính ảnh hưởng tới Tình hình hoạt động của Tập đoàn – Đăng ký mua trước"* để tìm hiểu thêm các thuận cho vay đó.

Dòng tiền mặt của Tập đoàn phụ thuộc vào thời điểm hoàn thành và bán các bất động sản nhà ở

Dòng tiền mặt thu được từ việc bán các dự án nhà ở phụ thuộc vào tiến độ xây dựng và việc hoàn thành xây dựng các dự án đó, và có thể dao động mạnh giữa các kỳ tài chính. Đến nay, trừ thu nhập cho thuê thường xuyên, Tập đoàn Vincom chỉ thu được dòng tiền mặt từ hoạt động bán hoặc bán một phần trong 8 dự án. Trong suốt năm 2011, Tập đoàn có dòng tiền vào trong Quý 1/2011 từ hoạt động bán diện tích bán lẻ tại Vincom Center B TP Hồ Chí Minh cho World Game, các giao dịch đăng ký mua trước từ các dự án "Royal City", "Times City" và "Vincom Village" và từ hoạt động bán khu văn phòng và các bất động sản khác tại dự án "Vincom Village" trong Quý 4/2011 . Xem phần "*Hoạt động kinh doanh - Hoạt động Kinh doanh Bất động sản- Các dự án trong giai đoạn quy hoạch, phê duyệt và triển khai - Dự án "Vincom Village*"". Nếu chậm trễ trong quá trình xây dựng các dự án hiện nay của Tập đoàn, dòng tiền mặt có thể biến động lớn và ảnh hưởng đến khả năng của Tập đoàn trong việc cấp vốn cho các dự án khác, điều này có thể tác động bất lợi nghiêm trọng đến hoạt động kinh doanh, điều kiện tài chính và kết quả hoạt động của Tập đoàn. Xem phần "*Các yếu tố Rủi ro – Rủi ro liên quan đến Tập đoàn – Trong dài hạn, hoạt động kinh doanh của Tập đoàn đòi hỏi đầu tư vốn ổn định và khả năng sẵn có nguồn vốn này có thể bị giới hạn*"

Tập đoàn đối mặt với nhiều rủi ro liên quan đến quá trình phát triển, xây dựng và phê duyệt các dự án bất động sản; các dự án của Tập đoàn có thể không hoàn thành theo kế hoạch và có thể không tạo ra mức doanh thu hoặc lợi nhuận đầu tư dự kiến

Phần lớn doanh thu của Tập đoàn đến từ việc bán và phân phối các dự án bất động sản do Tập đoàn phát triển. Nguồn doanh thu này phụ thuộc và việc hoàn thành và khả năng bán các dự án bất động sản. Các dự án của Tập đoàn thường cần mức chi phí vốn lớn trong giai đoạn xây dựng. Kết quả là dòng tiền ra do chi phí xây dựng, chi phí vốn và thanh toán phí sử dụng đất và xin cấp phép có thể không thu hồi được trong một khoảng thời gian dài. Thời gian và chi phí phát sinh trong quá trình xin cấp chứng nhận quyền sử dụng đất và hoàn tất giai đoạn xây dựng có bị ảnh hưởng bất lợi do nhiều yếu tố, bao gồm khó khăn liên quan đến việc tái định cư người dân, thiếu nguyên vật liệu, thiết bị và lao động, điều kiện thời tiết bất lợi, thiên tai, tranh chấp lao động, tranh chấp với nhà thầu phụ, tai nạn, thay đổi trong các lĩnh vực ưu tiên của chính phủ và các tình huống khác không dự đoán được. Việc trì hoãn xây dựng có thể dẫn đến tổn thất doanh thu và tăng chi phí. Trừ 5 dự án bất động sản và 5 bất động sản nghỉ dưỡng đã hoàn thành của Tập đoàn, toàn bộ các dự án của Tập đoàn được mô tả trong Thông báo Chào bán này phải chịu một số hoặc tất cả các rủi ro này. Việc không hoàn thành tiến độ xây dựng theo các quy chuẩn kỹ thuật có thể khiến phát sinh trách nhiệm, giảm hiệu suất và lợi nhuận tài chính. Không có đảm bảo về việc các dự án phát triển bất động sản theo kế hoạch của Tập đoàn sẽ hoàn thành đúng thời hạn, và tạo ra nguồn lợi nhuận mong muốn.

Ngoài ra, các dự án mới cũng đối mặt với nhiều rủi ro, trong số đó nhiều rủi ro nằm ngoài tầm kiểm soát của Tập đoàn, bao gồm thị trường và khu đất sau khi mua và khả năng thi công hoặc chậm trễ trong chuyển đổi hoặc đội chi phí do các phê duyệt về mặt pháp lý bị trì hoãn, thời tiết khắc nghiệt, thiếu nhân công hoặc vật liệu, đình công và thiếu vốn xây dựng và/hoặc cấp vốn dài hạn.

Bên cạnh đó, việc xin quyết định chấp thuận, giấy phép, quyết định phê duyệt của chính quyền địa phương và trung ương cũng rất cần thiết. Ví dụ các dự án đang trong giai đoạn triển khai như được mô tả trong Thông báo Chào bán này vẫn cần phải xin nhiều quyết định chấp thuận, giấy phép. Sự chậm trễ trong quá trình xin, không xin được hoặc các điều kiện khó khăn khi xin quyết định chấp thuận, giấy phép hoặc quyết định phê duyệt của các cơ quan hoặc chính quyền địa phương hoặc trung ương hoàn toàn có thể xảy ra. Bất kỳ sự cố nào trong các sự cố này cũng có thể tác động bất lợi đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính, kết quả kinh doanh của Tập đoàn, gây tổn thất doanh thu, gia tăng chi phí, hoặc khiến đình trệ hoặc cản trở việc khởi công một dự án, điều này sẽ ảnh hưởng bất lợi đối với hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính, và kết quả hoạt động của Tập đoàn.

Tập đoàn đang thực hiện một số dự án phát triển quy mô và phức tạp hơn so với các dự án đã hoàn thành và trong các lĩnh vực mà Tập đoàn trước đây chưa hoạt động

Mặc dù trọng tâm của Tập đoàn tính đến thời điểm hiện tại là dự án các khu nhà ở, khu thương mại cao cấp, nhưng Tập đoàn đã và đang mở rộng sang phân khúc trung-cao cấp của thị trường bất động sản nhà ở, tăng cường tham gia vào các dự án khác nhằm đa dạng hóa danh mục bất động sản, và phát triển năng lực chuyên môn ở các lĩnh vực khác như các dự án bất động sản phức hợp lớn. Do kinh nghiệm của Tập đoàn trong việc phát triển và hoàn thành các loại dự án này còn tương đối hạn chế, nên không có đảm bảo về việc Tập đoàn có khả năng hoàn thành các dự án đó theo đúng quy định, chi phí, và các kế hoạch đã định sẵn, hoặc tạo được mức lợi nhuận như mong muốn hay lợi nhuận đầu tư ước tính.

Ngoài ra, mặc dù Tập đoàn có ý định giữ lại các cán bộ và đội ngũ nhân sự của Vinpearl cho hoạt động kinh doanh khách sạn, nhưng Tập đoàn không có kinh nghiệm hoạt động trong ngành kinh doanh khách sạn. Nếu Tập đoàn không thể hợp nhất hiệu quả các hoạt động của Vinpearl, hoặc thiếu kinh nghiệm và đội ngũ nhân sự cần thiết để giám sát hoạt động và việc xây dựng các dự án của mình, điều này có thể gây ảnh hưởng nghiêm trọng và bất lợi đến hoạt động kinh doanh, điều kiện tài chính và kết quả hoạt động của Tập đoàn.

Các hợp đồng bán hàng và hợp đồng cho thuê tham chiếu trực tiếp và gián tiếp bằng USD của Tập đoàn có thể bị coi là vi phạm quy định về ngoại tệ của Việt Nam và Tập đoàn có thể phải chịu phạt

Quy định về ngoại tệ của Việt Nam cấm "các giao dịch, thanh toán, niêm yết giá và quảng cáo" bằng ngoại tệ trừ một số trường hợp nhất định. Tuy nhiên, các quy định này không cấm các bên ký kết hợp đồng bằng ngoại tệ và thanh toán bằng Việt Nam Đồng, nhưng được điều chỉnh bằng cách tham khảo sự biến động của tỷ giá hối đoái. Ngân hàng Nhà nước Việt Nam ("NHNN") cho rằng "các hợp đồng kinh tế", các bên có thể ký hợp đồng bằng ngoại tệ nhưng thanh toán bằng Việt Nam Đồng.

Tuy nhiên, NHNN đã gửi công văn nội bộ đến một trong các chi nhánh tại Việt Nam vào tháng 12/2010 ("**Công văn NHNN**") rằng không giao dịch nào được thực hiện bằng ngoại tệ khác ngoài Việt Nam Đồng dù trực tiếp hay gián tiếp. Cụ thể, sẽ bị cho là vi phạm nếu công ty bất động sản đưa ra đơn giá bằng Việt Nam Đồng và trực tiếp hoặc gián tiếp tham chiếu đến Đô-la Mỹ. Theo các luật sư của Việt Nam, Công ty Luật Quốc tế Việt Nam ("VILAF") và YKVN, Công văn của NHNN không phải là một công cụ pháp lý theo luật Việt Nam và không được công khai. Theo đó, Công văn của NHNN không có hiệu lực luật pháp và không ràng buộc về mặt pháp lý với Tập đoàn. Một số hợp đồng bán và cho thuê căn hộ của Tập đoàn vẫn được tham chiếu gián tiếp đến Đô-la Mỹ. Các hợp đồng này bao gồm các hợp đồng bán hoặc cho thuê nhất định trong ba bất động sản (gồm Vincom Center Hà Nội – Tháp C và Vincom Center B TP. Hồ Chí Minh) và một dự án (là dự án "Royal City").

Nếu NHNN hay bất kỳ chi nhánh nào phạt Tập đoàn theo quan điểm trong Công văn của NHNN, thì có thể mỗi dự án bất động sản sẽ phải chịu một khoản phạt tối đa là 500 triệu VNĐ (24.000 USD) theo quy định trong Nghị định số 202/2004/NĐ-CP ngày 10/12/2004 đã được sửa đổi bằng Nghị định số 95/2011/NĐ-CP ngày 20/10/2011 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong ngành ngân hàng và tài chính, được đề cập cụ thể trong Công văn của NHNN.

Xét về mặt diễn giải từ ngữ mới của NHNN được mô tả trên đây, Tập đoàn đang sửa đổi các hợp đồng đã có từ trước và các thỏa thuận phản ánh giá bán bằng Việt Nam Đồng, cho các căn hộ và văn phòng, và cho thuê bất động sản bán lẻ và văn phòng mà không cần bất kỳ tham chiếu gián tiếp nào đến Đô-la Mỹ. Giá bán các bất động sản nhà ở là bằng Việt Nam Đồng mà không cần bất kỳ sự điều chỉnh thêm nào. Giá cho thuê các bất động sản bán lẻ và văn phòng có thể được điều chỉnh theo CPI quốc gia, được quy định bởi Tổng cục Thống kê (Việt Nam), tại thời điểm thanh toán hơn là thời điểm thi hành, hoặc sửa đổi hợp đồng. Tuy nhiên, các điều chỉnh đó, chỉ áp dụng với giá thuê, tùy thuộc vào mức tối đa trung bình là 0,6%/tháng trên cơ sở tích lũy hoặc 7,2%/năm. Theo đó, nếu Việt Nam Đồng mất giá so với Đô-la Mỹ nhanh hơn mức tăng thu được từ tiền thuê theo các hợp đồng có liên quan thì khả năng sinh lời của Tập đoàn sẽ bị tác động bất lợi.

Danh mục đầu tư bất động sản của Tập đoàn có tính thanh khoản không cao và khả năng bán một phần hoặc toàn bộ tài sản trong danh mục đầu tư của Tập đoàn một cách kịp thời có thể bị hạn chế

Tập đoàn đã đầu tư vào lĩnh vực bất động sản để thu lợi nhuận từ hoạt động phát triển bất động sản và nguồn thu nhập từ hoạt động cho thuê bất động sản ổn định và thường xuyên từ các bất động sản đầu tư. Tuy nhiên, đầu tư bất động sản thường có tính thanh khoản kém, làm hạn chế khả năng của chủ sở hữu hoặc chủ đầu tư chuyển đổi tài sản thành tiền mặt trong thời gian ngắn hoặc dẫn đến việc phải giảm mạnh mức giá bán các tài sản này để có thể bán chúng một cách nhanh chóng. Kém thanh khoản cũng làm hạn chế khả năng đa dạng hóa danh mục đầu tư của Tập đoàn để có thể đáp ứng với các thay đổi về điều kiện kinh tế và các điều kiện khác.

Tập đoàn đang bị đặt vào tình thế rủi ro do những ẩn tỳ của bất động sản

Những ẩn tỳ của bất động sản là những khiếm khuyết giấu kín mà những kiểm tra thông thường không phát hiện được. Một cách cơ bản, những khiếm khuyết này là một yếu tố không thể nhìn thấy bằng mắt thường trong công trình vì nó nằm trong khe tường hay nằm dưới lòng đất. Không thể đảm bảo rằng các bất động sản hiện có của Tập đoàn, những bất động sản đang được phát triển hoặc đã lên kế hoạch phát triển không có và sẽ không có những ẩn tỳ. Ẩn tỳ có thể gây ảnh hưởng tiêu cực tới danh tiếng, giá trị, khả năng bán hoặc cho thuê bất động sản của Tập đoàn và chi phí để sửa chữa các khiếm khuyết này có thể rất lớn. Hơn nữa, Tập đoàn có thể phải gánh chịu một khoản chi lớn cho bên thứ ba liên quan tới ẩn tỳ, bao gồm chi phí khắc phục khiếm khuyết và những thiệt hại phát sinh do bên thứ ba, và bất kỳ chi phí nào phát sinh của Tập đoàn không thuộc phạm vi bảo hành của nhà thầu, điều này có thể gây ảnh hưởng tiêu cực tới hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính và kết quả hoạt động của Tập đoàn.

Chậm trễ trong việc xây dựng trong thời hạn được quy định theo hợp đồng hoặc trong quá trình nhận giấy chứng nhận đầu tư và giấy phép xây dựng cho một số dự án của Tập đoàn có thể dẫn đến tình trạng chậm trễ thi công và bán các dự án này

Các dự án bất động sản của Tập đoàn đòi hỏi phải có giấy chứng nhận đầu tư, giấy phép xây dựng hoặc quyết định phê duyệt quy hoạch tổng thể liên quan, nếu áp dụng, và phụ thuộc vào những điều kiện yêu cầu việc phát triển bất động sản phải được hoàn thành theo kế hoạch đã đề ra và được thông qua trong một khung thời gian nhất định. Xem phần "*Hoạt động kinh doanh – Hoạt động bất động sản – Các dự án đang được quy hoạch, phê duyệt và triển khai*" để biết thêm thông tin chi tiết về các dự án này và phần "*Kinh doanh – Tổng quan về quá trình phát triển bất động sản tại Việt Nam*" để biết thêm thông tin về quá trình phát triển bất động sản tại Việt Nam. Trường hợp thi công bị chậm trễ, Tập đoàn có thể gặp rủi ro trong việc hoàn thành dự án đúng hạn và đầy đủ như kế hoạch được phê duyệt. Không có đảm bảo về việc thời hạn hoàn thành dự án sẽ được gia hạn (hoặc giấy phép mới) sẽ được cấp hoặc, trong trường hợp chậm trễ hoặc hoàn thành không đúng yêu cầu, các giấy chứng nhận đầu tư hoặc giấy phép xây dựng liên quan đến các bất động sản này sẽ không bị thu hồi, điều này có thể tác động bất lợi nghiêm trọng đến tình hình tài chính và kết quả kinh doanh của Tập đoàn.

Việc không hoàn thành dự án bất động sản trong thời hạn quy định theo hợp đồng có thể trao quyền cho khách mua chấm dứt thỏa thuận đăng ký mua trước và đòi hoàn lại số tiền đã thanh toán, tiền bồi thường thiệt hại và bồi thường cho việc chuyển giao muộn. Không có đảm bảo rằng Tập đoàn sẽ không bị chậm trễ trong việc hoàn thành phần nền móng hay tầng trệt hoặc chuyển giao các bất động sản đã hoàn thành.

Thành công của các dự án phát triển bất động sản của Tập đoàn có thể phụ thuộc vào hoạt động của đội ngũ tư vấn và nhà thầu

Trong quá trình kinh doanh, Tập đoàn thuê một số lượng lớn các chuyên gia tư vấn và nhà thầu và sẽ tiếp tục như vậy trong các dự án phát triển trong tương lai cũng như các dịch vụ đa dạng khác bao gồm thiết kế kiến trúc, thi công, đóng cọc và làm móng, xây dựng, lắp đặt cơ khí và điện, hoàn thành và trang trí nội thất. Không có đảm bảo về việc chất lượng của công trình, quá trình thực hiện và những dịch vụ do các chuyên gia tư vấn và nhà thầu là bên thứ ba này cung cấp luôn thỏa mãn yêu cầu đặt ra của Tập đoàn. Nếu chất lượng công trình hoặc dịch vụ không thỏa mãn yêu cầu khách hàng có thể dẫn đến việc khách hàng kiện lại Tập đoàn, không có đảm bảo về việc Tập đoàn có thể khắc phục toàn bộ hoặc bất kỳ tổn thất phát sinh đối với Tập đoàn từ các chuyên gia tư vấn và nhà thầu là bên thứ ba.

Ngoài ra, các chuyên gia tư vấn và nhà thầu có thể gặp rắc rối tài chính hay các khó khăn khác có thể tác động tới khả năng hoàn thành công tác xây dựng và các dịch vụ, và do đó khiến trì hoãn việc hoàn thành dự án bất

động sản hay dẫn tới chi phí tăng thêm, từ đó có thể gây tác động tiêu cực tới hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính và kết quả hoạt động của Tập đoàn.

Rủi ro liên quan đến các Hoạt động kinh doanh Khu nghỉ dưỡng của Tập đoàn

Các hoạt động của Tập đoàn có thể bị tác động bất lợi bởi một đợt bùng phát khác của Hội chứng Hô hấp Cấp tính Nặng ("SARS"), cúm gia cầm hoặc bệnh dịch khác

Các bệnh dịch như SARS, cúm gia cầm H5N1 hay cúm lợn H1N1 (còn có tên là Cúm A), đã gây ra các mức độ thiệt hại khác nhau đối với hoạt động kinh doanh và các nền kinh tế nơi Tập đoàn hoạt động. Trong suốt thời kỳ bùng phát, bệnh dịch đã tác động bất lợi đến các nền kinh tế của các nước bị ảnh hưởng, và ngành kinh doanh khách sạn và giải trí nói chung. Do hậu quả của việc bùng phát dịch bệnh, một số quốc gia nhất định đã thực hiện chính sách nhập cư nhằm hạn chế du khách đến từ, và một số hãng hàng không giảm các chuyến bay đến và đi, các quốc gia hoặc khu vực bị ảnh hưởng bởi dịch bệnh. Các hoạt động của Tập đoàn tại các quốc gia chịu ảnh hưởng bởi dịch bệnh bị tác động bất lợi, đặc biệt là số lượng du khách và lượng đặt phòng các khu nghỉ dưỡng và khách sạn của Tập đoàn. Nếu bệnh dịch lại bùng phát thì hoạt động kinh doanh, điều kiện tài chính và kết quả hoạt động của Tập đoàn có thể bị tác động nghiêm trọng và bất lợi.

Tấn công khủng bố và bạo lực hoặc chiến tranh có thể tác động bất lợi cho hoạt động kinh doanh của Tập đoàn

Hành động khủng bố, như là các cuộc tấn công xảy ra tại Bali ngày 12/10/2002 và 2/10/2005, tại Jakarta ngày 05/08/2003 và ngày 09/09/2004, và tại Mumbai ngày 26/11/2008, xung đột vũ trang hoặc các hành động bạo lực khác, có thể tác động bất lợi đến hoạt động, doanh thu và khả năng sinh lợi của Tập đoàn. Hậu quả của bất kỳ cuộc tấn công khủng bố, xung đột vũ trang hay các hành động bạo lực khác khó dự đoán trước và có thể bao gồm việc phát hành tài liệu tư vấn du lịch cảnh báo mọi người hoãn và/hoặc tránh đến một số nơi nhất định nơi Tập đoàn có thể hoạt động, cũng như tâm lý do dự chung của du khách. Tập đoàn không thể đoán trước được sự xảy ra của các sự kiện như vậy – các sự kiện có thể có tác động bất lợi nghiêm trọng đến ngành du lịch, kinh doanh khách sạn và giải trí, các địa điểm nơi có các khu nghỉ dưỡng và khách sạn của Tập đoàn và các hoạt động kinh doanh, điều kiện tài chính và kết quả hoạt động của Tập đoàn.

Hỏa hoạn, giông bão, tai nạn hoặc thiên tai khác tại một trong các khu nghỉ dưỡng của Tập đoàn có thể gây tác động bất lợi cho việc kinh doanh và hoạt động của Tập đoàn

Tập đoàn hiện đang vận hành các khu nghỉ dưỡng. Hỏa hoạn, giông bão hay thiên tai dẫn đến thiệt hại đáng kể cho bất kỳ khu nghỉ mát nào trong số đó có thể tác động bất lợi nghiêm trọng đến hoạt động kinh doanh, điều kiện tài chính, khả năng sinh lời hoặc kết quả hoạt động của Tập đoàn. Hậu quả của hỏa hoạn, giông bão, tai nạn hay thiên tai có thể tác động bất lợi nghiêm trọng đến hoạt động kinh doanh, điều kiện tài chính, khả năng sinh lời và kết quả hoạt động của Tập đoàn. Tập đoàn không thể xác định khi nào sự kiện như vậy có thể xảy ra hoặc tác động mà Tập đoàn có thể phải hứng chịu đối với ngành kinh doanh khách sạn và giải trí tại các khu vực nơi có các khách sạn và khu nghỉ dưỡng của Tập đoàn. Nếu bất kỳ sự kiện nào như vậy xảy ra, sự kiện đó có thể tác động bất lợi và nghiêm trọng đến hoạt động kinh doanh, điều kiện tài chính và kết quả hoạt động của Tập đoàn.

Các rủi ro liên quan đến Trái phiếu và Cổ phiếu

Một trong các cổ đông chính của Bên phát hành, ông Phạm Nhật Vượng, có ảnh hưởng lớn đối với Tập đoàn và giao dịch bán Cổ phiếu của bên thứ ba, do ông Phạm Nhật Vượng nắm giữ), có thể làm giảm giá Cổ phiếu của Bên phát hành và dẫn tới các hậu quả khác mà có thể gây ảnh hưởng tiêu cực đến công việc kinh doanh, tình hình tài chính cũng như các kết quả hoạt động của Tập đoàn

Tính đến ngày 20/03/2012, một trong những cổ đông lớn của Bên phát hành, ông Phạm Nhật Vượng nắm giữ xấp xỉ 30,67% Cổ phiếu đang lưu hành của Bên phát hành và lợi ích chi phối đối với 54,64% Cổ phiếu đang lưu

hành. Ngoài ra, ông Phạm Nhật Vượng còn nắm giữ cổ phần trong một số cổ đông lớn của Bên phát hành và một số Cổ đông lớn khác của Bên phát hành là thành viên trong gia đình của ông Phạm Nhật Vượng. Xem phần "*Các Cổ đông lớn*" để biết thêm thông tin. Theo đó, ông Phạm Nhật Vượng tiếp tục có ảnh hưởng lớn đối với hoạt động kinh doanh, chính sách và hoạt động của Bên phát hành, bao gồm cả cơ cấu của Hội đồng Quản trị và các cán bộ chủ chốt của Tập đoàn.

Trong trường hợp lợi ích sở hữu Cổ phiếu của ông Phạm Nhật Vượng giảm, ảnh hưởng và lợi ích kinh tế của ông Phạm Nhật Vượng trong Bên phát hành cũng sẽ bị giảm theo, và điều này có thể ảnh hưởng tới việc thực thi chiến lược hiện tại và triển vọng của Bên phát hành. Việc giảm mạnh lợi ích sở hữu của ông Phạm Nhật Vượng trong Bên phát hành cũng sẽ có thể dẫn tới thay đổi kiểm soát trong Bên phát hành và gây ra sự kiện mất khả năng thanh toán hoặc có thể gây ra hoặc đẩy nhanh nghĩa vụ thanh toán theo các thỏa thuận này. Xem phần "*Mô tả các các khoản nợ trọng yếu*". Do vậy, nếu lợi ích sở hữu của ông Phạm Nhật Vượng trong Bên phát hành giảm sút sẽ có thể gây ra ảnh hưởng lớn hoặc tiêu cực đối với hoạt động kinh doanh, tình trạng tài chính và kết quả hoạt động của Tập đoàn.

Ông Phạm Nhật Vượng cũng có thể có ảnh hưởng lớn đối với bất kỳ hoạt động nào cần có sự phê chuẩn của các Cổ đông, ví dụ như việc bổ nhiệm các thành viên Hội đồng Quản trị, thông qua việc sửa đổi điều lệ của Bên phát hành hoặc thông qua quyết định sáp nhập hoặc thanh lý phần lớn tài sản của Tập đoàn. Với điều kiện là, các nghị quyết cổ đông thông thường và nghị quyết bất thường cần lần lượt tối thiểu 65% và 75% lá phiếu của các Cổ đông có quyền bỏ phiếu và có mặt tại đại hội, sự tập trung quyền sở hữu này có thể gây trì hoãn, hoặc ngăn cản sự thay đổi quyền kiểm soát của Bên phát hành và có thể khiến một số giao dịch gặp khó khăn hơn hoặc không thể tiến hành khi không có sự đồng thuận của ông Vượng, ngay cả khi giao dịch đó phục vụ lợi ích của các Cổ đông khác hoặc cho lợi ích cao nhất của chính Tập đoàn. Để tìm hiểu về các giao dịch cần đến sự phê duyệt của các Cổ đông và quyền hạn của Ban Kiểm soát và Hội đồng Quản trị, xem phần "*Quản lý*" để biết thêm thông tin.

Tính đến ngày 20/03/2012, ông Phạm Nhật Vượng đã cầm cố 38.387.500 Cổ phiếu (chiếm xấp xỉ 22,79% tổng số Cổ phiếu ông Vượng đang nắm giữ trực tiếp, và 6,99% tổng số Cổ phiếu đang lưu hành của Bên phát hành) làm tài sản đảm bảo cho các giao dịch cấp vốn khác nhau. Tập đoàn không thể đảm bảo rằng ông Phạm Nhật Vượng sẽ không cầm cố các Cổ phiếu phát hành thêm, do ông nắm giữ trực tiếp hoặc gián tiếp, làm tài sản đảm bảo cho các giao dịch cấp vốn khác trong tương lai. Vào thời điểm này, khó có thể xác định tác động của việc bán các Cổ phiếu cầm cố này, nếu có, đối với giá của Cổ phiếu niêm yết trên HOSE, tuy nhiên việc bán các Cổ phiếu cầm cố đó có thể tác động bất lợi đến giá thị trường của các Cổ phiếu niêm yết trên HOSE nếu phần lớn các Cổ phiếu cầm cố được bán, hoặc dự kiến sẽ bán, trong một khoảng thời gian ngắn.

Bên phát hành có thể không đăng ký đề án phát hành Trái phiếu đúng thời điểm, và không thể mua lại Trái phiếu, và không thể phân phối Trái phiếu hoặc tiền mặt sau khi thực hiện các Quyền chuyển đổi, được quy định trong các Điều kiện

Luật pháp Việt nam yêu cầu Bên phát hành xin đăng ký đề xuất phát hành Trái phiếu với Ủy ban Chứng khoán Nhà nước Việt Nam ("**UBCKNN**") trước khi phát hành Trái phiếu. Do luật pháp không quy định rõ ràng về các tài liệu cần nộp lên UBCKNN để đăng ký, Bên phát hành đã yêu cầu UBCKNN cung cấp hướng dẫn chi tiết về các tài liệu cần nộp. Tuy nhiên, do đây là lần đầu tiên UBCKNN đăng ký đề án phát hành Trái phiếu, không thể dự đoán được UBCKNN sẽ rà soát các tài liệu nộp và phê duyệt đăng ký trong bao lâu. Không thể đảm bảo rằng Công ty sẽ có được đề xuất phát hành Trái phiếu được đăng ký với UBCKNN đúng thời điểm.

Trong các trường hợp nhất định, bao gồm (i) hủy niêm yết Cổ phiếu hoặc ngừng giao dịch Cổ phiếu trên HOSE hoặc, tùy từng trường hợp, Sàn Giao dịch Chứng khoán Thay thế hoặc (ii) vào Ngày chọn bán hoặc khi xảy ra Thay đổi Kiểm soát đối với Bên phát hành (được quy định trong phần các Điều kiện), các Trái chủ có thể yêu cầu Bên phát hành mua lại toàn bộ Trái phiếu họ nắm giữ. Nếu trường hợp như vậy xảy ra, hoặc ngay cả khi Trái phiếu đáo hạn, không có đảm bảo rằng Bên phát hành sẽ có đủ vốn hoặc có thể sắp xếp kinh phí để thanh toán số tiền mua lại cho toàn bộ Trái phiếu đã phát hành. Khả năng mua lại Trái phiếu của Bên phát hành trong trường hợp đó bị hạn chế bởi luật pháp hoặc các điều khoản của các công cụ nợ khác. Bên phát hành có thể cần phải tái cấp vốn cho khoản nợ để thực hiện các khoản thanh toán đó. Bên phát hành có, và trong tương lai có thể có, các thỏa thuận tín dụng hoặc các thỏa thuận khác về các khoản nợ của Bên phát hành có chứa các điều khoản

quy định rằng việc thay đổi kiểm soát sẽ cấu thành nên sự kiện vi phạm hoặc làm tăng thêm các nghĩa vụ thanh toán của Bên phát hành theo thỏa thuận đó và theo đó, thay đổi kiểm soát xảy ra có thể cấu thành nên sự kiện thanh toán trước bắt buộc. Nếu sự kiện đó xảy ra, không có đảm bảo rằng Bên phát hành sẽ có đủ vốn hoặc có thể huy động đủ vốn để đáp ứng các nghĩa vụ thanh toán theo các thỏa thuận đó.

Luật Việt Nam và các Điều kiện yêu cầu Bên phát hành phải có được các phê duyệt và giấy phép trước khi phân phối và niêm yết Cổ phiếu trên sàn HOSE sau khi thực hiện các Quyền chuyển đổi. Bên phát hành đã có được các phê duyệt và giấy phép nhất định cần thiết từ các cơ quan chức năng cho phép thực hiện Quyền chuyển đổi, và phân phối và niêm yết Cổ phiếu, như dự tính theo các Điều kiện. Tuy nhiên vẫn đang chờ xác nhận bằng văn bản và có thể khó có được. Cụ thể là, Bên phát hành vẫn chưa nhận được văn bản xác nhận từ UBCKNN rằng Bên Phát hành có thể duy trì giới hạn sở hữu nước ngoài áp dụng đối với Bên phát hành ở mức 29% thay vì 49%. Bên phát hành cũng đã đưa ra yêu cầu đối với Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam (gọi tắt là "**VSD**") và HOSE rút ngắn khung thời gian phê duyệt niêm yết Chứng khoán mới sẽ được phát hành sau khi chuyển đổi Trái phiếu.

Nếu không có được phê duyệt và giấy phép nói trên, hoặc được UBCKNN, VSD và/hoặc HOSE xác nhận chắc chắn là không cần thiết, trước khi thực hiện Quyền chuyển đổi của Trái chủ, và Bên phát hành, vì vậy, không thể phân phối Cổ phiếu cần thiết cho các Trái chủ đó, các điều khoản về việc Thanh toán tiền mặt tự động như đã nêu trong các Điều kiện có thể áp dụng và, trong các trường hợp đó, Bên phát hành sẽ buộc phải chuyển giao cho các Trái chủ Khoản thanh toán tiền mặt thay cho Cổ phiếu. Không có đảm bảo rằng Bên phát hành có thể có được phê duyệt và giấy phép cần thiết để chuyển giao Cổ phiếu cần thiết khi thực hiện Quyền chuyển đổi của Trái chủ, hoặc Tập đoàn sẽ có đủ vốn hoặc có thể thu xếp đủ kinh phí để thanh toán Khoản thanh toán tiền mặt có liên quan.

Bảo vệ pháp lý cho các Trái chủ có thể bị hạn chế

Bên phát hành được thành lập tại Việt Nam. Toàn bộ các thành viên Hội đồng Quản trị của Tập đoàn và các chuyên gia nhất định có tên trong Thông báo Chào bán này là các công dân Việt Nam và về cơ bản toàn bộ tài sản của Bên phát hành và/hoặc tài sản của các thành viên đó tại Việt Nam; vì thế Trái chủ không thực hiên tống đạt thông báo pháp lý đối với Bên phát hành hoặc những người này ở bên ngoài Việt Nam. Ngoài ra, mặc dù Bên phát hành đồng ý không hủy ngang việc tuân thủ thẩm quyền tài phán không độc quyền của các tòa án Anh trong bất kỳ vụ kiện nào của Trái chủ phát sinh từ hoặc liên quan đến Thỏa thuận Ủy thác hoặc Trái phiếu, Việt Nam không có các hiệp ước hay thỏa thuận quy định việc công nhận và thi hành các quyết định dân sự của các tòa án Anh hoặc Singapore. Do vậy, Trái chủ không thể buộc Bên phát hành hoặc những người đó tuân thủ các quyết định có được tại các tòa án bên ngoài Việt Nam.

Theo Luật Việt Nam, các phán quyết đưa ra bởi bất kỳ tòa án nào bên ngoài Việt Nam, kể cả các hành động theo luật chứng khoán của Anh và/hoặc Singapore, không thể thi hành tại Việt Nam. Để theo đuổi khiếu nại đối với Bên phát hành hay bất kỳ thành viên nào của Hội đồng Quản trị, nhà đầu tư phải đưa ra hành động hay khiếu nại tách biệt đó tại Việt Nam. Trong khi có thể áp dụng phán quyết không phải của Việt Nam như một bằng chứng của vụ kiện tại Việt Nam, tòa án Việt Nam sẽ không phải kiểm tra các vấn đề mới phát sinh trong trường hợp đó, và bất kỳ phán quyết nào mà tòa án đó đưa ra sẽ khó mà tuân thủ, đặc biệt là đối với bất động sản. Do vậy, ngay cả trong phạm vi các nhà đầu tư tiếp tục đưa ra các hành động pháp lý chống lại Bên phát hành, thì các biện pháp có sẵn và bất kỳ sự bồi thường nào trong bất kỳ vụ kiện nào của Việt Nam có thể vẫn bị hạn chế.

Theo Các Điều kiện, các Trái chủ có quyền chọn cách giải quyết cuối cùng bất kỳ tranh chấp nào phát sinh từ hoặc liên quan đến Trái phiếu và Thỏa thuận Ủy thác bằng phân xử của trọng tài tại Singapore. Ngay cả khi giả sử các Trái chủ thực hiện quyền này và tiếp tục có được phán quyết thuận lợi của trọng tài, không có đảm bảo rằng việc công nhận và thực thi phán quyết đó tại Việt Nam sẽ thành công. Mặc dù Việt Nam là một bên ký kết Công ước New York về Công nhận và Thực thi các Phán quyết của Trọng tài nước ngoài, trên thực tế có ít trường hợp công nhận và thực thi thành công các phán quyết của trọng tài tại Việt Nam. Tòa án Việt Nam có thể từ chối công nhận và thực thi phán quyết của trọng tài nước ngoài trong các hoàn cảnh khác nhau được đánh giá trên cơ sở từng trường hợp. Do vậy, dù là, và theo phạm vi mà Trái chủ tiếp tục hành động trọng tài chống lại Bên phát hành, thì các biện pháp có sẵn và bất kỳ sự bồi thường nào trong bất kỳ vụ kiện nào của Việt Nam có thể vẫn bị hạn chế hoặc không có.

Trái chủ sẽ phải thực hiện các nghĩa vụ lớn đối với chủ nợ của các công ty con và các công ty liên kết của Bên phát hành và với các chủ nợ của chính Bên phát hành

Bên phát hành nắm giữ nhiều tài sản trong và tiến hành các hoạt động kinh doanh lớn thông qua các công ty con và các công ty liên kết nhằm thực hiện các nghĩa vụ thanh toán theo Trái phiếu và các nghĩa vụ khác. Không công ty con hay công ty kiên kết hiện nay hay tương lai nào của Bên phát hành sẽ đảm bảo cho các nghĩa vụ của Bên phát hành theo Trái phiếu. Nhằm thực hiện các nghĩa vụ của Bên phát hành theo Trái phiếu, Bên phát hành sẽ dựa vào các hoạt động của chính mình cùng như theo quy mô cổ tức và các khoản thanh toán khác nhận được từ các công ty con và các công ty liên kết của mình. Các Trái chủ sẽ không có khiếu nại trực tiếp liên quan tới tài sản của các công ty con và các công ty liên kết của Bên phát hành và các nghĩa vụ của Bên phát hành theo Trái phiếu sẽ phụ thuộc đáng kể vào các nghĩa vụ của các công ty con và các công ty liên kết cùng bất kỳ nghĩa vụ nào của Bên phát hành vốn được bảo đảm thông qua tài sản của Bên phát hành. Nhiều tài sản của các công ty con và các công ty liên kết có thể được đảm bảo để hoàn lại cho các bên cho vay của các công ty con và các công ty liên kết đó, đặc biệt khi việc cho vay nhằm cấp vốn cho các dự án phát triển bất động sản cụ thể. Xem thêm phần "*Mô tả các khoản nợ trọng yếu*".

Các Điều kiện chứa các điều khoản hạn chế cầm cố yêu cầu Bên phát hành cung cấp cho Trái phiếu và Thỏa thuận Ủy thác sẽ được cấp lợi nhuận từ bất kỳ chứng khoán, sự bảo đảm, khoản bồi thường hoặc các thỏa thuận khác trong trường hợp Bên phát hành hoặc bất kỳ Công ty con nào tạo ra hoặc cho phép tồn tại bất kỳ chứng khoán, sự đảm bảo, khoản bồi thường hoặc thỏa thuận khác liên quan tới bất kỳ Khoản nợ liên quan nào (theo định nghĩa trong Thông báo Chào bán này). Xem phần "*Các Điều khoản và Điều kiện của Trái phiếu – Hạn chế cầm cố*". Tuy nhiên, điều này không áp dụng đối với (i) các khoản vay song phương dưới dạng trái phiếu doanh nghiệp nội địa không niêm yết bằng Việt Nam Đồng và được điều chỉnh bởi luật pháp Việt Nam sẽ được Bên phát hành hoặc bất kỳ công ty con nào phát hành, và do một ngân hàng Việt Nam đơn lẻ thu xếp và (ii) bất kỳ chứng khoán có tài sản bảo đảm nào được Bên phát hành hoặc bất kỳ công ty con nào chào bán hoặc phát hành chỉ để phân phối tại Việt Nam, được bảo lãnh hoặc đảm bảo bằng tài sản của Tập đoàn chỉ bao gồm các tài sản là bất động sản nhà ở liên kết với chứng khoán đó. Ngoài ra, hiện nay các bên cho vay không phải là của Việt Nam (ví dụ như Bên nhận Ủy thác) không có khả năng được cấp quyền lưu giữ đối với bất động sản tại Việt Nam. Do đó, hiệu lực của điều khoản không cầm cố trong các Điều kiện có thể bị hạn chế.

Các Trái chủ nước ngoài có thể cần tuân thủ các yêu cầu nhất định của luật pháp Việt Nam, bao gồm việc mở các tài khoản chứng khoán tại Việt Nam nhằm nhận được Cổ phiếu khi chuyển đổi Trái phiếu và nhận bất kỳ khoản thu nhập hoặc doanh thu nào liên quan tới các Cổ phiếu được chuyển đổi đó hoặc chuyển doanh thu giao dịch bán hoặc chuyển nhượng các Cổ phiếu đó bên ngoài Việt Nam

Khi một Trái chủ thực hiện quyền chuyển đổi theo Trái phiếu và chuyển đổi những Trái phiếu này thành Cổ phiếu theo các quy định của Điều kiện, Trái chủ này sẽ cần có được mã số giao dịch từ VSD. Mã số giao dịch thường được cấp khi nộp tài liệu hoặc các thông tin hỗ trợ liên quan do VSD yêu cầu. Xem phần "*Quy trình Chuyển đổi*". Mặc dù theo quy định của Luật pháp Việt Nam, VSD không có quyền từ chối cấp mã số giao dịch chứng khoán khi tài liệu và thông tin hỗ trợ cần thiết được nộp, tuy nhiên không có gì đảm bảo rằng Trái chủ sẽ có được mã số giao dịch từ VSD và mở tài khoản chứng khoán, mở tài khoản lưu ký chứng khoán, tài khoản góp vốn và tài khoản giao dịch chứng khoán, có thể nhận bất kỳ khoản thu nhập hoặc doanh thu nào liên quan tới Cổ phiếu hoặc có thể chuyển doanh thu từ bất kỳ giao dịch bán hoặc chuyển nhượng các Cổ phiếu đó ra khỏi Việt Nam, hoặc thực hiện những việc nói trên đúng thời điểm. Thời gian cần thiết để một Trái chủ nước ngoài hoàn thành các thủ tục này có thể gây tác động tới tính thanh khoản của Trái phiếu trên thị trường thứ cấp hoặc có thể ảnh hưởng tới khả năng của Trái chủ trong việc chuyển đổi Trái phiếu thành Cổ phiếu theo thông báo ngắn gọn nếu các thủ tục cần thiết không được hoàn thành trước.

Không có thị trường giao dịch tích cực cho Trái phiếu

Trái phiếu là chứng khoán mới theo đó hiện không có thị trường giao dịch tích cực. Do vậy, không có đảm bảo nào liên quan tới sự phát triển hoặc tính thanh khoản của bất kỳ thị trường giao dịch nào cho Trái phiếu mà

các Trái chủ có thể bán Trái phiếu hoặc bán Trái phiếu với giá phản ánh được giá trị của Trái phiếu đó. Nếu thị trường giao dịch tích cực cho Trái phiếu không thể phát triển hoặc ổn định, giá giao dịch của Trái phiếu có thể giảm. Nếu thị trường như vậy phát triển, Trái phiếu có thể được giao dịch với giá có thể dưới mức giá phát hành ban đầu. Việc Trái phiếu sẽ được giao dịch với mức giá thấp hơn hay không sẽ phụ thuộc vào nhiều yếu tố, bao gồm lãi suất thịnh hành, hoạt động của Tập đoàn và thị trường cho các chứng khoán tương tự.

Giá giao dịch của các Cổ phiếu đã và đang, và có thể tiếp tục biến động

Giá giao dịch của Cổ phiếu được niêm yết trên HOSE đã và đang, và có thể tiếp tục biến động mạnh. Giá của các Cổ phiếu có thể tăng hoặc giảm trước một số sự kiện và yếu tố, bao gồm:

- Thay đổi kết quả hoạt động hàng quý;
- Thay đổi dự toán và đề xuất tài chính của nhà phân tích chứng khoán;
- Kết quả hoạt động và giá cổ phiếu của các công ty khác trong lĩnh vực bất động sản;
- Các biến động ảnh hưởng đến Tập đoàn, các khách hàng hoặc các đối thủ của Tập đoàn;
- Chênh lệch giữa kết quả hoạt động tài chính thực tế của Tập đoàn và kết quả dự kiến của nhà đầu tư và nhà phân tích;
- Mức độ thanh khoản trên thị trường đối với Cổ phiếu;
- Điều chỉnh quy định của chính phủ;
- Thay đổi điều kiện kinh tế chung;
- Thay đổi chính sách kế toán;
- Các sự kiện hoặc yếu tố khác được mô tả tại Thông báo Chào bán này; và
- Các hợp đồng cho thuê và/hoặc đăng ký mua trước của Tập đoàn tham chiếu trực tiếp hoặc gián tiếp được đến đồng Đô-la Mỹ và khả năng trong việc chuyển đổi thành hợp đồng sử dụng Đồng Việt Nam.

Những biến động này có thể ảnh hưởng bất lợi đến giá của Cổ phiếu bất kể kết quả hoạt động của Tập đoàn như thế nào.

Các đợt phát hành, chào bán hoặc bán chứng khoán vốn hoặc chứng khoán nợ trong tương lai có thể ảnh hưởng bất lợi đến giá trị của Cổ phiếu

Tập đoàn có thể tùy vào từng thời điểm huy động thêm vốn thông qua các biện pháp và theo cách thức mà Tập đoàn cho là phù hợp, bao gồm nhưng không giới hạn, phát hành thêm bất kỳ chứng khoán nợ hoặc chứng khoán vốn nào, trên cơ sở được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Không có gì đảm bảo rằng các hoạt động huy động vốn trong tương lai này sẽ không ảnh hưởng bất lợi đến giá thị trường của các Cổ phiếu trên thị trường thứ cấp. Vào ngày 12/07/2011, Bên phát hành đã ký kết Khoản vay Chuyển đổi với Credit Suisse International, bên cho vay ban đầu, theo đó có thể phát hành thêm Cổ phiếu. Vào tháng 11/2011, Tập đoàn đã ký kết thỏa thuận tín dụng với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam. Xem phần *"Mô tả các Khoản nợ trọng yếu — Các Khoản vay Khác*".

Bất kỳ đợt phát hành Cổ phiếu nào trong tương lai của Bên phát hành, cũng như giao dịch chuyển nhượng Cổ phiếu của bất kỳ cổ đông lớn nào của Bên phát hành hoặc nhận định rằng các đợt phát hành hoặc bán Cổ phiếu đó có thể xảy ra, có thể ảnh hưởng lớn đến giá giao dịch của Cổ phiếu. Ngoại trừ một số trường hợp ngoại lệ, Bên

phát hành đã cam kết không và sẽ đảm bảo rằng không một công ty con nào sẽ phát hành, bán, cầm cố hoặc chào bán để bán, cầm cố hoặc trao bất kỳ quyền chọn, quyền hoặc chứng quyền nào để đăng ký mua hoặc mua bất kỳ Cổ phiếu nào hoặc bất kỳ quyền lợi nào trong các Cổ phiếu hoặc chứng khoán có thể chuyển đổi thành, có thể trao đổi với hoặc có các quyền đăng ký mua hoặc mua Cổ phiếu trong thời hạn 90 ngày kể từ Ngày khóa sổ, trong trường hợp và ngày phát hành gần nhất của bất kỳ Trái phiếu phát hành thêm nào (bao gồm cả hai ngày trên) trong từng trường hợp mà không có sự chấp thuận trước bằng văn bản của Tổ chức Quản lý Phát hành. Xem phần "*Đăng ký mua và Bán*" để biết thêm thông tin chi tiết.

Trước khi chuyển đổi, Trái chủ sẽ không được hưởng các quyền của cổ đông, nhưng sẽ phải chịu tất cả các thay đổi ảnh hưởng đến Cổ phiếu của Tập đoàn

Trái chủ sẽ không có quyền nhận bất kỳ quyền nào liên quan đến Cổ phiếu của Bên phát hành, bao gồm các quyền biểu quyết và quyền nhận cổ tức hoặc khoản phân phối. Tuy nhiên, Cổ phiếu mà Trái chủ sẽ nhận được khi chuyển đổi Trái phiếu của mình sẽ phụ thuộc vào những thay đổi ảnh hưởng đến Cổ phiếu của Bên phát hành. Ngoại trừ một số trường hợp nhất định chịu sự điều chỉnh Giá Chuyển đổi, Trái chủ sẽ chỉ có quyền nhận các quyền mà Bên phát hành có thể trao cho các Cổ phiếu nếu và khi Bên phát hành giao Cổ phiếu cho Trái chủ khi Trái chủ thực hiện các Quyền Chuyển đổi. Chẳng hạn, nếu Bên phát hành xin ý kiến phê duyệt của cổ đông về việc sáp nhập, hoặc nếu có đề xuất về việc sửa đổi Điều lệ của Tập đoàn có thể cần phải có sự phê duyệt của cổ đông, Trái chủ sẽ không có quyền biểu quyết về việc sáp nhập hoặc sửa đổi đó.

Trái phiếu có thể được mua lại trước khi đáo hạn

Các Điều kiện quy định rằng Trái phiếu có thể mua lại theo quyền quyết định của Bên phát hành trong một số trường hợp và, theo đó, Bên phát hành có thể quyết định mua lại Trái phiếu đang lưu hành tại thời điểm khi lãi suất thị trường có thể tương đối thấp. Trong các trường hợp đó, nhà đầu tư có thể buộc phải thực hiện các Quyền chuyển đổi sớm hơn so với thời điểm mà nhà đầu tư quyết định thực hiện trong các trường hợp khác hoặc, nếu nhà đầu tư không chuyển đổi Trái phiếu của mình, có thể không thể tái đầu tư số tiền thu được từ việc mua lại vào một chứng khoán tương đương có lãi suất cao bằng lãi suất của Trái phiếu và/hoặc có Quyền Chuyển đổi.

Các rủi ro đi kèm việc thực hiện các Quyền Chuyển đổi

Nhà đầu tư cần lưu ý rằng những Trái phiếu có thể chuyển đổi thành Cổ phiếu, phải chịu thêm một số rủi ro. Tùy thuộc vào hiệu quả của các Cổ phiếu cơ sở và theo các điều khoản trong điều lệ, giá trị của các Cổ phiếu có thể thấp hơn nhiều so với giá trị khi Trái phiếu được mua ban đầu. Ngoài ra, giá trị của các Cổ phiếu sẽ được giao khi chuyển đổi Trái phiếu có thể biến động đáng kể giữa ngày thực hiện Quyền Chuyển đổi theo các Trái phiếu và ngày giao Cổ phiếu (xem "*Các Điều khoản và Điều kiện của Trái phiếu — Chuyển đổi Trái phiếu*").

Thời gian giới hạn thực hiện các Quyền Chuyển đổi

Theo miêu tả đầy đủ trong phần "*Các Điều khoản và Điều kiện của Trái phiếu*", Trái chủ sẽ có quyền chuyển đổi trái phiếu của mình thành Cổ phiếu. Quyền chuyển đổi này có thể được thực hiện trong các trường hợp nhất định đã nêu trong các Điều kiện và, theo các điều kiện này, vào bất cứ thời điểm vào hoặc sau 41 ngày sau Ngày chốt sổ và ngày phát hành gần nhất của Trái phiếu phát hành thêm và đến ngày đóng cửa giao dịch rơi vào ngày sau 10 ngày thường trước Ngày đáo hạn (như được nêu trong Các Điều kiện) (bao gồm cả hai ngày) hoặc, nếu Trái phiếu này được mua lại trước Ngày đáo hạn, và sau đó đến (và bao gồm) ngày đóng cửa giao dịch vào ngày thứ bảy trước ngày xác định cho việc mua lại hoặc, nếu sớm hơn, Ngày làm việc trước ngày mà Trái chủ liên quan thực hiện quyền của mình để yêu cầu Tập đoàn mua lại Trái phiếu theo Điều kiện 8(D) hoặc 8(E). Nếu Trái chủ không thực hiện Quyền chuyển đổi trong Kỳ chuyển đổi, Trái phiếu sẽ được mua lại theo giá trị gốc với giá 111,73% giá trị vốn gốc vào Ngày Đáo hạn, trừ khi Trái phiếu đã được mua và bị hủy hoặc được mua lại trước theo các Điều kiện.

Trái chủ có sự bảo vệ chống pha loãng hạn chế

Trái phiếu có thể chuyển đổi thành Cổ phiếu. Giá chuyển đổi của Trái phiếu có thể chuyển đổi thành Cổ phiếu sẽ được điều chỉnh trong trường hợp hợp nhất, chia tách hoặc tái phân loại Cổ phiếu, việc phát hành Cổ phiếu bằng cách vốn hóa lợi nhuận hoặc dự phòng, thanh toán Cổ tức (như quy định trong các Điều kiện), quyền phát hành hay cấp các quyền, chứng quyền hoặc quyền đăng ký mua liên quan đến Cổ phiếu hoặc các điều chỉnh khác, kể cả trường hợp phát sinh lợi nhuận có ảnh hưởng tới Cổ phiếu, nhưng chỉ trong các tình huống và chỉ thuộc phạm vi nêu trong "*Các Điều khoản và điều kiện của Trái phiếu - Chuyển đổi Trái phiếu*". Không có quy định cụ thể nên điều chỉnh đối với từng công ty hoặc sự kiện khác có thể ảnh hưởng tới giá trị Cổ phiếu. Trường hợp không có sự điều chỉnh có thể có tác động tiêu cực tới giá trị Cổ phiếu và vì vậy, ảnh hưởng bất lợi tới giá trị Trái phiếu.

Không đảm bảo Bên phát hành sẽ tiếp tục tuyên bố và thanh toán cổ tức

Việc công bố và thanh toán cổ tức hàng năm của Bên phát hành thực hiện theo quyết định của Hội đồng Quản trị và được sự đồng ý của Đại hội đồng Cổ đông. Mặc dù Bên phát hành trước đây đã công bố và thanh toán cổ tức, tuy nhiên không thể đảm bảo rằng Bên phát hành sẽ tiếp tục việc này. Tại bất kỳ thời điểm nào, Bên phát hành có thể ngừng thanh toán cổ tức. Việc thanh toán bất kỳ cổ tức nào sẽ phụ thuộc vào thu nhập, tình hình tài chính trong tương lai của Bên phát hành và các yếu tố khác, bao gồm các điều khoản giới hạn pháp lý và các điều khoản giới hạn hợp đồng liên quan đến việc thanh toán cổ tức. Ngoài ra, để thanh toán cổ tức, Bên phát hành sẽ căn cứ vào hoạt động của mình cũng như cổ tức và các khoản thanh toán khác nhận được từ các công ty con và các công ty liên kết, và các khoản thanh toán từ các công ty con và công ty liên kết đó sẽ phụ thuộc vào lợi nhuận, tình hình tài chính trong tương lai của các công ty con và công ty liên kết đó và các nhân tố khác, bao gồm các giới hạn pháp lý và các giới hạn theo hợp đồng áp dụng đối với các khoản thanh toán đó. Xem mục "*Cổ tức và Chính sách Cổ tức*" để biết thêm chi tiết.

Bên phát hành không thể chuyển đổi Đồng Việt Nam sang đồng Đô-la Mỹ (hoặc ngược lại) và thực hiện chuyển tiền ra nước ngoài đúng thời hạn

Trong khi hầu hết các khoản đầu tư được kỳ vọng vào chứng khoán sử dụng và thanh toán cổ tức bằng Việt Nam Đồng, Bên phát hành dự kiến phân phối tới các nhà đầu tư bằng đồng Đô-la Mỹ. Đồng Việt Nam hiện tại không phải là tiền tệ có thể chuyển đổi tự do. Do Việt Nam Đồng hiện đang lưu hành, hạn chế về thuế và xuất khẩu, không thể đảm bảo rằng Bên phát hành sẽ có thể chuyển đổi số tiền thu được bằng Đồng Việt Nam từ khoản thanh lý đầu tư hoặc thu nhập phát sinh từ các khoản đầu tư bằng Đô-la Mỹ.

Nhà đầu tư nước ngoài có quyền chuyển đổi số tiền thu được từ việc bán chứng khoán như Trái phiếu hoặc chuyển nhượng lãi cổ phần như Cổ phiếu vào các công ty Việt Nam khi thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thuế phù hợp với luật pháp Việt Nam. Ngân hàng có trách nhiệm kiểm tra việc thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thuế khi chuyển đổi và chuyển tiền của nhà đầu tư nước ngoài. Các quy định áp dụng về việc tính toán và thanh toán thuế đối với việc bán Cổ phiếu tương đối rõ ràng và các ngân hàng có thể dễ dàng xác minh xem nghĩa vụ thuế đó được thực hiện đầy đủ hay chưa.

Bất kỳ việc trì hoãn chuyển đổi nào cũng có thể làm tăng rủi ro của Bên phát hành đối với sự mất giá của Đồng Việt Nam so với Đô-la Mỹ. Trong trường hợp Bên phát hành không thể chuyển đổi Đồng Việt Nam sang Đô-la Mỹ (hoặc các loại tiền tệ khác có thể chuyển đổi sang Đô-la Mỹ) và chuyển tiền ra khỏi Việt Nam, Bên phát hành sẽ không thể thanh toán khoản vốn gốc và/hoặc lãi cho Trái chủ.

Chế độ thuế áp dụng đối với Tập đoàn và Cổ phiếu có thể thay đổi vào từng thời điểm

Luật và các quy định về thuế ảnh hưởng tới Cổ phiếu có thể được sửa đổi, bổ sung và phân thành các đợt phát hành liên quan đến việc thực hiện và diễn giải được nêu lên bởi cơ quan có thẩm quyền Việt Nam hoặc các cơ quan thuế khác, đã tạo ra một môi trường thuế không ổn định.

Hiện tại Việt Nam có nhiều luật liên quan tới các loại thuế doanh nghiệp khác nhau. Luật và các quy định về thuế doanh nghiệp của Việt Nam đã không có hiệu lực trong một khoảng thời gian dài, so với các nền kinh tế phát triển, những thay đổi chính có hiệu lực từ năm 2004. Luật thuế thu nhập doanh nghiệp mới được điều chỉnh vào giữa năm 2008 và có hiệu lực từ tháng 01/2009. Luật và các quy định về thuế tác động đến Cổ phiếu của Tập đoàn tiếp tục được thực hiện và phân thành các phát hành liên quan đến việc thực hiện và diễn giải được nêu lên bởi cơ quan có thẩm quyền Việt Nam hoặc các cơ quan thuế khác, đã tạo ra một môi trường thuế không ổn định.

Dù không chắc chắn như vậy, có thể việc áp dụng thuế Cổ phiếu có thể thay đổi và/hoặc Tập đoàn có thể chịu những thay đổi đối với tình hình thuế hoặc bị đánh thuế cao hơn so với mức hiện tại. Bất kỳ thay đổi nào đều có thể gây ra ảnh hưởng nghiêm trọng đối với điều kiện tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh hoặc Cổ đông, tùy từng trường hợp, và không có gì đảm bảo những thay đổi như vậy sẽ không xảy ra.

SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT PHÁT HÀNH

Số tiền ròng thu được từ việc phát hành Trái phiếu (sau khi khấu trừ phí, hoa hồng và chi phí) được tính theo đồng đô-la Mỹ xấp xỉ 178.347.250 USD (giả định rằng không thực hiện Quyền tùy chọn) hoặc 241.347.250 USD (nếu thực hiện đầy đủ Quyền tùy chọn).

Số tiền ròng thu được từ đợt phát hành sẽ được Bên phát hành sử dụng một phần để cấp vốn cho các dự án "Times City", "Vincom Center A TP. Hồ Chí Minh", "Vincom Hưng Yên" và các dự án Vinpearl. Phần còn lại sẽ được Tập đoàn sử dụng để bổ sung cho nguồn vốn lưu động và phục vụ các mục đích hoạt động chung khác của Tập đoàn.

CỔ TỨC VÀ CHÍNH SÁCH CỔ TỨC

Các tuyên bố được nêu tại phần này mà không phải là các tuyên bố về các thực tế lịch sử thì là các tuyên bố có tính dự báo về tương lai. Các tuyên bố đó có thể phải chịu một số rủi ro, có thể thay đổi và kết quả thực tế có thể có khác biệt nhiều so với kết quả dự kiến. Trong bất cứ trường hợp nào thì việc trích dẫn các thông tin đó tại văn bản này đều không được coi là một tuyên bố, sự bảo đảm hay dự đoán về tính chính xác của những giả định cơ bản mà chúng tôi, Tổ chức Quản lý Phát hành hoặc bất cứ người nào khác đưa ra. Chúng tôi đã cảnh báo các nhà đầu tư tiềm năng không nên dựa vào những dự báo mang tính dự đoán về tương lai này vì những dự đoán đó chỉ chỉ được đưa ra tính đến thời điểm lập tài liệu chào bán này. Xem phần "Các Tuyên bố Dự kiến".

Theo Luật Doanh nghiệp, khi có sự đồng ý của Cổ đông, Bên phát hành có thể công bố trả cổ tức thường niên bằng Đồng Việt Nam cho Cổ đông dựa trêntổng lượng cổ tức Hội đồng Quản trị đề xuất. Theo Điều lệ của Bên phát hành, Hội đồng Quản trị có thể công bố một khoản cổ tức giữa kỳ mà không cần có sự đồng ý của Cổ đông nếu việc thanh toán cổ tức giữa kỳ phù hợp với nguồn lực và nghĩa vụ tài chính của Bên phát hành.

Theo Luật Doanh nghiệp và Điều lệ của Bên phát hành, Công ty có thể thanh toán cổ tức cho bất cứ Cổ phiếu nào bằng tiền mặt, bằng cổ phiếu hoặc bằng loại tài sản khác nếu được Cổ đông chấp thuận. Các khoản cổ tức bằng tiền mặt phải được thực hiện bằng Đồng Việt Nam và có thể được thanh toán bằng séc hoặc bằng hình thức chuyển khoản ngân hàng. Số lượng cổ tức có thể được xác định dựa trên Lợi nhuận sau thuế của Bên phát hành, và cổ tức có thể được thanh toán từ khoản thu nhập giữ lại của Bên phát hành.

Trong quá trình quyết định thanh toán cổ tức, bên cạnh các nghĩa vụ khác, Hội đồng Quản trị phải xem xét liệu Bên phát hành đã hoàn thành các nghĩa vụ thuế và các nghĩa vụ tài chính khác theo yêu cầu của pháp luật hay chưa và liệu Bên phát hành đã trích lập một cách phù hợp và đầy đủ các khoản dự phòng pháp luật hay chưa. Bên phát hành có thể không thanh toán cổ tức nếu việc thanh toán cổ tức dẫn đến việc Bên phát hành không thể thanh toán bất cứ nghĩa vụ tài chính đến hạn nhưng chưa thanh toán nào. Các khoản cổ tức được thanh toán không theo những quy định trên phải được hoàn trả cho Bên phát hành. Nếu một Cổ đông không thể hoặc không sẵn sàng hoàn trả các khoản cổ tức được thanh toán bất hợp lý, tất cả các thành viên Hội đồng Quản trị sẽ phải chịu trách nhiệm liên đới chung và riêng trước Bên phát hành về việc Cổ đông đó không hoàn trả các khoản cổ tức được thanh toán bất hợp lý.

Hình thức, số lần và khối lượng cổ tức thanh toán trong tương lai cho các Cổ phiếu sẽ phụ thuộc vào lợi nhuận, dòng tiền, điều kiện tài chính và các yếu tố khác của Bên phát hành và tuân thủ theo quyết định của Hội đồng Quản trị và sự phê chuẩn của các Cổ đông của Bên phát hành. Bên phát hành hiện không có chính sách cổ tức chính thức và không thể có đảm bảo rằng bất kỳ khoản cổ tức trong tương lai nào sẽ được công bố hoặc thanh toán. Xem phần "*Các Yếu tố rủi ro — Rủi ro liên quan đến các Trái phiếu và Cổ phiếu - Không có gì đảm bảo rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục công bố và thanh toán cổ tức".*

Tại Đại hội Cổ đông ngày 26/02/2011, Vincom đã công bố cổ tức bất thường trị giá 2.300 tỷ VNĐ (109 triệu USD). Những người nhận cổ tức dựa trên danh sách các cổ đông vào ngày đăng ký cuối cùng là 20/06/2011 do VSD quy định và được công bố trên HOSE. Theo Luật Doanh nghiệp, Vincom có thể phân bổ và thanh toán cổ tức dựa trên lợi nhuận ròng còn lại sau khi thực hiện nghĩa vụ tài chính và thuế và sau khi Vincom đã cung cấp cho các quỹ công ty nêu tại báo cáo tài chính không hợp nhất. Cổ tức bất thường thể hiện phần lớn lợi nhuận sau thuế của Công ty đạt được là 2.341 tỷ VNĐ cho năm kết thúc vào ngày 31/12/2010 theo báo cáo tài chính không hợp nhất của Công ty theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam. Các khoản thu nhập giữ lại của Công ty tại ngày 31/12/2010 là 2.325 tỷ VNĐ. Theo Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế IFRS và trên cơ sở đã tổng hợp, các khoản thu nhập giữ lại của Tập đoàn tính đến ngày đến ngày 31/12/2010 là 9.628 tỷ VNĐ (458 triệu USD), phản ánh phần lớn giá trị lãi thu được từ các bất động sản đầu tư đã hoàn thành và bất động sản đầu tư đang xây dựng trị giá 5.265 tỷ VNĐ và 4.216 tỷ VNĐ lần lượt cho năm kết thúc vào ngày 31/12/2009 và 2010. Xin xem thêm phần "*Thảo luận và phân tích của Hội đồng Quản trị về tình hình tài chính và kết quả kinh doanh- Những nhân tố chính ảnh hưởng tới hoạt động của Tập đoàn - Giá trị hợp lý của các Bất động sản đầu tư đã hoàn thành và các bất động sản đầu tư đang xây dựng*".

Cổ tức bất thường được thanh toán hoàn toàn bằng tiền mặt, được chiathành 2 đợt vào ngày 02/08/2011 và 23/08/2011. Việc thanh toán cổ tức bất thường này được lấy từ các số dư tiền mặt và tiền mặt nhận được hoặc thu lại từ các khoản đầu tư ngắn hạn, các khoản vay cho các bên liên quan, hối phiếu thương mại phải thu và doanh thu nhận được từ việc chuyển nhượng cổ phiếu của Viettronics.

Bảng sau trình bày tổng số lượng Cổ phiếu có quyền nhận cổ tức và các khoản cổ tức mà Bên phát hành đã công bố sau khi được niêm yết trên sàn HOSE trong các thời kỳ dưới đây:

Năm tài khóa	Số lượng Cổ phiếu có quyền nhận cổ tức	Cổ quyền trên mỗi Cổ phiếu		Tổng số cổ tức được công bố	
		Bằng tiền mặt (VNĐ)	Bằng cổ phiếu	Bằng tiền mặt (VNĐ)	Bằng cổ phiếu
2008:					
Giữa kỳ	—	—	—	—	—
Cuối kỳ	109.410.080	499	—	54.595.630.500	—
2009:					
Giữa kỳ	—	—	—	—	—
Cuối kỳ	199.627.238	—	6.010	—	1.199.747.240.000
2010:					
Giữa kỳ	—	—	—	—	—
Cuối kỳ	391.149.893	5.880	—	2.300.000.000.000	—

Tính tới ngày lập Tài liệu chào bán này, Bên phát hành chưa công bố hoặc thanh toán một khoản cổ tức nào cho năm 2011.

Các khoản cổ tức phát hành năm 2011 không phải chịu bất cứ khoản thuế chuyển lợi nhuận nào vì thu nhập từ cổ tức nhận được trong khoảng từ Tháng 8/2011 tới Tháng 2/2012 được miễn các khoản thuế chuyển lợi nhuận.

Để biết thêm thông tin liên quan đến các khoản thuế của Việt Nam phải trả cho các khoản cổ tức, xem phần "*Thuế*".

VỐN HÓA VÀ NỢ

Bảng dưới đây trình bày các khoản vốn hóa và nợ thực tế của Tập đoàn Vincom tại ngày 31/12/2011 và đã được điều chỉnh để giải thích cho việc (i) sáp nhập Vinpearl trên cơ sở giả định và (ii) việc phát hành Trái phiếu và áp dụng số tiền ròng thu được từ Đợt Phát hành sau khi khấu trừ các khoản hoa hồng và các khoản chi phí ước tính liên quan đến Đợt chào bán phù hợp với việc sử dụng số tiền thu được từ Đợt phát hành như được nêu tại phần "*Sử dụng Số tiền thu được từ Đợt phát hành*".

Trừ khi được quy định trong phần dưới đây, không có bất cứ sự điều chỉnh quan trọng nào đối với khoản vốn hóa và nợ của Tập đoàn Vincom kể từ ngày 31/12/2011. Xem phần "*Mô tả về các các khoản nợ trọng yếu*" để biết thêm thông tin về các khoản nợ chưa thanh toán của Công ty và một số khoản nợ bổ sung dự kiến sẽ được phát hành của Tập đoàn. Quý vị cần đọc những thông tin trong bảng này cùng với các phần "*Sử dụng Số tiền thu được từ Đợt phát hành*", "*Thông tin Tài chính Chọn lọc*", "*Thảo luận và Phân tích của Hội đồng Quản trị về Tình hình Tài chính và Kết quả Hoạt động kinh doanh",* và các báo cáo tài chính hợp nhất từ trước đến nay của Tập đoàn Vincom và Vinpearl và bản thuyết minh báo cáo tài chính đó được trích dẫn trong tài liệu chào bán này.

	Tại ngày 31/12/ 2011				
	Thực tế	**Giả định cho việc sáp nhập Vinpearl**		**Được điều chỉnh cho đợt phát hành Trái phiếu**	
	VNĐ (triệu)	**VNĐ (triệu)**	**USD ('000)**	**VNĐ (triệu)**	**USD ('000)**
Tài sản					
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.231.729	1.311.090	62.332	5.067.255	240.908
Các khoản đầu tư ngắn hạn	3.291.708	4.048.963	192.496	4.048.963	192.496
Các khoản cho vay các bên liên quan	1.009.452	1.010.163	48.025	1.010.163	48.025
Khoản phải thu thương mại	256.344	327.756	15.582	327.756	15.582
Vay ngắn hạn					
Các khoản cho vay và nợ chịu lãi	4.583.024	6.214.129	295.433	6.214.129	295.433
Nợ tài chính thông qua lãi hoặc lỗ	112	112	5	112	5
Tổng các khoản vay ngắn hạn	4.583.136	6.214.241	295.438	6.214.241	295.438
Các khoản vay dài hạn					
Các khoản cho vay và nợ chịu lãi	5.387.425	7.389.188	351.297	11.037.055	524.724
Nợ tài chính thông qua lãi hoặc lỗ	—	—	—	112.194	5.334
Tổng các khoản vay dài hạn	5.387.425	7.389.188	351.297	11.149.249	530.058
Tổng nợ	9.970.561	13.603.429	646.735	17.363.490	825.496
Vốn phát hành	3.911.499	5.493.837	261.188	5.493.837	261.188
Thặng dư vốn cổ phần	3.417.615	17.342.193	824.484	17.342.193	824.484
Cổ phiếu quỹ	(720.199)	(3.368.155)	(160.129)	(3.368.155)	(160.129)
Các khoản dự phòng hợp nhất	—	(12.133.530)	(576.853)	(12.133.530)	(576.853)
Lợi nhuận giữ lại	8.061.814	8.061.814	383.275	8.057.918	383.090

Các khoản dự phòng khác....	7.845	7.845	373	7.845	373
Lợi ích cổ đông thiểu số	2.021.849	1.353.779	64.361	1.353.779	64.361
Tổng vốn chủ sở hữu	16.700.423	16.757.783	796.700	16.753.887	796.515
Tổng vốn hóa và nợ[(1)]	26.670.984	30.361.212	1.443.435	34.117.377	1.622.011

_____

Notes:

(1) Bảng vốn hóa và nợ này không đề cập đến số tiền thu được từ việc huy động vốn của Công ty thông qua các giao dịch bán trước theo các hợp đồng vay vốn với các khách hàng tiềm năng hoặc các hợp đồng mua và bán, và số tiền này được ghi dưới dạng "các khoản đặt cọc và thanh toán theo hợp đồng từ khách hàng" và "các khoản đặt cọc dài hạn của khách hàng", lần lượt là nợ ngắn hạn và nợ dài hạn trên bảng cân đối kế toán. Xem phần "*Các Yếu tố Rủi ro - Các Rủi ro liên quan đến Hoạt động Phát triển Bất động sản của Tập đoàn - Mô hình kinh doanh của Tập đoàn một phần dựa vào khả năng huy động vốn cho các dự án bất động sản của Tập đoàn thông qua các hợp đồng vay vốn với các khách hàng tiềm năng của các dự án khu căn hộ của Tập đoàn*", "*Thảo luận và phân tích của Hội đồng Quản trị về tình hình tài chính và kết quả kinh doanh - Các nguồn Thu nhập đối với Tập đoàn Vincom — Doanh thu*" để biết thông tin về việc hạch toán các hợp đồng vay vốn, và "*Tính thanh khoản và Nguồn vốn"* và "*Mô tả các các khoản nợ trọng yếu - Các khoản vay khác*" để biết thông tin chi tiết về Khoản vay Chuyển đổi.

TỶ GIÁ HỐI ĐOÁI VÀ QUẢN LÝ NGOẠI HỐI

Tỷ giá hối đoái

Các bảng sau đây liệt kê các giá trị trung bình, cao, thấp và cuối kỳ giữa Đồng Việt Nam và Đô-la Mỹ (Đồng Việt Nam so với Đô-la Mỹ) trong các giai đoạn được nêu. Chúng tôi không đảm bảo rằng các giá trị tính bằng Đồng Việt Nam, hoặc Đô-la Mỹ được liệt kê dưới đây và được nêu trong phần khác của tài liệu này nên, hoặc có thể được chuyển đổi thành Đồng Việt Nam, hoặc Đô-la Mỹ, tuỳ từng trường hợp, theo các tỷ giá đã nêu, theo bất kỳ tỷ giá cụ thể nào, hoặc tất cả các tỉ giá.

Bảng sau liệt kê các tỷ giá hối đoái của Đồng Việt Nam so với Đô-la Mỹ trong các kỳ được nêu

	VNĐ so với USD			
Kỳ	**Trung bình[(1)]**	**Cao**	**Thấp**	**Kỳ kết thúc**
Năm tài khóa:				
2007.....	16.079	16.249	15.980	16.003
2008.....	16.534	17.491	15.810	17.486
2009.....	17.870	18.491	17.478	18.479
2010.....	19.185	19.500	18.440	19.498
2011.....	20.696	21.036	19.490	21.034
2012 (đến hết ngày 16/03/2012])	20.883	21.035	20.775	20.820

Nguồn: Bloomberg L.P.

Chú thích:

(1) Các mức trung bình năm của 5 năm tài chính liền trước được tính dựa trên mức trung bình của tỷ giá đóng tại ngày cuối cùng mỗi tháng trong từng thời kỳ tài chính**.** Các mức trung bình cho các số liệu năm 2012 được tính dựa trên tỷ giá tương ứng của mỗi ngày trong kỳ được nêu.

Quản lý ngoại hối

Việt Nam

Việt Nam trước đây đã từng áp dụng các cơ chế kiểm soát ngoại hối để hạn chế nguồn ngoại tệ chuyển ra ngoài, thông thường bằng cách yêu cầu sử dụng Đồng Việt Nam trong các giao dịch trong nước và hướng các giao dịch ngoại tệ đi vào hệ thống ngân hàng. Chính sách kiểm soát ngoại hối của Việt Nam được kiểm soát chủ yếu bởi Ngân hàng Nhà nước Việt Nam. Năm 2005, Việt Nam áp dụng pháp lệnh quản lý ngoại hối hướng tới thúc đẩy thị trường ngoại hối phát triển thông qua việc tự do hóa quản lý các giao dịch thường xuyên và từng bước giảm dần việc kiểm soát giao dịch vốn.

Theo các quy định kiểm soát ngoại hối hiện hành của Việt Nam, bất kỳ cá nhân hoặc tổ chức nào cũng có thể quy đổi Đồng Việt Nam sang ngoại tệ theo tỷ giá niêm yết bởi các tổ chức tín dụng được phép cung cấp dịch vụ ngoại hối tại Việt Nam, với điều kiện là cá nhân hay tổ chức đó chứng minh được mục đích sử dụng tiền và cung cấp tài liệu thích hợp liên quan. Ngoại tệ có thể được tự do quy đổi thành Đồng Việt Nam theo tỷ giá niêm yết của các tổ chức tín dụng được cấp phép.

Để chào bán cổ phiếu bằng ngoại tệ tại một vùng ngoài lãnh thổ Việt Nam, một công ty có trụ sở tại Việt Nam cần phải mở tài khoản ngoại tệ tại một tổ chức tín dụng được cấp phép ở Việt Nam. Mọi khoản thu chi liên quan đến đợt chào bán phải được thực hiện thông qua tài khoản đó theo các quy định ngoại hối hiện hành.

GIÁ CỔ PHIẾU

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết trên HOSE từ ngày 19/09/2007.Bảng sau liệt kê các mức giá đóng cửa cao nhất và thấp nhất theo bảng yết giá của HOSE đối với Cổ phiếu của Vincom trong ba năm gần nhất. Giá quá khứ đã được điều chỉnh để phản ánh các đợt phát hành quyền mua vào tháng 04/2008, 10/2009 và tháng 5/2010.

Kỳ	Cao	Thấp
	(VNĐ)	
2008	42.788	24.630
2009	65.993	11.973
2010	107.000	49.636
2011	104.000	80.000
2012 (đến hết ngày 21/3/2012)	118.000	94.000

Nguồn: Bloomberg L.P.

Bảng sau liệt kê giá đóng cửa cao nhất và thấp nhất của cổ phiếu của Vincom trong mỗi quý của các năm 2009, 2010 và 2011 và Quý 1 năm 2012 đến hết ngày 21/3/2012. Giá quá khứ đã được điều chỉnh để phản ánh các đợt phát hành quyền mua của Vincom vào tháng 10/2009 và tháng 5/2010.

Kỳ	Cao	Thấp
	(VND)	
Quý 1/ 2009	29.484	11.973
Quý 2/ 2009	28.225	13.663
Quý 3/ 2009	38.073	23.690
Quý 4/ 2009	65.993	34.689
Quý 1/ 2010	56.123	49.636
Quý 2/ 2010	69.500	51.610
Quý 3/ 2010	70.500	55.000
Quý 4/ 2010	107.000	59.000
Quý 1/ 2011	131.000	88.000
Quý 2/ 2011	137.000	97.000
Quý 3/ 2011	136.000	99.000
Quý 4/ 2011	104.000	80.000
Quý 1/ 2012 (đến hết ngày 21/3/2012)	118.000	94.000

Nguồn: Bloomberg L.P.

Bảng dưới đây liệt kê các mức giá đóng cửa cao nhất và thấp nhất của Cổ phiếu của Vincom trên HOSE trong sáu tháng trước ngày của Thông báo Chào bán này.

Kỳ	Cao	Thấp
	(VNĐ)	
Tháng 9/2011	123.000	99.000
Tháng 10/ 2011	97.500	87.500
Tháng 11/2011	91.500	80.000
Tháng 12/ 2011	104.000	84.500
Tháng 01/ 2012	109.000	94.500
Tháng 02/2012	118.000	105.000
Tháng 03/2012 (đến hết ngày 21/3/2012)	110.000	98.000

Nguồn: Bloomberg L.P.

Vào ngày 21/3/2012, giá đóng cửa của Cổ phiếu Vincom trên HOSE là 100.000 VNĐ

THÔNG TIN TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Các bảng dưới đây trình bày thông tin tài chính hợp nhất chọn lọc đã kiểm toán cho Tập đoàn Vincom và các công ty con hợp nhất tại và cho các năm kết thúc ngày 31/12/2009, 2010 và 2011và cho Vinpearl và các công ty con hợp nhất tại và cho các năm kết thúc ngày 31/12/2011. Các thông tin tài chính chọn lọc này nên được đọc cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán của Tập đoàn Vincom cho các năm kết thúc vào ngày 31/12/2009, 2010 và 2011 và các báo cáo hợp nhất đã kiểm toán của Vinpearl cho năm kết thúc vào 31/12/ 2011. Các báo cáo này đều nằm trong Thông báo Chào bán này.

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn Vincom và Vinpearl được lập theo IFRS.

Một phần lớn tổng lợi nhuận trong năm 2009 của Tập đoàn Vincom được tạo ra từ việc ghi nhận doanh thu bắt nguồn từ việc bán các bất động sản tại Vincom Center Hà Nội – Tháp C, một phần lớn lợi nhuận của Tập đoàn Vincom trong năm 2010 được tạo ra từ việc ghi nhận doanh thu bắt nguồn từ việc bán các bất động sản tại Vincom Center B TP. Hồ Chí Minh, và một phần lớn lợi nhuận của Tập đoàn Vincom trong năm 2011 được tạo ra từ việc ghi nhận doanh thu bắt nguồn từ việc bán các bất động sản văn phòng của dự án "Vincom Village". Bên cạnh đó, một phần lớn lợi nhuận mỗi năm của Tập đoàn Vincom được tạo ra từ lãi bắt nguồn từ việc ghi nhận giá trị thị trường của các bất động sản. Lãi này không tạo ra bất cứ dòng tiền mặt nào. Xem phần "Các Yếu tố rủi ro – Các rủi ro liên quan tới Tập đoàn - Các báo cáo tài chính của Tập đoàn Vincom và Vinpearl và các báo cáo tài chính giả định của Tập đoàn có trong tài liệu chào bán này có thể không phản ánh tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh tương lai của Tập đoàn".

Nhằm mục đích tạo thuận tiện cho người đọc, các giá trị bằng Đồng Việt Nam trong các bảng dưới đây đã được quy đổi thành Đô-la Mỹ sử dụng tỷ giá hối đoái 1 USD = 21.034 VNĐ, tỷ giá do Bloomberg L.P. công bố ngày 31/12/2011, có hiệu lực làm tròn khi có thể áp dụng. Việc quy đổi cho thuận tiện này chưa qua kiểm toán và không nên được hiểu là tuyên bố về các giá trị bằng Đồng Việt Nam có thể đã được, hoặc có thể được quy đổi thành Đô-la Mỹ theo tỷ giá này hoặc các tỷ giá khác.

THÔNG TIN BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT CHỌN LỌC CỦA TẬP ĐOÀN VINCOM

	Tại ngày 31/12			
	2009	**2010**	**2011**	**2011**
	VNĐ ('000)	**VNĐ ('000)**	**VNĐ ('000)**	**USD ('000)**
	(đã kiểm toán)	**(đã kiểm toán)**	**(đã kiểm toán)**	**(đã kiểm toán)**
TÀI SẢN				
TÀI SẢN DÀI HẠN				
Nhà cửa và thiết bị	39.113.548	166.879.561	1.788.159.348	85.013
Tài sản vô hình	529.638.145	175.274.304	169.407.502	8.054
Bất động sản đầu tư hoàn thành	2.675.360.000	13.662.268.342	14.013.398.003	666.226
Bất động sản đầu tư dở dang	7.496.456.218	3.126.772.625	8.716.512.565	414.401
Xây dựng cơ bản dở dang	268.990.124	2.213.468.610	1.238.649.100	58.888
Đầu tư vào công ty liên kết	770.216.345	2.789.647.233	844.388.738	40.144
Đầu tư vào đơn vị liên doanh	95.909.179	—	—	—
Tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua lãi/ lỗ	387.840.000	—	—	—
Các tài sản tài chính dài hạn khác	201.951.856	437.705.553	1.378.266.649	65.526
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	50.863.461	191.857.967	80.995.094	3.851
Chi phí trả trước dài hạn	7.967.371	42.965.791	217.993.400	10.364
Tổng tài sản dài hạn	12.524.306.248	22.806.839.987	28.447.770.399	**1.352.466**
TÀI SẢN NGẮN HẠN				
Hàng tồn kho	900.649.688	2.264.169.759	12.027.140.416	571.795
Các khoản phải thu khách hàng	342.443.870	2.486.068.070	256.344.430	12.187
Trả trước cho người bán	355.463.867	1.638.208.035	2.041.076.551	97.037
Tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua lãi/lỗ	266.796.453	402.388.798	1.542.780.441	73.347
Các khoản cho vay và phải thu các bên liên quan	2.613.845.166	1.557.172.227	1.009.452.125	47.991
Chi phí trả trước ngắn hạn và phải thu khác	227.226.493	427.150.067	2.011.156.020	95.615
Các khoản đầu tư ngắn hạn	2.289.782.272	2.946.554.123	3.291.708.220	156.495
Tiền và tương đương tiền	1.453.040.525	1.482.546.869	1.231.728.590	58.559
Tổng tài ngắn hạn	8.449.248.335	**13.204.257.947**	**23.411.386.793**	**1.113.026**
Tài sản được phân loại là giữ để bán	—	344.702.211	—	—
TỔNG TÀI SẢN	**20.973.554.583**	**36.355.800.145**	**51.859.157.192**	**2.465.492**
NỢ PHẢI TRẢ VÀ VỐN CHỦSỞ HỮU				
Vốn điều lệ đã góp	1.996.272.380	3.726.252.370	3.911.498.930	185.961
Thặng dư vốn cổ phần	773.354.590	1.618.453.947	3.417.615.130	162.481
Cổ phiếu quỹ	(1.898.164.734)	(1.323.946.323)	(720.199.416)	(34.240)
Các quỹ khác.....	3.525.675	4.525.675	7.845.115	373
Lợi nhuận giữ lại	6.094.740.750	9.628.107.364	8.061.814.440	383.275
Lợi ích cổ đông không nắm quyền kiểm soát	1.631.730.336	3.086.626.426	2.021.848.714	96.123
TỔNG VỐN CHỦ SỞ HỮU ...	**8.601.458.998**	**16.740.019.459**	**16.700.422.914**	793.973
NỢ DÀI HẠN				
Các khoản vay và nợ chịu lãi.....	7.131.690.770	10.003.534.354	5.387.424.733	256.129
Nợ phải trả tài chính được ghi nhận	1.876.718.201	1.444.421.355	—	—

	Tại ngày 31/12			
	2009 VNĐ ('000) (đã kiểm toán)	**2010 VNĐ ('000) (đã kiểm toán)**	**2011 VNĐ ('000) (đã kiểm toán)**	**2011 USD ('000) (đã kiểm toán)**
theo giá trị hợp lý thông qua lãi/ lỗ				
Các khoản đặt cọc dài hạn của khách hàng.....	41.180.315	111.020.772	134.639.789	6.401
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	9.530.619	1.550.228	60.571.592	2.880
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	1.849.279.887	2.807.402.294	3.634.172.647	172.776
Các khoản nợ dài hạn khác	1.763.630	2.212.973	2.158.437	103
Tổng nợ dài hạn.....	**10.910.163.422**	**14.370.141.976**	**9.218.967.198**	**438.289**
NỢ NGẮNHẠN				
Các khoản vay và nợ chịu lãi.....	242.288.185	294.320.590	4.583.023.903	217.886
Nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua lãi/ lỗ	—	—	111.732	5
Phải trả người bán.....	146.078.449	112.650.723	538.965.025	25.624
Các khoản đặt cọc ngắn hạn và thanh toán theo hợp đồng của khách hàng	15.554.800	3.116.008.534	13.463.703.719	640.092
Phải trả các bên liên quan	324.552.912	13.026.250	115.030.838	5.496
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	31.292.401	26.857.742	97.863.546	4.653
Chi phí phải trả	312.980.883	534.305.618	6.145.687.211	292.179
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	248.794.224	691.783.423	211.982.169	10.078
Các khoản nợ ngắn hạn khác	140.390.310	451.050.907	783.398.937	37.244
Tổng nợ ngắn hạn	**1.461.932.163**	**5.240.003.787**	**25.939.767.080**	**1.233.230**
Tổng nợ phải trả	**12.372.095.585**	**19.610.145.763**	**35.158.734.278**	**1.671.519**
Nợ phải trả tương ứng với tài sản được phân loại là giữ để bán .	—	5.634.922	—	—
TỔNG NỢ PHẢI TRẢ VÀ VỐN CHỦ SỞ HỮU	**20.973.554.583**	**36.355.800.145**	**51.859.157.192**	**2.465.492**

THÔNG TIN TÓM TẮT BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT CỦA TẬP ĐOÀN VINCOM

	Cho năm kết thúc 31/12			
	2009	**2010**	**2011**	**2011**
	VNĐ ('000)	**VNĐ ('000)**	**VNĐ ('000)**	**U.S.$ ('000)**
	(đã kiểm toán)	**(đã kiểm toán)**	**(đã kiểm toán)**	**(đã kiểm toán)**
Doanh thu	1.942.451.975	3.844.422.324	2.330.050.539	110.775
Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	(499.804.884)	(1.035.952.115)	(1.198.310.583)	(56.970)
Lợi nhuận gộp	1.442.647.091	2.808.470.210	1.131.739.956	53.805
Lãi từ việc đánh giá lại bất động sản đầu tư hoàn thành	489.002.333	3.246.884.500	(67.035.534)	(3.187)
Lãi từ việc đánh giá lại bất động sản đầu tư dở dang	4.776.009.886	969.084.215	2.804.496.289	133.332
Thu nhập hoạt động khác	34.155.464	605.769.072	256.484.869	12.194
Chi phí bán hàng	(12.326.530)	(88.861.255)	(332.571.153)	(15.811)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	(80.697.876)	(197.863.786)	(367.969.363)	(17.494)
Chi phí hoạt động khác	(1.270.523)	(104.863.140)	(32.829.422)	(1.561)
Thu nhập từ hoạt động kinh doanh	**6.647.519.843**	**7.238.619.816**	**3.392.315.643**	161.278
Chi phí tài chính	(384.442.185)	(638.889.940)	(1.028.647.697)	(48.904)
Lỗ thuần của nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua lỗ/ lãi	(98.835.903)	(434.676.562)	(499.344.042)	(23.740)
Thu nhập tài chính	250.066.844	854.201.354	1.333.102.759	63.378
Lợi nhuận từ công ty liên kết	15.219.356	103.084.602	568.335.848	27.020
Thu nhập trước thuế từ hoạt động đang liên tục	**6.429.527.956**	**7.122.339.269**	**3.765.762.511**	**179.032**
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	(1.562.613.122)	(1.647.457.634)	(1.206.925.038)	(57.380)
Lợi nhuận trong năm từ hoạt động liên tục	**4.866.914.834**	**5.474.881.635**	**2.558.837.473**	**121.652**
(Lỗ)/ lợi nhuận trong năm từ hoạt động bị chấm dứt	14.411.766	15.405.582	328.632.223	15.624
Lợi nhuận trong năm	4.881.326.600	5.490.287.217	2.887.469.696	137.276
Trong đó:				
Laĩ thuộc về cổ đông của công ty mẹ	4.613.916.340	5.020.427.274	2.536.911.806	120.610
Lợi ích của cổ đông không năm quyền kiểm soát	267.410.259	469.859.943	350.557.890	16.666

BẢNG TÓM TẮT KẾT QUẢ KINH DOANH CỦA TẬP ĐOÀN VINCOM

	Cho năm kết thúc ngày 31/12			
	2009 VNĐ ('000) (đã kiểm toán)	2010 VNĐ ('000) (đã kiểm toán)	2011 VNĐ ('000) (đã kiểm toán)	2011 USD (chưa kiểm toán)
Lãi trên cổ phiếu				
Lãi cơ bản dựa trên lợi nhuận thuộc về cổ đông của công ty mẹ	14.386	14.878	6.913	329
Lãi suy giảm dựa trên lợi nhuận thuộc về cổ đông của công ty mẹ	14.386	14.672	5.627	268

EBITDA VÀ CHỈ SỐ TÀI CHÍNH TÓM TẮT LỢI NHUẬN CỦA TẬP ĐOÀN VINCOM

	Cho năm kết thúc ngày 31/12			
	2009 VNĐ ('000) (chưa kiểm toán)	2010 VNĐ ('000) (chưa kiểm toán)	2011 VNĐ ('000) (chưa kiểm toán)	2011 USD (chưa kiểm toán)
EBITDA (chưa kiểm toán)[(1)]	6.496.889.263	7.181.216.237	4.405.722.495	209.457.188
Các chỉ số tài chính				
Tỷ lệ nợ/vốn chủ sở hữu[(2)]	0,86	0,62	0,60	—
Hệ số khả năng thanh toán lãi[(3)]	27,88	12,95	5,12	—

Chú ý:

(1) EBITDA (thu nhập trước thuế, lãi vay, khấu hao tài sản hữu hình và vô hình) được tính như là một khoản lợi nhuận trước thuế, trừ đi thu nhập lãi từ các khoản cho vay các bên liên quan và thu nhập lợi lãi từ tiền gửi có kỳ hạn cộng với chi phí lãi, cộng với khấu hao tài sản và trang thiết bị và khấu hao tài sản vô hình.

EBITDA không phải là một chỉ số tài chính được định nghĩa một cách hợp pháp và thống nhất. EBITDA đại diện chung cho thu nhập trước thuế trả lãi và khấu hao. Tập đoàn Vincom sử dụng EBITDA bởi Công ty tin rằng EBITDA tạo thuận lợi cho việc đối chiếu kết quả hoạt động giữa các thời kỳ và giữa các công ty bằng cách xóa bỏ sự chênh lệch có khả năng xảy ra do những thay đổi về cấu trúc vốn (ảnh hưởng đến chi phí lãi), tình trạng thuế (như tác động của sự thay đổi về suất thuế áp dụng hoặc lỗ kinh doanh thuần đối với các thời kỳ hoặc các công ty) và thời gian khấu hao và giá trị sổ sách của các tài sản hữu hình (ảnh hưởng chi phí khấu hao liên quan). Tập đoàn Vincom cũng tin rằng EBITDA là một thước đo bổ sung để xác định khả năng của Công ty trong việc đáp ứng được các yêu cầu về trả nợ. Cuối cùng, EBITDA được sử dụng bởi Tập đoàn tin tưởng rằng EBITDA thường xuyên được sử dụng bởi các chuyên gia phân tích và nhà đầu tư chứng khoán trong việc đánh giá các Bên phát hành tương tự.

Tuy nhiên, các số liệu EBITDA của Tập đoàn Vincom không thể đối chiếu với các số liệu EBITDA của các công ty khác, vì các số liệu này được tính khác nhau và phải được đọc cùng với các thuyết minh bổ sung có liên quan. Với tư cách là một công cụ phân tích, EBITDA cũng có các hạn chế và quý vị không nên xem xét EBITDA một cách riêng rẽ hoặc coi EBITDA như là thước đo thay thế cho các thước đo xác định lợi nhuận sau thuế, doanh thu kinh doanh hoặc bất cứ thước đo hiệu quả hoạt động nào khác theo IFRS hoặc thay thế cho lưu chuyển tiền tệ từ hoạt động kinh doanh hoặc như một thước đo xác định mức độ thanh khoản của Công ty. Một vài hạn chế liên quan đến EBITDA là:

- EBITDA không phản ánh các chi phí tiền mặt của Tập đoàn Vincom cho, hoặc các yêu cầu trong tương lai về, các chi phí vốn hoặc các cam kết theo hợp đồng;EBITDA không phản ánh các thay đổi về, hoặc các yêu cầu tiền mặt đối với nhu cầu vốn lưu động của Tập đoàn Vincom;
- EBITDA không phản ánh chi phí lãi, hoặc các nhu cầu về luồng tiền cần để thanh toán lãi hoặc gốc các khoản vay và nợ chịu lãi của Tập đoàn Vincom; và
- Mặc dù khấu hao và khấu trừ là các khoản mục phi tiền tệ nhưng tài sản bị khấu hao hoặc khấu trừ thường sẽ phải được thay thế trong tương lai, và EBITDA không phản ánh bất kỳ yêu cầu về luồng tiền nào cho việc thay thế này; và
- Các công ty hoạt động trong lĩnh vực mà Tập đoàn Vincom đang tham gia có thể tính EBITDA khác so với cách tính của Tập đoàn Vincom, dẫn tới làm hạn chế tính hữu ích của EBITDA với tư cách là một thước đo so sánh.

Với các hạn chế nêu trên, nên EBITDA không nên được xem như là một thước đo về mức độ khả dụng của nguồn tiền mà Tập đoàn Vincom có thể sử dụng để đầu tư vào phát triển hoạt động của mình. Tập đoàn Vincom bù đắp cho các hạn chế đó bằng cách chủ yếu dựa vào các kết quả IFRS và chỉ sử dụng EBITDA chỉ cho mục đích bổ sung thông tin.

(2) Tỷ lệ nợ/vốn chủ sở hữu được tính bằng cách lấy tổng các khoản nợ và vay có lãi và các khoản nợ ngắn hạn chia cho tổng vốn.

(3) Hệ số khả năng thanh toán lãi vay được tính bằng cách chia EBITDA cho chi phí lãi.

Bảng đưa ra dưới đây là một bản đối chiếu lợi nhuận trước thuế của Tập đoàn Vincom với EBITDA:

	Năm kết thúc ngày 31/12 2009 VNĐ ('000) (chưa kiểm toán)	Năm kết thúc ngày 31/12 2009 VNĐ ('000) (chưa kiểm toán)	Năm kết thúc ngày 31/12 2009 VNĐ ('000) (chưa kiểm toán)	Năm kết thúc ngày 31/12 2009 USD (chưa kiểm toán)
Lợi nhuận trước thuế (bao gồm lợi nhuận trước thuế của hoạt động bị chấm dứt)	6.451.404.323	7.143.693.181	4.213.067.236	200.297.957
Điều chỉnh tăng/ (giảm):				
Lãi tiền gửi ngắn hạn và lãi vay	(199.645.634)	(541.052.492)	(691.498.657)	32.875.281
Chi phí lãi vay	233.062.546	554.533.219	860.541.528	40.911.930
Khấu hao và khấu trừ	12.068.025	24.042.329	23.612.388	1.122.582
EBITDA (*chưa kiểm toán)*	**6.496.889.263**	**7.181.216.237**	**4.405.722.495**	**209.457.188**

THÔNG TIN TÓM TẮT BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT CỦA VINPEARL

	Tại ngày 31/12	
	2011	2011
	VNĐ ('000) (đã kiểm toán)	USD ('000) (chưa kiểm toán)
TÀI SẢN		
TÀI SẢN DÀI HẠN		
Nhà cửa và thiết bị	2.900.492.123	137.895
Tài sản vô hình	652.786.070	31.035
Bất động sản đầu tư hoàn thành	56.700.000	2.696
Xây dựng cơ bản dở dang	270.925.416	12.880
Đầu tư vào công ty liên kết...	1.125.078.227	53.489
Tài sản tài chính dài hạn khác	281.709.441	13.393
Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.....	33.415.144	1.589
Cho vay các bên liên quan	—	—
Chi phí trả trước dài hạn	40.522.690	1.927
Tổng tài sản dài hạn	**5.361.629.112**	**254.903**
TÀI SẢN NGẮN HẠN		
Hàng tồn kho.....	612.269.390	29.109
Đầu tư ngắn hạn	748.254.583	35.574
Các khoản phải thu và ứng trước cho các bên liên quan.....	106.575.102	5.067
Cho vay các bên liên quan	1.377.482.805	65.488
Chi phí trả trước ngắn hạn và phải thu khác.....	247.491.139	11.766
Các khoản phải thu khác hàng	71.411.6023	3.395
Tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua lãi/ lỗ	429.532.545	20.421
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ và thuế thu nhập doanh nghiệp trả trước.....	32.830.563	1.561
Tiền và các khoản tương đương tiền	78.476.674	3.731
Tổng tài sản ngắn hạn	**3.704.324.4023**	**1.761.111**
Tài sản phân loại là giữ để bán	—	—
TỔNG TÀI SẢN.....	**9.065.953.514**	**431.014**
NỢ PHẢI TRẢ VÀ VỐN CHỦ SỞ HỮU		
Vốn điều lệ đã góp	2.054.984.890	97.698
Thặng dư vốn cổ phần	1.381.596.472	65.684
Cổ phiếu quỹ	(238.330.065)	(11.331)
Chênh lệch từ hợp nhất kinh doanh	(432.075.223)	(20.542)
Lợi nhuận giữ lại.....	768.322.008	36.528
Các quỹ khác.....	10.994.494	523

	Tại ngày 31/12	
	2011	2011
	VNĐ ('000) (đã kiểm toán)	USD ('000) (chưa kiểm toán)
Vốn chủ sở hữu thuộc về cổ đông của công ty mẹ	3.545.492.576	168.560
Lợi ích cổ đông không nắm quyền kiểm soát	48.055.736	2.285
TỔNG VỐN CHỦ SỞ HỮU	**3.593.548.312**	**170.845**
NỢ DÀI HẠN		
Các khoản vay và nợ chịu lãi	3.379.246.230	160.656
Các khoản đặt cọc dài hạn của khách hàng	—	—
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	17.669.559	840
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	174.927.913	8.316
Các khoản nợ dài hạn khác	6.948.754	330
Tổng nợ dài hạn	**3.578.792.455**	**170.143**
NỢ NGẮN HẠN		
Các khoản vay ngắn hạn	1.234.522.175	58.692
Phải trả người bán	126.219.926	6.001
Phải trả các bên liên quan	280.166	13
Các khoản đặt cọc ngắn hạn về thanh toan theo hợp đồng của khách hàng	42.483.064	2.020
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	5.735.583	273
Các khoản đặt cọc ngắn hạn của khách hàng	63.979.161	3.042
Chi phí phải trả và các khoản phải trả khác	363.909.633	17.301
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	21.481.119	1.021
Các khoản nợ ngắn hạn khác.	35.001.921	1.664
Tổng nợ ngắn hạn	**1.893.612.747**	**90.026**
Nợ phải trả tương ứng với tài sản phân loại là giữ để bán	—	—
TỔNG NỢ PHẢI TRẢ VÀ VỐN CHỦ SỞ HỮU	**9.065.953.514**	**431.014**

THÔNG TIN TÓM TẮT BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT CỦA VINPEARL

	Cho năm kết thúc ngày 31/12	
	2011	2011
	VNĐ ('000) (đã kiểm toán)	USD ('000) (chưa kiểm toán)
Hoạt động liên tục		
Doanh thu	**1.116.421.158**	**53.077**
Giá vốn	(724.875.967)	(34.462)
Lợi nhuận gộp	**391.545.192**	**18.615**
Lợi nhuận/lỗ từ việc đánh giá lại bất động sản đầu tư đã hoàn thành	31.500.000	1.498
Thu nhập hoạt động khác	52.802.634	2.510
Chi phí bán hàng	(51.273.300)	(2.438)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	(98.161.449)	(4.667)
Chi phí hoạt động khác	(14.380.257)	(684)
Thu nhập từ hoạt động kinh doanh	**312.032.819**	**14.835**
Thu nhập tài chính	592.743.585	28.180
Chi phí tài chính	(768.229.418)	(36.523)
Lợi nhuận từ công ty liên kết	224.253.136	10.661
Thu nhập trước thuế từ hoạt động liên tục	**360.800.122**	**17.153**
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	(4.514.889)	(215)
Lợi nhuận trong năm từ hoạt động liên tục	**356.285.233**	**16.939**
Hoạt động bị chấm dứt		
Lợi nhuận/lỗ trong năm từ hoạt động bị chấm dứt	91.154.295	4.334
LỢI NHUẬN TRONG NĂM	**447.439.527**	**21.272**
Trong đó:		
Lãi thuộc về cổ đông của công ty mẹ	431.578.680	20.518
Lợi ích của cổ đông không nắm quyền kiểm soát	15.860.847	754

THẢO LUẬN VÀ PHÂN TÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Trong phần Thảo luận và Phân tích của Hội đồng Quản trị này, trừ khi ngữ cảnh yêu cầu khác, các tham chiếu đến "Tập đoàn" là tham chiếu đến Bên phát hành và các công ty con hợp nhất bao gồm Vinpearl sau khi hoàn thành sáp nhập Vinpearl, các tham chiếu đến "Tập đoàn Vincom" là tham chiếu đến Bên phát hành và các công ty con hợp nhất không bao gồm Vinpearl trước khi hoàn thành việc sáp nhập, và tham chiếu đến "2009", "2010" và "2011" là đến các năm tài chính của Bên phát hành lần lượt kết thúc vào ngày 31/12 các năm 2009, 2010 và 2011.

Phần thảo luận và phân tích dưới đây nên được đọc cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán của Tập đoàn Vincom tại và cho các năm kết thúc vào ngày 31/12 các năm 2009, 2010 và 2011, cùng với các thuyết minh đính kèm trình bày trong tài liệu chào bán này, báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán của Vinpearl tại và cho các năm kết thúc ngày 31/12 năm 2010 và 2011, và thông tin tài chính giả định chưa kiểm toán của Tập đoàn cho năm kết thúc vào ngày 31/12/2011 được bao gồm trong Thông báo Chào bán này. Các báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán của Tập đoàn Vincom và Vinpearl được lập theo Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế (IFRS).

Phần này bao gồm tuyên bố dự kiến có nội dung về các rủi ro và không chắc chắn. Tất cả các tuyên bố dự kiến, ngoài các thông cáo về lịch sử có trong phần này nêu lên các hoạt động, sự kiện hay diễn biến mà Tập đoàn dự kiến sẽ hoặc có thể xảy ra trong tương lai là các tuyên bố dự kiến. Các thông cáo này dựa trên các giả định và phân tích mà Tập đoàn đã thực hiện theo kinh nghiệm và sự hiểu biết của mình về xu hướng lịch sử, tình trạng hiện nay và sự phát triển dự kiến trong tương lai cũng như các nhân tố khác mà mình tin tưởng là thích hợp trong các hoàn cảnh. Không thể đảm bảo rằng có thể thu được các kết quả, hoạt động hoặc thành tựu trong tương lai như được mô tả trong tuyên bố dự kiến này.

Toàn bộ các số liệu bằng Đồng Việt Nam được phản ánh bằng số hàng nghìn, hàng triệu hoặc hàng tỷ đã được làm tròn tới hàng nghìn, hàng triệu hoặc hàng tỷ gần nhất.

Tổng quan

Các hoạt động bất động sản

Từ khi thành lập vào năm 2002, việc phát triển, cho thuê và bán bất động sản đã trở thành nguồn doanh thu chính của hoạt động kinh doanh của Tập đoàn Vincom. Tập đoàn Vincom có các lợi ích kiểm soát trong 5 dự án đã hoàn thành và đang hoạt động và 8 dự án đang phát triển tại Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh, Hải Phòng và Hưng Yên. Tập đoàn Vincom cũng đã xây dựng các tòa nhà văn phòng tại Hà nội, trong đó một tòa đã được bán trong năm 2006 và một tòa nhà văn phòng tại Thành phố Hồ Chí Minh đã được hoàn thành và bán vào tháng 12/2010.

Các hoạt động nghỉ dưỡng

Tập đoàn, thông qua Vinpearl, cũng tạo được nguồn doanh thu từ hoạt động của 5 các bất động sản nghỉ dưỡng đã hoàn thành. Vinpearl cũng có 11 bất động sản nghỉ dưỡng đang được phát triển tại các thành phố trên khắp Việt Nam.

Các hoạt động khác

Tập đoàn cũng tham gia thêm vào hoạt động kinh doanh chăm sóc sức khỏe và sắc đẹp thông qua Vinmec và Vincharm, đóng góp một phần nhỏ trong doanh thu của Tập đoàn.

Những giả định và ước tính kế toán quan trọng

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn Vincom và Vinpearl đòi hỏi Hội đồng Quản trị phải đưa ra những đánh giá, ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu các khoản thu, chi phí, tài sản và nợ phải trả được báo cáo và công bố các khoản nợ dự phòng khi kết thúc kỳ báo cáo. Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất đã

kiểm toán của Tập đoàn Vincom và Vinpearl trình bày trong Tài liệu Chào bán này mô tả các đánh giá, ước tính và giả định kế toán quan trọng mà Tập đoàn Vincom và Vinpearl sử dụng trong việc lập các báo cáo này. Tập đoàn tin rằng đây là những nhận định phức tạp và nhạy cảm nhất, do tầm quan trọng của chúng trong các báo cáo tài chính của Tập đoàn Vincom và Vinpearl, chủ yếu xuất phát từ sự cần thiết phải có những ước tính về ảnh hưởng của những vấn đề vốn dĩ chưa chắc chắn. Hội đồng Quản trị đưa ra những ước tính dựa trên kinh nghiệm trước đây và trên các giả định khác nhau khác được cho là hợp lý trong các hoàn cảnh đó. Kết quả của những ước tính này tạo điều kiện cho việc trình bày hợp lý tình hình tài chính của chúng tôi cũng như các kết quả hoạt động. Kết quả thực tế trong các lĩnh vực này có thể khác với các ước tính của Hội đồng Quản trị. Các lĩnh vực quan trọng nhất liên quan đến phán đoán và ước tính của Hội đồng Quản trị chúng tôi như được mô tả dưới đây.

Định giá bất động sản

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư do các chuyên gia định giá bất động sản độc lập xác định, sử dụng các kỹ thuật định giá được công nhận. Các phương pháp này bao gồm phương pháp vốn hóa và phương pháp dòng tiền chiết khấu. Trong một số trường hợp, giá trị hợp lý được xác định dựa trên các giao dịch bất động sản gần đây với các đặc điểm và vị trí tương tự với giá trị hợp lý của các bất động sản của Tập đoàn.

Bất động sản đầu tư dở dang cũng được ghi nhận theo giá trị hợp lý được xác định bởi các chuyên gia định giá bất động sản độc lập, trừ trường hợp giá trị hợp lý này không thể xác định một cách đáng tin cậy. Trong trường hợp này, bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá. Giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư dở dang được xác định sử dụng phương pháp chiết khấu dòng tiền hoặc phương pháp giá trị còn lại.

Việc xác định giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư yêu cầu phải sử dụng các ước tính như dòng tiền tương lai từ tài sản đó (như cho thuê, hồ sơ khách thuê, nguồn doanh thu tương lai, giá trị vốn của các tài sản cố định và nội thất, nhà xưởng và máy móc, các vấn đề môi trường, sửa chữa tổng thể và tình trạng của bất động sản) và tỷ lệ chiết khấu áp dụng cho các tài sản này. Ngoài ra, các rủi ro trong quá trình triển khai (ví dụ như rủi ro xây dựng và rủi ro cho thuê) cũng cần phải được tính đến khi xác định giá trị thị trường của các bất động sản đầu tư dở dang. Các ước tính này dựa trên các điều kiện thị trường địa phương vào ngày báo cáo.

Thị trường bất động sản Việt Nam có những mức biến động nhất định. Do đó, để đưa ra được các ước tính về giá trị thị trường tại ngày 31/12/2009, 31/12/2010 và 31/12/2011, các đơn vị định giá bất động sản đã sử dụng kiến thức thị trường và khả năng xét đoán chuyên môn của mình chứ không chỉ đơn thuần dựa vào các dữ liệu so sánh của các giao dịch đã xảy ra. Trong những trường hợp này, mức độ không chắc chắn sẽ cao hơn so với một thị trường phát triển hơn khi ước tính giá trị thị trường của bất động sản đầu tư.

Các phương pháp và giả định quan trọng được các đơn vị định giá bất động sản độc lập sử dụng để ước tính giá trị thị trường của các bất động sản đầu tư được trình bày trong thuyết minh 15 và 16 của của các báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán của Tập đoàn Vincom tại và cho các năm 2009, 2010 và 2011 kết thúc vào ngày 31/12 và thuyết minh 14 của các báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán của Vinpearl tại và cho năm kết thúc vào ngày 31/12/2011 có trong Tài liệu Chào bán này. Xem phần *"Các yếu tố rủi ro – Các yếu tố rủi ro liên quan tới Tập đoàn – Giá trị thị trường của các bất động sản đầu tư của Tập đoàn như được ghi nhận trong các báo cáo tài chính của Tập đoàn được dựa trên các giả định của một nhà định giá bất động sản độc lập và có thể dao động ở mức đáng kể. Kết quả là, Tập đoàn có thể nảy sinh lỗ. Điều này sẽ gây ảnh hưởng bất lợi đến thu nhập và tình hình tài chính của Tập đoàn".*

Giá trị hợp lý của các tài sản và nợ tài chính

Do không tồn tại giá trị thị trường đáng tin cậy đối với phần lớn tài sản và nợ tài chính của Tập đoàn, giá trị hợp lý tương ứng với giá trị mà một tài sản có thể được trao đổi và các khoản nợ được thanh toán trên cơ sở giá trị thị trường đã được Ban giám đốc của Tập đoàn ước tính theo hồ sơ về tài sản và nợ. Theo quan điểm của Ban giám đốc, giá trị ghi sổ của tài sản và nợ tài chính trình bày trong báo cáo hợp nhất về tình hình tài chính là

những ước tính phù hợp về các giá trị hợp lý.

Các yếu tố chính ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh của Tập đoàn

Hoạt động kinh doanh, điều kiện tài chính và kết quả hoạt động của Tập đoàn chịu ảnh hưởng bởi một số nhân tố, trong đó có nhiều nhân tố nằm ngoài tầm kiểm soát của Tập đoàn, bao gồm các nhân tố sau đây.

Tiếp cận vốn vay và chi phí vay

Tính đến ngày 31/12/2011, trên cơ sở giả định, tài sản ngắn hạn và nợ ngắn hạn của Tập đoàn lần lượt là 24.926 tỷ VNĐ (1.185 triệu USD) và 29.641 tỷ VNĐ (1.409 triệu USD). Ngoài ra, trên cơ sở giả định với các thông tin tại ngày 31/12/2011, Tập đoàn đã phát sinh chi phí hình thành tài sản ở mức 2.386 tỷ VNĐ (113 triệu USD). Thực tế cho thấy các nguồn tiền có được từ các hoạt động kinh doanh của Tập đoàn trong năm 2012 có thể thấp hơn số cam kết và các nghĩa vụ theo hợp đồng của Tập đoàn, do đó Tập đoàn sẽ tiếp tục huy động vốn để đảm bảo việc thực hiện các nghĩa vụ nợ này. Số nợ phát sinh thêm này có thể dẫn tới các chi phí lãi vay của Tập đoàn tăng lên. Xem phần "*Các yếu tố rủi ro – Các yếu tố rủi ro liên quan tới Tập đoàn – Tập đoàn có các yêu cầu lớn về tiền mặt và đầu tư vốn, và khả năng phát triển hoạt động kinh doanh của Tập đoàn và cũng như đáp ứng những nghĩa vụ của mình dựa trên việc bán các bất động sản, vận hành các dòng tiền từ các bất động sản đầu tư hiện nay của Tập đoàn, và việc sẵn có các nguồn tài trợ bổ sung", "Các yếu tố rủi ro – Các yếu tố rủi ro liên quan tới các hoạt động phát triển bất động sản của Tập đoàn – việc thanh toán phí sử dụng đất của Tập đoàn đối với một số dự án nhất định đang bị quá hạn và Tập đoàn có thể phải chịu phạt tiền hoặc không có khả năng xin được quyền sử dụng đất cần thiết nhằm chuyển nhượng hoặc bán dự án và điều này có thể gây tác động đáng kể và bất lợi cho tình hình tài chính và kết quả hoạt động của Tập đoàn"* và *"- Tính thanh khoản và các nguồn vốn"*.

Vay ngân hàng và tài trợ bằng vay nợ là các nguồn vốn quan trọng cho hoạt động của các dự án bất động sản và khu nghỉ dưỡng của Tập đoàn. Tại ngày 31/12/2009, 2010 và 2011, các khoản vay ngân hàng ngắn hạn và dài hạn chưa thanh toán và nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua lãi/lỗ của Tập đoàn Vincom lần lượt là 9.251 tỷ VNĐ, 11.742 tỷ VNĐ và 9.971 tỷ VNĐ (474 triệu USD). Tập đoàn Vincom có hợp đồng tín dụng với BIDV với tổng giá trị 1.460 tỷ VNĐ (69 triệu USD) được giải ngân toàn bộ tính đến ngày 31/12/2011 và khoản vay với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam (Vietinbank) với tổng giá trị 1.500 tỷ VNĐ (71 triệu USD), được giải ngân toàn bộ tính đến ngày 31/01/2012. Vinpearl có các trái phiếu trong nước với tổng giá trị là 3.461 tỷ VNĐ (165 triệu USD) đang lưu hành tính tới 31/12/2011 và tổng các khoản vay ngân hàng và các khoảng vay khác, bao gồm các khoản vay ngân hàng BIDV- Chi nhánh Khánh Hòa và Hội sở Vietcombank là 1.153 tỷ VNĐ (55 triệu USD). Các ngân hàng đối tác chính của Tập đoàn là BIDV, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam. Tập đoàn cũng tin tưởng vào khả năng huy động vốn từ các nguồn bên ngoài. Tuy nhiên, tính sẵn có của các nguồn vốn bên ngoài này và chi phí sử dụng vốn đó còn chịu tác động của một số yếu tố nằm ngoài tầm kiểm soát của Tập đoàn, bao gồm các điều kiện thị trường vốn và điều kiện kinh tế chung, lãi suất, mức độ sẵn có của các nguồn tín dụng từ ngân hàng và các bên cho vay khác, niềm tin của các bên cho vay và/hoặc nhà đầu tư đối với Tập đoàn, các quy định của luật thuế và luật chứng khoán có thể áp dụng trong quá trình huy động vốn của Tập đoàn cũng như các điều kiện kinh tế, chính trị tại Việt Nam và quốc tế. Khả năng tiếp cận vốn và các chi phí vay của Tập đoàn cũng còn chịu ảnh hưởng bởi những giới hạn do Chính phủ đặt ra tại từng thời điểm đối với hoạt động cho vay của ngân hàng và/hoặc tài trợ bằng vay nợ cho các dự án bất động sản. Do các ngân hàng thương mại Việt Nam xác định lãi suất cho vay dựa vào lãi suất chuẩn là lãi xuất được xác định theo lãi suất tiền gửi tiết kiệm, nên khi lãi suất chuẩn tăng sẽ làm tăng chi phí lãi liên quan đến các dự án của Tập đoàn.

Tập đoàn Vincom đã có kinh nghiệm huy động vốn tại các thị trường vốn ở Việt Nam thông qua việc chào bán và phát hành trái phiếu trong nước và quốc tế. Tập đoàn Vincom đã phát hành trái phiếu chuyển đổi quốc tế với tổng giá trị 100 triệu USD cho các nhà đầu tư nước ngoài vào tháng 12/2009. Vào tháng 6/2011, toàn bộ các

trái phiếu chuyển đổi đã hoàn thành việc chuyển đổi, ngoại trừ những Trái phiếu sẽ được chào bán theo Tài liệu chào bán này, nên Tập đoàn Vincom hiện không còn trái phiếu chuyển đổi nào đang lưu hành. Vào 12/7/2011, Vào ngày 12/07/2011, Tập đoàn Vincom đã ký kết thỏa thuận Khoản vay Chuyển đổi với Credit Suisse International, với tư cách là bên cho vay ban đầu. Khoản vay Chuyển đổi được thu xếp bởi Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore. Vào ngày 18/07/2011, Tập đoàn Vincom đã được giải ngân toàn bộ 40 triệu USD thuộc Khoản vay Chuyển đổi. Xem mục "*Mô tả Các Khoản nợ trọng yếu*" để biết thêm chi tiết về nhiều hình thức cấp vốn mà Tập đoàn có được như đã thảo luận trên đây

Thanh toán theo hợp đồng của khách hàng

Thanh toán theo hợp đồng của khách hàng cấu thành một nguồn quan trọng trong dòng tiền chảy vào từ hoạt động kinh doanh của Tập đoàn trong suốt quá trình phát triển. Việc thanh toán theo tiến độ của khách hàng bao gồm việc bán bất động sản theo hợp đồng mua và bán hoặc các hợp đồng cho vay với các khách mua tiềm năng trước khi bất động sản được hoàn thành. Việc bán bất động sản là bán quyền sở hữu hoàn toàn hoặc quyền cho thuê. Việc bán bất động sản theo hợp đồng mua bán trước khi bất động sản được hoàn thành được luật pháp Việt Nam cho phép, nếu phần móng hoặc tầng thứ nhất được hoàn thành, tùy từng trường hợp cụ thể. Trước giai đoạn này, Tập đoàn có thể ký kết các hợp đồng cho vay với khách mua tiềm năng với mức lãi suất thấp trong đó khách mua tiềm năng cho Tập đoàn vay và không buộc phải mua căn hộ từ Tập đoàn trước khi hoàn tất phần móng. Tập đoàn không ghi nhận bất cứ doanh thu nào từ việc mua trước các bất động sản cho tới khi hoàn tất việc xây dựng những bất động sản đó được hoàn thành và các bất động sản này được giao cho khách mua, mặc dù một phần giá mua của bất động sản được thanh toán ở các giai đoạn khác nhau trước thời điểm bàn giao.

Do đó, vào năm 2010, Tập đoàn Vincom đã bắt đầu ký kết các hợp đồng vay với khách hàng tiềm năng trong đó khách hàng là bên cho vay nhưng không buộc phải mua căn hộ trước khi phần móng hoặc tầng một của bất động sản, tùy từng trường hợp, được hoàn thành. Các hợp đồng vay vốn cho các dự án "Royal City" và "Times City" lần lượt tương đương với 40% và 20% giá trị căn hộ, với lãi suất phổ biến là 2%/năm và có thời hạn 18 tháng. Khi phần móng hoặc tầng thứ nhất của dự án cho phép đăng ký mua trước bất động sản, Tập đoàn Vincom sẽ gửi tới khách mua tiềm năng đó một thông báo xác nhận trong vòng 15 ngày về việc mua bất động sản. Sau khi khách mua xác nhận việc mua bất động sản, khoản tiền thu được từ khoản cho vay của khách hàng sẽ được xem là một phần trong giá mua của bất động sản đó. Nếu khách mua tiềm năng không xác nhận mua bất động sản như được ghi rõ trong thông báo, thì Tập đoàn Vincom có thể chào bán cho khách mua khác và khoản cho vay của khách mua tiềm năng vẫn được giữ nguyên trong thời hạn còn lại và sẽ được trả lại cho khách khi đáo hạn. Khách mua tiềm năng có thể lựa chọn không ký kết các hợp đồng mua bán và yêu cầu tất toán khoản vay khi đáo hạn, nếu một số lượng lớn các khoản vay được giữ lại đến khi kết thúc tất toán kết hợp với khả năng có thể không tìm được khách mua bất động sản mới có thể gây ảnh hưởng không tốt đến kết quả hoạt động kinh doanh và khả năng cấp vốn cho các dự án phát triển của Tập đoàn.

Giá trị và thời gian phát sinh dòng tiền từ giao dịch đăng ký mua trước bất động sản chịu ảnh hưởng của một số nhân tố như thời gian thanh toán, nhu cầu thị trường đối với bất động sản đăng ký mua trước và số lượng bất động sản mà Tập đoàn có sẵn để đăng ký mua trước. Để tìm hiểu thông tin về dòng tiền phát sinh từ hoạt động đăng ký mua trước bất động sản, xem phần "*—Các cam kết — Dòng tiền từ hoạt động đăng ký mua trước bất động sản và bán bất động sản nhà ở đã hoàn thành".*

Bên cạnh đó, trường hợp không có hoặc chậm trễ trong việc bàn giao bất động sản được đăng ký mua trước của Tập đoàn cho bên mua, thì Tập đoàn có thể có trách nhiệm pháp lý đối với tổn thất có thể phát sinh mà những bên mua có thể gánh chịu như một hệ quả. Việc không hoàn thành một dự án bất động sản đúng thời hạn có thể được quy cho các nhân tố như thời gian và các chi phí liên quan trong việc hoàn thành xây dựng, mà lần lượt bị chịu tác động bất lợi bởi các nhân tố như chậm trễ trong việc có được các giấy cấp phép theo yêu cầu, các giấy phép và phê duyệt từ các cơ quan chính phủ hoặc cơ quan có thẩm quyền, thiếu lao động, điều kiện thời tiết bất lợi, thiên tai, tranh chấp lao động, tranh chấp với các nhà thầu, tai nạn và sự thay đổi về các ưu tiên và

chính sách của Chính phủ. Nếu việc chậm trễ trong hoạt động bàn giao muộn hơn so với thời gian ghi trong hợp đồng, thì bên mua cũng có thể có quyền chấm dứt các thỏa thuận đăng ký mua trước và yêu cầu hoàn lại số tiền đã thanh toán, tiền bồi thường và bồi thường cho việc chuyển giao muộn và điều này có thể gây ảnh hưởng lớn và có hại đối với Tập đoàn, kết quả hoạt động và tình hình tài chính của Tập đoàn. Xem phần "*Các Yếu tố rủi ro – Các rủi ro liên quan tới Hoạt động Phát triển Bất động sản của Tập đoàn - Mô hình kinh doanh của Tập đoàn dựa một phần vào khả năng cung cấp vốn để phát triển bất động sản thông qua thỏa thuận cấp vốn và cho vay với các khách hàng có tiềm năng mua bất động sản nhà ở của Tập đoàn".*

Giá trị thị trường của Bất động sản Đầu tư hoàn thành và bất động sản đầu tư dở dang

Các bất động sản đầu tư của Tập đoàn bao gồm trung tâm thương mại, văn phòng và khu vực đỗ xe được nắm giữ để cho thuê và/hoặc tăng trưởng vốn. Tính đến ngày 31/12/2009, 2010 và 2011, bất động sản đầu tư hoàn thành và bất động sản dở dang của Tập đoàn Vincom có giá trị thị trường lần lượt là 10.172 tỷ VNĐ, 16.789 tỷ VNĐ và 22.730 tỷ VNĐ (1.081 triệu USD). Tại ngày 31/12/2011, bất động sản đầu tư hoàn thành của Vinpearl có giá trị thị trường 57 tỷ VNĐ (3 triệu USD). Do Tập đoàn áp dụng Chuẩn mực kết toán quốc tế IAS 40, các bất động sản đầu tư của Tập đoàn được xác định theo giá trị thị trường trên bảng cân đối kế toán và thể hiện là tài sản dài hạn vào ngày lập bảng cân đối kế toán dựa trên các báo cáo định giá của một tổ chức định giá độc lập. Lỗ hoặc lãi phát sinh từ biến động giá trị thị trường của các bất động sản đầu tư của Tập đoàn được ghi nhận như lỗ hoặc lãi khi định giá lại các bất động sản này trong báo cáo doanh thu hợp nhất và điều này có thể tác động lớn đến lợi nhuận của Tập đoàn. Trước đây, các bất động sản này được kết chuyển theo giá gốc và được ghi nhận thấp hơn so với giá trị thị trường của chúng. Lãi định giá từ các bất động sản đầu tư hoàn thành và bất động sản đầu tư đang xây dựng trong năm 2009, 2010 và 2011 lần lượt là 5.265 tỷ VNĐ, 4.216 tỷ VNĐ và 2.737 tỷ VNĐ (130 triệu USD), cấu thành một phần lớn doanh thu của Tập đoàn Vincom trong mỗi năm. Lãi định giá của Vinpearl từ các bất động sản đầu tư hoàn thành và các bất động sản đầu tư dở dang cho năm 2011 là 32 tỉ VNĐ (2 triệu USD). Hoạt động định giá bất động sản bao gồm việc áp dụng khả năng xét đoán của các chuyên gia và cần đến một số cơ sở và giả định nhất định. Giá trị thị trường của các bất động sản đầu tư của Tập đoàn Vincom và Vinpearl có thể cao hoặc thấp hơn nếu chuyên gia định giá bất động sản độc lập sử dụng các cơ sở và giả định khác nhau hoặc nếu hoạt động định giá do các tổ chức định giá bất động sản độc lập khác thực hiện, sử dụng các cơ sở và giả định khác nhau. Ngoài ra, giá trị điều chỉnh lên trong quá trình tái định giá phản ánh lãi vốn của các khoản đầu tư bất động sản của Tập đoàn không đạt được tính đến ngày lập bảng cân đối kế toán và không tạo ra bất kỳ nguồn tiền mặt nào có thể sử dụng để tiến hành hoạt động hoặc phân phối cổ tức tiềm năng cho các cổ đông. Phần điều chỉnh giá trị thị trường đã và có thể tiếp tục chịu tác động lớn của các điều kiện thị trường bất động sản hiện nay tại Việt Nam và có thể tăng hoặc giảm. Tập đoàn không thể đảm bảo duy trì hoặc đạt được mức lãi giá trị thị trường tương tự trong tương lai. Xem phần "*Các Yếu tố rủi ro – Các rủi ro liên quan tới Tập đoàn - Giá trị thị trường của bất động sản đầu tư của Tập đoàn như được ghi nhận trong các báo cáo tài chính của Tập đoàn được dựa trên giả định của tổ chức định giá bất động sản độc lập và có thể dao động đáng kể. Kết quả là, Tập đoàn có thể chịu lỗ và điều này có thể tác động bất lợi đến lợi nhuận và tình hình tài chính của Tập đoàn*"và "*Các Yếu tố rủi ro - Các rủi ro liên quan tới Tập đoàn - Các báo cáo tài chính của Tập đoàn Vincom và Vinpearl và các báo cáo tài chính giả định của Tập đoàn trong Tài liệu Chào bán này có thể không thể hiện điều kiện tài chính và các kết quả hoạt động kinh doanh trong tương lai của Tập đoàn".*

Sáp nhập

Do việc sáp nhập Vinpearl và việc Tập đoàn mở rộng hoạt động vào lĩnh vực kinh doanh khách sạn và giải trí, cung cấp dịch vụ chăm sóc sức khỏe và sắc đẹp, kết quả hoạt động kinh doanh tương lai của Tập đoàn sẽ chịu ảnh hưởng của khả năng hợp nhất và vận hành thích hợp các phân khúc kinh doanh này của Tập đoàn. Trong năm 2011, lợi nhuận của Vinpearl là 447 tỷ VNĐ (21 triệu USD), chiếm 16,4% lợi nhuận tổng hợp (trên cơ sở giả định) của năm của Tập đoàn. Tuy nhiên, căn cứ vào quỹ đất hiện nay của Vinpearl, Tập đoàn dự tính hoạt động kinh doanh của Vinpearl sẽ trở thành một nguồn thu lớn trong doanh thu tương lai của Tập đoàn.

Mật độ khách hàng

Doanh thu của Tập đoàn Vincom trong năm 2010 và 2011 chủ yếu đến từ một số ít khách mua và giao dịch. Trừ nguồn doanh thu thường xuyên từ các bất động sản cho thuê, trong năm 2009, toàn bộ doanh thu của Tập đoàn Vincom từ giao dịch bán bất động sản được ghi nhận trong Quý 4/2009; trong năm 2010, toàn bộ doanh thu của Tập đoàn Vincom từ giao dịch bán các bất động sản được ghi nhận vào tháng 12/2010. Các giao dịch bán cho khách hàng lớn nhất của Tập đoàn (bao gồm bán văn phòng và căn hộ), Sun Group, chiếm khoảng 59,7% tổng doanh thu của Tập đoàn Vincom trong năm 2010. Trong năm 2011, Tập đoàn Vincom bán một phần sàn bán lẻ tại Vincom Center B TP. Hồ Chí Minh cho World Game và một phần khu văn phòng và các bất động sản khác theo thỏa thuận hợp đồng tại dự án "Vincom Village" cho Vingroup, là một bên liên quan và là một công ty dưới sự điều hành chung của Bên phát hành, mà gộp chung chiếm xấp xỉ 49,6% doanh thu của Tập đoàn Vincom trong năm 2011. Xin xem "*Các Yếu tố Rủi ro – Rủi ro liên quan đến các hoạt động Bất động sản của Tập đoàn – Trong năm 2010 và 2011, phần lớn doanh thu của Tập đoàn Vincom đến từ 3 khách hàng"*. Ngoài ra, trong năm 2012, Tập đoàn dự tính phần lớn doanh thu sẽ đến từ việc bán đất đang xây dựng các biệt thự cho các chủ đầu tư thứ cấp của dự án "Vincom Village".

Cung và cầu bất động sản nhà ở, văn phòng, trung tâm thương mại và khu sản nghỉ dưỡng tại Việt Nam

Một trong các lĩnh vực kinh doanh chính của Tập đoàn là kinh doanh bất động sản, quản lý và điều hành bất động sản văn phòng, trung tâm thương mại và nghỉ dưỡng tại Việt Nam. Theo đó, hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính và kết quả hoạt động của Tập đoàn đã, và sẽ tiếp tục bị ảnh hưởng bởi tình hình ngành bất động sản tại Việt Nam.

Thu nhập từ việc kinh doanh bất động sản của Tập đoàn chủ yếu phụ thuộc vào giá của giao dịch bán các đơn vị nhà ở hoặc bán bất động sản thương mại và chi phí mua đất và xây dựng các đơn vị nhà ở hoặc bất động sản thương mại đó. Kết quả hoạt động kinh doanh của bất động sản đầu tư của Tập đoàn chủ yếu phụ thuộc vào doanh thu cho thuê được tạo ra và các chi phí liên quan tới các bất động sản đầu tư này.

Các nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh bất động sản nhà ở của Tập đoàn

Các nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh bất động sản nhà ở của Tập đoàn bao gồm, nhưng không giới hạn, điều kiện kinh tế trong nước, nhu cầu về nhà ở trung và cao cấp, nguồn cung nhà ở mới, thay đổi thu nhập cá nhân và tài sản hộ gia đình, lãi suất và mức độ sẵn có của việc cấp vốn cho khách mua tiềm năng.

Các nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh văn phòng và trung tâm thương mại của Tập đoàn

Các nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh văn phòng và trung tâm thương mại của Tập đoàn bao gồm, nhưng không giới hạn, điều kiện kinh tế trong nước, nhu cầu về mặt bằng văn phòng/bán lẻ, nguồn cung mặt bằng văn phòng/bán lẻ mới, thay đổi thu nhập của doanh nghiệp, nhu cầu hàng hóa bán tại mặt bằng bán lẻ, lãi suất, mức độ sẵn có của tài sản thế chấp cấp vốn cho khách mua tiềm năng và sự cạnh tranh từ các bất động sản văn phòng khác.

Các nhân tố ảnh hưởng tới doanh thu của Tập đoàn từ hoạt động cho thuê văn phòng và trung tâm thương mại của Tập đoàn

Các nhân tố ảnh hưởng tới thu nhập của Tập đoàn từ việc cho thuê văn phòng và trung tâm thương mại bao gồm, nhưng không giới hạn, điều kiện kinh tế trong nước, nhu cầu mặt bằng bán lẻ hoặc văn phòng, nguồn cung mặt bằng bán lẻ hoặc văn phòng mới, kết quả doanh thu của khách thuê, các hình thức chi tiêu của người tiêu dùng, lạm phát và cạnh tranh từ các bất động sản văn phòng hoặc bán lẻ khác.

Các nhân tố ảnh hưởng tới doanh thu của Tập đoàn từ dịch vụ khách sạn, công viên giải trí và các dịch vụ có liên quan khác

Các nhân tố ảnh hưởng tới doanh thu của Tập đoàn từ dịch vụ khách sạn, công viên giải trí và các dịch vụ liên quan khác từ các bất động sản nghỉ dưỡng bao gồm, nhưng không giới hạn ở tỉ lệ thuê phòng và giá phòng, số lượng khách trong một thời kỳ cho trước và giá thuê mà Tập đoàn có thể đạt được đối với các bất động sản bán lẻ liên quan.

Các nhân tố ảnh hưởng tới các chi phí hoạt động của Tập đoàn

Các nhân tố ảnh hưởng đến các chi phí hoạt động của Tập đoàn bao gồm, nhưng không giới hạn ở giá nguyên vật liệu, tiền bồi thường di dời, chi phí giải tỏa đất, chi phí vận chuyển vật liệu xây dựng, chi phí lao động, chậm trễ trong thi công, đánh giá thuế, lãi suất, chi phí bảo hiểm và chi phí quản lý và các dịch vụ cho thuê do các bên cung cấp thứ ba.

Biện pháp mang tính pháp lý trong ngành bất động sản tại Việt Nam

Các hoạt động kinh doanh của Tập đoàn được điều tiết sâu rộng bởi nhiều chính sách, luật và quy định khác của Chính phủ. Tùy theo từng thời điểm, Chính phủ sẽ điều chỉnh các chính sách kiểm soát kinh tế vĩ mô để khuyến khích hoặc hạn chế sự phát triển ngành bất động sản tư nhân thông qua các biện pháp về, trong số các vấn đề khác, tặng đất, đăng ký mua trước bất động sản, tài chính ngân hàng và thuế.

Trước thời điểm 6 tháng cuối năm 2008, Chính phủ đã áp dụng nhiều biện pháp khác nhau để kiểm soát nguồn cung tiền, mức độ sẵn có của tín dụng và đầu tư tài sản cố định nhằm ngăn chặn nền kinh tế Việt Nam khỏi phát triển quá nóng và đạt được sự tăng trưởng kinh tế bền vững và cân bằng hơn. Tháng 11/2010, tháng 02 và tháng 03/2011, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam tăng lãi suất cơ bản nhằm kiềm chế lạm phát và sau đó giảm lãi suất cơ bản vào tháng 01 và tháng 02/2012. Bên cạnh các nhân tố khác, thành công của chiến lược kinh doanh của Tập đoàn để làm tăng số lượng dự án phát triển bất động sản, phát triển và quản lý các bất động sản văn phòng, bán lẻ, nhà ở và các bất động sản phức hợp khác phụ thuộc vào việc có được tất cả các giấy phép cần thiết, bao gồm nhưng không giới hạn, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy phép xây dựng, giấy phép quy hoạch và giấy phép môi trường. Các biện pháp mang tính quy định về pháp luật của Việt Nam trong ngành bất động sản có thể tác động đến hoạt động kinh doanh và kết quả hoạt động của Tập đoàn thông qua việc làm gia tăng chi phí, chậm trễ trong việc phê duyệt pháp lý và cấp phép hoặc ảnh hưởng khác tới lợi ích tài sản hiện có và nhu cầu đối với bất động sản của Tập đoàn.

Tập đoàn cũng dễ bị ảnh hưởng bởi các quy định hay biện pháp do Chính phủ áp dụng mà có thể gây hạn chế việc cho vay ngân hàng đối với các doanh nghiệp, đặc biệt là đối với các chủ đầu tư bất động sản. Các quy định hoặc biện pháp của Chính phủ với mục đích hạn chế khả năng của khách mua trong việc nhận được khoản cấp vốn hoặc làm tăng chi phí cấp vốn có thể làm giảm nhu cầu thị trường đối với các bất động sản của Tập đoàn và gây tác động xấu đến doanh thu bán hàng và kết quả hoạt động của Tập đoàn.

Khả năng có được đất phù hợp cho hoạt động phát triển bất động sản

Các yếu tố ảnh hưởng tới khả năng thu mua được đất thích hợp của Tập đoàn bao gồm, nhưng không giới hạn ở sự cạnh tranh đối với những khu đất, hoạt động kinh tế chung, giá đất, nguồn cung đất của Chính phủ, các quy định và tính sẵn có về tài chính. Các dự án bất động sản tại những khu vực dân cư thường bao gồm việc di dời thành công những cư dân đang sinh sống và các loại hình kinh doanh tại khu vực đó khỏi khu đất sẽ được xây dựng một cách kịp thời.

Thay đổi trong giá trị thị trường của quyền chuyển đổi của trái phiếu chuyển đổi quốc tế và pha loãng tiềm năng của Cổ phần do chuyển đổi Trái phiếu chuyển đổi.

Lỗ thuần từ các khoản nợ tài chính được xác định bằng việc Hội đồng Quản trị Tập đoàn ghi nhận các trái phiếu chuyển đổi trị giá 100 triệu USD, lãi suất 6% phát hành ngày 15/12/2009 và đã được chuyển đổi toàn bộ vào tháng 6/2011, là một khoản nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua lãi/lỗ. Giá trị

hợp lý của các trái phiếu này đã được ước tính bằng cách sử dụng giá trị thị trường vào ngày hoặc xung quanh ngày báo cáo hoặc mô hình định giá trái phiếu không có thị trường mua bán tích cực đối với những trái phiếu này. Bất kỳ khoản tăng giá trị thị trường nào cũng được ghi nhận như một khoản lỗ và ngược lại. Cho các năm kết thúc ngày 31/12/2009, 2010 và 2011, do sự gia tăng giá trị thị trường của các trái phiếu chuyển đổi trị giá 100 triệu USD với lãi suất 6%, Tập đoàn ghi nhận lỗ lần lượt là 99 tỷ VNĐ, 435 tỷ VNĐ và 499 tỷ VNĐ (24 triệu USD). Đối với đợt Chào bán này, Tập đoàn dự tính sẽ tính toán và phản ánh tác động của những thay đổi trong giá trị thị trường của các quyền chuyển đổi của Trái phiếu một cách tương tự.

Cạnh tranh

Ngành phát triển bất động sản của Việt Nam có tính cạnh tranh cao. Các đối thủ cạnh tranh hiện tại và tiềm năng của Tập đoàn bao gồm những chủ đầu tư trong nước lớn khác và số lượng các chủ đầu tư nước ngoài ngày một tăng lên. Khả năng cạnh tranh của Tập đoàn bị ảnh hưởng bởi khả năng thu mua các khu đất phát triển thích hợp, thu hút các khách thuê và khách mua thương mại và nhà ở cao cấp và khả năng đảm bảo đầy đủ các nguồn lực tài chính của Tập đoàn.

Tập đoàn cũng hoạt động trong ngành kinh doanh dịch vụ khách sạn-du lịch và giải trí, là ngành mang tính cạnh tranh cao. Khả năng duy trì giá phòng trung bình tương đối cao và khả năng đạt được các mức thuê phòng cao của Tập đoàn có thể bị hạn chế do sức cạnh tranh mà Tập đoàn đang phải đối mặt tại những địa điểm mà Tập đoàn hoạt động. Tập đoàn đã gặp phải sự cạnh tranh giá cả đáng kể đối với các khách sạn và khu nghỉ dưỡng của mình. Các yếu tố cạnh tranh tại mỗi điểm đến bao gồm giá phòng, chất lượng ăn ở và dịch vụ, sự công nhận thương hiệu và địa điểm thuận lợi, và trong một phạm vi hẹp hơn, chất lượng và phạm vi của các điều kiện tiện nghi khác. Sự cạnh tranh trên bình diện địa điểm phụ thuộc vào nguồn cung cạnh tranh, ổn định chính trị, điều kiện xã hội, sự tiếp nhận của thị trường, khả năng tiếp cận địa điểm, văn hóa địa phương, thành công của địa phương trong việc tự quảng bá mình là một điểm đến du lịch, và các yếu tố vĩ mô khác. Những nhân tố này và các yếu tố khác có thể là nguyên nhân dẫn tới việc các đối thủ cạnh tranh mới hoặc hiện tại giảm đáng kể các mức giá, hoặc cung cấp các dịch vụ hoặc tiện nghi tốt hơn hoặc mở rộng đáng kể hoặc cải thiện tiện nghi tại các địa điểm mà Tập đoàn hoạt động, và điều này có thể gây ảnh hưởng xấu và đáng kể đối với kết quả hoạt động và tình hình tài chính của Tập đoàn.

Bên cạnh việc đối mặt với sự cạnh tranh tại một địa điểm cụ thể, những địa điểm hoạt động của Tập đoàn cũng phải cạnh tranh với các địa điểm du lịch khác. Ngoài ra, nhiều đối thủ cạnh tranh của Tập đoàn có thể nỗ lực nhân rộng việc chào bán sản phẩm bằng cách đưa ra các khu nghỉ dưỡng, khách sạn và/hoặc spa với ý tưởng, đặc trưng, địa điểm và/hoặc điều kiện tiện nghi tương tự.

Các chính sách kế toán quan trọng đối với Vincom và Vinpearl

Sau đây là chọn lọc một số chính sách kế toán chủ yếu của Tập đoàn Vincom và Vinpearl đã được trích từ các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán của Tập đoàn Vincom và Vinpearl được trình bày trong Thông báo Chào bán này. Chi tiết về các chính sách kế toán chủ yếu khác của Tập đoàn Vincom và Vinpearl được nêu đầy đủ trong các báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán tương ứng được trình bày trong tài liệu chào bán này.

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm bất động sản được nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá hoặc hai mục đích trên. Bất động sản nắm giữ để cho thuê được phân loại là bất động sản đầu tư khi thỏa mãn định nghĩa về bất động sản đầu tư. Nghĩa vụ thuê được ghi nhận theo Chuẩn mực Kế toán Quốc tế số 17 tại giá trị thị trường của lợi ích trong bất động sản cho thuê.

Bất động sản đầu tư được đánh giá ban đầu theo nguyên giá bao gồm cả chi phí giao dịch. Giá trị này bao gồm thuế chuyển nhượng, phí chuyên môn cho các dịch vụ pháp lý và các vận hành cho thuê ban đầu để bất động sản đạt được điều kiện cần thiết để có thể hoạt động. Giá trị ghi sổ cũng bao gồm chi phí thay thế một phần của bất động sản đầu tư hiện hành tại thời điểm phát sinh chi phí nếu đáp ứng được tiêu chí ghi nhận và không bao gồm chi phí dịch vụ hàng ngày của bất động sản đầu tư.

Sau ghi nhận ban đầu, bất động sản đầu tư được phản ánh theo giá trị hợp lý, là giá trị phản ánh các điều kiện thị trường vào ngày báo cáo. Lãi hoặc lỗ do những thay đổi về giá trị hợp lý được đưa vào báo cáo thu nhập trong năm phát sinh. Giá trị hợp lý được đánh giá hàng năm bởi đơn vị định giá bên ngoài độc lập được công nhận, áp dụng mô hình định giá được khuyến nghị bởi Ủy ban Tiêu chuẩn Định giá Quốc tế ("**IVSC**").

Bất động sản đầu tư được chấm dứt ghi nhận khi đã chuyển nhượng hoặc khi bất động sản đầu tư bị thu hồi vĩnh viễn không được sử dụng và dự kiến sẽ không mang lại lợi ích kinh tế trong tương lai. Khoản chênh lệch giữa giá trị thu được từ chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của tài sản được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh doanh kỳ.

Chỉ tiến hành chuyển nhượng đến hoặc từ bất động sản đầu tư khi có thay đổi trong việc sử dụng. Đối với việc chuyển bất động sản đầu tư sang tài sản chủ sở hữu, thì giá trị ghi sổ của tài sản được sử dụng cho các kỳ kế toán tiếp theo là giá trị hợp lý tại ngày chuyển mục đích sử dụng. Nếu tài sản chủ sở hữu trở thành bất động sản đầu tư thì Tập đoàn sẽ hạch toán tài sản đó theo chính sách được nêu trong phần "- Tài sản và thiết bị" cho tới ngày thay đổi mục đích sử dụng, được chứng minh bằng việc chủ sở hữu bắt đầu sử dụng hoặc bắt đầu phát triển bất động sản với mục đích để bán.

Tài sản và thiết bị

Tài sản và trang thiết bị được phản ánh theo nguyên giá gốc trừ đi khấu hao lũy kế và/hoặc các khoản giảm giá trị lũy kế, nếu có. Nguyên giá đó bao gồm chi phí thay thế một phần tài sản và thiết bị và các khoản chi phí đi vay cho các dự án xây dựng dài hạn nếu đáp ứng được tiêu chuẩn ghi nhận. Khi phần lớn tài sản và thiết bị cần phải thay thế định kỳ, Tập đoàn Vincom sẽ ghi nhận các phần đó là tài sản độc lập có thời gian sử dụng cụ thể và mức khấu hao tương ứng. Tương tự như vậy, khi tiến hành sửa chữa lớn, thì chi phí được ghi nhận vào giá trị kết chuyển của nhà xưởng và thiết bị thuộc khoản mục thay thế nếu thỏa mãn tiêu chuẩn ghi nhận. Tất cả các khoản chi phí sửa chữa và bảo dưỡng khác được ghi nhận trong báo cáo kết quả kinh doanh khi phát sinh. Giá trị hiện tại của chi phí dự kiến cho việc tháo dỡ tài sản sau khi thời gian sử dụng tài sản đó đã được ghi nhận vào nguyên giá của tài sản tương ứng nếu đáp ứng được các yêu cầu ghi nhận về lập dự phòng.

Khấu hao trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc.....	25 - 48 năm
Máy móc và thiết bị.....	3 đến 6 năm
Phương tiện vận tải.....	3 đến 10 năm
Thiết bị văn phòng.....	3 đến 5 năm
Tài sản khác.....	4 năm

Tài sản, máy móc, thiết bị sẽ dừng ghi nhận khi chuyển nhượng hoặc dự kiến không mang lại lợi ích kinh tế trong tương lai. Bất kỳ khoản lãi hoặc lỗ phát sinh khi dừng ghi nhận tài sản (được tính bằng khoản chênh lệch giữa số tiền thuần thu được do chuyển nhượng và giá trị còn lại của tài sản) sẽ được ghi nhận vào kết quả kinh doanh trong kỳ tương ứng.

Giá trị còn lại của tài sản, thời gian sử dụng và phương pháp tính khấu hao sẽ được xem xét và điều chỉnh phi hồi tố cho phù hợp vào cuối mỗi năm tài chính.

Tài sản vô hình

Tài sản vô hình hình thành riêng biệt được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá. Nguyên giá tài sản vô hình có được khi sáp nhập là giá trị thị trường tại ngày mua. Sau khi ghi nhận ban đầu, tài sản vô hình sẽ được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi khấu trừ lũy kế và bất kỳ khoản suy giảm giá trị tài sản lũy kế. Tài sản vô hình thành từ nội bộ, ngoại trừ chi phí phát triển vốn hóa, không được vốn hóa mà phải ghi nhận như một khoản chi phí được phản ánh vào kết quả kinh doanh trong năm phát sinh.

Thời gian hữu dụng của tài sản vô hình được xác định là vô thời hạn hoặc có thời hạn xác định.

Tài sản vô hình có thời hạn sử dụng xác định được tính khấu hao theo thời gian sử dụng và được đánh giá giảm giá trị tài sản bất kể khi nào có dấu hiệu cho thấy rằng tài sản vô hình đó có thể bị giảm giá trị. Thời gian khấu hao và phương pháp khấu hao tài sản vô hình có thời hạn sử dụng xác định sẽ được xem xét lại ít nhất là vào mỗi cuối mỗi năm tài chính. Những thay đổi về thời gian sử dụng hoặc phương pháp dự kiến của việc sử dụng các lợi ích kinh tế trong tương lai được thể hiện trong tài sản được tính bằng cách thay đổi thời gian hoặc phương pháp khấu hao khi thấy phù hợp, và được coi là những thay đổi trong ước tính kế toán. Chi phí khấu hao tài sản vô hình có thời hạn sử dụng xác định được ghi nhận vào báo cáo thu nhập trong khoản mục chi phí phù hợp với chức năng của tài sản vô hình.

Khấu hao được tính theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng của tài sản như dưới đây:

Quyền sử dụng đất.....	20 năm
Phần mềm máy vi tính.....	3 năm

Tài sản vô hình là quyền sử dụng đất lâu dài sẽ không được tính khấu hao, nhưng được kiểm tra về suy giảm giá trị hàng năm theo từng tài sản riêng lẻ hoặc trong nhóm các đơn vị tạo ra luồng tiền. Việc đánh giá thời gian sử dụng vô thời hạn được rà soát hàng năm để xác định khả năng tiếp tục lâu dài của tài sản. Nếu không cần phải điều chỉnh phi hồi tố để chuyển tài sản này từ tài sản có thời gian sử dụng vô thời hạn sang có thời hạn.

Lãi hoặc lỗ phát sinh từ việc dừng ghi nhận tài sản vô hình là khoản chênh lệch giữa số tiền thuần thu được từ chuyển nhượng và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận trong kết quả kinh doanh của kỳ tương ứng.

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được vốn hóa vào giá trị tài sản khi chi phí đó đóng góp trực tiếp cho việc mua sắm, xây dựng hoặc sản xuất tài sản mà tài sản này cần một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán. Tất cả các khoản chi phí đi vay khác được tính vào kỳ phát sinh. Các khoản chi phí đi vay bao gồm lãi vay và các chi phí khác phát sinh có liên quan đến việc vay vốn.

Chi phí lãi vay được vốn hoá được xác định dựa trên tỷ lệ vốn hóa là chi phí bình quân gia quyền của các khoản vay của Tập đoàn sau khi loại trừ các khoản vay riêng biệt liên quan đến một dự án bất động sản cụ thể. Trường hợp các khoản vay riêng biệt liên quan đến các dự án bất động sản cụ thể thì giá trị vốn hóa là lãi gộp phát sinh từ các khoản vay này trừ đi thu nhập đầu tư phát sinh khi đầu tư tạm thời các khoản vay này. Chi phí lãi vay vốn hoá tính từ thời điểm bắt đầu tiến hành khởi công dự án bất động sản cho đến ngày hoàn thành dự án trên thực tế. Việc vốn hóa chi phí tài chính bị dừng lại nếu hoạt động phát triển bất động sản bị gián đoạn trong những khoảng thời gian dài. Lãi vay cũng được vốn hoá đối với chi phí mua đất phát triển bất động sản để tái phát triển, tuy nhiên chỉ được vốn hóa trong kỳ khi có các hoạt động liên quan đến việc chuẩn bị mặt bằng đó.

Hợp nhất kinh doanh

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp mua. Giá phí của việc hợp nhất được xác định dựa trên giá trị hợp lý của các tài sản dùng để trao đổi tại ngày mua và lợi ích cổ đông không nắm quyền kiểm soát trong đơn vị được hợp nhất. Đối với mỗi giao dịch hợp nhất kinh doanh, bên mua xác định lợi ích cổ đông không nắm quyền kiểm soát dựa trên giá trị hợp lý hoặc tỷ lệ cổ phần tương ứng của giá trị tài sản thuần có thể xác định được của đơn vị được hợp nhất. Chi phí hợp nhất phát sinh được hạch toán là chi phí trong kỳ**.**

Khi mua một công ty con, Tập đoàn xem xét tài sản tài chính và những khoản nợ để phân chia và phân nhóm mục đích sử dụng phù hợp với điều khoản hợp đồng, hoàn cảnh kinh tế và các điều kiện liên quan tại ngày mua. Điều này bao gồm việc tách riêng công cụ tài chính phái sinh đính kèm ra khỏi các hợp đồng gốc của công ty được mua.

Nếu việc hợp nhất kinh doanh được thực hiện qua nhiều giai đoạn, khoản đầu tư vào bên bị mua do bên mua nắm trước ngày mua được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày mua thông qua lãi và lỗ.

Giá phí hợp nhất kinh doanh chưa thực hiện của bên mua sẽ được ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày mua. Các thay đổi sau này đối với giá trị hợp lý của giá phí hợp nhất kinh doanh chưa thực hiện, được ngầm định là tài sản hoặc nghĩa vụ nợ, sẽ được ghi nhận vào lãi hoặc lỗ trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hoặc thay đổi khác trong báo cáo thu nhập theo Chuẩn mực Kế toán Quốc tế (IAS) số 39. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh chưa thực hiện được phân loại thành vốn chủ sở hữu, khoản mục này sẽ không được đánh giá lại cho đến khi được thực hiện trong vốn chủ sở hữu.

Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại được ghi nhận ban đầu là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của Tập đoàn đối với tài sản thuần có thể xác định được và nghĩa vụ nợ của bên bị mua. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch này được ghi nhận vào lãi hoặc lỗ.

Sau sự ghi nhận ban đầu, giá trị của lợi thế thương mại sau đó được xác định bằng giá gốc trừ đi phần giảm giá trị lũy kế. Để kiểm tra sự giảm giá trị, lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được phân bổ, kể từ ngày mua, cho từng đơn vị tạo ra luồng tiền hoặc theo nhóm các đơn vị tạo ra luồng tiền của Tập đoàn, được dự tính mang lại lợi ích từ việc hợp nhất, không tính đến việc liệu các tài sản hoặc nợ phải trả của công ty bị mua có được phân bổ cho các đơn vị, hay nhóm các đơn vị này hay không.

Khi lợi thế thương mại là một bộ phận cấu thành của một đơn vị tạo ra luồng tiền và một bộ phận của đơn vị tạo ra luồng tiền đó được thanh lý, phần lợi thế thương mại liên quan đến bộ phận được thanh lý đó được đưa vào giá trị còn lại của bộ phận đó khi xác định lãi hoặc lỗ từ việc thanh lý. Lợi thế thương mại được thanh lý trong trường hợp này được tính dựa trên giá trị tương đối của hoạt động được thanh lý và tỷ lệ của đơn vị tạo ra luồng tiền được giữ lại.

Khi lợi thế thương mại được tạo ra bởi ghi nhận, khi mua lại một công ty con, của nợ thuế trả sau vượt quá giá trị thị trường của các khoản nợ này, tỷ lệ chiết khấu sau thuế được điều chỉnh nhằm xác địnhtỉ lệ triết khấu trước thuế hợp lý được dùng để xác định giá trị phục vụ cho mục đích kiểm tra sự giảm giá trị. Vì vậy nợ thuế trả sau vượt quá giá trị thị trường, như được xác định khi mua lại công ty khác, được bù cho lợi thế thương mại và khoản tiền ròng thử để xác định lợi thế thương mại có bị giảm giá trị hay không.

Trong trường hợp này, giá trị phần lợi thế thương mại được xác định dựa trên giá trị tương đối của hoạt động được thanh lý và giá trị của bộ phận còn lại của đơn vị tạo ra luồng tiền.

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận theo khả năng Tập đoàn sẽ thu được lợi ích kinh tế và có thể xác định được doanh thu một cách đáng tin cậy. Doanh thu được đánh giá theo giá trị thị trường hợp lý của khoản tiền thu được, sau khi trừ đi các khoản chiết khấu, giảm giá và thuế tiêu thụ hay nghĩa vụ thuế. Tập đoàn đánh giá các nguồn doanh thu theo từng tiêu chí cụ thể nhằm xác định liệu công ty đang hoạt động như một chủ thể hay chỉ là một đại lý. Tập đoàn đã đưa ra kết luận rằng Tập đoàn đang hoạt động như một chủ thể chính trong tất cả các hoạt động tạo ra doanh thu. Ngoài ra còn phải đáp ứng được các tiêu chuẩn ghi nhận cụ thể dưới đây trước khi ghi nhận doanh thu:

Bán bất động sản hoàn thành

Bất động sản được coi là đã bán khi phần lớn các rủi ro và lợi ích quan trọng đã được chuyển cho bên mua. Việc này vốn thường diễn ra khi trao đổi hợp đồng một cách vô điều kiện. Đối với việc trao đổi hợp đồng có điều kiện, doanh thu chỉ được ghi nhận khi toàn bộ các điều kiện quan trọng đã được thỏa mãn.

Bất động sản cũng được coi là đã bán khi các rủi ro và lợi ích quan trọng đã được chuyển cho bên mua theo các thỏa thuận dưới hình thức pháp lý của một hợp đồng thuê.

Bán bất động sản đang được xây dựng

Trường hợp bất động sản đang trong giai đoạn phát triển và đã đạt được thỏa thuận bán bất động sản khi hoàn tất quá trình xây dựng thì Hội đồng Quản trị sẽ cân nhắc xem hợp đồng đó có đáp ứng được điều kiện là:

- Hợp đồng xây dựng bất động sản, hoặc
- Hợp đồng bán bất động sản hoàn thành.

Trường hợp hợp đồng là hợp đồng xây dựng bất động sản, doanh thu được ghi nhận sử dụng phương pháp tỷ lệ hoàn thành theo tiến độ xây dựng.

Trường hợp hợp đồng là hợp đồng bán bất động sản hoàn thành, doanh thu được ghi nhận khi các rủi ro và lợi ích quan trọng gắn với quyền sở hữu của bất động sản đã được chuyển cho bên mua. Tuy nhiên, nếu điều khoản pháp lý của hợp đồng cho phép sự tiếp tục chuyển giao công việc đang thực hiện cho bên mua thì phương pháp ghi nhận doanh thu theo tỷ lệ hoàn thành sẽ được sử dụng và doanh thu được ghi nhận theo tiến độ xây dựng. Việc chuyển giao liên tục theo tiến độ xây dựng được thực hiện khi:

- Bên mua kiểm soát công việc đang thực hiện, đặc biệt khi khu đất tiến hành dự án bất động sản thuộc quyền sở hữu của khách hàng cuối cùng; và
- Toàn bộ rủi ro và lợi ích quan trọng đối với công việc đang thực hiện theo nguyên trạng được chuyển giao cho bên mua theo tiến độ xây dựng, đặc biệt khi bên mua không thể hoàn trả bất động sản dở dang cho Tập đoàn.

Trong trường hợp này, tỷ lệ khối lượng hoàn thành được tính dựa trên chi phí phát sinh cho đến thời điểm kết thúc kỳ báo cáo so với phần chi phí dự kiến phát sinh.

Doanh thu cho thuê

Doanh thu cho thuê phát sinh từ việc cho thuê hoạt động đối với các bất động sản đầu tư được ghi nhận theo phương pháp khấu hao đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê.

Các ưu đãi cho khách thuê để ký kết các hợp đồng thuê được phân bổ đều trong kỳ cho thuê, thậm chí nếu

các khoản thanh toán không được trả theo cơ sở này. Thời hạn thuê là thời gian không thể hủy được của hợp đồng thuê cùng với bất kỳ thời hạn thêm nào mà khách thuê có quyền tiếp tục thuê mà tại thời điểm bắt đầu thuê, các thành viên HĐQT có lý do chắc chắn rằng khách thuê sẽ thực hiện tùy chọn này.

Các khoản tiền thu được từ khách thuê để chấm dứt thuê hoặc bồi thường cho các hư hại được ghi nhận vào báo cáo thu nhập khi các khoản này phát sinh.

Thu nhập lãi

Thu nhập lãi được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích theo lãi suất thực.

Phí và chi phí dịch vụ có thể thu hồi từ khách thuê

Thu nhập phát sinh từ việc thu hồi lại các chi phí từ khách thuê được ghi nhận trong kỳ mà chi phí đó được thỏa thuận thu hồi. Chi phí dịch vụ và các khoản thu khác được trình bày là doanh thu trên cơ sở ròng, tức là tách biệt với chi phí liên quan do Ban giám đốc đánh giá rằng Tập đoàn đang đóng vai trò là chủ thể chính của các khoản mục doanh thu này.

Thu nhập từ giao dịch chứng khoán

Thu nhập từ giao dịch chứng khoán được xác định bằng khoản chênh lệch giữa giá bán và giá vốn chứng khoán đã bán. Thu nhập này được ghi nhận vào ngày giao dịch khi các hợp đồng tương ứng được thực hiện.

Cổ tức

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

Các thay đổi mới được ban hành đối với IFRS

Một chuẩn mực mới được Ủy ban Chuẩn mực Kế toán Quốc tế ("**IASB**") ban hành được gọi là IFRS 13 – Đo lường Giá trị Thị trường đã đưa ra một nguồn hướng dẫn duy nhất cho tất cả các đo lường giá trị thị trường và sẽ có hiệu lực vào hoặc sau ngày 1/1/2013. Đối với những pháp nhân bất động sản, việc áp dụng IFRS 13 có thể dẫn tới những thay đổi quan trọng đối với các quá trình thủ tục để xác định giá trị thị trường và đưa ra sự công bố thích hợp, bao gồm cách thức đo lường giá trị thị trường đối với các lợi ích bất động sản đầu tư, xác định giá trị thị trường của các tài sản có thể xác định được và các khoản nợ phải trả như là một phần của việc phân bổ giá mua áp dụng trong việc sát nhập kinh doanh hoặc kiểm định lợi ích bất động sản hoặc đơn vị tạo ra tiền mặt để tính sự suy giảm giá trị theo mô hình chi phí. Xin xem thuyết minh số 4 đối với các báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán của Tập đoàn Vincom tính tới và cho các năm 2009, 2010 và 2011 kết thúc vào ngày 31/12 được nêu trong Tài liệu chào bán này để biết thêm thông tin liên quan tới các nhận định, dự kiến và giả định quan trọng về kế toán hiện nay của Tập đoàn Vincom.

Tài sản và thiết bị

Tài sản và thiết bị bao gồm các bất động sản và tài sản không thuộc các bất động sản đầu tư và bao gồm các trang thiết bị văn phòng, xe cộ và các tòa nhà mà không được sử dụng vào các mục đích thương mại, như Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec.

Các bất động sản đầu tư đã hoàn thành

Các bất động sản đầu tư đã hoàn thành bao gồm các bất động sản bán lẻ và văn phòng của Tập đoàn Vincom tạo ra thu nhập từ việc cho thuê, như Vincom Center Hà Nội, Vincom Center B TP. Hồ Chí Minh, Vincom Center Hà Nội – Tháp C và Vincom Center Long Biên.

Các bất động sản đầu tư dở dang

Các bất động sản đầu tư dở dang bao gồm các bất động sản bán lẻ và văn phòng của Tập đoàn Vincom đang trong quá trình xây dựng.

Xây dựng cơ bản dỡ dang

Thi công đang triển khai bao gồm các bất động sản của Tập đoàn Vincom đang được xây dựng. Các bất động sản này sẽ được phân loại lại thành nhà cửa và thiết bị khi đã được hoàn thành, như khách sạnh đang được thi công của Tập đoàn Vincom tại Vincom Center A TP. Hồ Chí Minh

Các tài sản tài chính dài hạn

Các tài sản tài chính dài hạn bao gồm những khoản vay dài hạn cho các bên khác vay, bao gồm Hanel, CT TNHH Thái Kiều, CTCP Mai Sơn và CT TNHH Global Link, và các khoản đầu tư vào các dự án và các cổ phần chưa được niêm yết khác.

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho bao gồm các bất động sản mua lại được hoặc đang được xây dựng để bán trong quá trình kinh doanh bình thường chứ không phải giữ lại để cho thuê hoặc tăng vốn, như các dự án nhà ở.

Các tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị thị trường thông qua lãi và lỗ

Các tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị thị trường thông qua lãi và lỗ bao gồm các khoản đầu tư vào các cổ phần được niêm yết do Tập đoàn nắm giữ. Tại ngày 31/12/2011, khoản mục này bao gồm các cổ phần của Vinpearl do kết quả của việc sáp nhập. Sau khi hoàn thành việc sáp nhập vào Tháng 1/2012, cổ phần của Vinpearl đã được hoán đổi thành cổ phần Vincom và sẽ được coi là cổ phiếu quỹ đối với Tập đoàn.

Chi phí trả trước ngắn hạn và các khoản phải thu khác

Chi phí trả trước ngắn hạn và các khoản phải thu khác chủ yếu bao gồm các khoản phải thu từ việc chuyển nhượng 29,4% lợi ích trong Ecology Developing. Các hợp phần khác bao gồm các khoản thuế giá trị gia tăng được khấu trừ, thuế và các khoản phải thu từ Nhà nước, khoản tạm ứng cho nhân viên, các cổ phần trả trước ngắn hạn, các khoản lãi phải thu và các khoản khác.

Các khoản vay và cho vay chịu lãi

Các khoản vay và cho vay chịu lãi bao gồm các trái phiếu trong nước và quốc tế và các khoản vay ngân hàng của Tập đoàn Vincom. Các khoản vay và cho vay chịu lãi đáo hạn trong vòng 1 năm đã được phân thành khoản nợ ngắn hạn. Các khoản vay và cho vay chịu lãi đáo hạn sau 1 năm đã được phân loại thành khoản nợ dài hạn.

Các yếu tố tạo nên thu nhập của Tập đoàn Vincom

Doanh thu

Doanh thu của Tập đoàn Vincom chủ yếu có được từ các hoạt động bất động sản, cụ thể là từ cho thuê và bán bất động sản, sau khi loại trừ các giao dịch trong nội bộ Tập đoàn.

Doanh thu của Tập đoàn Vincom phát sinh từ các hoạt động được tiến hành tại Việt Nam.

Bảng dưới đây trình bày doanh thu từ hoạt động sản xuất kinh doanh của Tập đoàn Vincom theo phân khúc:

	Cho năm kết thúc ngày 31/12						
	2009		2010		2011	2011	
	VNĐ (triệu) (đã kiểm toán) (đã điều chỉnh)	%	VNĐ (triệu) (đã kiểm toán)	%	VNĐ (triệu) (đã kiểm toán)	USD ('000) (chưa kiểm toán)	%
Thu nhập cho thuê	279.496	14,4	716.338	18,6	959.142	45.600	41,2
Bán bất động sản…	1.662.956	85,6	3.128.084	81,4	1.370.908	65.176	58,8
Doanh thu	1.942.452	100,0	3.844.422	100,0	2.330.051	110.775	100,0

Doanh thu tương ứng với số tiền thu được từ hoạt động cho thuê văn phòng và bán sản phẩm bất động sản do Tập đoàn Vincom phát triển. Vì toàn bộ doanh thu định kỳ của Tập đoàn Vincom từ việc cho thuê bất động sản đầu tư, kết quả kinh doanh của Công ty trong một thời kỳ nhất định phụ thuộc vào loại và diện tích cho thuê ròng của các bất động sản đã hoàn thành và đi vào hoạt động trong suốt thời kỳ đó, nhu cầu thị trường cho các bất động sản đó và tiền thuê có thể thu được từ các bất động sản đó. Do Tập đoànVincom có thể có doanh thu đáng kể vào một năm hoặc một thời kỳ cụ thể từ việc bán bất động sản nhà ở, các kết quả hoạt động của Tập đoàn Vincom trong bất kỳ năm hoặc thời kỳ cụ thể đó có thể phụ thuộc vào loại và GFA của bất động sản mà Tập đoànVincom đã hoàn thành trong thời kỳ đó, nhu cầu thị trường cho các bất động sản đó và giá bán bất động sản có thể đạt được. Các điều kiện tại các thị trường bất động sản của Tập đoàn Vincom thay đổi theo từng thời kỳ và chịu ảnh hưởng đáng kể bởi các diễn biến kinh tế, chính trị và luật pháp tại Việt Nam. Xem phần "*Các nhân tố chính ảnh hưởng đến hiệu quả hoạt động của Tập đoàn*"

Thời điểm ghi nhận doanh thu phụ thuộc vào giai đoạn xây dựng bất động sản của Tập đoàn Vincom. Theo IFRS, Tập đoànVincom ghi nhận doanh thu từ việc bán bất động sản cho người sử dụng cuối cùng và những người bán buôn vào thời điểm hoàn thành thi công và bàn giao bất động sản cho người sử dụng cuối cùng, khi các rủi ro quan trọng và quyền sở hữu bất động sản đã được chuyển giao lại cho người sử dụng cuối cùng từ Tập đoàn Vincom.

Doanh thu từ hoạt động cho thuê được tính theo cơ sở đường thẳng, theo tháng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê. Tập đoàn Vincom ghi nhận doanh thu từ hoạt động cho thuê lần lượt là 279 tỷ VNĐ, 716 tỷ VNĐ và 959 tỷ VNĐ (46 triệu USD) trong lần lượt các năm kết thúc lần lượt vào ngày 31/12/2009, 2010 và 2011.

Theo thông lệ trong ngành phát triển bất động sản tại Việt Nam, sau khi đáp ứng các điều kiện để đăng ký mua trước theo các luật và quy định hiện hành của Việt Nam, Tập đoàn Vincom đã ký kết các hợp đồng mua với các khách hàng trong khi các bất động sản vẫn đang xây dựng. Xem phần "*Kinh doanh — Đăng ký mua trước/thuê trước*". Trong trường hợp của Vincom Center Hà Nội - Tháp C, Tập đoàn Vincom đã bắt đầu cho đăng ký mua trước các căn hộ trong vòng 12 đến 18 tháng trước khi hoàn thành vào tháng 10/2009, trong khi đó, với dự án "Royal City", Tập đoàn Vincom đã bắt đầu cho đăng ký mua trước các khu nhà ở vào tháng 7/2010 trong khi dự án này dự kiến hoàn thành vào cuối năm 2013. Thời điểm bắt đầu cho đăng ký mua trước khác nhau giữa các dự án và phụ thuộc vào tính chất phức tạp và quy mô của dự án bất động sản cũng như điều kiện thị trường tại thời điểm liên quan. Tập đoàn Vincom không ghi nhận bất kỳ doanh thu nào từ việc đăng ký mua trước các bất động sản của Tập đoàn Vincom cho đến khi các dự án hoàn thiện và bàn giao cho khách mua, cho dù một phần giá mua bất động sản đã được thanh toán theo giai đoạn trước khi giao các bất động sản đó. Trước khi giao một bất động sản được đăng ký mua trước vào lúc hoàn thành dự án, tiền đặt cọc và một phần giá bán bất động sản đã nhận từ khách hàng được ghi nhận tại khoản mục "*Tiền đặt cọc và các khoản thanh toán theo hợp đồng của khách hàng*", khoản nợ ngắn hạn, trên bảng cân đối kế toán.

Tập đoàn Vincom không ghi nhận bất kỳ doanh thu nào từ việc bán bất động sản cho các chủ đầu tư thứ cấp

cho tới khi Tập đoàn thanh toán phí sử dụng đất liên quan tới bất động sản đó, mặc dù một phần của giá bán được chủ đầu tư thứ cấp thanh toán tại các giai đoạn khác nhau trước khi giao bất động sản này. Trước khi Tập đoàn có được quyền sử dụng đất, các khoản tiền đặt cọc và giá mua, hoặc các khoản tiền trả theo giá bán nhận được từ các chủ đầu tư thứ cấp được ghi nhận tại mục "*Tiền đặt cọc và các khoản thanh toán theo hợp đồng của khách hàng*", khoản nợ ngắn hạn, trên bảng cân đối kế toán.

Vincom Center Hà Nội - Tháp C là dự án duy nhất được hoàn thành vào tháng 10/2009 và các căn hộ được giao cho khách mua vào Quý 4/2009. Toàn bộ doanh thu ghi nhận từ việc bán bất động sản vào năm 2009 có liên quan đến dự án này và được ghi nhận trong Quý 4/2009. Vincom Center B TP. Hồ Chí Minh là dự án duy nhất được hoàn thành với tất cả các căn hộ được giao cho khách mua vào năm 2010 và toàn bộ doanh thu đã được ghi nhận từ việc bán bất động sản trong năm 2010 liên quan đến dự án này.

Bảng sau trình bày doanh thu của Tập đoàn Vincom từ việc bán bất động sản trong các kỳ cụ thể như sau:

	Cho năm kết thúc ngày 31/12			
Bán bất động sản	**2009**	**2010**	**2011**	**2011**
		VNĐ (triệu)		USD('000)
Vincom Center Hà Nội — Tower C	1.662.956	—	—	—
Vincom Center B TP. Hồ Chí Minh	—	3.128.084	264.660	12.582
Văn phòng Vincom Village.....	—	—	890.000	42.312
Các căn hộ tái định cư.....	—	—	84.184	4.002
Điều chỉnh đối với các BĐS văn phòng và căn hộ đã bán.....	—	—	132.064	6.279
Tổng	1.662.956	3.128.084	1.370.908	65.176

Bảng sau trình bày giá bán trung bình của Tập đoàn Vincom qua các kỳ xác định.

	Cho năm kết thúc 31/12			
Giá bán trung bình	**2009**	**2010 (VNĐ/ m^2)**	**2011**	**2011 (USD/ m^2)**
Vincom Center Hà Nội — Tháp C				
Căn hộ	61.219.620	—	—	—
Vincom Center B TP. Hồ Chí Minh				
Căn hộ[(1)]	—	152.923.329	—	—
Văn phòng	—	120.431.632	—	—
Bán lẻ	—	—	62.640.000	2.978
Vincom Village				
Văn phòng ……..	—	—	6.314.565	300
BĐS tái định cư……	—	—	18.825.863	895

Note:

(1) Giá bán trung bình của căn hộ tại Vincom Center B TP. Hồ Chí Minh bao gồm giá xây thô và hoàn thành.

Trong năm kết thúc ngày 31/12/2011, Tập đoàn Vincom đã bán các bất động sản mà Tập đoàn Vincom đã mua để tái định cư các gia đình ("bất động sản tái định cư") sinh sống trên khu đất dành cho dự án Vincom Center A TP. Hồ Chí Minh. Việc giải phóng mặt bằng cho dự án Vincom Center A TP. Hồ Chí Minh đã hoàn thành và hầu hết các gia đình bị ảnh hưởng chọn nhận tiền đền bù thay vì tái định cư tại những bất động sản này. Tập đoàn Vincom do đó đã bán các bất động sản này vào năm kết thúc ngày 31/12/2011 với tổng số tiền 84 tỷ VNĐ (4 triệu USD) trong khi giá vốn hàng hóa của các bất động sản này lên đến 115 tỷ VNĐ (5 triệu USD).

Doanh thu của Tập đoàn Vincom bắt nguồn từ các hoạt động về dịch vụ tài chính thông qua công ty con cũ của Tập đoàn, CTCP Chứng khoán Vincom cho năm 2009 và 2010. Tính đến ngày 31/12/2010, CTCP Chứng khoán Vincom đã được phân loại là một tài sản được giữ để bán và là một hoạt động đã chấm dứt. Sau đó Tập đoàn Vincom đã bán lợi ích của mình tại CTCP Chứng khoán Vincom vào tháng 3/2011 và không còn bất cứ doanh thu, hoặc có bất cứ lợi ích nào thu được từ CTCP Chứng khoán Vincom nữa.

Giá vốn hàng hóa

Giá vốn hàng hóa bao gồm các chi phí phát sinh từ việc cho thuê bất động sản đầu tư của Tập đoàn Vincom và từ việc bán bất động sản của Tập đoàn Vincom. Bảng dưới đây trình bày giá vốn hàng hóa theo các phân khúc và tỷ lệ tương ứng của mỗi phân khúc (tính theo phần trăm (%)) liên quan đến tổng chi phí bán:

	Cho năm kết thúc 31/12						
	2009		2010		2011	2011	
	VNĐ (triệu) (đã kiểm toán) (đã điều chỉnh)	%	VNĐ (triệu) (đã kiểm toán)	%	VNĐ (triệu) (đã kiểm toán)	U.S.$ ('000) (chưakiểm toán)	%
Giá vốn hàng hóa cho các bất động sản đầu tư	52.356	10	153.830	15	222.459	10.576	19
Giá vốn hàng hóa BĐS văn phòng, khu bán lẻ và căn hộ	447.449	90	882.122	85	975.852	46.394	81
Giá vốn hàng hóa	499.805	100	1.035.952	100	1.198.311	56.970	100

Giá vốn hàng hóa các bất động sản đầu tư bao gồm tiền điện, phí sửa chữa và chi phí bảo dưỡng, chi phí cho thuê và các chi phí dịch vụ quản lý bất động sản. Giá vốn của Tập đoàn Vincom để bán văn phòng và căn hộ bao gồm chi phí đất, nguyên vật liệu, quản lý dự án và nhân công. Vào năm 2009, giá vốn bất động sản nhà ở bao gồm giá vốn bất động sản được bán tại Vincom Center Hà Nội- Tháp C, mà doanh thu bắt đầu được ghi nhận vào Quý 4/2009. Vào năm 2010, giá vốn bất động sản nhà ở bao gồm giá vốn bất động sản Vincom Center B TP. Hồ Chí Minh mà đó doanh thu bắt đầu được ghi nhận vào Quý 4/2010. Trong năm 2011, giá vốn các bất động sản văn phòng, bán lẻ và nhà ở bao gồm giá vốn hàng hóa của các bất động sản văn phòng được bán tại Vincom Village và giá vốn hàng hóa của các bất động sản tái định cư.

Giá vốn các căn hộ tái định cư lên đến 115,2 tỷ VNĐ (5 triệu USD) vào năm 2011. Bảng dưới đây trình bày phí xây dựng bình quân theo sản phẩm của Tập đoàn Vincom trong các thời kỳ cụ thể.

	Cho năm kết thúc 31/12			
Chi phí xây dựng trung bình	**2009**	**2010**	**2011**	**2011**
		(VNĐ/ m^2)		**(USD/ m^2)**
Vincom Center Hà Nội— Tháp C	16.472.512	—	—	—
Vincom Center B TP. Hồ Chí Minh				
Các căn hộ	—	33.280.787	—	—
Văn phòng[1]	—	74.025.957	—	—
Bán lẻ [1]	—	—	18.117.371	861
Vincom Village				
Văn	—	—	5.500.102	261

Chi phí xây dựng trung bình	Cho năm kết thúc 31/12			
	2009	2010	2011	2011
		(VNĐ/ m^2)		(USD/ m^2)
phòng……..				
Bất động sản tái định cư	—	—	25.766.623	1.225

_____

Note:

(1) Phí xây dựng trung bình cho các khu Văn phòng và bán lẻ tại Vincom Center B TP. Hồ Chí Minh bao gồm điều chỉnh giá trị thị trường của bất động sản đó do việc chúng được phân loại là bất động sản đầu tư.

(Lỗ) / lãi định giá từ bất động sản đầu tư đã hoàn thành

(Lỗ)/ lãi định giá từ bất động sản đầu tư đã hoàn thành bao gồm các thay đổi trong giá trị thị trường của các bất động sản đầu tư đã hoàn thành này trong kỳ liên quan.

Lãi định giá từ các bất động sản đầu tư đang xây dựng

Lãi định giá từ bất động sản đầu tư đang xây dựng bao gồm các thay đổi trong giá trị thị trường của các bất động sản đầu tư đang xây dựng trong kỳ liên quan

Thu nhập từ các hoạt động kinh doanh khác

Thu nhập từ các hoạt động kinh doanh khác bao gồm thu nhập từ thanh lý tài sản, các khoản phạt từ người thuê do kết thúc hợp đồng thuê trước hạn và thay đổi giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư và bất động sản đầu tư đang xây dựng.

Chi phí bán hàng và phân phối

Chi phí bán hàng và phân phối bao gồm các chi phí quảng cáo và khuyến mại (phát sinh trong suốt các dịp nghỉ lễ và các sự kiện đặc biệt), chi phí cho nhân viên bán hàng và marketing và các chi phí bán hàng khác.

Chi phí quản lý

Chi phí quản lý chủ yếu bao gồm chi phí cho nhân viên, khấu hao và thuế bất động sản, chi phí đi lại và chi phí cho các dịch vụ chuyên nghiệp và dịch vụ thuê ngoài. Nó cũng bao gồm các khoản chi từ thiện nhất định do Tập đoàn Vincom thực hiện định kỳ.

Chi phí hoạt động khác

Các chi phí hoạt động khác bao gồm các chi phí phát sinh liên quan đến việc bồi thường cho những khách thuê mà các hợp đồng cho thuê của họ đã được chấm dứt sớm bởi Tập đoàn Vincom để tối ưu hóa sự kết hợp hợp đồng cho thuê và việc sử dụng diện tích cho thuê và các chi phí không thường xuyên khác.

Chi phí tài chính

Chi phí tài chính chủ yếu bao gồm chi phí lãi vay và chi phí liên quan đến các trái phiếu doanh nghiệp, các khoản vay ngân hàng và các khoản vay từ các bên liên quan và các thay đổi trong giá trị thị trường của chứng khoán nắm giữ để bán.

Chi phí tài chính của Tập đoàn Vincom được tính vào báo cáo thu nhập hợp nhất trong kỳ kế toán mà các chi phí này phát sinh ngoại trừ trường hợp chúng được vốn hóa. Các chi phí đi vay được vốn hóa khi các chi phí

đó liên quan trực tiếp đến việc mua lại, xây dựng hoặc tạo ra tài sản mà mất hơn một năm để tạo ra thu nhập.

Lỗ ròng từ các khoản nợ tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua lãi/lỗ

Lỗ ròng từ các khoản nợ tài chính được xác định bởi Hội đồng Quản trị Tập đoàn Vincom đối với đợt phát hành trái phiếu chuyển đổi lãi suất 6% với tổng giá trị 100 triệu USD phát hành ngày 15/12/2009 và đã được chuyển đổi hoàn toàn vào tháng 6/2011, như là khoản nợ tài chính theo giá trị hợp lý thông qua lãi/lỗ. Giá trị hợp lý của các trái phiếu chuyển đổi lãi suất 6% với tổng giá trị 100 triệu USD này đã được ước tính dựa trên giá thị trường vào ngày hoặc khoảng ngày báo cáo hoặc dựa trên mô hình định giá trái phiếu trong trường hợp không tồn tại thị trường mua bán trái phiếu tích cực.

Thu nhập từ hoạt động tài chính

Thu nhập từ hoạt động tài chính chủ yếu bao gồm thu nhập lãi vay từ các khoản cho vay mà Tập đoàn Vincom đã thực hiện đối với các bên có liên quan nhất định. Các khoản cho các bên liên quan vay được thực hiện trên cơ sở ngắn hạn sử dụng tiền nhàn rỗi thu được từ một số trái phiếu nội địa được phát hành để cấp vốn cho dự án Vincom Center B TP Hồ Chí Minh và từ các khoản dự phòng cho các dự án "Royal City" và "Vincom Hải Phòng" chưa được sử dụng hết vào thời điểm có liên quan. Xem phần "*Hoạt động Kinh doanh - Bất động sản*" để biết thông thông tin chi tiết về các dự án này.

Lợi nhuận từ các công ty liên kết

Lợi nhuận từ các công ty liên kết liên quan đến phần lãi hoặc lỗ của các công ty liên kết của Tập đoàn Vincom, bao gồm Công ty Du lịch Việt Nam và Công ty Vinpearl Hội An, Công ty Nam Hà Nội, Công ty Bất động sản Ngọc Việt và BĐS Hải Phòng trước đây là các công ty liên kết, nhưng đã trở thành các công ty con lần lượt vào các ngày 01/12/2009, 14/09/2010 và 25/07/2009, tại thời điểm đó lãi của các công ty con này đã được hợp nhất với lãi của Tập đoàn Vincom. Phần lợi nhuận từ các công ty liên kết bị giảm đi theo tỷ lệ căn cứ vào ngày mà các công ty này trở thành các công ty con. Bất động sản Ngọc Việt sau đó đã được sáp nhập vào Phát triển Sinh Thái vào tháng 12/2010. Đến ngày 26/12/2011, Tập đoàn Vincom đã bán toàn bộ cổ phần của mình trong Phát triển Sinh thái và lợi nhuận của Phát triển Sinh thái không còn hợp nhất với lợi nhuận của Tập đoàn Vincom. Xin xem "*Lịch sử và Cơ cấu Tập đoàn"*

Chi phí thuế thu nhập

Thuế hiện nay phải trả dựa trên lợi nhuận chịu thuế cho kỳ tương ứng. Lợi nhuận chịu thuế khác so với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả thu nhập bởi vì lãi chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập hoặc chi phí phải chịu thuế hoặc có thể bị khấu trừ trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục được miễn thuế hoặc không bị khấu trừ. Nghĩa vụ thuế thu nhập hiện hành của Tập đoàn Vincom được tính dựa trên mức thuế suất hiện hành được áp dụng tính tới thời điểm lập báo cáo tài chính.

Việc kê khai thuế của Tập đoàn Vincom chịu sự kiểm tra của các cơ quan thuế có thẩm quyền. Do việc áp dụng các luật và các quy định về thuế đối với nhiều hình thức giao dịch dễ bị ảnh hưởng của nhiều cách diễn giải khác nhau, các khoản thuế được xác định trong các báo cáo tài chính sau này có thể bị thay đổi theo các quyết định cuối cùng của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Theo các một số quy định về thuế do Chính phủ ban hành vào tháng 12/2003 và dựa trên báo cáo đánh giá của Cục thuế Hà Nội tháng 12/2008, Tập đoàn Vincom được miễn toàn bộ thuế thu nhập đối với thu nhập hoạt động trong hai năm bắt đầu từ năm đầu tiên mà Tập đoàn Vincom bắt đầu có lãi chịu thuế và được ưu đãi giảm 50% mức thuế thu nhập áp dụng đối với lợi nhuận hoạt động kinh doanh của Công ty trong mỗi năm của 3 năm sau đó. Vì năm đầu tiên mà Tập đoàn Vincom có lãi chịu thuế là năm 2005, nên Tập đoàn được miễn thuế thu nhập cho các năm tài khóa kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2005 và 2006 và phải nộp thuế thu nhập đối với thu nhập kinh doanh của Tập đoàn Vincom là 14% cho đến ngày 31/12/2008 và 12,5% cho đến ngày 31/12/2009

(phản ánh một khoản giảm 50% theo tỷ lệ thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành tương ứng là 28% và 25% vào thời điểm đó). Tuy nhiên, mức ưu đãi giảm thuế này không được áp dụng cho lợi nhuận từ việc chuyển nhượng bất động sản, và "thu nhập khác" như lợi nhuận từ việc bán chứng khoán, chuyển nhượng tài sản, kinh doanh ngoại hối, thu nhập từ lãi vay và thu nhập từ các khoản phạt.

Chính phủ cũng đã ban hành một số hướng dẫn nhất định vào tháng 01/2009 về việc thực hiện một khoản giảm thuế thu nhập doanh nghiệp là 30% từ đầu Quý 4 năm 2008 cho các doanh nghiệp vừa và nhỏ. Tập đoàn Vincom tin rằng các công ty con của mình đáp ứng được các điều kiện đặt ra đối với doanh nghiệp vừa và nhỏ và do đó đủ điều kiện được giảm thuế thu nhập doanh nghiệp cho tới 31/12/ 2009. PFV và các công ty con khác của Tập đoàn Vincom lúc đó, bao gồm CTCP Chứng khoán Vincom chịu tỷ lệ thuế thu nhập đối với thu nhập từ hoạt động kinh doanh lần lượt là 19,6% (bao gồm khoản ưu đãi về thuế 30% năm 2008 của tỷ lệ thuế thu nhập đang áp dụng vào thời điểm đó là 28%) và 17,5% (bao gồm khoản ưu giảm 30% của tỷ lệ thuế thu nhập đang áp dụng vào thời điểm đó là 25% năm 2009) từ ngày 01/10/2008 cho đến ngày 31/12/2009. Vì thời kỳ cho các khoản giảm thuế suất đã hết hạn vào năm 2009, nên Tập đoàn Vincom dự kiến sẽ chịu mức thuế với tỷ lệ cao hơn đáng kể trong các kỳ sau. Xem thêm phần "*Các Yếu tố rủi ro – Rủi ro liên quan đến Tập đoàn - Các Báo cáo tài chính của Tập đoàn Vincom và Vinpearl và các báo cáo tài chính giả định của Tập đoàn trong tài liệu chào bán này có thể không phản ánh kết quả hoạt động và điều kiện tài chính trong tương lai của Tập đoàn"* và "*Các Yếu tố rủi ro – Rủi ro liên quan đến Tập đoàn – Hoạt động kinh doanh của Tập đoàn phải chịu nhiều quy định khác nhau của Chính phủ và các thay đổi đối với các quy định đó".*

Lợi ích của cổ đông thiểu số

Lợi ích của cổ đông thiểu số đại diện cho các khoản lãi hoặc lỗ của Tập đoàn Vincom sau khi tính thuế các cổ đông thiểu số của các công ty con không hoàn toàn thuộc về Tập đoàn Vincom.

Kết quả hoạt động

Bảng sau trình bày các khoản mục nhất định có được từ các báo cáo thu nhập hợp nhất của Vincom trong các kỳ kế toán dưới đây.

	Cho năm kết thúc vào 31/12			
	2009	2010	2011	2011
	VNĐ ('000)	VNĐ ('000)	VNĐ ('000)	U.S.$ ('000)
	(đã kiểm toán)	(đã kiểm toán)	(đã kiểm toán)	(chưa kiểm toán)
Doanh thu	1.942.451.975	3.844.422.324	2.330.050.539	110.775
Giá vốn hàng bán	(499.804.884)	(1.035.952.115)	(1.198.310.583)	(56.970)
Lợi nhuận gộp.....	1.442.647.091	2.808.470.210	1.131.739.956	53.805
Lãi định giá từ bất động sản đầu tư đã hoàn thành	489.002.333	3.246.884.500	(67.035.534)	(3.187)
Lãi định giá từ bất động sản đầu tư đang xây dựng.....	4.776.009.886	969.084.215	2.804.496.289	133.332
Thu nhập hoạt động kinh doanh khác.....	34.155.464	605.769.072	256.484.869	12.194
Chi phí bán hàng và phân phối.....	(12.326.530)	(88.861.255)	(332.571.153)	(15.811)
Chi phí quản lý……	(80.697.876)	(197.863.786)	(367.969.363)	(17.494)
Các chi phí kinh doanh khác.....	(1.270.523)	(104.863.140)	(32.829.422)	(1.561)
Lợi nhuận kinh doanh.....	**6.647.519.843**	**7.238.619.816**	**3.392.315.643**	**161.278**

Chi phí tài chính.....	(384.447.185)	(638.889.940)	(1.028.647.697)	(48.904)
Lỗ ròng của nợ tài chính ghi nhận theo giá trị thị trường thông qua lỗ hoặc lãi.....	(98.835.903)	(434.676.562)	(499.344.042)	(23.740)
Thu nhập tài chính	250.066.844	854.201.354	1.333.102.759	63.378
Phần lãi của các công ty liên kết.....	15.219.356	103.084.602	568.335.848	27.020
Lợi nhuận trước thuế từ các hoạt động đang tiếp tục.....	**6.429.527.956**	**7.122.339.269**	**3.765.762.511**	**179.032**
Chi phí thuế thu nhập	(1.562.613.122)	(1.647.457.634)	(1.206.925.038)	(57.380)
Lợi nhuận cho năm từ các hoạt động đang tiếp tục	**4.866.914.834**	**5.474.881.635**	**2.558.837.473**	**121.652**
(Lỗ)/ lãi sau thuế cho năm từ các hoạt động đã kết thúc	14.411.766	15.405.582	328.632.223	15.624
Lợi nhuận cho năm	4.881.326.600	5.490.287.217	2.887.469.696	137.276
Bao gồm:				
Cổ đông công ty mẹ	4.613.916.340	5.020.427.274	2.536.911.806	120.610
Lợi ích cổ đông thiểu số ..	267.410.259	469.859.943	350.557.890	16.666

Năm kết thúc ngày 31/12/2011 so với năm kết thúc ngày 31/12/2010

Doanh thu

Doanh thu của Tập đoàn Vincom giảm 39% xuống 2.330 tỷ VNĐ (111 triệu USD) trong năm 2011 từ 3.844 tỷ VNĐ trong năm 2010, chủ yếu do giảm doanh thu bán căn hộ và bất động sản khác xuống còn 1.371 tỷ VNĐ (65 triệu USD) trong năm 2011 từ 3.128 tỷ VNĐ trong năm 2010, được bù trừ một phần bằng tăng doanh thu cho thuê từ 716 tỷ VNĐ trong năm 2010 lên 959 tỷ VNĐ (46 triệu USD) trong năm 2011. Doanh thu từ việc bán các bất động sản nhà ở và văn phòng giảm đi 1.757 tỷ VNĐ chủ yếu do giảm số lượng bất động sản đã bán. Xét về việc bán các bất động sản khác trong năm 2011, Tập đoàn Vincom đã bán bất động sản văn phòng và các bất động sản khác cho Vingroup, một bên liên quan và cũng là một công ty đồng kiểm soát của Bên phát hành, với tổng trị giá 890 tỷ VNĐ (42 triệu USD) (chưa bao gồm VAT), chiếm xấp xỉ 65% doanh thu bán bất động sản nhà ở và các bất động sản khác và xấp xỉ 38% tổng doanh thu cho năm 2011.

Việc tăng doanh thu từ thu nhập cho thuê trị giá 243 tỷ VNĐ chủ yếu là do thu nhập từ Vincom Center B TP. Hồ Chí Minh, Vincom Center Hà Nội – Tháp C và Vincom Center Hà Nội – Tháp B.

Thu nhập cho thuê gộp bình quân trên mỗi m^2 tại Vincom Center Hà Nội – Tháp B giảm từ 35,97 USD trong năm 2010 xuống còn 31,65 USD trong năm 2011 đối với mặt bằng văn phòng, trong khi đối với mặt bằng bán lẻ, tăng từ 40,58 USD trong năm 2010 lên 44,99 USD trong năm 2011. Tỷ lệ lấp đầy trung bình đối với mặt bằng văn phòng tại Vincom Center Hà Nội – Tháp B giảm từ 97,18% trong năm 2010 xuống 96,7% trong năm 2011 và giảm nhẹ từ 99,97% trong năm 2010 xuống 99,90% trong năm 2011 đối với mặt bằng bán lẻ.

Thu nhập cho thuê gộp bình quân trên mỗi m^2 tại Vincom Center Hà Nội – Tháp C giảm nhẹ từ 38,78USD trong năm 2010 xuống còn 38,72USD trong năm 2011 đối với mặt bằng bán lẻ. Tỉ lệ cho thuê trung bình đối với mặt bằng bán lẻ ở Vincom Center Hà Nội – Tháp C đã giảm từ 99,41% năm 2010 xuống 99,50% năm 2011.

Đối với khu vực bán lẻ tại Vincom Center B - TP. Hồ Chí Minh, thu nhập cho thuê gộp trung bình trên mỗi m^2 là 84,24 USD trong năm 2011. Tỷ lệ lấp đầy đối với mặt bằng bán lẻ xấp xỉ là 73,8%. Đối với khu văn phòng,

tỷ lệ lấp đầy trung bình xấp xỉ là 25,4% trong năm 2011 trong khi thu nhập cho thuê gộp trung bình trên mỗi m2 là 35,76 USD năm 2011.

Vào tháng 12/2010, Tập đoàn Vincom đã bán, dưới hình thức cho thuê dài hạn, 3.598,7 m^2mặt bằng văn phòng, bao gồm 16 văn phòng trên cùng một tầng và 12.376,7 m^2 diện tích căn hộ bao gồm 44 căn hộ và một phần của hai sàn nhà ở (tương đương 4.477 m^2) tại Vincom Center B TP. Hồ Chí Minh cho Sun Group, một công ty đầu tư bất động sản của Việt Nam, với giá 2.294 tỷ VNĐ (chưa bao gồm VAT). Tổng giá trị phải trả cho Tập đoàn Vincom là 2.523 tỷ VNĐ đã bao gồm VAT. VAT không được ghi nhận vào sổ như doanh thu bán hàng vì đó chỉ là một khoản phải trả cho cơ quan có liên quan khi nhận được tiền. Tại ngày 29/2/2012, không có khoản phải thu chưa thanh toán nào từ Sun Group. Tổng số tiền cho thuê căn hộ và văn phòng cho Sun Group được ghi nhận như doanh thu trong năm 2010 khi các rủi ro đáng kể và bất động sản được chuyển giao cho Sun Group.

Ngày 22/03/2011, Vincom đã bán sàn bán lẻ tại Vincom Center B TP. Hồ Chí Minh cho World Game với giá 225 tỷ VNĐ (11 triệu USD) (không bao gồm VAT). Hai phụ lục đã được ký kết, theo đó giá bán (chưa bao gồm VAT) đã tăng lên tới 265 tỷ VNĐ (12 triệu USD), do diện tích sàn đã bán tăng. Đối với diện tích bán lẻ bán cho World Game, số tiền còn lại là 115 tỷ VNĐ (5 triệu USD) sẽ đáo hạn vào 22/6/2012. Tại ngày 31/12/2011, số tiền phải thu chưa thanh toán là 115 tỷ VNĐ (5 triệu USD). Xin xem phần "*Kinh doanh- Các khách hàng lớn*".

Ngày 10/12/2011, Tập đoàn Vincom đã đồng ý bán cho Vingroup, một công ty trực thuộc sự kiểm soát chung với Bên phát hành, khu văn phòng và các tài sản khác trên diện tích thuê là 28.249m^2 và 112.695m^2 để xây hồ và đường nội bộ của dự án "Vincom Village" với giá bán 890 tỷ VNĐ (42 triệu USD) (chưa bao gồm VAT). Tập đoàn Vincom đã nhận được 21,5% tổng giá bán, bao gồm VAT, trong khi số tiền còn lại là 768 tỷ VNĐ (40 triệu USD) sẽ đáo hạn vào ngày 30/6/2012. Tại ngày 16/3/2012, số tiền phải thu chưa thanh toán là 768 tỷ VNĐ (37 triệu USD). Xin xem phần "*Kinh doanh- Các khách hàng chính*".

Giá vốn

Gía vốn hàng bán của Tập đoàn Vincom tăng thêm 16% từ 1.036 tỷ VNĐ trong năm 2010 lên 1.198 tỷ VNĐ (57 triệu USD) trong năm 2011, chủ yếu do tăng giá vốn của các bất động sản đã bán và tăng chi phí vận hành cho các hoạt động bán lẻ.

Lợi nhuận gộp

Lợi nhuận gộp giảm đi 60% từ 2.808 tỷ VNĐ trong năm 2010 xuống còn 1.132 tỷ VNĐ (54 triệu USD) trong năm 2011, chủ yếu do giảm lợi nhuận gộp đối với hoạt động bán bất động sản, do lợi nhuận gộp từ bán các bất động sản văn phòng cho Vingroup thấp hơn đạt xấp xỉ 12,9%.

Thu nhập kinh doanh khác

Thu nhập kinh doanh khác (bao gồm (lỗ)/ lãi định giá từ các bất động sản đầu tư đã hoàn thành và lãi từ bất động sản đầu tư đang xây dựng) giảm đi 38% từ 4.822 tỷ VNĐ trong năm 2010 xuống 2.994 tỷ VNĐ (142 triệu USD) trong năm 2011, chủ yếu do lỗ định giá từ các bất động sản đầu tư đã hoàn thành trị giá 67 tỷ VNĐ (3 triệu USD) trong năm 2011 so với lãi định giá là 3.247 tỷ VNĐ trong năm 2010, bù trừ một phần từ việc tăng lãi định giá từ các bất động sản đầu tư đang xây dựng là 189%, từ 969 tỷ VNĐ trong năm 2010 lên 2.804 tỷ VNĐ (133 triệu USD) trong năm 2011. Lỗ định giá từ các bất động sản đầu tư đã hoàn thành chủ yếu do giảm giá trị thị trường của Vincom Center B TP. Hồ Chí Minh trong khi việc tăng lãi định giá từ các bất động sản đầu tư đang xây dựng chủ yếu do tăng giá trị thị trường của các dự án "Vincom Center A TP. Hồ Chí Minh", "Royal City", "Times City" và "Vincom Village".

Thu nhập kinh doanh khác (không bao gồm lỗ/lãi định giá từ các bất động sản đầu tư hoàn thành và lãi từ bất động sản đầu tư đang xây dựng) giảm đi 58% từ 606 tỷ VNĐ trong năm 2010 xuống còn 256 tỷ VNĐ (12 triệu USD), chủ yếu do thu nhập một lần của giao dịch bán Vincom Financial Tower trong năm 2010 của Tập đoàn Vincom và sáp nhập Phát triển Sinh thái, bù trừ một phần từ lãi của việc bán cổ phần của Tập đoàn Vincom tại Phát triển Sinh thái trong năm 2011 và lãi từ việc chuyển đổi cổ phần Vinpearl Hội An thành cổ phần Vinpearl.

Chi phí bán hàng và phân phối

Chi phí bán hàng và phân phối tăng274% từ 89 tỷ VNĐ trong năm 2010 lên 333 tỷ VNĐ (16 triệu USD) trong năm 2011, chủ yếu là do tăng đáng kể chi phí tiếp thị, chi phí môi giới, chi phí cho các căn hộ mẫu và chi phí bán hàng liên quan đến Vincom Center B TP. Hồ Chí Minh, các dự án "Royal City", "Times City" và "Vincom Village".

Chi phí hành chính

Chi phí hành chính tăng thêm 86% từ 198 tỷ VNĐ trong năm 2010 lên 368 tỷ VNĐ (17 triệu USD) trong năm 2011, chủ yếu do tăng đáng kể chi phí lương do tăng số lượng nhân viên, tăng lương và tăng các phí chuyên gia.

Các chi phí hoạt động khác

Các chi phí hoạt động khác giảm đi 69% từ 105 tỷ VNĐ tỷ trong năm 2010 xuống 33 tỷ VNĐ (2 triệu USD), chủ yếu là do khoản lỗ một lần từ việc bán cổ phần đầu tư trong LIG năm 2010.

Chi phí tài chính

Chi phí tài chính tăng thêm 61% từ 639 tỷ trong năm 2010 lên 1.029 tỷ VNĐ (49 triệu USD) trong năm 2011, chủ yếu do tăng chi phí lãi vay, phát sinh từ khoản vay chuyển đổi và hợp đồng tín dụng mới với ngân hàng Vietinbank, chi phí khấu trừ đối với các khoản vay và các khoản phải thu của Tập đoàn Vincom. Xem "*Mô tả các khoản nợ trọng yếu"*.

Lỗ ròng từ các khoản nợ tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua lãi hoặc lỗ

Lỗ ròng từ các khoản nợ tài chính ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua lãi hoặc lỗ trong năm 2011 đã tăng thêm 15%, lên tới 499 tỷ VNĐ (24 triệu USD) so với 435 tỷ VNĐ năm 2010, chủ yếu là từ tăng giá trị hợp lý của trái phiếu chuyển đổi trị giá 100 triệu USD lãi suất 6% phát hành vào ngày 15/12/2009 của Tập đoàn Vincom.

Thu nhập tài chính

Thu nhập từ hoạt động tài chính tăng thêm 56% lên 1.333 tỉ VNĐ (63 triệu USD) trong năm 2011 từ 854 tỷ VNĐ trong năm 2010, chủ yếu là do lãi thu được từ chuyển đổi cổ phần Vinpearl Hội An thành cổ phần Vinpearl, việc tăng giá trị thị trường của cổ phần Vinpearl và tăng thu nhập từ lãi vay.

Phần lãi từ các công ty liên kết

Phần lãi của các công ty liên kết tăng thêm 451% từ 103 tỷ VNĐ trong 2010 lên tới 568 tỷ VNĐ (27 triệu USD) trong năm 2011, chủ yếu là do tăng lợi nhuận của Phát triển Sinh Thái và Thành Phố Xanh.

Chi phí thuế thu nhập

Chi phí thuế thu nhập giảm đi 27% từ 1.647 tỷ VNĐ trong năm 2010 xuống còn 1.207 tỷ VNĐ (57 triệu USD) trong năm 2011, chủ yếu là do giảm lợi nhuận kinh doanh trong năm 2011. Thuế suất thực tế của Tập đoàn Vincom đã tăng lên 32% năm 2011 từ 23% trong năm 2010.

Lợi nhuận sau thuế trong năm từ các hoạt động bị chấm dứt

Lợi nhuận sau thuế trong năm từ các hoạt động bị chấm dứt đã tăng đáng kể, từ 15 tỷ VNĐ trong năm 2010 lên 329 tỷ VNĐ (16 triệu USD) trong năm 2011, chủ yếu là do lợi nhuận trong kỳ từ BĐS Viettronics và Xavinco, và lãi phát sinh từ chuyển nhượng các công ty này và CTCP Chứng khoán Vincom, bù trừ một phần từ lỗ trong kỳ từ CTCP Chứng khoán Vincom.

Lợi nhuận trong năm

Từ kết quả trên, lợi nhuận trong năm đã giảm đi 47 % từ 5.490 tỷ VNĐ trong năm 2010 xuống còn 2.887 tỷ VNĐ (137 triệu USD) trong năm 2011.

Lợi ích của cổ đông thiểu số

Lợi ích của cổ đông thiểu số có giá trị 351 tỷ VNĐ (17 triệu USD) trong năm 2011, so với lợi nhuận phân phối cho lợi ích của cổ đông thiểu số là 470 tỷ VNĐ vào năm 2010, chủ yếu do giảm lợi nhuận sau thuế của các công ty con của Tập đoàn Vincom, do ảnh hưởng của giá trị thị trường của các bất động sản đầu tư đang xây dựng do các công ty con nắm giữ giảm đi.

Năm kết thúc vào ngày 31/12/2010 so với năm kết thúc vào ngày 31/12/2009

Doanh thu

Doanh thu của Tập đoàn Vincom tăng thêm 98% lên đến 3.844 tỉ VNĐ trong năm 2010 từ 1.942 tỷ VNĐ trong năm 2009, chủ yếu là do việc tăng 88% doanh thu từ việc bán bất động sản nhà ở và các bất động sản khác lên đến 3.128 tỷ VNĐ trong năm 2010 từ mức 1.663 tỷ VNĐ năm 2009, cũng như thu nhập từ hoạt động cho thuê tăng 156% lên mức 716 tỷ VNĐ vào năm 2010 từ mức 279 tỷ VNĐ trong năm 2009. Doanh thu tăng từ việc bán bất động sản nhà ở và các bất động sản khác lên tới 1.465 tỷ VNĐ chủ yếu là do tăng doanh thu bán căn hộ và văn phòng tại Vincom Center B TP. Hồ Chí Minh bắt đầu đi vào hoạt động vào tháng 04/2010. Công ty Sun Group thuê 3.598,7 m^2 mặt bằng văn phòng tại Vincom Center B TP. Hồ Chí Minh, với tổng giá trị 2.294 tỷ VNĐ (chưa bao gồm VAT), chiếm 59,7% tổng doanh thu của Tập đoàn Vincom cho năm kết thúc vào ngày 31/12/2010 và chiếm 73,3% doanh thu từ việc bán hàng. Giá trung bình chưa bao gồm VAT trên mỗi m^2 văn phòng và căn hộ lần lượt là 100 triệu VNĐ và 200 triệu VNĐ. Xem phần "*Kinh doanh – Các khách hàng lớn*". Tăng doanh thu từ hoạt động cho thuê trị giá 437 tỷ VNĐ chủ yếu là do thu nhập tạo ra từ Vincom Center B TP. Hồ Chí Minh và tăng thu nhập của Vincom Center Hà Nội – Tháp C và Vincom Center Hà Nội – Tháp B.

Thu nhập gộp trung bình từ việc cho thuê trên mỗi m^2 tại Vincom Center Hà Nội – Tháp B đã tăng thêm 5,7%, từ 34,03 USD trong năm 2009 lên 35,97 USD trong năm 2010 đối với mặt bằng văn phòng, và tăng 9,7%, từ 36,98 USD trong năm 2009 lên 40,58 USD trong năm 2010 đối với mặt bằng bán lẻ. Tỷ lệ lấp đầy trung bình của mặt bằng văn phòng tại Vincom Center Hà Nội – Tháp B tăng thêm 7,8%, từ 90% trong năm 2009 lên 97% trong năm 2010 và tăng thêm 1,0% đối với mặt bằng bán lẻ, từ 99% trong năm 2009 lên 100% trong năm 2010. Tổng thu nhập cho thuê trung bình trên mỗi m^2 tại Vincom Center Hà Nội - Tháp C tăng thêm 3,3%, từ 37,53 USD trong 4 tháng cuối năm 2009 (bắt đầu hoạt động vào tháng 8/2009) lên 38,78 USD trong năm 2010, trong khi tỷ lệ lấp đầy trung bình tăng thêm 35,1%, từ 73,59% trong năm 2009 lên 99,41% trong năm 2010. Đối với khu TTTM tại Vincom Center B TP. Hồ Chí Minh, tổng thu nhập cho thuê trung bình trên mỗi m^2 là 81,06 USD trong năm 2010. Tỷ lệ cho thuê đối với TTTM là 85,53% trong năm 2010. Đối với khu vực văn phòng, tỷ lệ lấp đầy trung bình là 12,97% trong năm 2010, trong khi tổng thu nhập cho thuê trung bình trên mỗi m^2 là 39,11 USD.

Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán của Tập đoàn Vincom tăng thêm 107%, lên tới 1.036 tỷ VNĐ trong năm 2010 từ 500 tỷ VNĐ trong năm 2009, chủ yếu là do giá vốn bán căn hộ và văn phòng tại Vincom Center B TP. Hồ Chí Minh lên tới 882 tỷ VNĐ so với giá vốn bán căn hộ tại Vincom Center Hà Nội – Tháp C năm 2009, lên tới 447 tỷ VNĐ, cũng như sự tăng thêm liên quan đến các hoạt động của bất động sản đầu tư của Tập đoàn Vincom lên tới 154 tỷ VNĐ năm 2010 từ 52 tỷ VNĐ năm 2009 do đã hoàn thành Vincom Center Hà Nội – Tháp C và Vincom Center B TP. Hồ Chí Minh lần lượt vào cuối năm 2009 và 2010.

Lợi nhuận gộp

Lợi nhuận gộp tăng thêm 95% lên đến 2.808 tỷ VNĐ trong năm 2010 từ 1.443 tỷ VNĐ trong năm 2009, chủ yếu là do tăng doanh thu bán bất động sản nhà ở và văn phòng tại Vincom Center B TP. Hồ Chí Minh.

Thu nhập từ hoạt động kinh doanh khác

Thu nhập từ hoạt động kinh doanh khác (bao gồm lãi định giá từ bất động sản đầu tư hoàn thành và bất động sản đầu tư đang xây dựng) giảm đi 9% xuống còn 4.822 tỷ VNĐ trong năm 2010 từ 5.299 tỷ VNĐ trong năm 2009, chủ yếu là do giảm lãi định giá từ bất động sản đầu tư đang xây dựng xuống còn 969 tỷ VNĐ trong năm 2010 từ 4.776 tỷ VNĐ trong năm 2009, bù trừ một phần từ lãi định giá tăng từ các bất động sản đầu tư hoàn thành đạt 3.247 tỷ VNĐ trong năm 2010 so với mức 489 tỷ VNĐ trong năm 2009. Giảm lãi định giá từ bất động sản đầu tư đang xây dựng chủ yếu là do tái phân loại Vincom Center B TP. Hồ Chí Minh từ bất động sản đầu tư đang xây dựng thành bất động sản đầu tư hoàn thành. Tăng lãi định giá từ bất động sản đầu tư hoàn thành là do tăng giá trị thị trường của Vincom Center Hà Nội – Tháp B và Vincom Center B TP. Hồ Chí Minh.

Thu nhập từ các hoạt động khác (không bao gồm lãi định giá từ bất động sản đầu tư hoàn thành và bất động sản đầu tư đang xây dựng) tăng thêm đáng kể ở mức 1.674%, lên tới 606 tỷ VNĐ trong năm 2010 từ 34 tỷ VNĐ trong năm 2009. Sự gia tăng đó chủ yếu do việc tăng lợi nhuận trong việc chuyển nhượng 80% lợi ích đầu tư liên doanh của Tập đoàn Vincom tại Vincom Financial Tower với Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam vào tháng 12/2010, có giá trị lên tới 364 tỷ VNĐ, trong đó Tập đoàn Vincom đã nhận 75% từ khoản doanh thu này dựa trên điều khoản bổ sung trong thỏa thuận phân chia lợi nhuận, tăng lãi phát sinh từ việc sáp nhập Phát triển Sinh Thái, Công ty Cổ phần Phát triển và Thương mại Đầu tư Thiên An, Công ty Cổ phần Bất động sản Ngọc Việt, LIG và Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp và Đầu tư Hà Nội vào Phát triển Sinh Thái trị giá lên tới 113 tỷ VNĐ và tăng lãi từ việc chuyển nhượng các khoản đầu tư trong các công ty con và các công ty khác trị giá lên tới 105 tỷ VNĐ.

Chi phí bán hàng và phân phối

Chi phí bán hàng và phân phối tăng 621% lên tới 89 tỷVNĐ trong năm 2010 từ 12 tỷVNĐ năm 2009, chủ yếu là do tăng các chi phí hoa hồng trong việc bán các căn hộ "Royal City", chi phí xây dựng các căn hộ mẫu cho dự án "Royal City" và tăng lương cho nhân viên bộ phận kinh doanh.

Chi phí hành chính

Chi phí hành chính tăng thêm 145% lên tới 198 tỷ VNĐ trong năm 2010 từ 81 tỷ VNĐ trong năm 2009, chủ yếu là do tăng phí dịch vụ chuyên môn và các chi phí hoạt động khác, các khoản làm từ thiện và số lượng nhân viên.

Các chi phí hoạt động khác

Các chi phí hoạt động khác tăng đến 105 tỷ VNĐ trong năm 2010 từ 1 tỷ VNĐ trong năm 2009, chủ yếu là do lỗ chuyển nhượng các khoản đầu tư trong LIG trị giá 89 tỷ VNĐ và khoản lỗ 8 tỷ VNĐ do chuyển nhượng

các khoản đầu tư trong các công ty khác. Tập đoàn Vincom đã thoái vốn đầu tư trong LIG do dự án của LIG không hoạt động như mong đợi.

Chi phí tài chính

Chi phí tài chính tăng thêm 66% lên tới 639 tỷ VNĐ trong năm 2010 từ 384 tỷ VNĐ trong năm 2009, chủ yếu là do các chi phí liên quan đến việc tăng các khoản vay phát sinh từ các đợt phát hành trái phiếu trong nước và việc tăng lãi suất đối với trái phiếu doanh nghiệp của Tập đoàn Vincom trong năm 2010.

Lỗ thuần từ khoản nợ tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua lỗ hoặc lãi

Lỗ ròng từ khoản nợ tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua lỗ hoặc lãi trong năm 2010 là 435 tỷ VNĐ, so với năm 2009 là 99 tỷ VNĐ, chủ yếu là do việc xác định toàn bộ đợt chào bán trái phiếu chuyển đổi lãi suất 6% với tổng giá trị là 100 triệu USD phát hành vào ngày 15/12/2009 là một khoản nợ tài chính với sự thay đổi giá trị thị trường được ghi nhận thông qua khoản lãi lỗ. Kết quả là, bất kỳ sự gia tăng nào trong giá trị hợp lý cũng được xác định là một khoản lỗ.

Thu nhập tài chính

Thu nhập từ hoạt động tài chính tăng thêm 242% lên 854 tỷ VNĐ trong năm 2010 từ 250 tỷ VNĐ trong 2009, chủ yếu là do tăng thu nhập từ lãi vay đối với các khoản cho cổ đông và các bên liên quan khác vay, một phần đáng kể đã được thanh toán trong Quý 4 năm 2010 và tăng lãi tiền gửi từ các khoản tiền gửi có kỳ hạn và hoàn nhập dự phòng chứng khoán niêm yết trong năm 2010.

Phần lãi của các công ty liên kết

Phần lãi của các công ty liên kết tăng tới 103 tỷ VNĐ trong năm 2010 từ 15 tỷ VNĐ trong năm 2009, chủ yếu là do tăng lợi nhuận từ LIG (là một công ty liên kết trước khi sáp nhập năm 2010), Bê tông Ngoại thương, Thành phố Xanh, Ngọc Việt, Thăng Long và Phát triển Sinh Thái, bù trừ một phần với phần lỗ củaVinpearl Hội An, World Game và Vincharm. Tập đoàn Vincom đã tiến hành chuyển nhượng lợi ích của mình trong một số công ty liên kết, và các công ty này không còn là công ty liên kết vào thời điểm chuyển nhượng.

Chi phí thuế thu nhập

Chi phí thuế thu nhập trong năm tăng thêm 5% lên 1.648 tỷ VNĐ trong năm 2010 từ 1.563 tỷ VNĐ trong năm 2009, chủ yếu là do tăng lợi nhuận trước thuế và tăng thuế suất áp dụng vì cho đến ngày 31/12/2009, Tập đoàn Vincom vẫn có quyền hưởng mức thuế thu nhập thấp hơn đối với lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh của Tập đoàn. Xem phần "*Các Nhân tố rủi ro – Rủi ro liên quan đến Tập đoàn - Báo cáo tài chính của Tập đoàn Vincom và Vinpearl và các báo cáo tài chính giả định của Tập đoàn trình bày trong tài liệu chào bán này có thể không thể hiện điều kiện tài chính và kết quả hoạt động trong tương lai của Tập đoàn*" để biết thêm thông tin. Thuế suất thực tế áp dụng cho Tập đoàn Vincom đã giảm xuống là 23% trong năm 2010 so với mức 24% trong năm 2009.

Lợi nhuận sau thuế trong năm từ hoạt động bị chấm dứt

Lợi nhuận sau thuế trong năm từ các hoạt động bị chấm dứt tăng thêm 7% lên đến 15 tỷ VNĐ trong năm 2010 từ 14 tỷ VNĐ trong năm 2009, chủ yếu là do tăng thu nhập ròng của CTCP Chứng khoán Vincom.

Lợi nhuận trong năm

Từ các kết quả nói trên, lợi nhuận trong năm tăng thêm 12%, lên 5.490 tỷ VNĐ trong năm 2010 từ 4.881 tỷ VNĐ trong năm 2009.

Lợi ích cổ đông thiểu số

Lợi nhuận của cổ đông thiểu số lên tới 470 tỷ VNĐ trong năm 2010, so với lợi nhuận của cổ đông thiểu số là 267 tỷ VNĐ trong năm 2009, chủ yếu là do tăng tỷ lệ lợi ích của cổ đông thiểu số.

Cấu phần thu nhập từ Vinpearl

	Cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12	
	2011	2011
	VNĐ ('000)	USD ('000)
	(đã kiểm toán)	**(chưa kiểm toán)**
Doanh thu	**1.116.421.158**	**53,077**
Giá vốn hàng bán	(724.875.967)	(34.462)
Lợi nhuận gộp	**391.545.192**	**18.615**
Lãi(lỗ) định giá từ BĐS đầu tư hoàn thành	31.500.000	1.498
Thu nhập khác	52.802.634	2.510
Chi phí bán hàng và phân phối	(51.273.300)	(2.438)
Chi phí hành chính	(98.161.449)	(4.667)
Các chi phí khác	(14.380.257)	(684)
Lợi nhuận hoạt động	**312.032.819**	**14.835**
Doanh thu tài chính	592.743.585	28.180
Chi phí tài chính	(768.229.418)	(36.523)
Lợi nhuận từ công ty liên kết	224.253.136	10.661
Lợi nhuận trước thuế	**360.800.122**	**17.153**
Chi phí thuế thu nhập	(4.514.889)	(215)
Lợi nhuận cho năm từ các hoạt động đang tiếp tục	**356.285.233**	**16.939**
Hoạt động bị chấm dứt	—	—
Lợi nhuận/ lỗ hoạt động bị chấm dứt	91.154.295	4.334
LỢI NHUẬN TRONG NĂM	**447.439.527**	**21.272**
Bao gồm:		
Cổ đông của công ty mẹ	431.578.680	20.518
Lợi ích của cổ đông thiểu số	15.860.847	754

Doanh thu

Doanh thu hoạt động của Vinpearl chủ yếu phát sinh từ hoạt động của các khu nghỉ dưỡng, công viên giải trí, các hoạt động dịch vụ cũng như thu nhập cho thuê từ khu mua sắm tại Công viên Vinpearl Amusement Park và doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản.

Bảng dưới đây chỉ ra doanh thu hoạt động của Vinpearl theo từng hoạt động.

	Cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12	
	2011	2011
	VNĐ ('000)	USD ('000)
	(đã kiểm toán)	**(chưa kiểm toán)**
Doanh thu từ kinh doanh khách sạn. công viên giải trí và các dịch vụ liên quan	954.717.308	45.389
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	154.734.436	7.356
Thu nhập cho thuê	6.969.414	331

Doanh thu	1.116.421.158	53.077

Thời gian ghi nhận doanh thu chuyển nhượng bất động sản phụ thuộc vào giai đoạn phát triển bất động sản của Vinpearl. Theo IFRS, Vinpearl ghi nhận doanh thu tại thời điểm hoàn thành việc thi công và bàn giao bất động sản cho bên mua, khi rủi ro đáng kể và quyền sở hữu bất động sản đã chuyển sang người mua.

Do Vinpearl nhận được một khoản lớn doanh thu thường xuyên từ các hoạt động tại khu nghỉ dưỡng bao gồm hoạt động công viên giải trí và cho thuê các khu mua sắm, kết quả hoạt động trong một thời kỳ phụ thuộc vào tỷ lệ lấp đầy, lượng khách trong thời gian đó, nhu cầu tiêu thụ bất động sản nghỉ dưỡng, và tiền thuê có thể thu được từ những bất động sản này. Khi Vinpearl có thể nhận một khoản lớn trong tổng doanh thu trong một năm hoặc một thời kỳ cụ thể từ việc bán bất động sản, ví dụ: bán các biệt thự ven biển tại Vinpearl Đà Nẵng, kết quả hoạt động trong một năm hoặc một thời kỳ cụ thể nào đó có thể phụ thuộc vào nhu cầu thị trường đối với những bất động sản đó và giá bán có thể thu được từ những bất động sản này. Các điều kiện thị trường bất động sản mà Tập đoàn vận hành có thể thay đổi theo từng thời kỳ và bị ảnh hưởng đáng kể bởi những diễn biến về kinh tế, chính trị và luật pháp nói chung tại Việt Nam. Xem "- *Các nhân tố chính ảnh hưởng đến hoạt động của Tập đoàn*"

Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán của Vinpearl trong năm 2011 bao gồm chi phí phát sinh từ hoạt động của khu nghỉ dưỡng và công viên giải trí và bán bất động sản của Vinpearl. Bảng dưới đây chỉ ra giá vốn hàng bán theo từng hoạt động và tỷ lệ phần trăm (%) mỗi hoạt động chiếm, tương ứng với tổng giá vốn hàng bán.

	Cho năm kết thúc ngày 31/12	
	2011 VNĐ ('000) (đã kiểm toán)	**2011 USD ('000) (chưa kiểm toán)**
Giá vốn hàng bán cho dịch vụ khách sạn, công viên giải trí và các dịch vụ liên quan khác……..	653.060.136	31.098
Giá vốn hàng bán các bất động sản được chuyển nhượng	70.101.052	3.333
Giá vốn hàng bán đối với thu nhập cho thuê.....	1.714.779	82
Giá vốn hàng bán	724.875.967	34.462

Giá vốn hàng bán cho các dịch vụ nghỉ dưỡng, công viên giải trí và các dịch vụ khác bao gồm tiền điện, chi phí khấu hao, phí sửa chữa và phí bảo dưỡng và nhân công. Giá vốn hàng bán của Vinpearl đối với các bất động sản được chuyển nhượng bao gồm chi phí đất, nguyên vật liệu, phí quản lý dự án và các chi phí nhân công.

Thu nhập hoạt động kinh doanh khác

Thu nhập hoạt động kinh doanh khác (bao gồm lãi định giá từ bất động sản đầu tư hoàn thành) trong năm 2011 bao gồm thu nhập từ tài sản đã được chuyển nhượng, khoản thanh toán tiền phạt của nhà thầu và thay đổi giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư và thanh lý.

Chi phí bán hàng và phân phối

Chi phí bán hàng và phân phối bao gồm chi phí quảng cáo và khuyến mại (phát sinh trong các ngày nghỉ và sự kiện đặc biệt), chi phí cho nhân viên bán hàng và marketing và các chi phí bán hàng khác.

Chi phí quản lý

Chi phí quản lý trong năm 2011 chủ yếu bao gồm chi phí nhân viên, khấu hao, thuế tài sản, đi lại, phí chuyên môn và các dịch vụ bên ngoài. Chi phí này cũng bao gồm các khoản từ thiện nhất định của Vinpearl thường xuyên hiến tặng.

Các chi phí hoạt động khác

Các chi phí hoạt động khác trong năm 2011 bao gồm các chi phí phát sinh liên quan đến các chi phí phát sinh khác và lỗ từ việc bán công ty liên kết, Vitour Đà Nẵng.

Chi phí tài chính

Chi phí tài chính trong năm 2011 chủ yếu bao gồm lãi vay và chi phí liên quan đến trái phiếu doanh nghiệp và các khoản vay ngân hàng.

Các chi phí tài chính của Vinpearl được tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ kế toán mà chúng phát sinh trừ khi được vốn hóa. Các chi phí vay được vốn hóa khi các chi phí này trực tiếp liên quan đến việc mua bán, xây dựng hoặc sản xuất tài sản mà mất hơn 1 năm để tạo ra thu nhập.

Thu nhập tài chính

Thu nhập tài chính trong năm 2011 chủ yếu bao gồm thu nhập lãi từ các khoản tiền gửi, khoản cho vay và các khoản đầu tư và định giá tài sản do hợp nhất kinh doanh.

Lợi nhuận từ các công ty liên kết

Lợi nhuận từ các công ty liên kết trong năm 2011 liên quan đến lợi nhuận của các công ty liên kết của Vinpearl, bao gồm CTCP Đầu Tư & Phát triển BĐS Thành Phố Hoàng Gia, CTCP Phát triển Thành phố Xanh, CT TNHH BĐS Tây Tăng Long và Công ty CP Du lịch Việt Nam TP. Hồ Chí Minh.

Chi phí thuế thu nhập

Chi phí thuế thu nhập năm 2011 là khoản thuế phải trả hiện tại dựa trên lãi chịu thuế cho kỳ tương ứng. Lãi chịu thuế khác so với lãi được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh do lãi chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hoặc chi phí phải chịu thuế hoặc có thể khấu trừ trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục được miễn thuế hoặc không bị khấu trừ. Nghĩa vụ thuế thu nhập hiện hành của Vinpearl được tính dựa trên mức thuế suất hiện hành được áp dụng tại thời điểm lập báo cáo tài chính.

Tính thanh khoản và Nguồn vốn

Tại ngày 31/12/2011, trên cơ sở giả định sau khi sáp nhập Vinpearl có hiệu lực, tài sản lưu động và các khoản nợ ngắn hạn của Tập đoàn lần lượt là 24.926 tỷ VNĐ (1.185 triệu USD) và 29.641 tỷ VNĐ (1.409 triệu USD). Tại ngày 31/12/2011, trên cơ sở giả định sau khi sáp nhập Vinpearl có hiệu lực, Tập đoàn có các nghĩa vụ và cam kết theo hợp đồng với tổng giá trị là 29.499 tỉ VNĐ (1,4 tỉ USD). Căn cứ vào việc các dòng tiền kết hợp từ các hoạt động kinh doanh của Tập đoàn trong năm 2012 có thể ít hơn so với trị giá các khoản nghĩa vụ và cam kết theo hợp đồng của Tập đoàn trong năm 2012, Tập đoàn sẽ cần tiếp tục được cấp vốn để hỗ trợ cho các nghĩa vụ hiện tại và tương lai. Xin xem "*Các yếu tố rủi ro – Rủi ro liên quan tới Tập đoàn – Tập đoàn có các yêu cầu lớn về tiền mặt và đầu tư vốn, và khả năng phát triển hoạt động kinh doanh của Tập đoàn và để đáp ứng các nghĩa vụ phụ thuộc vào việc bán các bất động sản, các dòng tiền cho các hoạt động từ các bất động sản đầu tư hiện tại, và tính sẵn có của các khoản tài trợ bổ sung*" và "*Các yếu tố rủi ro – Rủi ro liên quan tới Hoạt*

động phát triển BĐS của Tập đoàn – Việc thanh toán phí sử dụng đất của Tập đoàn đối với một số dự án nhất định đã quá hạn và do vậy Tập đoàn có thể phải chịu phạt hoặc không có khả năng xin được quyền sử dụng đất cần thiết để chuyển nhượng hoặc bán dự án và điều này có thể gây tác động xấu và lớn tới tình hình tài chính và kết quả hoạt động của Tập đoàn".

Trong năm 2012, Tập đoàn dự kiến rằng sẽ có sự thâm hụt giữa tiền mặt và các khoản tương đương tiền sẵn có và các khoản đặt cọc ngắn hạn và các khoản nợ ngắn hạn dự kiến của Tập đoàn, chi phí vốn cam kết và các chi phí vốn theo kế hoạch cho năm. Tập đoàn dự kiến cấp vốn cho sự thâm hụt này với sự cân đốicủa các dòng tiền mặt dự kiến từ các hoạt động trong năm 2012 (bao gồm dòng tiền mặt phát sinh từ việc đăng ký mua trước căn hộ, bán và cho thuê bất động sản của Tập đoàn) và tài trợ bởi các khoản vay bên ngoài và vốn cổ phần. Các dòng tiền mặt dự kiến từ các hoạt động đang diễn ra trong năm 2012 này phụ thuộc vào năng lực của các đối tác hợp đồng của Tập đoàn, bao gồm các chủ đầu tư thứ cấp của dự án "Vincom Village" nhằm thanh toán đúng hạn và bất cứ tác động xấu nào đối với khả năng thanh toán đúng hạn của những đối tác này sẽ tạo nên tác động xấu tương ứng đối với các dòng tiền mặt dự kiến từ các hoạt động kinh doanh của Tập đoàn. Để duy trì sự cân bằng giữa việc liên tục cấp vốn thông qua các dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và sự linh hoạt, Tập đoàn phải dựa vào khả năng huy động được tài trợ từ các nguồn bên ngoài. Tuy nhiên, tài trợ từ các nguồn bên ngoài có thể không sẵn có hoặc sẵn có với những điều khoản chấp nhận được đối với Tập đoàn. Trong trường hợp Tập đoàn không thể tài trợ cho các khoản nợ ngắn hạn, chi phí vốn cam kết và các chi phí vốn theo kế hoạch sử dụng các nguồn lực nêu trên, thì Tập đoàn dự kiến sẽ tìm kiếm nguồn tài trợ vốn cổ phần và nợ bên ngoài và có thể tìm cách giảm các nguồn tiền ra bằng cách áp dụng những biện pháp như giảm chi phí vốn theo kế hoạch cho năm 2012 hoặc thanh toán chậm đối với một số cam kết theo hợp đồng nhất định.

Lưu chuyển tiền tệ

Tập đoàn hoạt động trong ngành sử dụng nhiều vốn. Tập đoàn Vincom trước đây đã tài trợ vốn cho việc phát triển các dự án của Tập đoàn và các chi phí vốn khác của mình bằng cách kết hợp các nguồn vốn nội bộ, nguồn tiền mặt thu được từ việc bán các bất động sản đầu tư, các hoạt động cho thuê, số tiền thu được từ việc đăng ký mua trước các căn hộ, các khoản vay từ các ngân hàng thương mại tại Việt Nam, và số tiền thu được từ việc phát hành các công cụ nợ và vốn, như các đợt phát hành cổ phiếu của Tập đoàn Vincom vào tháng 02/2007, tháng 04/2008, tháng 09/2009 và tháng 06/2010, đợt chào bán lần đầu ra công chúng vào tháng 6/2007 và đợt phát hành trái phiếu doanh nghiệp năm 2007, 2008, 2009 và 2010 và trái phiếu chuyển đổi năm 2009. Vinpearl trước đây đã từng cấp vốn cho việc phát triển các dự án khu nghỉ dưỡng của mình và các chi phí vốn khác thông qua việc kết hợp cả tài chính ngân hàng và trái phiếu trong nước. Nhu cầu về tính thanh khoản ngắn hạn của Tập đoàn bao gồm phục vụ cho các khoản nợ và cấp vốn cho nhu cầu về vốn lưu động của Tập đoàn. Các nguồn thanh khoản ngắn hạn bao gồm số dư tiền mặt, các khoản tiền đặt cọc ngắn hạn và các dòng tiền thu từ các hoạt động. Các nhu cầu về thanh khoản dài hạn của Công ty bao gồm một phần cấp vốn đầu tư một phần vào các dự án phát triển khu nghỉ dưỡng và bất động sản mới và thanh toán các khoản nợ dài hạn thuộc trái phiếu doanh nghiệp và các hợp đồng tín dụng dài hạn khác. Các nguồn kinh phí của Tập đoàn cho các nhu cầu thanh khoản dài hạn gồm các khoản cho vay mới từ các ngân hàng thương mại và phát hành nợ bổ sung và/hoặc vốn cổ phần. Do Tập đoàn phải chịu những hạn chế của các công cụ nợ hiện nay, có liên quan tới hoạt động kinh doanh của Tập đoàn nên Tập đoàn có thể phát sinh thêm nợ, điều này có thể gây ra chi phí lãi vay của Tập đoàn tăng lên.

Bảng sau trình bày số liệu dòng tiền được chọn từ báo cáo dòng tiền hợp nhất của Tập đoàn Vincom trong 3 năm kết thúc vào ngày 31/12/ 2009, 2010 và 2011.

	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12		
2009	**2010**	**2011**	**2011**
VND (triệu)	**VND (triệu)**	**VND (triệu)**	**U.S.$ ('000)**
(đã kiểm toán)	**(đã kiểm toán)**	**(đã kiểm toán)**	**(chưa kiểm toán)**

Dòng tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	815.038	950.159	4.523.305	215.047
Dòng tiền thuần từ/ (được sử dụng trong) các hoạt động đầu tư	(5.820.504)	(5.359.588)	1.805.545	85.839
Dòng tiền thuần từ/ (được sử dụng trong) hoạt động tài chính.	6.405.557	4.438.935	(6.579.669)	(312.811)
Tăng/ (giảm) thuần bằng tiền và các khoản tương đương tiền	1.400.091	29.506	(250.818)	(11.924)
Tiền và các khoản tương đương tiền tại thời điểm cuối năm	1.453.041	1.482.547	1.231.729	58.559

Các dòng tiền từ hoạt động kinh doanh của Tập đoàn Vincom

Năm kết thúc vào ngày 31/12/2011: Năm 2011, Tập đoàn Vincom có lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động kinh doanh là 4.523 tỷ VNĐ (215 triệu USD). Lưu chuyển tiền mặt từ hoạt động kinh doanh trước khi điều chỉnh vốn lưu động của Tập đoàn Vincom trong năm 2011 chủ yếu là do lợi nhuận trước thuế là 4.213 tỷ VNĐ (200 triệu USD), điều chỉnh giảm chi phí lãi là 861 tỷ VNĐ (41 triệu USD) và lỗ từ nợ tài chính được ghi nhận giá trị thị trường thông qua lãi hoặc lỗ là 499 tỷ VNĐ (24 triệu USD), được bù lại một phần bởi việc tăng thu nhập từ định giá các bất động sản đầu tư là 2.737 tỷ VNĐ (130 triệu USD), thu nhập lãi và cổ tức là 785 tỷ VNĐ (37 triệu USD), được ghi nhận theo lợi nhuận từ các công ty liên kết là 568 tỷ VNĐ (27 triệu USD), tăng giá trị thị trường của tài sản tài chính được ghi nhận theo giá thị trường thông qua lãi và lỗ là 605 tỷ VNĐ (29 triệu USD) và lợi nhuận từ việc chuyển nhượng các khoản đầu tư trong các công ty con và các pháp nhân khác là 103 tỷ VNĐ (5 triệu USD). Những điều chỉnh vốn lưu động chủ yếu là do tăng tồn kho bất động sản là 4.365 tỉ VNĐ (208 triệu USD), tăng các khoản trả trước là 151 tỉ VNĐ và thuế thu nhập doanh nghiệp đã thanh toán là 1.030 tỉ VNĐ (49 triệu USD), được bù trừ một phần với phần tăng các khoản phải trả thương mại và các khoản phải trả khác là 8.655 tỷ VNĐ (411 triệu USD) và giảm các khoản phải thu thương mại các khoản phải thu khác là 516 tỷ VNĐ (25 triệu USD). Tăng bất động sản tồn kho chủ yếu do phát sinh chi phí xây dựng cho các căn hộ của dự án "Royal City", "Times City" và cơ sở hạ tầng cho dự án "Vincom Village", tăng thuần sau khi đã giảm trừ các khoản trích trước liên quan tới những dự án này. Tăng các khoản phải trả thương mại và các khoản phải trả khác chủ yếu do việc tăng các khoản đặt cọc và các khoản thanh toán trước theo hợp đồng từ các khách hàng.

Năm kết thúc vào ngày 31/12/2010: Năm 2010, Tập đoàn Vincom có được dòng tiền thuần từ các hoạt động kinh doanh là 950 tỷ VNĐ . Dòng tiền từ hoạt động kinh doanh của Tập đoàn Vincom trước khi điều chỉnh vốn lưu động chủ yếu là từ kết quả của lợi nhuận trước thuế là 7.144 tỷVNĐ, bị điều chỉnh giảmbởi chi phí lãi vay là 555 tỷ VNĐ và lỗ từ các khoản nợ tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua lãi hoặc lỗ là 435 tỷVNĐ, được bù đắp một phần bởi thu nhập từ việc định giá của các bất động sản đầu tư là 4.216 tỷ VNĐ và thu nhập từ lãi và cổ tức là 544 tỷ VNĐ. Điều chỉnh vốn lưu động chủ yếu là do các khoản phải thu thương mại và phải thu khác tăng 4.408 tỷ VNĐ, được bù đắp một phần bởi việc tăng các khoản phải trả thương mại và phải trả khác là 3.333 tỷVNĐ. Tăng các khoản phải thu thương mại và các khoản phải thu khác chủ yếu là do việc bán các căn hộ và mặt bằng văn phòng tại Vincom Center B TP. Hồ Chí Minh cho Sun Group, mà đã thu được đầy đủtính tới 29/2/2012, sự gia tăng các khoản ứng trước cho các nhà cung cấp của các dự án hiện tại của Tập đoàn Vincome là 1.283 tỷ VNĐ. Gia tăng 3.333 tỷ VNĐ đối với các khoản phải trả thương mại và các khoản phải trả khác chủ yếu do sự gia tăng các khoản tiền đặt cọc và cho vay, chiếm 928 tỷ VNĐ, tiền nhận được từ khách mua tiềm năng của các căn hộ Royal City và các khoản thanh toán theo hợp đồng, lên đến 2.183 tỷ VNĐ, do khách mua thanh toán theo hợp đồng mua bán các căn hộ Royal City trong năm 2010.

Năm kết thúc vào ngày 31/12/2009: Tập đoàn Vincom có được dòng tiền thuần từ các hoạt động kinh doanh là 815 tỷ VNĐ trong năm kết thúc vào ngày 31/12/2009. Dòng tiền từ hoạt động kinh doanh của Tập đoàn Vincom trước khi điều chỉnh vốn lưu động chủ yếu là do lợi nhuận trước thuế là 6.451 tỷ VNĐ, bị điều chỉnh

giảm do chi phí lãi vay là 233 tỷ VNĐ, lỗ từ các khoản nợ tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua lãi hoặc lỗ là 119 tỷ VNĐ, và giảm giá trị hợp lý của các tài sản tài chính ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua lãi hoặc lỗ là 151 tỷ VNĐ, bù lại một phần bằng sự thay đổi giá trị thị trường của các bất động sản đầu tư và các bất động sản đầu tư đang xây dựng là 5.265 tỷ VNĐ và thu nhập từ lãi và cổ tức là 228 tỷ VNĐ. Các khoản điều chỉnh vốn lưu động chủ yếu là do các khoản phải thu thương mại và phải thu khác tăng 351 tỷ VNĐ, tăng các khoản trả trước 147 tỷ VNĐ và thuế thu nhậpđã trả là 50 tỷ VNĐ, bù lại một phần bởi hàng tồn kho giảm 10 tỷ VNĐ. Sự gia tăng các khoản phải trả thương mại và các khoản phải trả khác chủ yếu là do việc bán các căn hộ tại Vincom Center Hà Nội - Tháp C trị giá 305 tỷ VNĐ.

Các dòng tiền tiền từ hoạt động đầu tư của Tập đoàn Vincom

Năm kết thúc ngày 31/ 12/2011:

Dòng tiền thuần từ các hoạt động đầu tư của Tập đoàn Vincom là 1.806 tỷ VNĐ (86 triệu USD) trong năm 2011 chủ yếu gồm khoản chi liên quan đến việc mua bất động sản và trang thiết bị là 1.466 tỷ VNĐ (70 triệu USD), khoản chi liên quan đến các khoản tiền gửi ngắn hạn để lấy lãi là 1.034 tỷ VNĐ (49 triệu USD) và khỏan chi liên quan đến khoản cho các bên liên quan và các bên khác vay là 700 tỷ VNĐ(33 triệu USD), bù đắp lại một phần bởi số tiền thu được từ việc chuyển nhượng các khoản đầu tư vốn cổ phần vào công ty con, sau khi trừ khỏan chi ra, là 1.247 tỷ VNĐ (59 triệu USD), tiền thu liên quan đến việc thu nợ từ các bên liên quan vay và các bên khác là 1.106 tỷ VNĐ (53 triệu USD), tiền thu liên quan đến số tiền thu được từ chuyển nhượng khoản đầu tư vốn trong các công ty khác là 1.099 tỷ VNĐ (52 triệu USD), tiền thu liên quan đến lãi vay và cổ tức nhận được là 862 tỷ VNĐ (41 triệu USD) và tiền thu liên quan đến việc rút lại khoản tiền gửi ngắn hạn để lấy lãi là 800 tỷ VNĐ (38 triệu USD).

Năm kết thúc vào ngày 31/12/2010: Dòng tiền chi thuần từ các hoạt động đầu tư của Tập đoàn Vincom là 5.360 tỷ VNĐ trong năm 2010 chủ yếu gồm tiền chi liên quan đến việc mua bất động sản và trang thiết bị là 4.667 tỷ VNĐ, tiền chi liên quan đến việc thanh toán khoản đầu tư vốn cổ phần vào các công ty khác là 2.460 tỷ VNĐ và tiền chi liên quan đến các khoản tiền gửi ngắn hạn để thu lãi là 1.600 tỷ VNĐ, bù lại một phần bằng dòng tiền thu liên quan đến việc thu hồi các khoản cho các bên liên quan và các bên khác vay là 1.581 tỷ VNĐ và dòng tiền thu liên quan đến việc thu hồi các khoản tiền gửi ngắn hạn để thu lãi là 1.250 tỷ VNĐ.

Năm kết thúc vào ngày 31/12/2009: Dòng tiền chi thuần từ các hoạt động đầu tư của Tập đoàn Vincom là 5.821 tỷ VNĐ trong năm kết thúc vào ngày 31/12/2009 chủ yếu là do dòng tiền giải ngân các khoản cho vay các bên liên quan và các bên khác là 1.996 tỷ VNĐ, tiền chi dùng để mua bất động sản và trang thiết bị là 1.648 tỷ VNĐ, tiền chi để mua các tài sản khác là 1.360 tỷ VNĐ và tiền chi liên quan tới tiền gửi ngắn hạn là 1.050 tỷ VNĐ, bù lại một phần bởi dòng tiền vào liên quan đến việc thu hồi các khoản cho vay từ các bên liên quan và các bên khác là 982 tỷ VNĐ, và dòng tiền thu được từ việc chuyển nhượng các khoản đầu tư vốn cổ phần trong các pháp nhân khác, số lượng tiền mặt thuần đã chuyển nhượng là 278 tỷ VNĐ

Các dòng tiền tiền từ các hoạt động tài chính của Tập đoàn Vincom

Năm kết thúc ngày 31/ 12/ 2011: Tập đoàn Vincom có dòng tiền chi thuần từ các hoạt động tài chính là 6.580 tỷ VNĐ (313 triệu USD) trong năm 2011, chủ yếu liên quan đến các khoản hoàn trả nợ là 3.186 tỷ VNĐ (151 triệu USD), tiền chi liên quan tới khoản thanh toán cho việc mua thêm cổ phần trong các công ty con hiện tại là 3.198 tỷ VNĐ và tiền chi liên quan đến trả cổ tức cho các cổ đông của công ty mẹ là 2.146 tỷ VNĐ (102 triệu USD) (xin xem phần *"Cổ tức và chính sách cổ tức"* để biết thêm chi tiết), bù lại một phần bởi tiền thu liên quan đến số tiền thu được từ phát hành trái phiếu và các khoản vay là 2.868 tỷ VNĐ (136 triệu USD) và tiền thu liên quan đến góp vốn từ cổ đông không nắm quyền kiểm soát là 274 tỉ VNĐ (13 triệu USD).

.*Năm kết thúc vào ngày 31/12/2010*: Tập đoàn Vincom có được dòng tiền thuần từ các hoạt động tài chính

là 4.439 tỷ VNĐ trong năm 2010 chủ yếu là do dòng tiền thu liên quan đến các khoản tiền thu được từ các khoản vay là 3.418 tỷ VNĐ, dòng tiền thu liên quan đến số tiền thu được từ việc bán cổ phiếu quỹ là 1.579 tỷ VNĐ và dòng tiền thu liên quan đến vốn góp từ các cổ đông không nắm quyền kiểm soát là 722 tỷ VNĐ, được bù lại một phần bởi dòng tiền chi liên quan tới thanh toán lãi vay là 1.048 tỉ VNĐ và dòng tiền chi liên quan tới việc thanh toán lại các khoản vay là 376 tỷ VNĐ.

Năm kết thúc vào ngày 31/12/2009: Công ty có được dòng tiền thuần từ các hoạt động tài chính là 6.406 tỷ VNĐ trong năm kết thúc vào ngày 31/12/2009 chủ yếu là do dòng tiền thu liên quan đến các khoản tiền thu được từ các khoản vay là 5.874 tỷ VNĐ, dòng tiền chi liên quan đến thu được từ phát hành cổ phiếu mới là 796 tỷ VNĐ và dòng tiền thu do góp vốn từ cổ đông không nắm quyền kiểm soát có giá trị 472 tỷ VNĐ, bù lại một phần bởi bởi dòng tiền chi liên quan đến khoản thanh toán lãi vay là 554 tỷ VNĐ và dòng tiền chi liên quan đến trả các khoản vay trị giá 380 tỷ VNĐ

Nguồn vốn

Tập đoàn cần khoản đầu tư vốn lớn cho việc mua lại đất và xây dựng và có thể mất nhiều năm trước khi tạo ra được dòng tiền dương đối với một dự án cụ thể. Tập đoàn đã từng tài trợ cho việc phát triển các dự án và các chi phí vốn khác của Tập đoàn chủ yếu từ các nguồn vốn nội bộ, các khoản vay từ các ngân hàng thương mại tại Việt Nam, tiền thu được từ việc bán và đăng ký mua trước các dự án bất động sản và các bất động sản đang xây dựng, các dòng tiền từ các khoản đầu tư và bất động sản hiện tại và số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu nợ và vốn, như các đợt phát hành cổ phiếu của Tập đoàn vào tháng 2/2007, tháng 4/2008, tháng 9/2009 và tháng 6/2010, phát hành trái phiếu doanh nghiệp năm 2007,2008, 2009 và 2010 và trái phiếu chuyển đổi năm 2009. Các phương thức cấp vốn của Tập đoàn thay đổi theo từng dự án và tùy thuộc vào các giới hạn do các quy định và các chính sách tiền tệ của Chính phủ áp đặt. Các khoản tiền thu được từ đăng ký mua trước bất động sản, cùng với các nguồn cấp vốn nêu trên là các nguồn vốn chính để xây dựng các dự án của Tập đoàn. Vinpearl trước đây đã từng cấp vốn để phát triển các dự án của mình và các chi phí vốn khác chủ yếu từ các nguồn vốn nội bộ, các khoản vay từ các ngân hàng thương mại tại Việt Nam, từ việc phát hành trái phiếu doanh nghiệp. Các phương thức cấp vốn của Vinpearl thay đổi theo từng dự án và tùy thuộc vào các giới hạn do các quy định và các chính sách tiền tệ của Chính phủ áp đặt. Tại ngày 31/12/2011, Tập đoàn có số dư tiền và các khoản tương đương tiền giả định là 1.311 tỷ VNĐ (62 triệu USD). Vào ngày này, Tập đoàn Vincom có các khoản tiền gửi ngắn hạn là 1.504 tỉ VND (72 triệu USD).

Tập đoàn dự định tiếp tục cung cấp vốn để phát triển các dự án và các chi phí vốn khác của Tập đoàn và thanh toán khoản nợ tương lai từ các nguồn tài chính hiện có và tiền thu được từ các hoạt động của Tập đoàn. Tập đoàn cũng có thể huy động nguồn vốn bổ sung thông qua các đợt phát hành chứng khoán nợ và vốn hoặc bán hoặc chuyển nhượng tài sản trong tương lai để cấp vốn một phần cho các dự án trong tương lai của Tập đoàn, thanh toán nợ hoặc cho các mục đích khác. Khả năng của Tập đoàn trong việc cung cấp vốn đầy đủ đáp ứng các nhu cầu về thanh toán vốn gốc và lãi có thể bị giới hạn bởi tình hình tài chính, kết quả hoạt động của Tập đoàn và tính thanh khoản của thị trường tài chính trong nước và quốc tế. Khi Tập đoàn không có khả năng để chuyển hạn, gia hạn hoặc tái cấp vốn cho khoản vay ngắn hạn của Tập đoàn thì có thể khiến cho Tập đoàn không thể đáp ứng được các nghĩa vụ liên quan đến việc thanh toán vốn gốc và lãi, các khoản phải trả và các khoản nợ khác khi đến hạn hoặc phải trả. Việc phải chịu những hạn chế trong các công cụ nợ hiện nay của Tập đoàn, có liên quan tới các hoạt động kinh doanh của Tập đoàn, việc phát sinh thêm nợ của Tập đoàn có thể dẫn tới việc tăng chi phí lãi vay của Tập đoàn. Xem phần "*Các Yếu tố rủi ro – Các rủi ro liên quan đến Tập đoàn — Tập đoàn có các yêu cầu về đầu tư vốn lớn và tiền mặt, và khả năng phát triển hoạt động kinh doanh và đáp ứng các nghĩa vụ của Tập đoàn phụ thuộc vào việc bán các bất động sản của Tập đoàn, vận hành các dòng tiền từ các bất động sản đầu tư hiện có của Tập đoàn và tính sẵn có của các nguồn tài trợ bổ sung*".

Chi phí vốn

Bảng sau trình bày chi phí vốn đã phát sinh của Tập đoàn Vincom trong các năm kết thúc vào ngày 31/12/2009, 2010 và 2011.

	Cho các năm kết thúc vào ngày 31/12			
	2009	**2010**	**2011**	**2011**
		VNĐ (triệu)		**USD ('000) (chưa kiểm toán)**
		(đã kiểm toán)		
Mua BĐS và thiết bị	1.648.037	4.667.000	1.466.116	69.702
Mua các tài sản khác.....	1.359.547	—	—	—
Tổng	3.007.584	4.667.000	1.466.116	69.702

Chi phí vốn của Tập đoàn Vincom để mua bất động sản và trang thiết bị trong các năm kết thúc vào ngày 31/12/2009, 2010 và 2011 phần lớn liên quan đến việc xây dựng các dự án phát triển của Tập đoàn Vincom (như dự án "Vincom Village" năm 2011, "Vincom Center A TP. Hồ Chí Minh", "Royal City" và "Times City" năm 2010,Vincom Center B TP. Hồ Chí Minh năm 2009) và thiết bị văn phòng.

Chi phí vốn của Tập đoàn Vincom để mua các tài sản tài chính khác liên quan đến các khoản đầu tư dài hạn cho các dự án phát triển của Tập đoàn.

Bảng sau đây trình bày chi phí vốn trước đây của Vinpearl trong năm kết thúc vào ngày 31/12/2011

	Cho các năm kết thúc vào ngày 31/12	
	2011	**2011**
	VNĐ (triệu)	**USD ('000) (chưa kiểm toán)**
	(đã kiểm toán)	
Mua bán BĐS và thiết bị	719.852	34.223
Mua các tài sản tài chính khác	—	—
Tổng	719.852	34.223

Các chi phí vốn của Vinpearl cho việc mua bất động sản và thiết bị phần lớn liên quan tới các chi phí xây dựng và các thiết bị đã mua cho các dự án Vinpearl Nha Trang và các khách sạn 6 sao của Vinpearl Đà Nẵng, Vinpearl Golf và Vinpearl Hội An.

Các khoản vay

Bảng sau trình bày các khoản vay của Tập đoàn Vincom tại ngày 31/12/ 2009, 2010 và 2011.

	Tại 31/12			
	2009	**2010**	**2011**	**2011**
		VNĐ (triệu)		**U.S.$ ('000) (chưa kiểm toán)**
		(đã kiểm toán)		
Trái phiếu doanh nghiệp	4.361.399	5.585.856	3.178.647	151.119
Trái phiếu chuyển đổi.....	1.876.718	1.444.421	—	—
Các khoản vay dài hạn.....	2.770.292	4.417.679	2.208.778	105.010
Nợ ngắn hạn.....	242.288	294.321	4.583.024	217.886

	Tại 31/12			
	2009	**2010**	**2011**	**2011**
Tổng.....	9.250.697	11.742.277	9.970.449	474.016

Bảng sau trình bày các khoản vay của Vinpearl tại ngày 31/12/2011.

	Tại ngày 31/12/2011	
	VNĐ (triệu)	**U.S.$ ('000)**
	(đã kiểm toán)	**(chưa kiểm toán)**
Trái phiếu doanh nghiệp…….	2.467.504	117.310
Các khoản vay dài hạn…..……	911.742	43.346
Nợ ngắn hạn……	1.234.522	58.692
Tổng……..	4.613.768	219.348

Bảng sau trình bày các khoản nợ đến hạn của Tập đoàn Vincom tại ngày 31/12/2011.

	Tại ngày 31/12 VNĐ (triệu)				
	Tổng	**Dưới 1 năm**	**1-3 năm**	**3-5 năm**	**Trên 5 năm**
Trái phiếu doanh nghiệp	3.178.647	—	2.188.180	990.466	—
Các khoản vay dài hạn.....	2.208.778	—	735.637	182.719	1.290.422
Nợ ngắn hạn.....	4.583.024	4.583.024	—	—	—
Tổng	9.970.449	4.583.024	2.923.817	1.173.186	1.290.422

Bảng sau trình bày các khoản nợ đến hạn của Vinpearl tại ngày 31/12/2011

	Tại ngày 31/12/2011 VNĐ (triệu)				
	Tổng	**Dưới 1 năm**	**1-3 năm**	**3-5 năm**	**Trên 5 năm**
Trái phiếu doanh nghiệp	2.467.504	—	2.467.504	—	—
Các khoản vay dài hạn.....	911.742	—	545.066	330.784	35.892
Nợ ngắn hạn.....	1.234.522	1.234.522	—	—	—
Tổng	4.613.768	1.234.522	3.012.570	330.784	35.892

Cam kết

Bảng sau tóm lược các cam kết của Tập đoàn Vincom tại ngày 31/12/ 2011.

	Tổng VNĐ (tỷ)

	Tổng VNĐ (tỷ)
Cam kết vốn liên quan đến các hoạt động đầu tư	425
Cam kết chi phí vốn liên quan tới các dự án bất động sản đang triển khai	23.985
Cam kết theo các hợp đồng thuê đang hoạt động trong đó Tập đoàn là bên thuê	1.737
Các cam kết khác	789
Tổng	26.936

Xin xem Thuyết minh số 36 trong báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán vào ngày và cho các năm kết thúc vào ngày 31/12/2009, 2010 và 2011 được trình bày trong tài liệu chào bán này để biết thêm chi tiết liên quan tới các cam kết của Tập đoàn Vincom.

Bảng sau tóm lược các cam kết của Vinpearl tại ngày 31/12/ 2011

	Tổng VNĐ (tỷ)
Cam kết vốn liên quan đến các hoạt động đầu tư	1.976
Các cam kết vốn liên quan tới các dự án phát triển bất động sản đang triển khai	588
Tổng	**2.564**

Xin xem Thuyết minh số 34 trong báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán của Vinpearl vào ngày và cho các năm kết thúc vào ngày 31/12/2010 và 2011 được trình bày trong tài liệu chào bán này để biết thêm chi tiết liên quan tới các cam kết của Vinpearl.

Do các dòng tiền kết hợp từ các hoạt động kinh doanh của Tập đoàn trong năm 2012 có thể ít hơn số tiền theo nghĩa vụ và cam kết theo hợp đồng của Tập đoàn nên Tập đoàn sẽ cần tiếp tục huy động vốn nhằm tài trợ cho các nghĩa vụ theo hợp đồng hiện nay và trong tương lai của mình. Hình thức cấp vốn này có thể bao gồm chào bán nợ hoặc vốn cổ phần (bao gồm số tiền thu được thuần từ Đợt chào bán này) hoặc bán hay các hình thức chuyển nhượng tài sản khác. Xem thêm phần *"Các yếu tố rủi ro – Rủi ro liên quan tới Tập đoàn – Tập đoàn có các yêu cầu về đầu tư vốn lớn và tiền mặt, và khả năng phát triển hoạt động kinh doanh và đáp ứng các nghĩa vụ của Tập đoàn phụ thuộc vào việc bán các bất động sản của Tập đoàn, vận hành các dòng tiền từ các bất động sản đầu tư hiện có của Tập đoàn và tính sẵn có của các nguồn tài trợ bổ sung*".

Cam kết theo Hợp đồng Chuyển nhượng với BIDV

Tháng 6/2006, theo Hợp đồng chuyển nhượng, Tập đoàn Vincom đã chuyển nhượng cho BIDV quyền sở hữu từ tầng 7 đến tầng 21, khu vực tiếp tân và khu vực chờ thang máy ở tầng 1 của Tháp A, xấp xỉ 31% diện tích bãi đậu xe và quyền sử dụng đất là 49% tổng diện tích đất xây dựng Vincom Center Hà Nội – Tháp A và Tháp B. Theo Hợp đồng Chuyển nhượng, Tập đoàn cũng đã cam kết chuyển nhượng quyền sở hữu những bất động sản đầu tư sau đây cho BIDV vào ngày 20/7/2052 như sau:

1. Quyền sở hữu một nửa trung tâm thương mại của Vincom Center Hà Nội (từ tầng 1 đến tầng 6 của Vincom Center Hà Nội, ngoại trừ khu vực lễ tân và khu chờ thang máy ở tầng 1 (gần 160m^2); và
2. Quyền sở hữu một nửa tầng hầm 1 và 2 của Vincom Center Hà Nội mà không phải thanh toán số tiền bổ sung nào.

Dòng tiền từ các giao dịch đăng ký mua trước và bán các bất động sản nhà ở hoàn thành

Tập đoàn Vincom có được tiền thu từ các giao dịch đăng ký mua trước và bán các bất động sản nhà ở hoàn thiện tại Vincom Center Hà Nội - Tháp C, Vincom Center B TP. Hồ Chí Minh, dự án "Royal City" và dự án "Times City". Tập đoàn Vincom cũng thu được tiền từ các khoản thanh toán của các chủ đầu tư thứ cấp và một khách buôn để xây dựng và bán các biệt thự của dự ánVincomVillage". Bảng sau trình bày các khoản tiền thu được từ các hoạt động này.

Dòng tiền từ các BĐS nhà ở	Cho các năm kết thúc vào ngày 31/12			
	2009	2010	2011	
	VNĐ (triệu)	VNĐ (triệu)	VNĐ (triệu)	U.S.$ ('000)
Vincom Center Hanoi — Tháp C	1.586.379	—	—	—
Vincom Center B TP. Hồ Chí Minh	—	2.620.945	—	—
Royal City	—	3.111.689[(1)]	5.747.333	260.261
Times City	—	—	3.651.304	173.591
Vincom Village	—	—	4.318.594	205.315
Tổng	1.586.379	5.732.634	13.717.230	652.146

Chú ý:

(1) Trong đó, 928 tỷ VNĐ nhận được theo các thỏa thuận cho vay và tiền đặt cọc của các khách mua và nhà bán buôn tiềm năng.

Các khoản mục khác

Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán

Năm 2011, CTCP Hoàng Gia đã ký kết các thỏa thuận hỗ trợ lãi suất với nhiều ngân hàng khác nhau liên quan đến các khoản vay cầm cố của các ngân hàng này cho một số người đủ điều kiện mua các căn hộ dự án "Royal City". Trong trường hợp người vay không thanh toán được nợ, tổng số tiền mua lại sẽ lên tới 1.036 tỷ VNĐ (49 triệu USD). Xin xem phần "*Các yếu tố rủi ro- Các rủi ro liên quan đến Tập đoàn – Sự không chắc chắn và giảm sút của kinh tế trong nước và toàn cầu có thể ảnh hưởng xấu đến hoạt động kinh doanh của Tập đoàn"*.

Mục tiêu và chính sách quản lý rủi ro tài chính

Các công nợ tài chính của Tập đoàn, không phải là các khoản phái sinh, bao gồm các khoản vay ngân hàng, trái phiếu doanh nghiệp, trái phiếu chuyển đổi và các khoản vay, thương mại cũng như các khoản phải trả khác. Mục đích chính của các công nợ tài chính này là huy động vốn phục vụ hoạt động kinh doanh của Tập đoàn.Tập đoàn cũng có nhiều tài sản tài chính khác như các khoản phải thu thương mại cũng như các khoản phải thu khác, các khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết và chưa được niêm yết và các khoản tiền gửi ngắn hạn phát sinh trực tiếp từ các hoạt động của Tập đoàn.

Tập đoàn phải đối mặt với rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Các cán bộ điều hành chủ chốt đã bàn bạc và thống nhất về những chính sách quản lý từng rủi ro này, được tóm tắt như sau.

Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị thị trường của dòng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ dao động do biến động giá thị trường. Giá thị trường liên quan đến ba loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ và các rủi ro về giá khác như rủi ro vốn chủ sở hữu. Các công cụ tài chính chịu tác động của rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay, trái phiếu doanh nghiệp, khoản nợ tài chính được xác định theo giá trị thị trường thông qua lỗ hoặc lãi, các khoản tiền gửi và các khoản đầu tư sẵn sàng để bán.

Các chỉ số phân tích độ nhạy cảm trong các phần sau đây liên quan đến tình hình tại thời điểm ngày 31/12 cho các năm 2009, 2010 và 2011. Các chỉ số phân tích mức nhạy cảm dựa trên hằng số của số tiền nợ ròng, tỷ lệ lãi suất cố định đến lãi suất thả nổi của các khoản nợ và tỷ lệ của các công cụ tài chính bằng ngoại tệ.

Sau đây là những giả thiết được áp dụng để tính toán mức độ nhạy cảm:

- Độ nhạy cảm của khoản mục báo cáo thu nhập là hiệu ứng của những thay đổi giả định trong rủi ro thị trường. Điều này được dựa trên các tài sản tài chính và khoản nợ tài chính tại thời điểm ngày 31/12 của các năm 2009, 2010 và 2011 đối với Tập đoàn Vincom và 31/12/2011 đối với Vinpearl.

Rủi ro lãi suất

Bảng sau thể hiện mức độ nhạy cảm đối với khả năng biến động lãi suất trong năm tài chính dưới đây. Trong điều kiện các yếu tố khác không thay đổi, tác động đối với lợi nhuận sau thuế và vốn chủ sở hữu của Tập đoàn do biến động của các khoản vay có lãi suất thả nổi được trình bày trong bảng sau.

Độ nhạy cảm với lãi suất

Bảng sau thể hiện mức độ nhạy cảm đối với khả năng biến động lãi suất trong năm tài chính dưới đây. Trong điều kiện các yếu tố khác không thay đổi, tác động đối với lợi nhuận sau thuế và vốn chủ sở hữu của Tập đoànVincom do biến động của các khoản vay có lãi suất thả nổi được trình bày trong bảng sau.

	Tăng/(giảm) so với điểm cơ bản	**Hiệu ứng đối với lợi nhuận sau thuế (VNĐ)**
2011		
VNĐ	450	(207.988.435.033)
VNĐ	(450)	207.988.435.033
2010		
VNĐ	150	(18.062.731.599)
VNĐ	(150)	18.062.731.599
2009		
VNĐ	150	(9.941.076.101)
VNĐ	(150)	9.941.076.101

Biến động giả định so với điểm cơ bản về những phân tích tính nhạy cảm của lãi suất dựa trên những quan sát trên thị trường hiện nay.

Trong điều kiện các biến số khác không thay đổi, lợi nhuận sau thuế và vốn chủ sở hữu của Vinpearl bị ảnh hưởng thông qua tác động đối với các khoản vay có lãi suất thả nổi được trình bày trong bảng sau.

	Tăng/(giảm) so với điểm cơ bản	**Hiệu ứng đối với lợi nhuận sau thuế (VNĐ)**
2011		
USD	50	(390.527.280)
VNĐ	450	(251.378.545.551)
USD	(50)	390.527.280
VNĐ	(450)	251.378.545.551

Biến động giả định so với điểm cơ bản về những phân tích tính nhạy cảm của lãi suất dựa trên những quan sát trên thị trường hiện nay.

Rủi ro ngoại hối

Rủi ro ngoại hối là rủi ro mà giá trị thị trường của dòng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính biến

động do thay đổi tỷ giá hối đoái. Rủi ro biến động tỷ giá hối đoái của Tập đoàn liên quan trực tiếp đến hoạt động kinh doanh của Tập đoàn (khi doanh thu hoặc chi phí được thể hiện bằng đồng tiền khác so với đồng tiền hạch toán của Tập đoàn) và các khoản vay bằng ngoại tệ của Tập đoàn.

Tập đoàn hiện tại không sử dụng bất kỳ công cụ phái sinh nào để dự phòng rủi ro ngoại hối.

Độ nhạy cảm với tỷ giá hối đoái

Bảng sau đây thể hiện mức độ nhạy cảm về sự thay đổi dự kiến trong tỷ giá hối đoái của đồng Đô-la Mỹ trong năm 2012 sử dụng xu hướng biến động trong lịch sử. Với tất cả các biến số khác đều không đổi đối với lợi nhuận sau thuế và vốn chủ sở hữu của Tập đoàn Vincom (do sự thay đổi của giá trị thị trường của tài sản và nợ phải trả bị ảnh hưởng như sau). Mức độ nhạy cảm đối với biến động của tất cả các ngoại tệ khác là không đáng kể.

	Thay đổi trong tỷ giá USD/ VNĐ	Hiệu ứng đối với lợi nhuận sau thuế (VNĐ)
2011.....	+8%	(77.731.536.066)
	-8%	77. 731.536.066
2010.....	+5%	(54.196.714.406)
	-5%	54.196.714.406
2010.....	+5%	(36.139.502.350)
	-5%	36.139.502.350

Với tất cả các biến số khác đều không đổi đối với lợi nhuận sau thuế và vốn chủ sở hữu của Vinpearl (do sự thay đổi của giá trị thị trường của tài sản và nợ phải trả bị ảnh hưởng như sau). Mức độ nhạy cảm đối với biến động của tất cả các ngoại tệ khác là không đáng kể.

	Thay đổi trong tỷ giá USD/ VNĐ	Hiệu ứng đối với lợi nhuận sau thuế (VNĐ)
2011.....	+8%	(7.297.409.135)
	-8%	7.297.409.135

Rủi ro giá cổ phiếu

Chứng khoán vốn cổ phần niêm yết và chưa niêm yết của Tập đoàn rất nhạy cảm với rủi ro giá cả thị trường phát sinh do tính không ổn định trong giá trị tương lai của các loại chứng khoán đầu tư.Tập đoàn quản lý rủi ro giá cổ phiếu bằng cách đặt giới hạn cho đầu tư vốn cổ phần.Hội đồng quản trị Tập đoàn xem xét và phê duyệt tất cả những quyết định đầu tư vốn cổ phần.

Tại ngày 31/12/2010 và 31/12/2011, giá trị đầu tư của Tập đoàn Vincom vào các chứng khoán niêm yết theo giá trị thị trường lần lượt là 402 tỷVNĐ và 1.543 tỷ VNĐ (73 triệu USD). Nếu giá cổ phiếu trên thị trường chứng khoán giảm 10% có thể làm giảm lợi nhuận sau thuế của Tập đoàn Vincom lần lượt tương ứng xấp xỉ 30 tỷ VNĐ và 116 tỷ VNĐ, phụ thuộc vào việc giảm giá trị này có đáng kể hoặc kéo dài hay không. Nếu giá của các cổ phiếu niêm yết này tăng thêm 10% lợi nhuận sau thuế của Tập đoàn Vincom sẽ tăng lần lượt là 30 tỷ VNĐ và 116 tỷ VNĐ.

Tại ngày 31/12/2011, giá trị đầu tư của Vinpearl vào các chứng khoán niêm yết theo giá trị thị trường là 430 tỷ VNĐ (20 triệu USD). Nếu giá cổ phiếu trên thị trường chứng khoán giảm 10% có thể làm lợi nhuận sau thuế của Vinpearl giảm xấp xỉ 32 tỷ VNĐ, phụ thuộc vào việc giảm giá trị này có đáng kể hoặc kéo dài hay không. Nếu giá của các cổ phiếu niêm yết này tăng thêm 10% thì lợi nhuận sau thuế của Vinpearl có thể tăng lên thêm 32 tỷ VNĐ.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên đối tác không thực hiện được các nghĩa vụ của mình theo một công cụ tài chính hay một hợp đồng dẫn đến thua lỗ tài chính. Tập đoàn phải chịu rủi ro tín dụng phát sinh từ các hoạt động kinh doanh của Tập đoàn (chủ yếu là các khoản thương mại phải thu) và từ các hoạt động tài chính, bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng và các tổ chức tài chính và khoản cho các bên liên quan vay. Xin xem *"Các yếu tố rủi ro – Rủi ro liên quan tới Hoạt động phát triển bất động sản của Tập đoàn – việc mất khả năng chi trả hoặc chậm chi trả của các khách hàng lớn nhất của Tập đoàn có thể gây ảnh hưởng xấu tới hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính, tính thanh khoản và kết quả hoạt động của Tập đoàn".*

Các khoản thương mại phải thu từ việc cho thuê các khu văn phòng và TTTM

Tập đoàn quản lý rủi ro tín dụng từ phía khách hàng khi Tập đoàn yêu cầu khách hàng đặt tiền đặt cọc khi thuê văn phòng và mặt bằng TTTM.

Các khoản thương mại phải thu từ dịch vụ khách sạn

Tập đoàn quản lý rủi ro tín dụng từ phía khách hàng dựa trên những chính sách, qui trình đã được thiết lập sẵn liên quan đến quản lý rủi ro tín dụng xuất phát từ phía khách hàng. Các khoản phải thu còn tồn đọng từ phía khách hàng đều được theo dõi thường xuyên và những suy giảm các khoản phải thu đều được phân tích tại ngày lập báo cáo đối với từng khoản phải thu đối với các khách hàng lớn.Theo quan điểm nói trên và theo thực tế, các khoản thương mại phải thu của Tập đoàn liên quan đến nhiều khách hàng, nên không có sự tập trung đáng kể nào về rủi ro tín dụng trong dịch vụ khách sạn.

Các khoản thương mại phải thu từ việc bán các tài sản BĐS

Rủi ro tín dụng khách hàng từ việc bán các tài sản BĐS chủ yếu xuất phát từ bên liên quan, những người mua BĐS văn phòng tại dự án "Vincom Village", và từ những khách hàng doanh nghiệp cũng như khách hàng cá nhân là người mua mặt bằng bán lẻ và các căn hộ tại Vincom Center B - TP. Hồ Chí Minh. Tập đoàn quản lý rủi ro tín dụng bằng cách giám sát thường xuyên tiến độ thu từ những khách hàng này và đánh giá nếu có bất kỳ sự suy giảm nào đối với các khoản phải thu, mà tại ngày 31/12/2011 không có sự suy giảm nào. Xem chi tiết trong mục *"Kinh doanh – Những khách hàng chính"*

Các khoản thương mại phải thu từ bán các BĐS nhà ở

Rủi ro tín dụng khách hàng cũng có thể xuất phát từ việc bán các BĐS nhà ở bao gồm các biệt thự được đầu tư bởi Vinpearl Đà Nẵng Resort. Tập đoàn quản lý rủi ro bằng cách yêu cầu khách hàng thực hiện thanh toán các khoản tiền theo hợp đồng khi mua BĐS nhà ở.

Tiền gửi ngân hàng và các tổ chức tài chính

Rủi ro tín dụng từ số dư các khoản tiền gửi ngân hàng và các tổ chức tài chính do ban tài chính của Tập đoàn giám sát theo chính sách của Tập đoàn, theo đó, tiền sẽ được gửi tại các ngân hàng và các tổ chức tài chính uy tín.

Cho các bên liên quan vay

Rủi ro tín dụng khách hàng cũng có thể phát sinh từ những khoản Tập đoàn cho các đối tác và các bên liên quan vay. Khoản vay đó không được bảo đảm hoặc được bảo đảm bằng chứng khoán được sở hữu bởi người khác. Tập đoàn quản lý rủi ro tín dụng bằng cách thường xuyên giám sát tiến độ thu tiền của các đối tác và đánh giá nếu có bất kỳ sự suy giảm nào đối với các khoản phải thu mà tại ngày 31/12/2011 không có sự suy giảm nào.

Rủi ro thanh khoản

Mục tiêu của Tập đoàn là để duy trì sự cân bằng giữa tính liên tục của các dòng tiền từ hoạt động và tính linh hoạt thông qua việc sử dụng vốn vay ngân hàng và trái phiếu doanh nghiệp. Tập đoàn đã quản lý rủi ro thanh khoản này bằng cách thu xếp các hợp đồng tín dụng dài hạn với các ngân hàng để đảm bảo rằng các khoản vay sẽ được hoàn trả sau khi Tập đoàn hoàn thành và đưa các dự án bất động sản vào hoạt động thương mại. Tại ngày 31/12/2011, hợp đồng tín dụng chưa rút đối với Tập đoàn Vincom là khoảng 209 tỷ VNĐ (10 triệu USD) và không có các hợp đồng tín dụng chưa rút nào đối với Vinpearl. Tuy nhiên, do các dòng tiền kết hợp có được từ các hoạt động của Tập đoàn trong năm 2012 được dự kiến ít hơn con số các chi phí vốn đã lên kế hoạch và cam kết của Tập đoàn và các nghĩa vụ hoàn trả các khoản vay theo lịch trình nên Tập đoàn sẽ cần tiếp tục huy động tài trợ để cấp vốn cho các nghĩa vụ theo hợp đồng hiện tại và tương lai của mình. Việc tài trợ này có thể bao gồm các đợt chào bán các khoản nợ hoặc vốn cổ phần (bao gồm các khoản tiền thu được thuần từ Đợt chào bán này) hoặc bán hay các hình thức chuyển nhượng tài sản khác. Xin xem thêm phần *"Các yếu tố rủi ro – Rủi ro liên quan tới Tập đoàn – Tập đoàn có các yêu cầu lớn về tiền mặt và đầu tư vốn, và khả năng phát triển hoạt động kinh doanh và đáp ứng những nghĩa vụ của Tập đoàn phụ thuộc vào việc bán các bất động sản, các dòng tiền đang lưu chuyển từ các bất động sản đầu tư hiện tại và các nguồn tài trợ bổ sung sẵn có của Tập đoàn".*

Rủi ro về giá hàng hóa

Kết quả kinh doanh của Tập đoàn bị ảnh hưởng bởi sự không ổn định về giá của một số vật liệu xây dựng trong các dự án BĐS. Tập đoàn kiểm soát rủi ro về giá hàng hóa bằng cách theo dõi chặt chẽ những thông tin về thị trường hàng hóa để quản lý thời gian mua hàng, kế hoạch xây dựng và mức độ hàng tồn kho. Tập đoàn không sử dụng bất kỳ công cụ tài chính phái sinh để phòng ngừa rủi ro về giá hàng hóa.

Lạm phát

Vào năm 2009, 2010 và 2011, tỷ lệ lạm phát tại Việt Nam lần lượt là 7%, 9% và 18%.

Trong những năm gần đây, tùy từng thời điểm, Việt Nam đã trải qua nhiều thời kỳ có tỷ lệ lạm phát tương đối cao. Ảnh hưởng cơ bản của lạm phát tới hoạt động kinh doanh của Tập đoàn Vincom vào năm 2009, 2010, và 2011 có liên quan đến các chi phí vay của Tập đoàn Vincom tăng và nhu cầu trong thị trường bất động sản giảm đi như là một hệ quả của việc lãi suất tăng cũng như chi phí nguyên vật liệu (thép và xi măng) sử dụng cho các dự án của Tập đoàn Vincom tăng. Xin xem thêm phần *"Các yếu tố rủi ro – Rủi ro liên quan tới Tập đoàn – sự trì trệ của nền kinh tế trong nước và/hoặc toàn cầu và tính bất trắc nảy sinh từ sự trì trệ này có thể gây tác động tiêu cực tới hoạt động kinh doanh của Tập đoàn".*

Quản lý vốn

Vốn của Tập đoàn bao gồm cổ phần phân phối cho các cổ đông nắm giữ cổ phiếu của công ty mẹ, trái phiếu chuyển đổi và khoản nợ chuyển đổi. Tập đoàn cũng có nhiều khoản nợ, trái phiếu, các khoản phải trả thương mại và các khoản phải trả khác.

Mục tiêu chủ yếu trong quản lý vốn của Tập đoàn là đảm bảo cho Tập đoàn duy trì tỷ lệ vốn vững mạnh để hỗ trợ các hoạt động kinh doanh và tối đa hóa giá trị cổ đông.

Tập đoàn quản lý cấu trúc vốn của mình và điều chỉnh khi có sự thay đổi các điều kiện kinh tế. Để duy trì hay điều chỉnh cấu trúc vốn, Tập đoàn có thể điều chỉnh mức thanh toán cổ tức cho các cổ đông, hoàn trả vốn cho các cổ đông hoặc phát hành cổ phiếu mới.

Không có sự thay đổi nào trong mục tiêu, chính sách hoặc quy trình trong suốt những năm kết thúc vào ngày 31/12/2011

Tính mùa vụ

Hoạt động kinh doanh của Vinpearl bị ảnh hưởng bởi những yếu tố thường tái diễn theo mùa. Vinpearl thường mong đợi rằng, trong trường hợp không có sự cố gì bất thường, nhu cầu đối với hầu hết các khu nghỉ dưỡng và khách sạn của Vinpearl sẽ cao hơn vào mùa du lịch mùa đông và giữa tháng 5 và tháng 8. Thời tiết điển hình tại những địa điểm mà Vinpearl hoạt động cũng như các địa điểm thuộc các phân khúc khách hàng chủ chốt theo địa lý và các kỳ nghỉ của họ là những yếu tố chính tạo nên các mô hình theo mùa này. Hiệu quả hoạt động tài chính của dịch vụ spa của Vinpearl cũng có xu hướng theo mùa, khi có nhiều dịch vụ spa trong số này có những xu hướng theo mùa vì những spa này được đặt trong các khu nghỉ dưỡng và khách sạn.

Hoạt động kinh doanh của Tập đoàn Vincom không bị ảnh hưởng bởi bất cứ yếu tố mùa vụ đáng kể nào.

Chào bán đồng thời

Nam Hà Nội, một công ty con của Bên phát hành, dự định phát hành lên đến 2.000 tỷ VNĐ (95 triệu USD) trái phiếu có lãi suất thả nổi thành nhiều đợt bắt đầu từ tháng 4/ 2012. Số tiền thu được từ các khoản nợ bổ sung đó sẽ được sử dụng cho dự án "Times City". Dự kiến những trái phiếu này sẽ có thời gian đáo hạn trong vòng từ 3,5 năm đến 4,5 năm. Những trái phiếu này sẽ được bảo đảm bằng việc cầm cố một số tài sản nhất định liên quan đến dự án "Times City".

Tập đoàn đang tiến hành thảo luận về việc vay 25 triệu USD dưới dạng một khoản vay chuyển đổi mà có thể được chuyển đổi thành cổ phần của một công ty sẽ được thành lập trong tương lai nhằm giữ các tài sản và các khoản nợ liên quan tới Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec của Tập đoàn. Khoản vay chuyển đổi này dự kiến sẽ có lãi suất hàng năm là 6%. Số tiền thu được từ khoản vay chuyển đổi này sẽ được sử dụng cho các dự án của Tập đoàn. Việc hoàn trả khoản vay chuyển đổi này dự kiến được thực hiện trong vòng 4 năm kể từ ngày thu xếp khoản vay. Tập đoàn đang tính tới việc ký kết khoản vay chuyển đổi này vào khoảng tháng 4 hoặc tháng 5/2012.

Tập đoàn vẫn chưa ký kết bất cứ thỏa thuận cuối cùng nào đối với những khoản tài trợ đề xuất như vậy. Do đó, Tập đoàn có thể ký kết những thỏa thuận này hoặc những thỏa thuận cấp vốn khác với những điều khoản và điều kiện khác nhau, hoặc không ký kết gì cả.

LỊCH SỬ VÀ CƠ CẤU TẬP ĐOÀN

Dưới đây là các sự kiện hoạt động kinh doanh quan trọng của Tập đoàn:

2001	Vinpearl được chính thức thành lập vào tháng 7/2001 với tên gọi là "Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Du lịch, Thương mại và Dịch vụ Hòn Tre" với vốn điều lệ ban đầu là 60 tỷ VNĐ.
2002	Vincom được chính thức thành lập vào ngày 3/5/2002 với tên gọi là "Công ty Cổ phần Thương mại Tổng hợp Việt Nam" với số vốn điều lệ ban đầu là 196 tỷ VNĐ để đầu tư vào việc xây dựng và quản lý Vincom Center Hà Nội - Tháp B (tên cũ là "Vincom City Towers").
2003	Vincom tăng vốn điều lệ lên 251 tỷ VNĐ. Vinpearl hoàn thành xây dựng tòa nhà Executive và các tiện nghi khác củaVinpearl Resort Nha Trang và chính thức đi vào hoạt động.
2004	Hoàn thành xây dựng Vincom Center Hà Nội – Tháp A và Vincom Center Hà Nội – Tháp B, một dự án phức hợp lớn tại Hà Nội.
2006	Bán Tháp A của Vincom Center Hà Nội cho BIDV và Vincom tăng vốn điều lệ lên 314 tỷ VNĐ. Tháng 7/2006, Vinpearl chuyển đổi loại hình doanh nghiệp thành Công ty Cổ phần với tên gọi là CTCP Du lịch và Thương mại Vinpearl. Tháng 8, Vinpearl Land chính thức đi vào hoạt động.
2007	Tháng 2, Vincom tăng vốn điều lệ lên 600 tỷ VNĐ. Tháng 6, Vincom tiếp tục tăng vốn điều lệ lên 800 tỷ VNĐ và vào tháng 9, Vincom niêm yết trên HOSE và trở thành công ty bất động sản niêm yết lớn nhất tại Việt Nam. Tháng 10/2007, Vincom phát hành 1.000 tỷ VNĐ trái phiếu lãi suất 10,3% đáo hạn năm 2012. Tháng 9/2007, Vinpearl tăng vốn điều lệ lên 1.000 tỷ VNĐ.
2008	Tháng 01/2008, Vinpearl niêm yết trên HOSE với tổng giá trị chào bán là 1.000 tỷ VNĐ. Tháng 04/2008, Vincom tăng vốn điều lệ lên xấp xỉ 1.200 tỷ VNĐ và tháng 05/2008 Vincom phát hành 2.000 tỷ VNĐ trái phiếu lãi suất thả nổi và đáo hạn vào năm 2013. Tháng 5/2008, Vinpearl phát hành 1.000 tỷ VNĐ trái phiếu doanh nghiệp kỳ hạn 3-5 năm.
Tháng 3/2009	Vinpearl phát hành 1.000 tỷ VNĐ trái phiếu doanh nghiệp kỳ hạn 5 năm.
Tháng 8/2009	Khu Trung tâm thương mại của Vincom Center Hà Nội - Tháp C bắt đầu hoạt động.
Tháng 10/2009	Vincom tiếp tục tăng vốn điều lệ lên xấp xỉ 1.996 tỷ VNĐ. Vinpearl phát hành tổng số 2.000 tỷ VNĐ trái phiếu bao gồm 1.000

	tỷ VNĐ trái phiếu doanh nghiệp kỳ hạn 3 năm và 1.000 tỷ VNĐ trái phiếu doanh nghiệp kỳ hạn 5 năm.
Tháng 12/2009	Vincom phát hành 100 triệu USD trái phiếu chuyển đổi quốc tế lãi suất 6%/năm và đáo hạn năm 2014.
	Khu căn hộ của Vincom Center Hà Nội - Tháp C được hoàn thành và bàn giao cho khách mua.
	Vincom cũng phát hành 1.000 tỷ VNĐ trái phiếu lãi suất thả nổi và đáo hạn vào năm 2012
Tháng 4/2010	Trung tâm thương mại và khu văn phòng của Vincom Center B TP. Hồ Chí Minh bắt đầu hoạt động.
Tháng 5/2010	Vincom tăng vốn điều lệ lên xấp xỉ 3.600 tỷ VNĐ và phát hành 1.000 tỷ VNĐ trái phiếu lãi suất thả nổi và đáo hạn vào năm 2015.
Tháng 6/2010	Vinpearl đổi tên thành " CTCP Vinpearl".
Tháng 7/2010	Vincom chào bán các căn hộ thuộc dự án " Royal City".
Tháng 8/2010	Vinpearl tăng vốn điều lệ lên xấp xỉ 1.800 tỷ VNĐ.
Tháng 10/2010	Hoàn thành xây dựng Vincom Financial Tower.
Tháng 7- Tháng 12/2010	Tổng số 12.735.701 cổ phiếu phát hành bổ sung đã được niêm yết trên HOSE do chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi quốc tế.
Tháng 12/2010	Vincom tiến hành bàn giao Khu căn hộ thuộc Vincom Center B Thành phố Hồ Chí Minh.
2/12/2010	Hoàn thành giải phóng mặt bằng dự án "Vincom Center A Thành phố Hồ Chí Minh".
10/12/2010	Đại hội đồng Cổ đông chấp thuận niêm yết thứ cấp trên sàn SGX-ST.
15/12/2010	Tòa tháp văn phòng Vincom Financial Tower được chuyển nhượng cho một ngân hàng Việt Nam.
26/02/2011	Tổ chức Đại hội Cổ đông thường niên. Vincom tuyên bố chia cổ tức bất thường với tổng giá trị là 2.300 tỷ VNĐ.
Tháng 3/2011	Vincom chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong CTCP Chứng khoán Vincom.
	Hoàn thành giải phóng mặt bằng cho dự án "Vincom Village".
	Vinpearl mua lại cổ phần còn lại của CTCP Vinpearl Đà Nẵng, CTCP Vinpearl Hội An, và CTCP Phát triển và Dịch vụ Vincharm.
Tháng 4/2011	Vincom chào bán khu căn hộ tại dự án "Times City".
Tháng 5/2011	Vinpearl cho ra mắt Vinpearl Golf Club – Nha Trang và Vinpearl Luxury Nha Trang.

Tháng 6/2011	Vincom chuyển nhượng phần lớn cổ phần trong CTCP Xavinco. Tháng 6/2011, Vincom tuyên bố hoàn thành tất cả các nghĩa vụ đối với trái chủ trong lần phát hành 100 triệu USD trái phiếu chuyển đổi quốc tế.
Tháng 7/2011	Vinpearl khai trương Vinpearl Luxury Đà Nẵng. Vincom ký kết thỏa thuận tín dụng chuyển đổi không đảm bảo trị giá 40 triệu USD. Vincom chuyển nhượng cổ phần của Vincom trong Viettronics. Vincom chuyển nhượng phần lớn cổ phần của Tập đoàn trong Viettronics.
Tháng 8/ 2011	Vincom nhận được chấp thuận về chủ trương để phát triển dự án "Vincom Hưng Yên". Trả 2.300 tỷ VNĐ cổ tức bất thường cho cổ đông vào hai đợt, ngày 02/08 và 23/08.
Tháng 1/2012	Sáp nhập Vinpearl.

Lịch sử và quá trình phát triển

Vincom

Vincom được thành lập tháng 5/2002 với tên gọi là "Công ty Cổ phần Thương mại Tổng hợp Việt Nam" với mục đích phát triển tổ hợp tháp đôi văn phòng và trung tâm thương mại được biết đến hiện nay với tên gọi Vincom Center Hà Nội, có thời hạn sử dụng đất là 50 năm và có thể được gia hạn theo nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông. Vincom Center Hà Nội hoàn thành vào tháng 11/2004 sau 18 tháng thi công. Tháng 7/2006, Vincom chuyển nhượng Tháp A của Vincom Center Hà Nội cho BIDV.

Khi mới thành lập, Vincom có vốn điều lệ ban đầu là 196 tỷ VNĐ trong đó Công ty Cơ khí Trần Hưng Đạo, một doanh nghiệp nhà nước, nắm giữ 25% cổ phần. Tháng 7/2005, Công ty Cơ khí Trần Hưng Đạo bán cổ phần cho một cổ đông cá nhân của "Công ty Cổ phần Thương mại Tổng hợp Việt Nam", do đó "Công ty Cổ phần Thương mại Tổng hợp Việt Nam" trở thành công ty 100% vốn tư nhân. Ngày 15/2/2006, "Công ty Cổ phần Thương mại Tổng hợp Việt Nam" đổi tên thành Công ty Cổ Phần Vincom và thay đổi đăng ký kinh doanh tương ứng vào ngày 24/02/2006.

Tháng 03/2003 và tháng 12/2006, nhằm đáp ứng nhu cầu mở rộng hoạt động kinh doanh, Vincom đã tăng vốn điều lệ lần lượt lên 251 tỷ VNĐ và 314 tỷ VNĐ. Tháng 7/2005, Vincom đã mua lại cổ phần không kiểm soát của một trong số các cổ đông và do đó, giảm vốn điều lệ xuống 251 tỷ VNĐ. Tháng 02/2007, sau khi phát hành quyền mua cổ phiếu cho các cổ đông hiện hữu, Vincom tăng vốn điều lệ lên 600 tỷ VNĐ. Vào tháng 6/2007 sau đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng lần đầu, vốn điều lệ của Vincom tăng lên 800 tỷ VNĐ.

Cổ phiếu của Vincom được niêm yết trên HOSE vào ngày 19/9/2007. Tại Việt Nam, các công ty phải tiến hành chào bán ra công chúng lần đầu trước khi được niêm yết cổ phiếu trên một sàn giao dịch. Tháng 04/2008 và tháng 10/2009, thông qua phát hành quyền mua cổ phiếu cho các cổ đông hiện hữu, vốn điều lệ của Vincom

lần lượt tăng lên xấp xỉ 1.200 tỷ VNĐ và 1.996 tỷ VNĐ. Trong tháng 5/2010, Vincom đã tăng vốn điều lệ lên xấp xỉ 3.600 tỷ VNĐ thông qua đợt phát hành quyền mua cổ phiếu và chia cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông. Từ tháng 7 đến tháng 12/2010, Vincom tiếp tục tăng vốn điều lệ lên xấp xỉ 3.726 tỷ VNĐ do chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi. Tính đến 10/06/2011, Vincom đã tăng vốn điều lệ lên xấp xỉ 3.911 tỷ đồng do chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi của mình. Tại ngày 16/03/2012, Vincom trở thành công ty bất động sản lớn nhất niêm yết trên HOSE tính theo giá trị vốn hóa thị trường.

Vincom đã nhận được hàng loạt những danh hiệu và giải thưởng cao quý như "*Giải thưởng Thương hiệu mạnh Việt Nam*" năm 2007 và 2008 do Thời báo Kinh tế Việt Nam bình chọn, "*Giải thưởng Sao vàng đất Việt*" do Hội doanh nghiệp trẻ Việt Nam bình chọn cho 100 thương hiệu hàng đầu Việt Nam năm 2007, 2008, 2009 và 2010, và "*Giải thưởng Thương mại dịch vụ - Top Trade Service*" năm 2007, 2008 và 2009 do Bộ Công Thương Việt Nam trao tặng. Năm 2010, Vincom đã nhận được danh hiệu "*Doanh nghiệp xuất sắc*" và "*Cúp vàng chất lượng xây dựng*" lần lượt do Ủy Ban Nhân Dân Thành phố Hà Nội và Bộ Xây dựng trao tặng.

Vincom cũng là doanh nghiệp bất động sản đầu tiên ở Việt Nam được Russell Investments, một công ty dịch vụ đầu tư toàn cầu, lựa chọn đưa vào Chỉ số toàn cầu Russell năm 2008, chỉ số được các nhà đầu tư sử dụng để phân tích và so sánh hiệu quả quản lý tài chính và để quản lý các chỉ số thị trường toàn cầu.

Tháng 12/2009, Vincom trở thành doanh nghiệp đầu tiên của Việt Nam tiếp cận thành công thị trường trái phiếu chuyển đổi quốc tế khi phát hành 100 triệu USD trái phiếu chuyển đổi quốc tế lãi suất 6,0% đáo hạn vào năm 2014.

CTCP Chứng khoán Vincom đã niêm yết cổ phiếu trên HNX vào tháng 12/2009 với mã chứng khoán "VIX". Vào ngày 25/2/2011, Vincom đưa ra tuyên bố và sau đó chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Vincom trong CTCP Chứng khoán Vincom thông qua một loạt giao dịch trên HNX, dựa trên giá giao dịch hiện hành tại thời điểm chuyển nhượng tương ứng trên HNX. Tính đến ngày 31/03/2011, Vincom đã chuyển nhượng thành công toàn bộ cổ phiếu nắm giữ trong CTCP Chứng khoán Vincom.

Vào ngày 27/06/2011, Tập đoàn đã chuyển nhượng 56,00% cổ phần trong CTCP Xavinco cho Sun City. Tập đoàn thoái vốn khỏi CTCP Xavinco (ngoại trừ 1% cổ phần danh nghĩa) vì đó là một dự án phát triển bất động sản quy mô nhỏ, không phù hợp với định hướng phát triển các dự án quy mô lớn của Vincom. Tổng số tiền bán là 319 tỷ VNĐ (15 triệu USD). Tại ngày 31/12/2011, Vincom đã nhận được đầy đủ khoản tiền bán đó. CTCP Xavinco có vốn điều lệ thực góp là 285 tỷ VNĐ, trong đó Vincom nắm giữ 1% cổ phần danh nghĩa (cổ đông sáng lập), CTCP Xà phòng Hà Nội nắm giữ 25% cổ phần và Sun City nắm giữ 74% cổ phần còn lại.

Tháng 6/2011, Vincom tuyên bố hoàn thành mọi nghĩa vụ với trái chủ trong đợt phát hành 100 triệu USD trái phiếu chuyển đổi quốc tế. Theo đó, 99,9 triệu USD (99,9% tổng phát hành) đã được chuyển đổi thành cổ phiếu Vincom, 0,1triệu USD còn lại được Vincom thanh toán đầy đủ vào 6/6/2011.

Tháng 7/2011, Tập đoàn chuyển nhượng 83% cổ phần của mình trong Viettronics cho Phát triển Sinh thái, một công ty liên kết của Tập đoàn tại thời điểm đó. Tập đoàn thoái vốn khỏi Viettronics (ngoại trừ 1% cổ phần danh nghĩa) vì đó là một dự án bất động sản quy mô nhỏ, không phù hợp với định hướng phát triển các dự án bất động sản quy mô lớn của Tập đoàn. Vào ngày 13/07/2011 và 20/7/2011, Vincom đã chuyển nhượng lần lượt 10% và 73% cổ phần trong Viettronics, tương ứng với tổng số tiền 622.500 triệu VNĐ (29,595 triệu USD). Viettronics có vốn điều lệ thực góp là 300 tỷ đồng, trong đó Vincom nắm giữ 1% cổ phần danh nghĩa. Liên quan đến việc chuyển nhượng 83% cổ phần của Viettronics cho Phát Triển Sinh Thái, Vincom đã mua lại 6,5% cổ phần trong vốn điều lệ của Thành Phố Hoàng Gia với tổng giá trị 218.400 triệu VNĐ (10.383 triệu USD). Phần còn lại khoảng 404 tỷ VNĐ (19 triệu USD) đã được thanh toán bằng tiền mặt. Việc chuyển nhượng cổ phần của Thành Phố Hoàng Gia được hoàn tất vào 07/07/2011.

Từ tháng 10/2011 đến tháng 12/2011, Tập đoàn đã chuyển nhượng 29,4% lợi ích của mình trong Phát Triển Sinh Thái qua các giao dịch với các cá nhân bên thứ 3 với tổng số tiền là 2.037 tỷ VNĐ (97 triệu USD). Nguyên nhân căn bản là Tập đoàn muốn tăng lợi ích trực tiếp của mình tại các dự án của tập đoàn thay vì giữ cổ phần một cách gián tiếp và dần dần sẽ rút lui khỏi Phát triển Sinh thái do Phát Triển Sinh Thái đã rút khỏi các dự án " Times City" và "Vincom Village". Tính đến ngày 15/3/2012, Tập đoàn đã thu được 1.258 tỷ VNĐ, số còn lại 779 tỷ VNĐ sẽ đáo hạn vào tháng 4/2012. Thành Phố Hoàng Gia vẫn giữ 15,58% cổ phần trong Phát triển Sinh thái.

Sáp nhập Vinpearl

Vào ngày 19/12/2011, Vincom tiến hành ký kết thỏa thuận sáp nhập với Vinpearl ("**Hợp đồng sáp nhập Vinpearl**") nhằm sáp nhập Vinpearl ("**Sáp nhập Vinpearl**") vào Vincom, theo đó một cổ phiếu của Vinpearl được hoán đổi bằng 0,77 cổ phiếu của Vincom. Theo sáp nhập này, Vincom phát hành 158.233.837 cổ phiếu để hoán đổi lấy 205.498.489 cổ phiếu của Vinpearl. Sự sáp nhập đã được cổ đông và HĐQT của Vinpearl và Vincom phê chuẩn vào tháng 11/2011. Tháng 12/2011, Vincom đã nhận được các phê duyệt cần thiết của Chính phủ về phát hành cổ phiếu Vincom mới cho mục đích hoán đổi cổ phiếu với Vinpearl. Sáp nhập Vinpearl được ghi nhận vào ngày 28/12/2011 khi danh sách các cổ đông của VSD cho thấy tên các cổ đông của Vinpearl là cổ đông của Vincom. Đợt phát hành thực tế và hoán đổi cổ phiếu diễn ra vào tháng 01/2012. Sau khi hoán đổi cổ phiếu xong, Vincom đã cơ cấu lại Vinpearl thành công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do Vincom sở hữu toàn bộ theo nghị quyết của HĐQT ngày 6/1/2012 cũng như các quy định và hướng dẫn pháp lý của Bộ Kế hoạch & Đầu tư. Ngày 13/01/2012, giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh mới của Vincom đã được ban hành, ghi nhận vốn điều lệ của Vincom tăng từ 3.911 tỷ VNĐ lên 5.494 tỷ VNĐ. Ngày 17/01/2012, giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh mới của Vinpearl được phát hành và HOSE thông qua niêm yết 158.233.837 cổ phiếu mới trong Vincom. Ngày giao dịch có hiệu lực đối với cổ phiếu Tập đoàn trên HOSE là ngày 03/02/2012. Hợp đồng sáp nhập Vinpearl kết thúc dựa trên sự đáp ứng đầy đủ các điều khoản trước sáp nhập. Vincom đang nằm trong quy trình đổi tên thành Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam.

Cơ sở của Sáp nhập Vinpearl là nhằm tăng khả năng cạnh tranh của Tập đoàn tại Việt Nam và quốc tế, đồng thời mở rộng các hoạt động của Tập đoàn Vincom sang các ngành liên quan đến bất động sản khác như vận hành và phát triển bất động sản nghỉ dưỡng hay cung cấp các dịch vụ nghỉ dưỡng và giải trí tại Việt Nam. Sáp nhập Vinpearl sẽ tạo cho Tập đoàn khả năng thực hiện các dự án bất động sản độc nhất và có quy mô lớn, sánh ngang với các dự án bất động sản lớn của các chủ đầu tư nước ngoài. Vị thế tài chính của Tập đoàn được kỳ vọng sẽ được lợi từ một danh mục sản phẩm đa dạng hơn bao gồm các dự án bất động sản đầu tư tại các vị trí đắc địa bên cạnh các khu nghỉ dưỡng tại các điểm du lịch chính.

Vinpearl

Vinpearl là một trong những công ty quản lý và phát triển du lịch hàng đầu tại Việt Nam, thành lập năm 2001 và niêm yết trên HOSE vào tháng 01/2008. Trước khi Vinpearl được sáp nhập, giá trị vốn hóa thị trường của Vinpearl đạt 16.543 tỷ đồng (786 triệu USD) tại ngày 23/12/2011.

Vinpearl chính thức được thành lập vào tháng 7/2001, với vốn điều lệ ban đầu là 60 tỷ VNĐ. Với việc hoàn thành xây dựng tòa nhà Executive và các tiện nghi khác, khu nghỉ dưỡng Vinpearl Resort Nha Trang được đưa vào hoạt động trong tháng 12/2003.

Tháng 7/2006, Vinpearl đổi thành Công ty Cổ phần với tên gọi là CTCP Thương Mại và Du Lịch Vinpearl, và, tháng 8/2006, Vinpearl Land, khu giải trí phức hợp với qui mô lớn tọa lạc trên đảo Hòn Tre đã chính thức đi vào hoạt động.

Vào tháng 3/2007, Vinpearl khánh thành hệ thống cáp treo dài 3.320 mét và hoàn thành xây dựng tòa nhà Deluxe vào tháng 8/2007. Tháng 9/2007, Vinpearl đã tăng vốn điều lệ lên 1.000 tỷ đồng. Tháng 1 và tháng 5/2008, Vinpearl được niêm yết trên sàn giao dịch HOSE với tổng giá trị chào bán là 1.000 tỷ đồng và phát hành thành công 1.000 tỷ đồng trái phiếu doanh nghiệp kỳ hạn 3-5 năm. Vinpearl sai đó đã công bố xây dựng Vinpearl Resort Hội An như một phần của chiến lược phát triển thương hiệu ngoài thị trường Nha Trang và hướng tới các địa điểm khác của Việt Nam.

Vinpearl đã phát hành 1.000 tỷ đồng vào trái phiếu doanh nghiệp kỳ hạn 5 năm vào tháng 03/2009 và vào tháng 10/2009, đã phát hành tổng giá trị 2.000 tỷ đồng, bao gồm 1.000 tỷ đồng trái phiếu doanh nghiệp kỳ hạn 3 năm và 1.000 tỷ đồng trái phiếu doanh nghiệp kỳ hạn 5 năm. Vào tháng 11/2009, Vinpearl thông báo khởi công xây dựng khu nghỉ dưỡng Vinpearl Luxury Đà Nẵng.

Vốn điều lệ của Vinpearl tang lên xấp xỉ 1.800 tỷ đồng từ 1.000 tỷ đồng bằng việc phát hành 130 tỷ đồng cổ phiếu thưởng và 670 tỷ đồng quyền phát hành trong tháng 8/2010. Vào năm 2011, Vinpearl mua lại thành công cổ phần còn lại của CTCP Vinpearl Đà Nẵng, CTCP Vinpearl Hội An và CTCP Dịch vụ và Phát Triển Vincharm vào tháng 3 và hoàn thành các dự án Vinpearl Golf Club- Nha Trang, Vinpearl Luxury Nha Trang và Vinpearl Luxury Đà Nẵng.

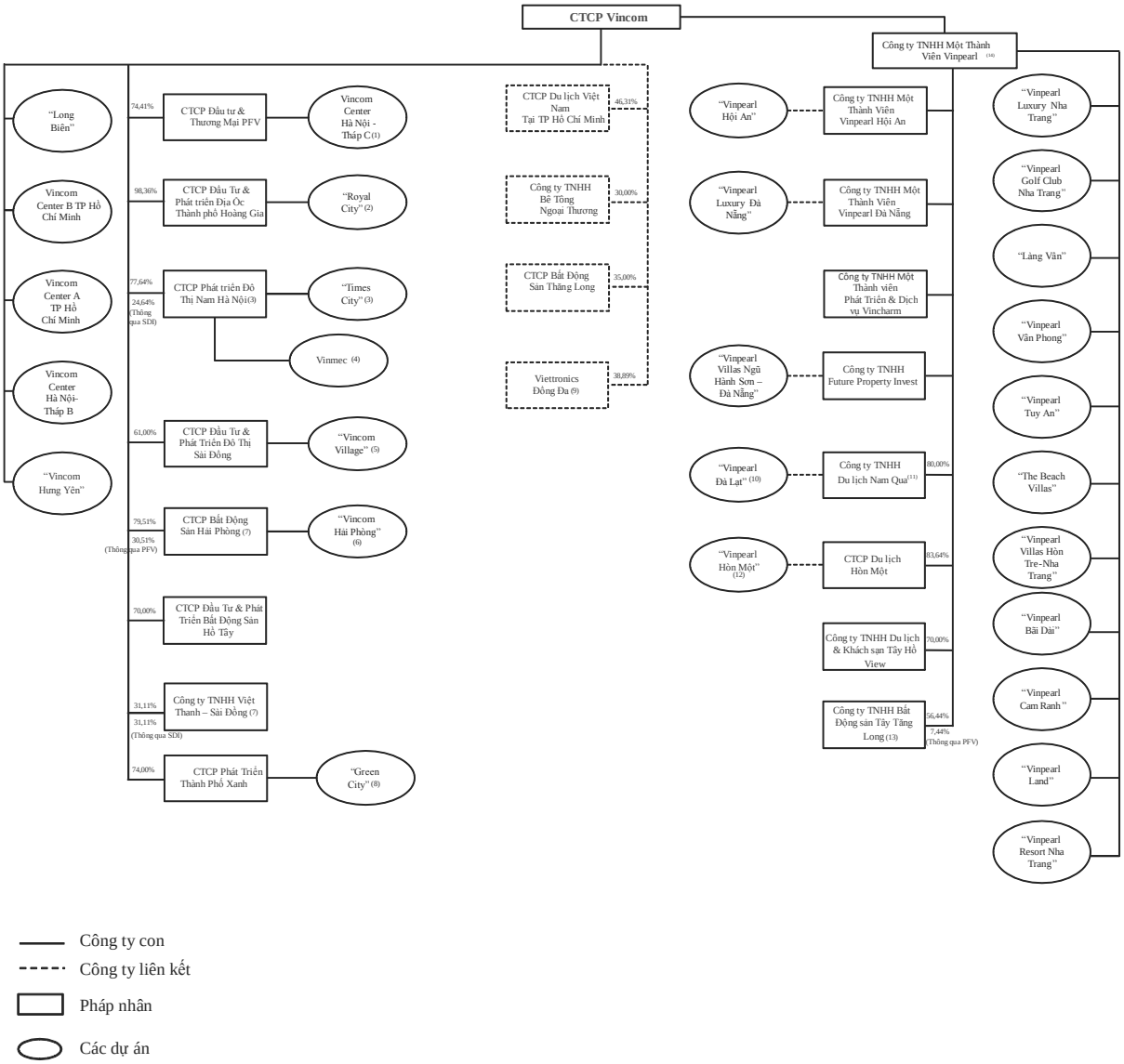
Vinpearl đã nhận được nhiều giải thưởng bao gồm giải thưởng "Sao Vàng Đất Việt 2011" và "Thương hiệu Việt được yêu thích nhất năm 2011" và được công nhận là "Khách sạn 5 sao hàng đầu Việt Nam" do Hiệp hội du lịch Việt Nam và Tổng cục Du lịch Việt Nam bình chọn.

Cơ cấu Tập đoàn

Sơ đồ sau thể hiện cơ cấu tổ chức đơn cơ bản của Tập đoàn tính đến ngày của Thông báo Chào bán này trong đó có mô tả các dự án đã hoàn thành và đang triển khai, cũng như các công ty con và công ty liên kết chính của Tập đoàn với lợi ích thực tế dựa trên vốn điều lệ. Xem phần "*Cơ cấu Tập đoàn Vincom - Các công ty con*" và "*Cơ cấu Tập đoàn Vincom - Các công ty liên kết*" để tìm hiểu về các cổ đông khác của các công ty con và công ty liên kết của Công ty.

Cơ cấu tập đoàn Vincom

Sơ đồ cơ cấu của Tập đoàn tính đến ngày 16/03/2012:



Chú thích

(1) Lợi ích trực tiếp của Vincom trong Vincom Center Hà Nội – Tháp C: 74,41%

(2) Lợi ích trực tiếp của Vincom tại dự án "Royal City": 98,36%. Thành Phố Hoàng Gia có vốn điều lệ là 3.200 tỷ đồng trong đó vốn thực góp là 3.051 tỷ đồng. Dựa vào vốn thực góp, Vincom nắm trực tiếp 98,14% lợi ích thực tế trong Thành Phố Hoàng Gia.

(3) Lợi ích thực tế của Vincom trong dự án 'Times City": 77,64% (Lợi ích trực tiếp 53%; lợi ích gián tiếp: 24,64% thông qua Sài Đồng) do Tập đoàn nắm 61% lợi ích trực tiếp trong Sài Đồng, Sài Đồng lại nắm 42,3% lợi ích trong Nam Hà Nội.

(4) Lợi ích thực tế của Vincom trong Vinmec: 77,64% do Tập đoàn sở hữu 77,64% lợi ích trong Nam Hà Nội, Nam Hà Nội lại sở hữu 100% lợi ích trong Vinmec.

(5) Lợi ích trực tiếp của Vincom trong dự án "Vincom Village": 61,00%.

(6) Lợi ích thực tế của Vincom trong BĐS Hải Phòng: 79,51% (Lợi ích trực tiếp: 49,00%; Lợi ích gián tiếp: 30,51% thông qua PFV do Vincom sở hữu 74,41% lợi ích thực tế trong PFV, PFV lại có 41,00% lợi ích trong BĐS Hải Phòng).

(7) Lợi ích gián tiếp của Vincom trong Việt Thành-Sài Đồng là 31,11% thông qua Sài Đồng do Tập đoàn có 61,00% lợi ích trong Sài Đồng, Sài Đồng lại có 51,00% lợi ích trong Việt Thành- Sài Đồng.

(8) Lợi ích trực tiếp của Vincom trong dự án "Green City" là 74,00%. CTCP Phát triển Thành phố xanh có vốn điều lệ là 1.000 tỷ đồng, trong đó, 997 tỷ đồng là vốn thực góp. Dựa vào vốn thực góp, Vincom trực tiếp nắm giữ 74,22 % lợi ích thực tế trong CTCP Phát triển Thành phố xanh.

(9) Lợi ích thực tế của Vincom trong Viettronics Đống Đa là 38,89%. (Lợi ích trực tiếp: 19,95%; Lợi ích gián tiếp: 18,94% thông qua CTCP Phát Triển Thành Phố Xanh do 74% lợi ích thực tế của Vincom trong CTCP Phát triển Thành phố Xanh và CTCP Phát triển Thành phố Xanh có 25,6% lợi ích trong Viettronics Đống Đa)

(10) Lợi ích trực tiếp của Vincom trong dự án "Vinpearl Đà Lạt" là 80,00% thông qua 80,00% lợi ích trực tiếp của Vinpearl.

(11) Công ty TNHH Du lịch Nam Qua được thông qua việc giải thể vào 20/3/2012. Xem "*Cơ cấu Tập đoàn Vincom - Công ty con - Công ty TNHH Du lịch Nam Qua*"

(12) Lợi ích trực tiếp của Vincom trong dự án "Vinpearl Hòn Một" là 83,64% thông qua 83,64% lợi ích trực tiếp của Vinpearl.

(13) Lợi ích thực tế của Vincom trong Công ty TNHH Bất động sản Tây Tăng Long là 56,44 % (Lợi ích trực tiếp của Vinpearl là 49%; Lợi ích gián tiếp là 7,44 % thông qua PFV do Vincom sở hữu 74,41 % lợi ích thực trong PFV, PFV lại có 10% lợi ích trong Công ty TNHH Bất động sản Tây Tăng Long).

(14) Lợi ích trực tiếp của Vincom trong Công ty TNHH một thành viên Vinpearl là 100,00 %. Vinpearl sở hữu 100% lợi ích trực tiếp trong "Vinpearl Resort Nha Trang", "Vinpearl Land", "Vinpearl Luxury Nha Trang" và "Vinpearl Golf Club Nha Trang" cũng như tất cả các dự án khác của Vinpearl đang được xây dựng ở những giai đoạn khác nhau.

Các công ty con

Tập đoàn có 17 công ty con:

- Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV;
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia;
- Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội;
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng;
- Công ty Cổ phần Bất động sản Hải Phòng;
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hồ Tây;
- Công ty TNHH Việt Thành – Sài Đồng;
- Công ty Cổ phần Phát Triển Thành Phố Xanh;
- Công ty TNHH một thành viên Vinpearl;
- Công ty TNHH một thành viên Vinpearl Hội An;
- Công ty TNHH một thành viên Vinpearl Đà Nẵng;
- Công ty TNHH một thành viên Phát triển & Dịch vụ Vincharm

- Công ty TNHH Future Property Invest
- Công ty TNHH Du lịch Nam Qua
- Công ty Cổ Phần Du lịch Hòn Một
- Công ty TNHH Du lịch và Khách sạn Tây Hồ View; và
- Công ty TNHH Bất Động Sản Tây Tăng Long

Ngoài ra, vào tháng 03/2011, Tập đoàn đã bán toàn bộ cổ phần của mình trong CTCP Chứng khoán Vincom, một công ty con chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực cung cấp dịch vụ chứng khoán và tài chính. Vào tháng 6 và tháng 7/2011, Tập đoàn đã bán 99% cổ phần trong 2 công ty con chủ yếu tham gia vào đầu tư bất động sản là CTCP Xavinco và Viettronics.

Phần tiếp theo sẽ trình bày ngắn gọn về những công ty con và trong trường hợp những công ty con tham gia hoạt động phát triển bất động sản, chi tiết về những công ty con có cổ phần trong các các dự án bất động sản của Tập đoàn.

CTCP Đầu tư và Thương mại PFV

PFV được thành lập tháng 9/2005 nhằm mục đích mua khu đất tại số 114 Mai Hắc Đế, tiếp giáp với Vincom Center Hà Nội - Tháp B, sau này được PFV phát triển thành Vincom Center Hà Nội - Tháp C. Vincom Center Hà Nội - Tháp C bao gồm tổ hợp trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp. Xem phần "*Hoạt động kinh doanh - Hoạt động kinh doanh bất động sản - Các dự án đã hoàn thành và đang hoạt động - Vincom Center Hà Nội - Tháp C (trước đây là "Vincom Park Place")*".

PFV có vốn điều lệ thực góp là 600 tỷ VNĐ, trong đó Tập đoàn sở hữu trực tiếp 74,41%. Số cổ phần còn lại của PFV do Phát triển Sinh Thái nắm giữ 21,31% và các cổ đông khác nắm giữ 4,28%. Không có cổ đông nào trong số các cổ đông khác này giữ vai trò chi phối trong Hội đồng Quản trị của PFV.

PFV là chủ đầu tư duy nhất của Vincom Center Hà Nội - Tháp C. PFV cũng nắm giữ 10,00% cổ phần của Tây Tăng Long, chủ đầu tư của dự án khu đô thị ở Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh và 41,00% cổ phần của Bất động sản Hải Phòng, một công ty con của Tập đoàn

CTCP Đầu tư và Phát triển địa ốc Thành Phố Hoàng Gia

CTCP Đầu tư và Phát triển địa ốc Thành Phố Hoàng Gia được thành lập tháng 06/2009 để phát triển dự án "Royal City". Xem phần *"Hoạt động kinh doanh - Hoạt động kinh doanh bất động sản - Các dự án đang trong quá trình quy hoạch, phê duyệt và triển khai - Dự án "Royal City"".*

Thành Phố Hoàng Gia được thành lập theo hợp đồng hợp tác đầu tư ký ngày 14/02/2009 ("**Hợp đồng Hợp tác Đầu tư Thành Phố Hoàng Gia**") giữa Vincom, Công ty TNHH Cơ khí Hà Nội ("Hameco"), CTCP Dịch vụ Tổng hợp và Đầu tư Hà Nội ("IGS") và Vinpearl.

Thành Phố Hoàng Gia có vốn điều lệ 3.200 tỷ VNĐ, trong đó vốn thực góp là 2.827 tỷ VNĐ tính đến ngày 31/12/2011. Khi số vốn điều lệ còn lại được các bên góp đủ, Vincom dự kiến nắm giữ 98,36% lợi ích trực tiếp trong CTCP Thành Phố Hoàng Gia. Trong số 98,36% lợi ích trực tiếp của mình, Vincom đã mua 6,5% cổ phần của Thành Phố Hoàng Gia vào ngày 4/7/2011 với tổng số tiền là 218 tỷ VNĐ (10 triệu USD). Vincom đã đồng ý mua thêm tổng số 48.000.000 cổ phiếu tương đương 15,00% cổ phần trực tiếp trong Thành Phố Hoàng Gia vào ngày 30/8/2011 từ ba cổ đông cá nhân của Thành Phố Hoàng Gia, những người đã mua số cổ phần này từ Phát triển Sinh thái vào ngày 07/07/2011. Lượng cổ phiếu này đã được phản ánh trong đăng ký kinh doanh của Thành Phố Hoàng Gia ngày 07/09/2011. Tổng số tiền Vincom chi trả cho lượng cổ phiếu này là 1.488 tỷ VNĐ (71 triệu USD). Tháng 12/2011, Vincom mua 3,63% cổ phần của Thành Phố Hoàng Gia. Tổng số tiền mà Tập

đoàn trả cho số cổ phiếu này là 464 tỷ VNĐ (22 triệu USD). Do kết quả của việc sáp nhập Vinpearl, 21,25% cổ phần của Vinpearl trong Thành Phố Hoàng Gia cũng được mua lại. Cổ phần còn lại trong Thành Phố Hoàng Gia do các cổ đông khác nắm giữ 1,64%. Dựa trên số vốn thực góp, Tập đoàn có 98,14% lợi ích trong Thành Phố Hoàng Gia.

CTCP Phát triển đô thị Nam Hà Nội

Nam Hà Nội được thành lập vào tháng 03/2008. Ngày 02/04/2009, Vincom và nhiều bên khác đã tham gia vào một hợp đồng hợp tác kinh doanh ("**Hợp đồng Nam Hà Nội**") để đầu tư vào Nam Hà Nội nhằm phát triển dự án "Times City". Xem phần *"Kinh doanh - Hoạt động kinh doanh bất động sản - Các dự án đang được quy hoạch, phê duyệt và triển khai - Dự án "Times City" (trước đây là Dự án "Eco City").*

Nam Hà Nội có vốn điều lệ là 2.000 tỷ VNĐ. Vincom nắm giữ 77,64% lợi ích thực tế trong Nam Hà Nội thông qua 53% lợi ích trực tiếp và 24,64% lợi ích gián tiếp thông qua CTCP Sài Đồng–một công ty con của Vincom, do Vincom sở hữu 61% cổ phần thực tế trong Sài Đồng, mà Sài Đồng lại có 40,4% cổ phần trong Nam Hà Nội. Trong 53% lợi ích trực tiếp của mình, Vincom đã mua 7,8% cổ phần vào ngày 28/12/2010 và thêm 1,05% cổ quyền vào tháng 06/2011 với giá trị hợp đồng tương ứng là 297 tỷ đồng (14 triệu USD) và 42 tỷ đồng (2 triệu USD). Tháng 12/2011, thông qua Sài Đồng, một công ty con của mình, Vincom đã mua thêm 13,33% cổ quyền trong Nam Hà Nội với giá 1.335 tỷ VNĐ (63 triệu USD). Tháng 1 và tháng 2/2012, Vincom thông qua Sài Đồng tiếp tục mua 27,07% cổ quyền trong Nam Hà Nội với số tiền 2.711 tỷ đồng (129 triệu USD). Số cổ phần còn lại của Nam Hà Nội tương ứng với 6,6% do các cổ đông khác nắm giữ. Theo Hợp đồng Nam Hà Nội, Vincom có quyền chỉ định ba trong số năm thành viên Hội đồng Quản trị của Nam Hà Nội, Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng. Vincom kiểm soát 53% quyền biểu quyết trong Nam Hà Nội.

CTCP Đầu tư và Phát triển đô thị Sài Đồng

CTCP Sài Đồng được thành lập tháng 9/2009 nhằm mục đích mua khu đất tại các phường Phúc Lợi, Việt Hưng, và Giang Biên thuộc Quận Long Biên, Hà Nội. Xem phần *"Hoạt động kinh doanh - Hoạt động kinh doanh bất động sản - Các dự án đang được quy hoạch, phê duyệt và triển khai - Dự án "Vincom Village".*

Sài Đồng có vốn điều lệ thực góp đủ 500 tỷ đồng, trong đó Vincom có cổ phần trực tiếp là 61%. 20% cổ phần còn lại của Sài Đồng do Công ty TNHH Điện tử Hà Nội ("**Hanel**"), một doanh nghiệp nhà nước, nắm giữ sau khi bán 10% cổ phần cho Vincom (được trình bày dưới đây), và các cổ đông khác nắm giữ 19%.

Tháng 06/2011, Vincom đã mua 10% cổ phần trong Sài Đồng từ Hanel với giá trị là 212 tỷ VNĐ (10 triệu USD). Vincom và Hanel là các đối tác kinh doanh và cùng là cổ đông trong Sài Đồng, và đã hợp tác cùng nhau để phát triển dự án "Vincom Village". Hanel đã rút khỏi một phần dự án do không có đủ nguồn vốn để thanh toán khoản vay 200 tỷ VNĐ (10 triệu USD) từ Sài Đồng vào ngày 05/04/2011, do vậy, Hanel đã bán cổ phần trong Sài Đồng nhằm tăng vốn. Tại ngày 30/06/2011, khoản vay này đã được hoàn trả đầy đủ.

Mới đây, Sài Đồng đã được niêm yết trên sàn UpCom vào ngày 16/06/2011. Vincom đang xúc tiến việc niêm yết này để tạo điều kiện cho Vincom mua thêm cổ phần của Sài Đồng từ Hanel.

CTCP Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hải Phòng

Vincom đã mua Bất động sản Hải Phòng từ tháng 11/2007 nhằm mục đích có quyền sở hữu và quyền sử dụng khu đất tại số 4 Lê Thánh Tông, Phường Máy Tơ, Quận Ngô Quyền, Thành phố Hải Phòng, mà chủ sở hữu ở thời điểm đó là Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Nông sản Thực phẩm Chế biến Hải Phòng, nay là Bất động sản Hải Phòng. Năm 2009, Bất động sản Hải Phòng đã mua lô đất liền kề ở số 5 Lê Thánh Tông với mục đích sáp nhập thửa đất mới mua này với thửa đất hiện tại để tạo nên mảnh đất rộng hơn. Năm 2011, Bất động sản Hải Phòng đã mua được lô đất giữa hai lô đất trên để tạo thành một lô thống nhất.

Bất động sản Hải Phòng có vốn điều lệ thực góp là 300 tỷ VNĐ, trong đó Vincom có cổ phần trực tiếp 49% và có cổ phần gián tiếp bổ sung 30,51% thông qua công ty con là PFV, PFV có 41,00% lợi ích tại Bất động sản Hải Phòng. Sun City, một đối tác kinh doanh của Vincom, nắm giữ 10% còn lại và không có vai trò quyết định trong Hội đồng Quản trị của Bất động sản Hải Phòng.

Bất động sản Hải Phòng là chủ đầu tư duy nhất của dự án "Vincom Hải Phòng". Xem phần *"Hoạt động kinh doanh - Hoạt động kinh doanh bất động sản- Các dự án đang được quy hoạch, phê duyệt và triển khai - Dự án "Vincom Hải Phòng"'*.

CTCP Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hồ Tây

Hồ Tây được thành lập tháng 08/2010 với mục đích phát triển các dự án bất động sản và cung cấp dịch vụ vui chơi giải trí.

Hồ Tây có vốn điều lệ thực góp là 50 tỷ VNĐ, trong đó Vincom nắm giữ 70% lợi ích trực tiếp. Cổ phần còn lại của Hồ Tây do Tổng Công ty Vận tải Hà Nội nắm giữ với tỷ lệ 20% và CTCP Doanh nhân Việt Nam ở Nước ngoài nắm giữ 10%. Dựa trên số vốn thực góp, Vincom có 70% lợi ích trực tiếp trong Hồ Tây. Theo Thỏa thuận Nguyên tắc về Chuyển nhượng Cổ phần ngày 23/05/2011 được ký kết giữa CTCP Vincom và Sun City, Vincom đã đồng ý chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong Hồ Tây trong năm 2011 theo sự phê chuẩn trong Đại hội Cổ đông của Hồ Tây. Hiện tại, quy trình khảo sát và định giá dự án đang tiến hành. Giá bán chưa được quyết định và các bên dự kiến sẽ thương lượng một cách có thiện chí. Ngày hoàn thành việc bán cổ phần này cũng chưa được xác định.

Công ty TNHH Việt Thành - Sài Đồng

Công ty TNHH Việt Thành – Sài Đồng được thành lập vào tháng 12/2011 và hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực kinh doanh và tư vấn, quảng cáo và môi giới bất động sản, kinh doanh nhà hàng, cơ sở thể thao, rạp chiếu phim và các dịch vụ phụ trợ khác.

Việt Thành có vốn điều lệ là 100 tỷ đồng, trong đó tất cả số tiền này chưa được góp đủ. Khi số lượng vốn điều lệ còn lại đã được góp bởi tất cả các bên, Vincom dự kiến nắm giữ 31,11% lợi ích thực tế tại Việt Thành thông qua 61% lợi ích của mình trong Sài Đồng – công ty nắm 51% lợi ích trực tiếp trong Việt Thành. Mặc dù Vincom chỉ có lợi ích thực tế là 31,11 %, nhưng Việt Thành được xem là một công ty con của Vincom bởi vì Vincom có thể tiến hành kiểm soát đối với Việt Thành thông qua 51% lợi ích trực tiếp của Sài Đồng. Cổ phần còn lại được nắm giữ bởi Công ty TNHH Phát triển và Đầu tư bất động sản Việt Thành với 49%.

CTCP Phát triển Thành phố Xanh

Thành Phố Xanh được thành lập vào tháng 11/2007 và các hoạt động chủ yếu của công ty là kinh doanh bất động sản và các hoạt động khác.

Tính đến ngày 16/3/2012, Thành Phố Xanh có vốn điều lệ là 1.000 tỷ đồng (48 triệu USD) trong đó 997 tỷ đồng (47 triệu USD) là vốn thực góp. Khi các bên đã góp đủ số vốn còn lại, Vincom dự kiến nắm 74% lợi ích trực tiếp của Thành Phố Xanh. Vincom đã mua 24,00% lợi ích trực tiếp trong Thành Phố Xanh vào ngày 30/08/2010 với tổng số tiền là 480 tỷ đồng (23 triệu USD), số tiền này được tính vào giá trị thị trường của Thành Phố Xanh ngày 30/06/2010 bởi một tổ chức định giá độc lập. Ngày 17/06/2011, Vincom mua thêm một khoản bổ sung là 20,00% cổ phần của Thành Phố Xanh từ Vinpearl với giá 300 tỷ đồng (14 triệu USD). Do kết quả của việc sáp nhập Vinpearl vào tháng 01/2012, Vincom mua lại cổ phần của Vinpearl trong Thành Phố Xanh và tăng cổ phần của mình tại Thành Phố Xanh lên 74,00%. Số cổ phần còn lại được nắm giữ bởi Phát Triển Sinh Thái là 25,70% và các cổ đông khác nắm giữ 0,30%.

Công ty cổ phần Thành phố Xanh là chủ đầu tư duy nhất vào dự án "Green City". Xem phần *"Hoạt động kinh doanh- Hoạt động kinh doanh bất động sản- Các dự án đang được quy hoạch, phê duyệt và triển khai- Dự án "Green City"".*

Công ty TNHH Một Thành Viên Vinpearl

Vinpearl được thành lập vào tháng 7/2001 và được niêm yết trên HOSE từ tháng 1/2008 đến tháng 12/2011, là một trong những công ty quản lý và phát triển du lịch, khách sạn hàng đầu Việt Nam. Xem phần "*Lịch sử và phát triển – Vinpearl*".

Vinpearl có vốn điều lệ thực góp là 2.055 tỷ VNĐ (98 triệu USD), Vincom sở hữu 100% cổ phần theo Sáp nhập Vinpearl. Xem phần "*Kinh doanh – Hoạt động khu nghỉ dưỡng*" về miêu tả hoạt động khu nghỉ dưỡng của Vinpearl và các công ty con của Vinpearl.

Công ty TNHH Một Thành Viên Vinpearl Hội An

Vinpearl Hội An được thành lập vào tháng 4/2008 để phát triển dự án "Vinpearl Resort Hội An". Xem phần "*Kinh doanh – Hoạt động khu nghỉ dưỡng – Các dự án BĐS đang phát triển – Dự án "Vinpearl Resort Hội An*".

Vinpearl Hội An có vốn điều lệ thực góp 300 tỷ VNĐ (14 triệu USD) trong đó Vincom nắm giữ 100% cổ phần thông qua Vinpearl.

Công ty TNHH Một Thành Viên Vinpearl Đà Nẵng

Vinpearl Đà Nẵng được thành lập vào tháng 12/2009 để phát triển dự án " Vinpearl Luxury Đà Nẵng" và "Làng Vân". Xem phần "*Kinh doanh – Hoạt động khu nghỉ dưỡng – Các dự án BĐS đã hoàn thành – "Vinpearl Luxury Đà Nẵng*" và "*Hoạt động kinh doanh – Hoạt động khu nghỉ dưỡng – Các dự án BĐS đang phát triển – Dự án "Làng Vân",*

Vinpearl Đà Nẵng có vốn điều lệ thực góp 388 tỷ VNĐ (18 triệu USD) trong đó Vincom nắm giữ 100% cổ phần thông qua Vinpearl.

Công ty TNHH Một Thành Viên Phát triển & Dịch vụ Vincharm

Vincharm được thành lập vào tháng 7/2005 với mục đích để vận hành trung tâm chăm sóc sắc đẹp và sức khỏe của Vinpearl. Xem phần "*Kinh doanh – Các hoạt động khác – Vincharm*".

Vincharm có vốn điều lệ thực góp là 400 tỷ VNĐ (19 triệu USD) trong đó Vinpearl nắm giữ 100% cổ phần thông qua Vinpearl.

Công ty TNHH Future Property Invest

Công ty Future Property Invest được thành lập vào tháng 5/2008 với mục đích triển khai dự án "Vinpearl Villas Ngũ Hành Sơn – Đà Nẵng". Xem phần "*Kinh doanh – Hoạt động khu nghỉ dưỡng – Các dự án BĐS đang phát triển – Dự án "Vinpearl Villas Ngũ Hành Sơn – Đà Nẵng*".

Tại ngày 16/3/2012, Future Property Invest có vốn điều lệ là 1.056 tỷ VNĐ (50 triệu USD) trong đó 85 tỷ VNĐ (4 triệu USD) là vốn thực góp. Số vốn chưa góp sẽ được Vinpearl góp bổ sung theo tiến độ của dự án "Vinpearl Villas Ngũ Hành Sơn – Đà Nẵng". Sau khi số vốn còn lại của vốn điều lệ được các bên góp đầy đủ, Vincom dự kiến sẽ nắm giữ 100% cổ phần trong Future Property Invest thông qua Vinpearl. Dựa vào vốn điều lệ thực góp, Vincom có 100% lợi ích thực tế thông qua Vinpearl.

Công ty TNHH Du lịch Nam Qua

Công ty TNHH Du lịch Nam Qua được thành lập vào tháng 3/2008 với mục đích phát triển dự án "Vinpearl Đà Lạt". Xem phần "*Kinh doanh – Hoạt động khu nghỉ dưỡng – Các dự án BĐS đang phát triển – Dự án "Vinpearl Đà Lạt*".

Tại ngày 16/3/2012, Nam Qua có vốn điều lệ là 110 tỷ VNĐ (5 triệu USD) trong đó 4 tỷ VNĐ (0,2 triệu USD) là vốn thực góp. Phần còn lại của vốn điều lệ là 106 tỷ VNĐ (5 triệu USD) chưa được các thành viên góp vốn góp đủ.

Tập đoàn quyết định giải thể Nam Qua vào ngày 20/3/2012 để trực tiếp phát triển dự án "Vinpearl Đà Lạt"

Công ty cổ phần Du lịch Hòn Một

Hòn Một được thành lập vào tháng 7/2010 với mục đích để phát triển dự án "Vinpearl Hòn Một". Xem phần "*Kinh doanh – Hoạt động khu nghỉ dưỡng – Các dự án BĐS đang xây dựng – Dự án "Vinpearl Hòn Một*".

Hòn Một có vốn điều lệ là 167 tỷ VNĐ (8 triệu USD) trong đó Vincom nắm giữ 83,64% thông qua Vinpearl do Vinpearl sở hữu 83,64% cổ phần trong Hòn Một. Cổ phần còn lại của Hòn Một được nắm giữ bởi ba cổ đông khác.

Công ty TNHH Du lịch và Khách sạn Tây Hồ View

Công ty được thành lập vào tháng 4/2011 với mục đích cung cấp các dịch vụ khách sạn, nhà hàng và giao dịch bất động sản.

Tại ngày 16/3/2012, Tây Hồ View có vốn điều lệ 1.145 tỷ VNĐ (54 triệu USD) trong đó vốn thực góp là 29 tỷ VNĐ (1 triệu USD). Sau khi số tiền còn lại của vốn điều lệ được các bên đóng góp đủ, Vincom dự kiến sẽ nắm giữ 70% lợi ích thực tế trong Tây Hồ View thông qua 70% lợi ích trực tiếp của Vinpearl. Số cổ phần còn lại của Tây Hồ View được nắm giữ bởi một cổ đông khác. Dựa vào vốn thực góp, Vincom có 100% lợi ích thực tế trong Tây Hồ View thông qua Vinpearl.

Công ty TNHH Bất động sản Tây Tăng Long

Tây Tăng Long được thành lập vào tháng 8/2008.

Tại ngày 16/3/2012, Tây Tăng Long có vốn điều lệ là 300 tỷ VNĐ (14 triệu USD) trong đó 10 tỷ VNĐ (0,5 triệu USD) là vốn thực góp. Sau khi số tiền còn lại của vốn điều lệ được các bên đóng góp đủ, Vincom dự kiến sẽ giữ 56,44% lợi ích thực tế trong Tây Tăng Long bao gồm 49% lợi ích trực tiếp của Vinpearl và 7,44% lợi ích của PFV trong Tây Tăng Long do Vincom sở hữu 74,41% lợi ích thực tế trong PFV, PFV lại sở hữu 10% lợi ích trong Tây Tăng Long. Cổ phần còn lại của Tây Tăng Long dự kiến được nắm giữ bởi hai cổ đông khác.

Các công ty liên kết

Tập đoàn hiện đang nắm giữ lợi ích không chi phối trong CTCP Du lịch Việt Nam tại TP Hồ Chí Minh, CTCP Bê tông Ngoại thương, CTCP Đầu tư Thương mại Bất động sản Thăng Long và Công ty Viettronics Đống Đa. Ngoại trừ CTCP Bê tông Ngoại thương, các công ty này đều tham gia vào hoạt động trong lĩnh vực phát triển bất động sản.

Du lịch Việt Nam

Du lịch Việt Nam được thành lập là công ty 100% vốn nhà nước vào tháng 03/1993 và được cổ phần hóa vào tháng 05/2007 nhằm cung cấp các dịch vụ liên quan đến du lịch. Để mở rộng chiến lược kinh doanh nhằm tìm kiếm, mua và phát triển bất động sản ở những vị trí đắc địa, Tập đoàn đã đầu tư vào Du lịch Việt Nam để giành được cổ phần trong một số lô đất của Du lịch Việt Nam ở Thành phố Hồ Chí Minh, với mục đích phát triển các lô đất này thành dự án bất động sản thương mại cao cấp.

Du lịch Việt Nam có vốn điều lệ thực góp đầy đủ là 32 tỷ VNĐ (1,5 triệu USD), trong đó Tập đoàn có 46,31% cổ phần trực tiếp. Cổ phần còn lại của Công ty Du lịch Việt Nam do các doanh nghiệp nhà nước nắm giữ 51%, và những cổ đông khác nắm giữ 2,69%.

Bê tông Ngoại thương

Bê tông Ngoại thương được thành lập tháng 07/2008 và hoạt động chủ yếu của công ty là sản xuất và bán buôn bê tông thương phẩm, thi công các dự án xây dựng dân dụng và công nghiệp, xây dựng đường sắt, đường cao tốc và các hoạt động khác.

Thông qua cổ phần trong Bê tông Ngoại thương, Tập đoàn có ý định tăng cường và đảm bảo nguồn cung bê tông thương phẩm chất lượng cao cho dự án "Vincom Center A TP Hồ Chí Minh" và các dự án xây dựng khác nói chung. Bê tông Ngoại thương cũng cung cấp bê tông cho các bên thứ ba.

Bê tông Ngoại thương có vốn điều lệ thực góp là 30 tỷ VNĐ (1,4 triệu USD) trong đó Tập đoàn có tỷ lệ sở hữu trực tiếp 30,00%. Phần còn lại do CTCP Đầu tư và Xây dựng Ngoại thương nắm giữ 30%, ông Lê Đức Nguyên nắm giữ 18,16%, ông Lê Đức Long nắm giữ 8,33%, bà Trần Thị Mai Hoa nắm giữ 6,67% và những cổ đông thiểu số khác nắm giữ 6,84%.

CTCP Bất động sản Thăng Long

CTCP Bất động sản Thăng Long thành lập tháng 6/2010 với hoạt động chủ yếu là phát triển các dự án bất động sản.

CTCP Bất động sản Thăng Long có vốn điều lệ thực góp đầy đủ là 50 tỷ VNĐ (23,77 triệu USD) trong đó Tập đoàn sở hữu 35%. Trong số cổ phần còn lại, Vinataba, một doanh nghiệp nhà nước nắm giữ 20%, Công ty Thuốc lá Thăng Long nắm giữ 7%, CTCP Sun City nắm giữ 28% và Bất động sản An Bình nắm giữ 10% .

Các bên liên quan đang thương lượng các điều khoản của giao dịch bán Thăng Long, gồm cả giá bán. Các bên dự định giá bán sẽ có xem xét đến các điều kiện chung của thị trường. Tính đến ngày của Thông báo Chào bán này, do điều kiện bất động sản tại Việt Nam gần đây đang ảm đạm, nên các cuộc đàm phán vẫn đang tiếp diễn .

CTCP Viettronics Đống Đa

Viettronics Đống Đa được thành lập vào tháng 08/2010 với hoạt động chính là sản xuất và thương mại trong lĩnh vực cơ khí và thiết bị cơ điện, xây dựng và truyền thông.

Viettronics Đống Đa có vốn điều lệ 22 tỷ VNĐ trong đó Vincom nắm 19,95% lợi ích trực tiếp. Lượng cổ phần còn lại được nắm giữ bởi Tập đoàn Công nghệ Thông tin và Điện tử Việt Nam là 51,07%, Công ty Phát triển Thành Phố Xanh giữ 25,60%, các cổ đông khác giữ 3,26%, 0,12% còn lại là cổ phiếu quỹ.

KINH DOANH

Tổng quan

Bên phát hành với giá trị vốn hóa thị trường xấp xỉ 53.840 tỷ đồng (xấp xỉ 2.560 triệu USD) tính tại ngày 16/03/2012 là công ty phát triển và quản lý bất động sản, du lịch và nghỉ dưỡng niêm yết lớn nhất Việt Nam tính theo giá trị vốn hóa thị trường. Tập đoàn tham gia chủ yếu vào phát triển, cho thuê, vận hành và bán các trung tâm thương mại, văn phòng, nhà ở, khu nghỉ dưỡng và các bất động sản phức hợp cao cấp ở các thành phố lớn và các điểm du lịch nổi tiếng của Việt Nam bao gồm Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh, Nha Trang và Đà Nẵng. Thỏa thuận sáp nhập Vinpearl, hoàn thành vào ngày 17/01/2012, đã giúp cho Tập đoàn có thể mở rộng sang lĩnh vực phát triển và quản lý khu nghỉ dưỡng và trở thành tập đoàn bất động sản niêm yết lớn nhất của Việt Nam, dựa trên giá trị vốn hóa thị trường và vốn điều lệ. Xem phần "*Lịch sử và cơ cấu Tập đoàn - Lịch sử và phát triển*".

Tập đoàn tập trung vào các dự án phát triển và đầu tư bất động sản với qui mô lớn tọa lạc tại các vị trí đắc địa nhất Việt Nam. Gần như tất cả các bất động sản đô thị của Vincom đều nằm trong khoảng 10 km tính từ các trung tâm thành phố. Từ khi thành lập vào năm 2002, những dự án đã hoàn thiện của Vincom có tổng diện tích lên tới 31.146 m^2 và tổng diện tích cho thuê (**NLA**) là 162.271 m^2. Những bất động sản này dự kiến mang lại cho Tập đoàn nguồn thu ổn định và liên tục. Ngoài ra, Tập đoàn có lợi ích kiểm soát tại 8 dự án đang được xây dựng ở Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh, Hải Phòng và Hưng Yên với tổng diện tích xấp xỉ là 13.908.652 m^2 và có lợi ích thực tế tại 12.388.394 m^2.

Hoạt động kinh doanh bất động sản của Tập đoàn Vincom bắt đầu từ năm 2003 với việc xây dựng thành công Vincom Center Hà Nội – Tháp A và Vincom Center Hà Nội – Tháp B. Đây là các khu phức hợp bao gồm trung tâm thương mại, văn phòng và khu vực đậu xe được hoàn thành tháng 11/2004. Vincom Center Hà Nội – Tháp A đã được bán cho BIDV trong năm 2006. Dự án thứ hai của Tập đoàn Vincom là Vincom Center Hà Nội - Tháp C - tổ hợp trung tâm thương mại, căn hộ cao cấp và khu vực đậu xe được hoàn thành cuối năm 2009. Tháng 4/2010, Tập đoàn Vincom khai trương các hạng mục trung tâm thương mại và văn phòng tại Vincom Center B TP Hồ Chí Minh - tổ hợp bao gồm trung tâm thương mại, văn phòng, căn hộ và khu đỗ xe. Tất cả các căn hộ của Vincom Center B TP Hồ Chí Minh đã được hoàn thành để bàn giao vào tháng 12/2010. Vincom Center Long Biên, hạng mục trung tâm thương mại bán lẻ của dự án "Vincom Village", đã bắt đầu đi vào hoạt động vào tháng 12/2011

Hoạt động kinh doanh chủ yếu của Vinpearl là phát triển và quản lý bất động sản nghỉ dưỡng và các dịch vụ giải trí. Hoạt động kinh doanh khách sạn và khu nghỉ dưỡng của Vinpearl hiện tại chiếm phần lớn nhất của doanh thu với 51,2% doanh thu trong năm 2011. Vinpearl có lợi ích chi phối trong các dự án bất động sản nghỉ dưỡng trên toàn Việt Nam với tổng diện tích 87,7 triệu m^2 và Vinpearl có lợi ích thực tế trên hơn 87 triệu m^2. Bất động sản của Vinpearl bao gồm 5 khu nghỉ dưỡng đã hoàn thành và 11 khu nghỉ dưỡng đang phát triển tại các thành phố trên toàn Việt Nam, bao gồm Đà Nẵng, Hội An, Phú Yên, Nha Trang, Cam Ranh và Đà Lạt.

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2009, 2010 và 2011, Tập đoàn Vincom ghi nhận doanh thu tương ứng là 1.942 tỷ VNĐ, 3.844 tỷ VNĐ và 2.330 tỷ VNĐ (111 triệu USD), và lợi nhuận tương ứng là 4.881 tỷ VNĐ, 5.490 tỷ VNĐ và 2.887 tỷ VNĐ (137 triệu USD). Tính đến ngày 31/12/2011, Công ty có tổng tài sản 51.859 tỷ VNĐ (2.465 triệu USD) và tổng vốn chủ sở hữu 16.700 tỷ VNĐ (794 triệu USD).

Bảng sau đây đưa ra thông tin cụ thể về các dự án bất động sản đã hoàn thành và đang được phát triển tính đến ngày 31/12 /2011 trên cơ sở báo cáo giả định sau khi việc sáp nhập Vinpearl có hiệu lực.

Tên dự án	Địa điểm	Tiến độ	Tỷ lệ lợi ích thực tế của Vincom trước khi sáp nhập[1]	Tỷ lệ lợi ích thực tế của Vincom sau khi sáp nhập[2]	Tổng GFA[3]	Tổng diện tích[3]	Ngày khởi công dự kiến của công trình	Ngày kết thúc dự kiến của công trình
			(%)		(m^2)	(m^2)		
Hoạt động bất động sản								
Đã hoàn thành và hoạt động								
Vincom Center Hà Nội — Tháp B[4]	Hà Nội	Đã hoàn thành và hoạt động	100,00	100,00	71.557[5]	3.433	N/A	N/A
VincomCenter Hà Nội — Tháp C	Hà Nội	Đã hoàn thành và hoạt động	74,41	74,41	56.824	3.609	N/A	N/A
Vincom Center B TP Hồ Chí Minh	Thành phố Hồ Chí Minh	Đã hoàn thành và hoạt động[6]	100,00	100,00	186.937	10.843	N/A	N/A
Vincom Center Long Biên	Hà Nội	Đã hoàn thành và hoạt động	61,00	61,00	47.580	13.261	N/A	N/A
Bệnh viện quốc tế Vinmec	Hà Nội	Đã hoàn thành và hoạt động	61,13	77,64	77.716	24.672	N/A	N/A
Đang phát triển/ trong giai đoạn chờ phê duyệt								
Royal City	Hà Nội	Đang xây dựng	77,11	98,36	1.205.484	120.942	Tháng 1/2010	Quý 4, 2013
Times City	Hà Nội	Đang xây dựng	61,13	77,64	2.101.447[7]	335.695[7]	Tháng 2/2011	Quý 4, 2014
VincomVillage	Hà Nội	Đang xây dựng	61,00	61,00	1.027.188[8]	1.823.195[8]	Tháng 5/2011	Quý 4, 2014
Long Biên	Hà Nội	Chấp thuận về nguyên tắc	100,00	100,00	802.971	4.800.000	Quý 2, 2013	Quý 4, 2017
Vincom Center A TP.Hồ Chí Minh	Thành phố Hồ Chí Minh	Đang xây dựng	100,00	100,00	98.057	8.590	Tháng 3, 2011	Quý ba, 2012
Green City	Thành phố Hồ Chí Minh	Giải phóng mặt bằng	44,00	74,00	2.072.775	2.800.378	Quý 2, 2013	Quý 4, 2016
Vincom Hải Phòng	Hải Phòng	Giải phóng mặt bằng	79,51	79,51	219.927	19.852	Quý 4 ,2012	Quý 4 ,2014
Vincom Hưng Yên	Hưng Yên	Chấp thuận về nguyên	100,00	100,00	N/A[9]	4.000.000	Quý 4, 2012	Quý 4 ,2015

Tên dự án	Địa điểm	Tiến độ	Tỷ lệ lợi ích thực tế của Vincom trước khi sáp nhập[1]	Tỷ lệ lợi ích thực tế của Vincom sau khi sáp nhập[2]	Tổng GFA[3]	Tổng diện tích[3]	Ngày khởi công dự kiến của công trình	Ngày kết thúc dự kiến của công trình
			(%)		(m^2)	(m^2)		
		tắc						
Hoạt động khu nghỉ dưỡng								
Đã hoàn thành và hoạt động								
Vinpearl Resort Nha Trang	Nha Trang	Đã hoàn thành và hoạt động	N/A	100,00	56.548	1.327.037	N/A	N/A
Vinpearl Land	Nha Trang	Đã hoàn thành và hoạt động	N/A	100,00	48.767	210.923	N/A	N/A
Vinpearl Luxury Nha Trang	Nha Trang	Đã hoàn thành và hoạt động	N/A	100,00	15.740	151.363	N/A	N/A
Vinpearl Golf Club – Nha Trang	Nha Trang	Đã hoàn thành và hoạt động	N/A	100,00	24.139	643.708	N/A	N/A
Vinpearl Luxury Đà Nẵng	Đà Nẵng	Đã hoàn thành và hoạt động	N/A	100,00	40.960	155.087	N/A	N/A
Đang trong giai đoạn phát triển/phê duyệt								
Vinpearl Villas Ngũ Hành Sơn – Đà Nẵng	Đà Nẵng	Đang xây dựng	N/A	100,00	49.081	153.220	Quý 2, 2012	Quý 3, 2013
Làng Vân	Đà Nẵng	Chấp thuận về nguyên tắc	N/A	100,00	N/A	18.744.808	Quý 3, 2012	Quý 3, 2018
Vinpearl Resort Hội An	Hội An	Đang xây dựng	N/A	100,00	31.782	76.769	Quý 4, 2008	Quý 4, 2012
Vinpearl Tuy An	Phú Yên	Chấp thuận về nguyên tắc	N/A	100,00	N/A	28.895.000	Quý 1, 2014	Quý 3, 2019
Vinpearl Vân Phong	Khánh Hoà	Chấp thuận về nguyên tắc	N/A	100,00	N/A	1.550.000	Quý 1, 2015	Quý 4 , 2017
The Beach Villas	Nha Trang	Đang xây dựng	N/A	100,00	13.813	17.750	Quý 4, 2011	Quý 2, 2012
Vinpearl Villas Hòn Tre – Nha	Nha	Đang	N/A	100,00	1.056.205	16.939.436	Quý 3,	Quý 4 ,

Tên dự án	Địa điểm	Tiến độ	Tỷ lệ lợi ích thực tế của Vincom trước khi sáp nhập[1]	Tỷ lệ lợi ích thực tế của Vincom sau khi sáp nhập[2]	Tổng GFA[3]	Tổng diện tích[3]	Ngày khởi công dự kiến của công trình	Ngày kết thúc dự kiến của công trình
			(%)		(m^2)	(m^2)		
Trang	Trang	xây dựng					2011	2016
Vinpearl Hòn Một	Nha Trang	Giải phóng mặt bằng	N/A	83,64	60.739	1.126.678	Quý 1, 2013	Quý 3, 2014
Vinpearl Bãi Dài	Cam Ranh	Giải phóng mặt bằng	N/A	100,00	N/A	228.000	Quý ba, 2012	Quý 3, 2016
Vinpearl Cam Ranh	Cam Ranh	Chấp thuận về nguyên tắc	N/A	100,00	N/A	14.971.000	Quý 1, 2014	2020
Vinpearl Đà Lạt	Đà Lạt	Giải phóng mặt bằng	N/A	80,00	N/A	2.517.000	Quý 1, 2013	Quý 4, 2017
Đã hoàn thành & Bán								
Vincom Financial Tower	Thành phố Hồ Chí Minh	Đã bán	N/A	N/A	31.300	2.146	N/A	N/A
Vincom Center Hà Nội – Tháp A	Hà Nội	Đã bán	N/A	N/A	71.557[5]	3280		
Tổng các dự án đã hoàn thành					658.068	2.549.362		
Tổng các dự án đang trong giai đoạn phát triển					8.739.469[8]	99.128.313		
Tổng					**9.397.537[8]**	**101.677.675**		

_____

Chú ý:

(1) Bao gồm cả sở hữu trực tiếp và sở hữu gián tiếp tại ngày 31/12/2011

(2) Bao gồm cả sở hữu trực tiếp và sở hữu gián tiếp tại ngày 29/2/2012.

(3) Đối với các dự án đang phát triển, toàn bộ diện tích đất và GFA có thể sẽ có thay đổi.

(4) Ngày 08/02/2012, Tập đoàn đã đồng ý bán khu văn phòng của Vincom Center Hà Nội – Tháp B cho Ngân Hàng Cổ phần Kĩ Thương Việt Nam **("Techcombank")**. Giao dịch này dự kiến sẽ hoàn thành vào ngày hoặc khoảng 01/06/2012. Xin xem phần "Hoạt động bất động sản - *Những dự án đã hoàn thành và bán – Vincom Center Hà Nội – Tháp B (tên trước đây là "Vincom City Towers")"*.

(5) GFA của Vincom Center Hà Nội — Tháp A và Tháp B; Tháp A đã được chuyển nhượng cho BIDV. Xem phần "*Hoạt động bất động sản – Những dự án đầu tư đã hoàn thành và đang hoạt động — Vincom Center Hà Nội — Tháp B (tên trước đây là "Vincom City Towers")*". Không thể tính toán GFA của Vincom Center Hà Nội — Tháp B bởi vì trong giấy phép xây dựng, GFA là cho cả Tháp A và Tháp B không tách riêng.

(6) Các khu trung tâm thương mại hoạt động từ tháng 4/2010. Các diện tích chung của khu chung cư được hoàn thành vào tháng 1/2011 trong khi tất cả các khu căn hộ đều đã hoàn thành để bàn giao vào tháng 12/2010.

(7) Con số này không bao gồm GFA và diện tích khu đất của Bệnh Viện Quốc Tế Vinmec.

(8) Tính đến ngày 31/12/2011, Vincom đã đồng ý bán cho các chủ đầu tư thứ cấp 467.913 m^2 của các lô đất để xây biệt thự trong tương lai. Xem *"Các dự án đang trong quá trình quy hoạch, xin phê duyệt và phát triển — Dự án " Vincom Village""*. Những con số được chú thích bao gồm các khu đất này. Con số này không bao gồm GFA và diện tích khu đất của dự án Vincom Center Long Biên.

(9) Do dự án "Vincom Hưng Yên" nằm trong giai đoạn sơ khai, nên GFA vẫn chưa được xác định và không được nêu trong bảng này.

Lợi thế cạnh tranh

Danh mục đầu tư của Tập đoàn bao gồm một trong những quỹ đất lớn nhất trong số các chủ đầu tư bất động sản Việt Nam, trải dài trên các vị trí đắc địa nhất

Hiện tại, Tập đoàn đang có lợi ích chi phối trong 19 dự án trên khắp Việt Nam bao gồm Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh, Hưng Yên, Hải Phòng, Đà Nẵng, Hội An, Phú Yên, Nha Trang, Cam Ranh và Đà Lạt. Những dự án này có tổng diện tích xấp xỉ 99.128.313 m^2 trong đó Tập đoàn có lợi ích thực tế trên 96.920.330 m^2 của diện tích xây dựng. Tập đoàn tin rằng Tập đoàn sở hữu một trong những quỹ đất lớn nhất so với các nhà đầu tư bất động sản trong nước khác.

Các bất động sản đầu tư và các dự án đang phát triển của Tập đoàn đều nằm tại những vị trí đắc địa của các thành phố và đô thị lớn của Việt Nam do các dự án này có vị trí trung tâm và có cơ sở hạ tầng phát triển. Ngoài ra, trừ dự án "Vincom Hưng Yên" ở Hưng Yên và dự án "Green City" ở TP Hồ Chí Minh, tất cả các dự án của Tập đoàn đều nằm trong bán kính 10 km tính từ trung tâm thành phố.

Ngoài ra, bất động sản nghỉ dưỡng của Tập đoàn có vị trí tại các địa điểm nghỉ dưỡng đắc địa củaViệt Nam, bao gồm tại Nha Trang, Đà Nẵng và Hội An. Nhờ xây dựng những bất động sản nghỉ dưỡng như Vinpearl Resort Nha Trang và Vinpearl Luxury Đà Nẵng ở những thành phố có cảnh đẹp nổi tiếng, Tập đoàn tin rằng có thể hưởng lợi từ lượng khách du lịch tăng lên tại các khu vực này khi Tập đoàn đã trở lên nổi tiếng hơn đối với khách du lịch trong nước và quốc tế. Tập đoàn tin tưởng bất động sản khu nghỉ dưỡng được định hướng tốt sẽ mang lại lợi nhuận khi thu nhập của các hộ gia đình trong nước và thu nhập khả dụng tiếp tục tăng lên.

Lợi thế là tập đoàn tiên phong phát triển các dự án bất động sản cao cấp ở Việt Nam

Tập đoàn có lợi thế là tập đoàn bất động sản tại Việt Nam sớm tham gia vào việc xây dựng các dự án bất động sản đa dụng và cao cấp và đã hoàn thành xây dựng thành công Vinpearl Resort Nha Trang năm 2003, Vincom Center Hà Nội – Tháp A và Vincom Center Hà Nội - Tháp B trong năm 2004, Vinpearl Land năm 2006, Vincom Center Hà Nội - Tháp C trong năm 2009, Vincom Center B TP Hồ Chí Minh và Vincom Financial Tower trong năm 2010, Vinpearl Golf Club – Nha Trang, Vinpearl Luxury Nha Trang và Vinpearl Luxury Đà Nẵng trong năm 2011. Các dự án bất động sản khu đô thị đều là các dự án phức hợp baao gồm các khu như trung tâm thương mại, và/hoặc căn hộ và/hoặc văn phòng. Các bất động sản nghỉ dưỡng cơ bản bao gồm khách sạn, khu nghỉ dưỡng và các biệt thự. Những dự án này mang lại cho Tập đoàn danh tiếng của một chủ đầu tư các bất động sản cao cấp và đa dụng, phát triển một mạng lưới quan hệ và những hiểu biết về điều kiện thị trường trong nước. Tập đoàn tin rằng lợi thế tiên phong này sẽ giúp Tập đoàn đạt được lợi thế cạnh tranh trong việc giành được những quỹ đất lớn cho các dự án tương tự.

Thông qua thành công trong việc xây dựng, quản lý, cho thuê và chuyển nhượng dự án ban đầu tại Vincom Center Hà Nội, xây dựng và bán Vincom Financial Tower, Tập đoàn đã tích lũy được kiến thức và kinh nghiệm trong lĩnh vực phát triển bất động sản và phát triển một mô hình kinh doanh mà Tập đoàn tin có thể được áp dụng cho các dự án triển khai trong hiện tại và tương lai của Tập đoàn.

Mô hình kinh doanh này dựa trên bốn hướng tiếp cận sau:

a) Đảm bảo các dự án tại các vị trí đắc địa ở những khu vực then chốt của Việt Nam

b) Tập trung xây dựng các dự án với mục tiêu nhằm vào các đối tượng trung lưu, cao cấp và các hộ gia đình có thu nhập cao;

c) Bán các dự án nhà ở và một số bất động sản thương mại và khu nghỉ dưỡng chọn lọc để quản lý vốn hiệu quả; và

d) Phát triển danh mục bất động sản đầu tư để đảm bảo thu nhập ổn định từ việc cho thuê.

Mô hình kinh doanh của Vincom cũng bao gồm nỗ lực nâng cấp và cải thiện liên tục các dự án bất động sản của Tập đoàn bằng cách áp dụng kỹ thuật quốc tế trong thiết kế và xây dựng (ví dụ như kỹ thuật xây dựng "top – down" và công nghệ sử dụng hiệu quả năng lượng), nâng cao năng lực quản lý dự án của đội ngũ nhân viên Tập đoàn, nâng cao năng lực bán và quản lý bất động sản của đội ngũ nhân viên Tập đoàn và hợp tác chặt chẽ với các công ty tư vấn quốc tế.

Đạt được những thành tựu trong quá trình mua, phát triển, bán và quản lý bất động sản

Từ khi thành lập Vinpearl năm 2001 và Vincom năm 2002, Tập đoàn đã hoàn thành xuất sắc việc xây dựng và quản lý các bất động sản bán lẻ của Vincom Center Hà Nội và Vincom Center B cũng như các dự án Vinpearl Resort Nha Trang, Vinpearl Land, Vinpearl Luxury Nha Trang, Vinpearl Golf Club – Nha Trang và Vinpearl Luxury Đà Nẵng. Mặt bằng cho thuê bán lẻ tại Vincom Center Hà Nội – Tháp A, Vincom Center Hà Nội – Tháp B và Vincom Center Hà Nội – Tháp C hình thành nên mô hình trung tâm mua sắm cao cấp, hiện đại và lớn nhất Hà Nội. Ngoài ra, Vincom Center B là trung tâm mua sắm và tòa nhà văn phòng hạng A lớn nhất tại Việt Nam. Hiện tại, Tập đoàn có lợi ích chi phối trong 8 dự án tại Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh, Hải Phòng và Hưng Yên với tổng diện tích lên đến gần 13.908.652 m^2 trong đó Vincom có tỷ lệ lợi ích thực tế 12.388.394 m^2. Tập đoàn có quỹ đất tại Đà Nẵng, Hội An, Phú Yên, Nha Trang, Cam Ranh và Đà Lạt với tổng diện tích xấp xỉ 85.219.661 m^2.

Tập đoàn cũng là chủ đầu tư đầu tiên giành được lợi ích tại 2 trong số 20 Khu đất Vàng của thành phố Hồ Chí Minh, là các địa điểm nằm ở trung tâm do Ủy Ban Nhân Dân TP Hồ Chí Minh chỉ định cho những công trình trọng điểm. Tập đoàn tin rằng khả năng tiến hành giải phóng mặt bằng và hoàn thành đầu tư của các Khu đất vàng này sẽ làm tăng danh tiếng của Tập đoàn, và cùng với đó sẽ tăng khả năng mua được các vị trí đắc địa khác trong tương lai.

Tập đoàn cũng tích cực tham gia quản lý chi phí và tiến độ thực hiện dự án trong suốt quá trình giải phóng mặt bằng, xây dựng và hoàn thiện nội thất cho các bất động sản đã hoàn thành của mình. Ví dụ, Tập đoàn hoàn thành xây dựng Vincom Center Hà Nội – Tháp A và Vincom Center Hà Nội - Tháp B trong vòng 18 tháng với chi phí gần 443 tỷ VNĐ (bao gồm cả tiền đất). Xây dựng Vincom Center Hà Nội – Tháp C hoàn thành trong vòng 16 tháng với chi phí gần 858 tỷ VNĐ (bao gồm cả tiền đất). Theo CBRE, một dự án tương tự có thể phải mất trung bình từ 24 đến 36 tháng để hoàn thành quá trình xây dựng

Tập đoàn tin rằng thành tích về thực hiện các dự án cao cấp theo đúng tiến độ sẽ tạo lợi thế để Tập đoàn có thể cạnh tranh nhằm nhận được các gói thầu trong tương lai để đảm bảo diện tích đất bổ sung tại các khu vực hấp dẫn. Thêm vào đó, Tập đoàn dự kiến việc bán và bán lại căn hộ và biệt thự của Tập đoàn sẽ làm tăng uy tín của Tập đoàn với khách mua nhà cũng như thúc đẩy nhu cầu mua căn hộ của Tập đoàn trong tương lai.

Dẫn đầu thị trường với vị trí là công ty bất động sản, du lịch và nghỉ dưỡng lớn nhất Việt Nam với danh mục tài sản bất động sản đa dạng.

Bên phát hành là một công ty bất động sản, du lịch và nghỉ dưỡng lớn nhất tại Việt Nam theo giá trị vốn hóa thị trường trên HOSE tại ngày 16/03/2012 với giá trị vốn hóa thị trường xấp xỉ 53.840 tỷ VNĐ (xấp xỉ 2.560 triệu USD) và vốn điều lệ là 5.494 tỷ VNĐ (261 triệu USD). Ban lãnh đạo tin rằng Tập đoàn là công ty bất động sản duy nhất tham gia vào toàn bộ chuỗi giá trị bất động sản từ mua đất và phát triển đến bán, đầu tư, sở hữu và quản lý với danh mục dự án đa dạng bao gồm các dự án nhà ở, trung tâm thương mại, văn phòng và khu phức hợp cũng như khách sạn, khu nghỉ dưỡng và biệt thự. Bằng việc mua lại Vinpearl, Tập đoàn tin rằng đây sẽ là đòn bẩy cho kinh nghiệm phát triển và quản lý bất động sản để phát triển cơ sở tài sản đa dạng ở cả thành thị và địa điểm du lịch trên khắp Việt Nam. Nhờ vào vị trí thị trường hàng đầu của mình tại Việt Nam, Tập đoàn đã có thể tiếp cận được thị trường vốn cả trong nước và quốc tế để đáp ứng được nhu cầu về vốn của mình. Tập đoàn đã từng thành công trong việc tăng vốn điều lệ để đáp ứng nhu cầu mở rộng kinh doanh, ví dụ, thông qua lần chào bán Cổ phiếu lần đầu ra công chúng vào năm 2007 và các đợt phát hành quyền thành công trong các năm 2007, 2008, 2009 và 2010. Tập đoàn đã thành công trong việc huy động vốn và phát hành trái phiếu tại thị trường trong nước và quốc tế và đã phát hành 5.650 tỷ VNĐ trái phiếu nội địa trong khoảng thời gian từ năm 2007 đến 2010, 100 triệu USD trái phiếu chuyển đổi quốc tế vào năm 2009 và khoản vay chuyển đổi được trị giá 40 triệu USD vào năm 2011. Xem phần *"Mô tả các khoản nợ trọng yếu - Trái phiếu"*

Thương hiệu nổi tiếng về triển khai dự án cao cấp

Tập đoàn là thương hiệu nổi tiếng tại Việt Nam, dẫn đầu thị trường bất động sản Việt Nam với những thành tích nổi trội trong phát triển, bán và quản lý thành công những dự án bất động sản phức hợp quy mô lớn. Những khu trung tâm thương mại và văn phòng nằm trong các bất động sản nghỉ dưỡng và đầu tư của Tập đoàn cơ bản đều do Tập đoàn quản lý. Các khách thuê gian hàng bán lẻ và khách thuê văn phòng bao gồm các nhãn nhiệu cao cấp nổi tiếng thế giới, các phái đoàn ngoại giao và đại sứ quán quốc tế giúp Tập đoàn tăng thêm uy tín và duy trì tỷ lệ cho thuê cao, đồng thời cũng giúp thu hút người mua tới các bất động sản khác của Tập đoàn.

Tập đoàn tin rằng các bất động sản nghỉ dưỡng sẽ tiếp tục thu hút khách du lịch cả trong và ngoài nước nhờ danh tiếng quốc tế bao gồm các khu vui chơi giải trí, sân gôn, các dịch vụ spa và khu mua sắm tầm cỡ. Vinpearl đã nhận được giải "Sao vàng Việt Nam" cho 100 doanh nghiệp thành công tại Việt Nam trong 5 năm liên tiếp từ năm 2007 đến 2011 trong số các giải thưởng trong nước và quốc tế khác. Ngoài ra, bất động sản của Vinpearl là nơi tổ chức các sự kiện văn hóa lớn, bao gồm các cuộc thi người đẹp trong nước và quốc tế như Cuộc thi Hoa hậu Thế giới người Việt 2008, Hoa hậu Hoàn vũ 2010 và Hoa hậu trái đất 2010. Tập đoàn tin rằng do Vinpearl tiếp tục đặt mục tiêu vào những khách du lịch có thu nhập cao hơn, Vinpearl sẽ mang lại cơ hội bán chéo giữa cả khu nghỉ dưỡng và các khu căn hộ và biệt thự trong tương lai.

Đội ngũ quản lý nhiều kinh nghiệm, hệ thống quản trị doanh nghiệp tiên tiến và nguồn tài trợ mạnh

Đội ngũ quản lý của Tập đoàn bao gồm những người có kinh nghiệm về quản lý kinh doanh bất động sản ở Việt Nam cũng như trên thị trường thế giới. Dưới sự quản lý của ban lãnh đạo Vincom, tổng giá trị bất động sản đầu tư đã hoàn thành đã tăng từ gần 443 tỷ VNĐ (được ghi nhận là chi phí ban đầu) năm 2004, lên đến 14.013 tỷ VNĐ (666 triệu USD) (được ghi nhận theo giá trị thị trường) tính đến ngày 31/12/2011. Ngoài ra, Vincom đã tăng danh mục đầu tư từ việc chỉ đầu tư và phát triển một dự án văn phòng và trung tâm thương mại tính đến ngày 31/12/2004 lên đầu tư và phát triển 19 tổ hợp dự án nhà ở, văn phòng và trung tâm thương mại, khu nghỉ dưỡng tính đến ngày 16/03/2012. Tập đoàn tin rằng sự tăng trưởng này thể hiện khả năng của đội ngũ quản lý của Tập đoàn trong việc tìm kiếm, tổ chức và thực hiện các giao dịch mua bán và tạo ra giá trị thông qua hoạt động phát triển và quản lý dự án bất động sản.

Vincom là doanh nghiệp tại Việt Nam sớm áp dụng chuẩn mực kế toán IFRS, đã có những báo cáo tài chính lập theo IFRS năm 2005 và là một trong những công ty Việt Nam đầu tiên có thể tiếp cận với thị trường vốn quốc tế thông qua trái phiếu chuyển đổi vào năm 2009. Hội đồng quản trị của Tập đoàn cũng đã và đang thực hiện nhiều biện pháp và tiêu chuẩn quản trị doanh nghiệp để củng cố quy trình tuân thủ, hoạt động và các quy

trình nội bộ khác và Hội đồng Quản trị tin rằng phương pháp tiếp cận với quản trị và điều hành của Tập đoàn đạt hiệu quả cao hơn nhiều tập đoàn trong nước khác.

Ông Phạm Nhật Vượng là cổ đông lớn và là chủ tịch Hội đồng Quản trị của Công ty. Ông Phạm Nhật Vượng đã lập được nhiều thành tích cả trong và ngoài nước, cụ thể, ông Vượng đã thành lập Vingroup, Vincom và Vinpearl. Tập đoàn tin rằng sự tăng trưởng và phát triển của Tập đoàn có được phần lớn là từ khả năng lãnh đạo và ảnh hưởng của ông Phạm Nhật Vượng đồng thời cũng dự kiến sẽ tiếp tục phát triển từ mối quan hệ hợp tác với ông Phạm Nhật Vượng và Vingroup.

Chiến lược kinh doanh

Các chiến lược cơ bản của Tập đoàn như sau:

Tiếp tục tập trung vào các dự án cao cấp, quy mô lớn có vị trí đắc địa tại Việt Nam và mở rộng ra các thành phố chiến lược đã được lựa chọn tại Việt Nam.

Tập đoàn dự kiến tiếp tục sử dụng chuyên môn và kinh nghiệm của mình để tìm kiếm và giành được các khu vực đắc địa tại các trung tâm đô thị chính của Việt Nam. Tập đoàn tin rằng kỹ năng đàm phán và đấu thầu đất, giải phóng mặt bằng, thiết kế và thực hiện các dự án sẽ tạo ra cho Tập đoàn lợi thế vượt lên các đối thủ. Tập đoàn tin rằng các tiêu chí này đặc biệt quan trọng đối với khu vực đắc địa khi nhà thầu được đánh giá dựa trên nhiều tiêu chí khác nhau, bao gồm khả năng tài chính và, thành công trong hoạt động triển khai các dự án bất động sản.

Trong lĩnh vực bất động sản nhà ở, Tập đoàn tập trung vào triển khai và bán bất động sản cao cấp ở những khu vực có vị trí đắc địa. Sự ra đời của hình thức cho cá nhân vay thế chấp mua nhà vào năm 2007 cùng với sự xuất hiện tầng lớp trung lưu thành thị và yếu tố nhân khẩu học thuận lợi đã làm cho thị trường bất động sản nhà ở trong nước phát triển từ đó Tập đoàn tin là đã sẵn sàng hưởng lợi từ các điều kiện này. Những dự án bất động sản nhà ở có quy mô lớn của Tập đoàn dự kiến sẽ cung cấp cho người mua cơ sở hạ tầng tốt cùng các dịch vụ mua sắm và vui chơi, giải trí đi kèm. Tập đoàn tin tưởng rằng những dự án đó sẽ hấp dẫn thị trường trong bối cảnh nguồn cung các dự án nhà ở cao cấp ở Việt Nam vẫn còn tương đối thấp.

Trong lĩnh vực thương mại, Tập đoàn cho rằng nguồn cung thiếu hụt của trung tâm thương mại cao cấp và khả năng chi tiêu của khách hàng tăng sẽ làm tăng lượng thuê bất động sản trung tâm thương mại của Tập đoàn. Tập đoàn cũng dự kiến nhu cầu về văn phòng sẽ tăng trong trung và dài hạn do nền kinh tế Việt Nam sẽ tăng trưởng mạnh mẽ hơn. Tập đoàn tin rằng sẽ tận dụng được sự gia tăng nhu cầu cho thuê bất động sản thương mại và mua căn hộ thông qua các dự án phức hợp của mình. Tập đoàn tin rằng các tổ hợp bất động sản đa dụng nhà ở, văn phòng, trung tâm thương mại và các khu bất động sản thương mại khác sẽ làm tăng mức độ hấp dẫn của những dự án này thông qua việc cung cấp cho khách thuê những dịch vụ tiện nghi và hiện đại.

Trong lĩnh vực du lịch và nghỉ dưỡng, Tập đoàn cho rằng việc tiếp tục phát triển các khu nghỉ dưỡng và biệt thự cao cấp sẽ là công cụ giúp công ty thu hút được bộ phận những hộ gia đình có thu nhập cao trong nước tại Việt Nam. Khi Việt Nam trở thành một điểm đến du lịch phổ biến ở Châu Á, Tập đoàn tin rằng những khu nghỉ dưỡng của mình sẽ thu hút được nhiều khách du lịch quốc tế hơn. Do đó, Tập đoàn có xu hướng tiếp tục triển khai và phát triển bất động sản nghỉ dưỡng tại các vị trí đắc địa nhằm mở rộng nguồn doanh thu và luồng tiền mặt.

Tiếp tục tập trung vào phát triển bất động sản nhà ở và thương mại trong khi vẫn tăng cường đa dạng hóa bất động sản.

Mặc dù cho đến thời điểm hiện tại, Tập đoàn vẫn tập trung hầu hết vào các dự án phát triển bất động sản thương mại và nhà ở cao cấp, Tập đoàn có kế hoạch mở rộng mạnh mẽ hoạt động trong phân khúc trung cao cấp

của thị trường bất động sản nhà ở hiện tại thông qua các dự án "Times City" và "Green City". Tập đoàn đang có kế hoạch khởi công xây dựng dự án "Vincom Hưng Yên", một dự án "khu đô thị sinh thái" quy mô lớn, hướng đến phân khúc trung-cao cấp, vào Quý 4/2012, dự kiến sẽ là khu vực tăng trưởng cao gần Hà Nội. Những dự án mới này dự kiến sẽ do Tập đoàn cùng các công ty con hoặc công ty liên kết thực hiện, sử dụng các kỹ năng và kinh nghiệm của các công ty này. Xem phần "*Hoạt động kinh doanh - Hoạt động kinh doanh bất động sản - Các dự án đang trong giai đoạn quy hoạch, phê duyệt và triển khai"*. Với việc mở rộng hoạt động trong phân khúc thị trường có khung giá hợp lý hơn, thêm vào đó, bằng việc mở rộng phân khúc du lịch và nghỉ dưỡng, Tập đoàn tin mình có thể có thêm được các nguồn thu nhập ngày càng tăng và ổn định, để vừa có thể phát triển và vận hành các bất động sản khu nghỉ dưỡng, bán các biệt thư bãi biển vừa có thể giải ngân và tái phân bổ vốn cho các dự án đang xây dựng khác. Do kết quả Sáp nhập Vinpearl, Tập đoàn hiện tại sở hữu 5 dự án nghỉ dưỡng đã hoàn thành và đang hoạt động, bao gồm 3 khu nghỉ dưỡng, 1 khu vui chơi và một sân gôn với tổng diện tích gần 2.500.000 m^2.

Tiếp tục tập trung tạo doanh thu từ các bất động sản đầu tư của Tập đoàn và tăng doanh thu từ các tài sản tồn trữ

Tập đoàn có dự kiến bán diện tích nhà ở đang được xây dựng nhưng có thể giữ lại các khu thương mại. Tập đoàn mong muốn tiếp tục phát triển các dự án đang xây dựng thành danh mục bất động sản thương mại lớn bao gồm khu văn phòng và trung tâm thương mại, các bất động sản nghỉ dưỡng từ đó Tập đoàn kỳ vọng sẽ có nguồn thu nhập ổn định từ hoạt động cho thuê. Gần đây Tập đoàn đã đồng ý bán khu văn phòng của Vincom Center Hà Nội – Tháp B, và có thể theo đuổi các cơ hội để có được nguồn thu từ việc bán các bất động sản khi các điều khoản có lợi cho Tập đoàn. Tập đoàn có dự định sử dụng nguồn tiền thu được từ việc đăng ký mua trước các căn hộ tại dự án đang xây dựng của Tập đoàn để huy động dòng tiền đầu tư phát triển chính các dự án đó. Việc sử dụng nguồn tiền từ việc mua trước căn hộ giảm yêu cầu của Tập đoàn trong việc huy động vốn thông qua các khoản vay hoặc phát hành vốn cổ phần mà vẫn đảm bảo vốn triển khai các dự án theo đúng tiến độ.

Tiếp tục nâng cao năng lực đội ngũ bán hàng, cho thuê và quản lý các dự án bất động sản

Tập đoàn dự kiến tiếp tục nâng cao năng lực đội ngũ bán hàng, cho thuê và quản lý dự án và bất động sản của Tập đoàn để thúc đẩy hiệu quả các dự án bất động sản đang triển khai và hỗ trợ danh mục bất động sản đầu tư thương mại quan trọng đang xây dựng của Tập đoàn. Hoạt động này bao gồm việc cải thiện quy trình đấu thầu đất, xin cấp giấy phép, thiết kế và xây dựng, ký hợp đồng, quản lý xây dựng cũng như các hoạt động khác để thúc đẩy hoạt động bán và cho thuê.

Các bất động sản của Tập đoàn

Bản đồ sau đây mô tả các địa phương có các bất động sản nghỉ dưỡng và khu đô thị của Tập đoàn (cả bất động sản đã hoàn thành và đang xây dựng).

Hoạt động kinh doanh bất động sản

Một trong các lĩnh vực hoạt động chính của Tập đoàn là phát triển, quản lý và bán các bất động sản trung tâm thương mại, văn phòng, căn hộ và các bất động sản phức hợp cao cấp tại các khu vực đắc địa tại Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh và Hải Phòng tại Việt Nam. Ngoại trừ dự án "Vincom Hưng Yên" và "Green City", tất cả các dự án của Vincom đều nằm trong bán kính 10 km tính từ trung tâm thành phố. Ngoài ra, hai dự án của Vincom tại TP Hồ Chí Minh là "Vincom Center B TP Hồ Chí Minh" và "Vincom Center A TP Hồ Chí Minh" tọa lạc ngay giữa trung tâm thành phố.

Hoạt động bất động sản đô thị của Tập đoàn bao gồm 5 tòa nhà đã hoàn thành và đang trong giai đoạn hoạt động, cổ phần trong 8 dự án đang ở các giai đoạn khác nhau như lập quy hoạch, phê duyệt và triển khai, 2 dự án đã được bán cùng rất nhiều dự án khác đang nằm trong kế hoạch xây dựng trong tương lai.

Tập đoàn nhìn chung mong muốn sở hữu lợi tích kiểm soát trong các bất động sản thương mại mà mình phát triển, nhưng khi thích hợp, có thể bán những khu vực được lựa chọn trong các bất động sản đó. Điều này sẽ giúp Tập đoàn xây dựng một danh mục đầu tư bất động sản có khả năng cung cấp nguồn thu ổn định và liên tục từ hoạt động cho thuê. Việc bán các căn hộ và các khu vực chọn lọc trong các bất động sản thương mại giúp Tập đoàn ghi nhận lợi nhuận cho dự án và có thêm nguồn nguồn vốn để tái đầu tư và các dự án mới và nguồn quỹ đất của Tập đoàn.

Là một phần trong các hoạt động phát triển dự án, Tập đoàn xác định những người đang nắm giữ quyền sử dụng/thuê đất đối với một bất động sản nhất định là một đối tác liên doanh tiềm năng cho một dự án. Các đối tác góp vốn của mình cho liên doanh bằng việc giao quyền sử dụng/thuê đất của họ cho liên doanh này, trong khi Vincom đóng góp vốn cho dự án. Các đối tác này sẽ góp vốn dần vào liên doanh theo thời gian. Trong các dự án có vốn lớn, các đối tác tài chính khác cũng là người đóng góp tài chính cho dự án. Các đối tác nắm giữ đất là các bên không có lợi ích liên quan.

Những dự án đã hoàn thành và đang hoạt động

Vincom Center Hà Nội – Tháp B (*trước đây được gọi là "Vincom City Towers"*)

Dự án bất động sản đầu tiên của Tập đoàn là Vincom Center Hà Nội – Tháp A và Tháp B, một tổ hợp tháp đôi bao gồm trung tâm thương mại và văn phòng tại 191 Phố Bà Triệu, Quận Hai Bà Trưng, trung tâm Thành phố Hà Nội. Quận Hai Bà Trưng được đánh giá là quận đông dân cư nhất thành phố. Vincom Center Hà Nội – Tháp B, trong đó phần văn phòng gần đây đã được nhượng lại (như mô tả dưới đây), nằm cách Sân bay quốc tế Nội Bài, Hà Nội khoảng 35 km và gần các địa danh và tuyến giao thông chính của thành phố. Vincom Center Hà Nội - Tháp B được xây dựng trên khu đất với thời hạn thuê là 50 năm, bắt đầu từ tháng 7/2002 và kết thúc vào ngày 19/7/2052. Việc chuyển nhượng khu văn phòng Vincom Center Hà Nội – Tháp B chưa chính thức có hiệu lực, Tập đoàn hiện vẫn đang sở hữu 100% Vincom Center Hà Nội – Tháp B.

Tháng 07/2006, căn cứ theo Hợp đồng Chuyển nhượng, Tập đoàn đã chuyển nhượng quyền sở hữu các tầng từ tầng 7 đến tầng 21, tầng mái (với diện tích sàn xấp xỉ 22.480 m^2), khu lễ tân và khu chờ thang máy ở tầng 1 của Tháp A, xấp xỉ 31% diện tích khu vực đỗ xe và quyền sử dụng đất có diện tích 3.280 m^2 hoặc 49% diện tích Vincom Center Hà Nội – Tháp A cho BIDV. Đổi lại cho việc chuyển nhượng một phần này, Tập đoàn đã nhận 394.677 triệu VNĐ từ phía BIDV. *Xem "Các dự án đã hoàn thành và chuyển nhượng – Vincom Center Hà Nội – Tháp A và B (trước đây gọi là 'Vincom City Towers')"*.

Dưới đây là hình ảnh về Vincom Center Hà Nội – Tháp B:

Vincom Center Hà Nội – Tháp B gồm 2 tầng ngầm dành cho khu vực đậu xe, 6 tầng trung tâm thương mại và 15 tầng dành cho khu văn phòng. Khu trung tâm thương mai tại Vincom Center Hà Nội – Tháp B bao gồm các cửa hàng thời trang, các cửa hàng bán các sản phẩm có thương hiệu trong nước và quốc tế, các cửa hàng ăn uống, siêu thị, ẩm thực, hệ thống rạp chiếu phim, và các dịch vụ tiện ích công cộng khác. Hai Tháp văn phòng của Tập đoàn, Tháp A và Tháp B, nằm ở phía trên khu trung tâm thương mại, mỗi Tháp gồm 15 tầng dành cho khu văn phòng đã được các công ty thuê làm văn phòng. Tòa nhà được trang bị thang máy nhập khẩu chất lượng cao, các hệ thống điện dự phòng hiện đại, CCTV, thiết bị phòng cháy hiện đại, an ninh và các hệ thống an toàn khác hoạt động 24/24 giờ.

Bảng sau mô tả chi tiết hơn các phần đóng góp tương ứng vào doanh thu cho thuê từ mỗi trung tâm thương mại, khu văn phòng và các phân khu khác tại Vincom Center Hà Nội – Tháp B cho các giai đoạn được đề cập:

Mô tả	**Năm kết thúc vào 31/12**		
	2009	**2010**	**2011**
Văn phòng	32,22%	30,04%	26,00%
TTTM	59,34%	51,75%	54,17%

Khác	8,44%	18,20%	19,83%
Tổng	100,00%	100,00%	100,00%

Vincom Center Hà Nội – Tháp A và Tháp B có tổng diện tích đất là 6.713 m^2, trong đó 3.433 m^2 được Tập đoàn giữ lại. Vincom Center Hà Nội – Tháp A và Vincom Center Hà Nội – Tháp B có GFA là 71.557 m^2, gồm GFA của tầng hầm rộng 8.832 m^2 và GFA của các tầng nổi là 62.725 m^2[1].

Tính đến ngày 31/12/2011, Vincom Center Hà Nội – Tháp B có NLA của khu văn phòng xấp xỉ 15.807 m^2 và NLA của khu trung tâm thương mại xấp xỉ 18.318 m^2. Tỷ lệ lấp đầy của cả hai khu vực trung tâm thương mại và văn phòng ở Vincom Center Hà Nội - Tháp B vẫn được duy trì ở mức cao liên tục kể từ khi bắt đầu đi vào hoạt động. Bảng dưới đây liệt kê thông tin về tỷ lệ lấp đầy trung bình và giá thuê trung bình hàng tháng (bao gồm các phí dịch vụ) tính trên mỗi m^2 trung tâm thương mại và văn phòng tại Vincom Center Hà Nội – Tháp B trong các kỳ dưới đây:

Thời kỳ	**Tỉ lệ cho thuê trung bình đối với mặt bằng TTTM**	**Tỉ lệ cho thuê trung bình đối với mặt bằng cho thuê làm văn phòng**	**Tổng giá thuê trung bình hang tháng/m^2 NLA đối với mặt bằng TTTM**	**Tổng giá thuê trung bình hang tháng/m^2 NLA đối với mặt bằng cho thuê văn phòng**
	(%)	**(%)**	**(U.S.$)**	**(U.S.$)**
Năm kết thúc vào 31/12/2009	99,02	90,23	36,98	34,03
Năm kết thúc vào 31/12/2010	99,97	97,18	40,58	35,97
Năm kết thúc vào 31/12/2011	99,90 (1)	96,70 (2)	44,99	31,65

_____

Ghi chú:

(1) Tính đến 31/12/2011, tỉ lệ cho thuê trung bình đối với mặt bằng TTTM tại Vincom Center Hà Nội – Tháp B là 100%.

(2) Tính đến 31/12/2011, tỉ lệ cho thuê trung bình đối với mặt bằng cho thuê văn phòng tại Vincom Center Hà Nội – Tháp B là 96,46%.

Tính đến 31/12/2011, đã có 127 khách thuê mặt bằng bán lẻ (bao gồm phần sử dụng của Tập đoàn) tại Vincom Center Hà Nội - Tháp B. Bảng dưới đây liệt kê danh sách 5 khách thuê trung tâm thương mại lớn nhất tại Vincom Center Hà Nội - Tháp B cho tháng kết thúc vào ngày 31/12/2011:

Tên khách thuê	**Tên kinh doanh**	**Phân loại ngành hàng**	**Ngày đáo hạn thuê**	**% tổng thu nhập cho thuê bán lẻ**
CT TNHH Thương mại & Tiếp thị Bến Thành	Carings	Siêu thị	17/11/2014	7,58%
CT TNHH truyền thông Megastar.....	Megastar Cineplex	Giải trí	31/3/2025	7,33%

[1] Không thể xác định được GFA cho Vincom Center Hà Nội – Tòa tháp B bởi vì giấy phép xây dựng đã mô tả tổng cộng GFA chung cho cả hai Tòa tháp A và Tòa tháp B và không tách riêng.

Ngân hang Đầu tư & Phát triển Việt Nam (BIDV).....				6,63%
	Văn phòng giao dịch	Dịch vụ tài chính	14/02/2015	4,05%
	Văn phòng giao dịch	Dịch vụ tài chính	19/01/2015	2,41%
	Văn phòng giao dịch	Dịch vụ tài chính	18/10/2014	0,17%
CT cổ phần siêu thị Thiên Anh	Le's Mart	Siêu thị	17/11/2014	4,01%
CT TNHH Việt Bắc.....				3,22%
	Madison	Thời trang	10/06/2013	1,82%
	SB Đồ nội thất	Đồ nội thất	10/06/2013	1,40%
				28,77%

Bảng sau đưa ra phân tích về các ngành hàng thương mại của khách hàng thuê TTTM của Vincom Center Hà Nội - Tháp B cho tháng kết thúc vào ngày 31/12/2011:

Ngành hàng thương mại	**% tổng NLA**	**Tổng thu nhập cho thuê bán lẻ**	**% tổng thu nhập cho thuê bán lẻ**
	(%)	**(triệu VNĐ)**	**(%)**
Thời trang	17,99	6.004	34,68
Ẩm thực.....	17,78	2.426	14,02
Siêu thị.....	20,15	2.006	11,69
Đồ nội thất	3,39	706	4,08
Mỹ phẩm	2,53	1.157	6,68
Giải trí	20,03	1.270	7,33
Đồ trang sức	2,07	954	5,51
Kinh doanh	7,78	1.147	6,62
Đồ gia dụng	8,15	1.611	9,30
Khác	0,14	32	0,18
Tổng	100,00	17.312	100,00

Bảng sau trình bày thông tin liên quan tới thời gian thuê của các khách thuê trung tâm thương mại tại Vincom Center Hà Nội - Tháp B sẽ hết hạn trong các kỳ sau tính đến ngày 31/12/2011:

Thời kỳ	**Tổng số hợp đồng thuê đáo**	**NLA của những hợp đồng thuê**	**Hợp đồng thuê đáo hạn là %**	**Tổng bán lẻ trung bình hàng**

	hạn	đáo hạn	của tổng thu nhập từ cho thuê bán lẻ	tháng Thu nhập từ cho thuê của những hợp đồng thuê đáo hạn
		(m^2)	(%)	(VNĐ/ m^2)
Năm kết thúc vào 31/12/2012	46	3.784,45	28,82	1.318.366
Năm kết thúc vào 31/12/2013	50	3.545,03	31,96	1.560.729
Năm kết thúc vào 31/12/2014	22	5.413,23	22,38	715.804
Năm kết thúc vào 31/12/2015	3	583,50	6,83	2.030.362
Năm kết thúc vào 31/12/2016	5	4.265,58	10,00	406.013
Tổng	126	17.591,79	100,00%	

Doanh thu dự kiến từ việc bán văn phòng

Tập đoàn thông báo sẽ bán khu văn phòng của Vincom Center Hà Nội – Tháp B cho chi nhánh Techcombank "**Bán VCH Tháp B**"). Bán VCH Tháp B dự kiến sẽ được hoàn thành vào ngày hoặc khoảng ngày 1/6/2012. Tập đoàn tin rằng đây là một thuận lợi khi bán VCH Tháp B giúp tập đoàn ghi nhận lợi nhuận từ việc phát triển dự án và có nguồn vốn mới bổ sung cho các dự án khác.

Theo thỏa thuận chuyển nhượng Bán VCH Tháp B, Tập đoàn sẽ chuyển nhượng toàn bộ diện tích 24.058,7 m^2 bao gồm từ tầng 7 đến tầng 23 và một phần của tầng 1 và tầng 2 của Vincom Center Hà Nội – Tháp B. Theo thỏa thuận chuyển nhượng tài sản, Tập đoàn phải đảm bảo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đối với phần được chuyển nhượng của Vincom Center – Tháp B sẽ được chuyển nhượng cho chi nhánh củaTechcombank. Tổng giá bán là 1.371 tỷ VNĐ (65 triệu USD).

Nhằm thanh toán khoản cầm cố Vincom Center Hà Nội – Tháp A và Vincom Center Hà Nội – Tháp B, vào ngày 30/12/2011, Bên phát hành và Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam ("**Maritime Bank**")nhất trí thay đổi điều khoản của 1.000 tỷ trái phiếu Maritime Bank ("**Trái phiếu MB**") như sau:

(i) Thay thế bảo lãnh ngân hàng bằng tài sản bảo đảm đối với Trái phiếu MB; và
(ii) Thay đổi lãi suất phải trả đối với Trái phiếu MB.

Vào ngày 6/01/2012, Vincom với tư cách là bên phát hành Trái phiếu MB đã kí kết một thỏa thuận với Maritime Bank để mua lại 1.000 tỷ VND Trái phiếu MB từ Maritime Bank. Việc mua lại này dự kiến sẽ diễn ra vào ngày 1/6/2012 và giá mua lại là 1.101 tỷ VND.

Ngày 13/1/2012 Techcombank phát hành một thư bảo lãnh cho Maritime Bank bảo đảm cho nghĩa vụ của Vincom theo thỏa thuận mua lại Trái phiếu MB. Vào ngày 18/1/2012, Maritime Bank đồng ý giải chấp Vincom Center Hà Nội – Tháp B và khu TTTM dưới Vincom Center – Tháp A và Vincom Center Hà Nội – Tháp B, là phần đã được sử dụng để bảo đảm cho Trái phiếu MB.

Vào tháng 1/2012, theo thỏa thuận Bán VCH Tháp B và thu xếp Trái phiếu MB sửa đổi, Vincom và PFV đã cầm cố (i) khu TTTM và (ii) tổng doanh thu phát sinh từ khu TTTM này bao gồm tiền thuê từ khách hàng tại Vincom Center Hà Nội – Tháp A, Vincom Center Hà Nội – Tháp B và Vincom Center Hà Nội – Tháp C cho Techcombank ("**Bảo đảm Viland**") để bảo đảm cho các nghĩa vụ của Viettronics theo một thỏa thuận mua trái

phiếu ngày 31/8/2011 (sửa đổi ngày 14/12/2011) giữa Techcombank và Viettronics ("**Trái phiếu Viland"**). Doanh thu phát sinh từ khu TTTM của Vincom Center Hà Nội – Tháp A, Vincom Center Hà Nội – Tháp B và Vincom Center Hà Nội – Tháp C phải được trả vào một tài khoản do Vincom mở tại Techcombank. Vietronics kiểm soát bởi một công ty con của Techcombank, có vốn điều lệ 300 tỷ VND. Việc thế chấp tài sản này là thỏa thuận tạm thời cho đến khi Techcombank bán lợi ích của mình trong Viettronics cho một người mua mới có khả năng bảo đảm tài chính cho Trái phiếu Viland.

Trái phiếu Viland là trái phiếu doanh nghiệp với tổng giá trị 1.700 tỷ VND do Bất động sản Viettronics phát hành cho Techcombank vào tháng 8/2011, đáo hạn vào tháng 8/2014. Trái phiếu Viland có lãi suất năm là 30%. Bên cạnh Bảo đảm Viland, Trái phiếu Viland được bảo đảm bằng tài sản của dự án "Vietronics".

Vào ngày 26/3/2012, Tập đoàn nhận được cam kết từ Techcombank và Viettronics: (i) Viettronics sẽ hoàn thành nghĩa vụ thanh toán Trái phiếu Viland và (ii) Techcombank sẽ không xử lý tài sản đảm bảo cho Trái phiếu Viland cho đến khi nếu Viettronics phá sản thì tài sản của Viettronics mới bị xử lý để thanh toán cho thửa đất theo thỏa thuận của Trái phiếu Viland.

Vincom Center Hà Nội - Tháp C (trước đây được gọi là "Vincom Park Place")

Vincom Center Hà Nội - Tháp C là khu phức hợp trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp tại trung tâm Hà Nội, nằm ở 114 Mai Hắc Đế, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, cạnh Vincom Center Hà Nội - Tháp B. Vincom Center Hà Nội - Tháp C nằm cách Sân bay Quốc tế Nội Bài của Hà Nội khoảng 35km và gần các tuyến giao thông và vị trí quan trọng của thành phố. Vincom, thông qua 74,41% lợi ích trực tiếp trong PFV, sở hữu lợi ích thực tế là 74,41% tại Vincom Center Hà Nội — Tháp C

Dưới đây là hình ảnh của Vincom Center Hà Nội — Tháp C:

Vincom Center Hà Nội - Tháp C chiếm một diện tích đất là 3.609 m^2 gồm lô A và lô B. Lô A có diện tích đất 2.053 m^2 và có quyền sử dụng đất vĩnh viễn. Lô B có diện tích 1.556m^2 với kỳ hạn thuê 50 năm tính từ tháng 03/2007 và kết thúc vào 28/02/2057. Vincom Center Hà Nội - Tháp C được kết nối liên hoàn với Vincom Center Hà Nội - Tháp B bằng đường dành cho người đi bộ trên tầng 3, 4 và tầng 5 của Vincom Center Hà Nội – Tháp C. Cả hai tháp: Vincom Center Hà Nội - Tháp B và Tháp C cùng nhau tạo thành trung tâm bán lẻ, nhà ở, văn phòng và giải trí đồng bộ tại trung tâm thành phố Hà Nội. Vincom Center Hà Nội - Tháp C được trang bị các thang máy nhập khẩu chất lượng cao, các hệ thống điện dự phòng hiện đại, CCTV, thiết bị PCCC hiện đại, an ninh và các hệ thống đảm bảo an toàn khác và nhân viên an ninh bảo vệ 24/24 giờ.

Vincom Center Hà Nội - Tháp C có GFA xấp xỉ 56.824 m^2 gồm 3 tầng hầm dành cho khu vực đỗ xe và 25 tầng nổi. 7 tầng đầu tiên của Vincom Center Hà Nội - Tháp C được phát triển thành trung tâm thương mại và được biết đến dưới tên “Vincom Galleries” hoặc "Vincom Tháp C”. Vincom Tháp C gồm trung tâm thương mại chuyên biệt với một loạt các thương hiệu bán lẻ trong nước và quốc tế, một trung tâm chăm sóc sức khỏe (gym & spa), một trường mầm non quốc tế. Vincom Center Hà Nội - Tháp C bắt đầu hoạt động vào tháng 08/2009 và có NLA khoảng 10.957 m^2, tính đến ngày 31/12/2011.

18 tầng còn lại của Vincom Center Hà Nội - Tháp C gồm 208 căn hộ sang trọng, đã được bán và bàn giao hết. Do đó, tại ngày của tài liệu chào bán này, Tập đoàn chỉ sở hữu Vincom Galleries và bãi đỗ xe ngầm tại Vincom Center Hà Nội - Tháp C.

Bảng sau cung cấp thông tin về tỉ lệ cho thuê trung bình và tổng mức giá thuê trung bình hàng tháng tính theo m^2 đối với Vincom Galleries trong các thời kỳ dưới đây.

Thời kỳ	Tỉ lệ cho thuê trung bình	Tổng thu nhập cho thuê trung bình hàng tháng/m^2 của NLA
	(%)	(U.S.$)
Năm kết thúc vào 31/12/2009[(1)]	73,59	37,53
Năm kết thúc vào 31/12/2010	99,41	38,78
Năm kết thúc vào 31/12/2011	99,50[(2)]	38,72

_____

Ghi chú:

(1) Vincom Galleries bắt đầu hoạt động bán lẻ vào Tháng 8/2009.

(2) Tính đến 31/12/2011, tỉ lệ cho thuê mặt bằng bán lẻ tại Vincom Galleries là 99,91%.

Bảng sau đây liệt kê 5 khách thuê TTTM lớn nhất tại Vincom Galleries cho tháng kết thúc vào 31/12/2011:

Tên khách thuê	Tên kinh doanh	Phân loại ngành hàng	Ngày đáo hạn thuê	% tổng thu nhập cho thuê bán lẻ hàng tháng
CTCP Phát triển và dịch vụ Vincharm.....	Vincharm Spa	Sức khỏe và làm đẹp	30/09/2012	13,17%
CTCP World Games.....	Games Center	Giải trí	07/08/2013	11,49%
CTCP Mai Sơn.....				6,30%
	Phụ kiện	Thời trang	19/12/2014	1,22%
	Charles and Keith	Thời trang	19/12/2014	2,30%
	Mango	Thời trang	19/12/2014	2,78%
CT TNHH Giovanni Việt Nam		Thời trang		4,88%
	Giovanni	Thời trang	07/08/2012	2,63%
	Giovanni	Thời trang	31/08/2014	0,57%
	Giovanni Man	Thời trang	07/08/2012	0,62%
	Stock	Thời trang	07/08/2012	0,03%
	Ungaro	Thời trang	07/08/2012	1,03%
CT TNHH City Smart.....	Trường mầm non Maple Bear C	Trường mầm non	17/08/2019	4,62%

Tên khách thuê	Tên kinh doanh	Phân loại ngành hàng	Ngày đáo hạn thuê	% tổng thu nhập cho thuê bán lẻ hàng tháng
CTCP Eight Lions				3,39%
	FCUK	Thời trang	29/10/2013	2,24%
	Mexx	Thời trang	29/10/2013	1,15%
Tổng				43,85%

Bảng sau mô tả chi tiết các ngành hàng kinh doanh của khách hàng bán lẻ tại Vincom Galleries cho tháng kết thúc vào ngày 31/12/ 2011:

Ngành hàng kinh doanh	% tổng NLA	Tổng thu nhập cho thuê bán lẻ	% Tổng thu nhập cho thuê bán lẻ
	(%)	(Triệu VNĐ)	(%)
Thời trang	35,78	5.545,05	57,76
Thời trang và Đồ chơi (trẻ em)	7,84	825,95	8,60
Ẩm thực.....	0,42	29,02	0,30
Giải trí	16,92	1.102,75	11,49
Trường mầm non.....	10,50	443,54	4,62
Sức khỏe và làm đẹp.....	24,00	1.264,48	13,17
Khác	4,45	688,68	4,05
Tỉ lệ trống	0,09	—	0,00
Tổng	100,00%	9.599,48	100,00%

Bảng sau cung cấp thông tin về thời gian thuê của khách hàng bán lẻ tại Vincom Galleries sẽ hết hạn vào những thời kỳ như sau, tính đến 31/12/ 2011:

Thời kỳ	Tổng số hợp đồng thuê đáo hạn	NLA của hợp đồng thuê đáo hạn	Hợp đồng thuê đáo hạn là % tổng thu nhập cho thuê bán lẻ	Tổng bán lẻ trung bình hàng tháng thu nhập từ cho thuê của hợp đồng thuê đáo hạn
		(m^2)	(%)	(VNĐ/ m^2)
Năm kết thúc vào 31/12/2012	61	6.442,60	62,59	932.556
Năm kết thúc vào 31/12/2013	9	2.326,99	18,96	782.331
Năm kết thúc vào 31/12/2014	12	1.027,45	13,83	1.291.914

Năm kết thúc vào 31/12/2015	0	-	0,00	
Năm kết thúc vào 31/12/2016	2	1.150,00	4,62	385.689
Tổng	84	10.947,04	100,00	

Vincom Center B TP. Hồ Chí Minh (trước đây là "Lô B" của Dự án "Vincom Center TP. Hồ Chí Minh")

Vincom Center B TP. Hồ Chí Minh tọa lạc ở đường giao giữa Đồng Khởi, Lý Tự Trọng và Lê Thánh Tôn, là 3 trong số những con đường lớn chạy qua trung tâm thành phố tại số 72 Lê Thánh Tôn và 47 Lý Tự Trọng, Phường Bến Nghé, Quận 1, trung tâm Thành phố Hồ Chí Minh. Khu đất của Vincom Center B HCMC được Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ghi nhận là một trong 20 "Khu đất Vàng", và do đó, được coi là một trong số những địa điểm hấp dẫn nhất tại thành phố này nhờ vào vị trí rất gần với Ủy ban Nhân dân Thành phố và Nhà hát lớn. Tập đoàn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với khu vực có diện tích 7.371,3 m^2 với thời hạn sử dụng đất là 50 năm, bắt đầu từ tháng 02/2008 và kết thúc vào 20/02/2058. Tập đoàn cũng đã được cấp phép xây dựng để sử dụng khu vực phần ngầm Công viên Chi Lăng với diện tích 3.471 m^2. Tổng cộng, Vincom Center B TP. Hồ Chí Minh nằm trên khu đất rộng 10.843 m^2. Sau khi hoàn thành dự án "Vincom Center A TP. Hồ Chí Minh", Vincom Center B TP. Hồ Chí Minh và dự án "Vincom Center A TP. Hồ Chí Minh" sẽ được liên thông với nhau bằng 3 tầng hầm. Tập đoàn hiện đang nắm giữ 100% lợi ích tại Vincom Center B TP. Hồ Chí Minh.

Dưới đây là hình ảnh của Vincom Center B TP. Hồ Chí Minh:

Vincom Center B TP. Hồ Chí Minh là một tổ hợp đa dụng với GFA khoảng 186.937 m^2, bao gồm các tầng ngầm với GFA là 63.700 m^2 và các tầng nổi với GFA là 123.237 m^2. Vincom Center B TP. Hồ Chí Minh gồm có khu vực đỗ xe dưới tầng ngầm, trung tâm thương mại, khu văn phòng và khu căn hộ. Tòa nhà được trang bị

thang máy nhập khẩu chất lượng cao, các hệ thống điện dự phòng hiện đại, hệ thống camera giám sát, hệ thống PCCC hiện đại, nhân viên an ninh và các hệ thống an toàn khác và hệ thống an ninh được theo dõi 24/24 giờ.

Các tầng ngầm từ 4 đến 6 là khu vực đỗ xe. Ngoài ra còn một trung tâm thương mại 7 tầng (gồm cả tầng lửng) nằm phía trên khu vực đỗ xe với các cửa hàng thời trang và các gian hàng bán các sản phẩm trong nước cũng như quốc tế, các gian hàng ẩm thực, siêu thị, và các dịch vụ tiện ích công cộng khác. Khu trung tâm thương mại bắt đầu được đưa vào sử dụng từ tháng 04/2010 và có NLA khoảng 29.326 m^2 tính tới ngày 31/12/2011 trong đó 3.663,6 NLA ở tầng 3 hiện chưa cho thuê. Trung tâm thương mại do Callison LLC - một công ty thiết kế nội thất và kiến trúc quốc tế có trụ sở tại Mỹ thiết kế. Khu vực đỗ xe và một phần trung tâm thương mại thuộc tầng ngầm của Vincom Center B TP. Hồ Chí Minh nằm dưới Công viên Chi Lăng.

Khu văn phòng nằm phía trên khu trung tâm thương mại bao gồm 17 tầng với GFA lên tới 75.188 m^2 và tính đến ngày 31/12/2011, 57.936 m^2 NLA hiện đang được tiếp thị cho các Công ty trong nước cũng như các công ty đa quốc gia chất lượng cao.

Các tầng còn lại của Vincom Center B TP. Hồ Chí Minh bao gồm xấp xỉ 80 căn hộ cao cấp. Tính đến ngày 31/12/2011, 98% số căn hộ trong khu vực nhà ở đã được cho thuê và bàn giao với thời hạn thuê là 50 năm. Các căn hộ được bắt đầu chuyển nhượng vào tháng 12/2010. Khi hoàn thành bàn giao, Tập đoàn sẽ chỉ sở hữu khu vực đỗ xe, khu trung tâm thương mại và văn phòng của Vincom Center B TP. Hồ Chí Minh. Trong số các căn hộ đã bán, có 44 căn hộ nhà ở và một phần thuộc hai sàn căn hộ, tương đương 4.477 m^2 diện tích của Vincom Center B TP. Hồ Chí Minh đã cho Sun Group thuê. Xem phần "*–Các khách hàng chủ yếu – Sun Group*".

Tính đến 31/12/2011, có tổng số 216 khách thuê trung tâm thương mại (bao gồm cả diện tích Tập đoàn sử dụng) tại Vincom Center B TP. Hồ Chí Minh. Bảng sau đây trình bày thông tin về 5 khách thuê TTTM lớn nhất tính đến ngày 31/12/2011.

Tên khách thuê	**Tên kinh doanh**	**Phân loại ngành hàng**	**Ngày đáo hạn thuê**	**% Tổng thu nhập cho thuê bán lẻ hàng tháng**
CT TNHH Thái Kiều.....				7,71%
	Aldo	Thời trang	29/04/2015	0,66%
	Debenham	Thời trang	06/10/2016	3,21%
	Emporio Armani Caffee	Thời trang	29/04/2015	1,62%
	Emporio Armani Thời trang	Thời trang	29/04/2015	1,42%
	Swarovski	Đồ trang sức	29/04/2015	0,80%
CT CP Mai Sơn.....				7,00%

	Phụ kiện	Thời trang	29/04/2015	0,51%
	Jimmy Choo	Thời trang	29/04/2015	0,84%
	Just Cavali	Thời trang	29/04/2015	0,83%
	La Senza	Thời trang	29/04/2015	0,50%
	Mango	Thời trang	29/04/2015	1,15%
	Pedro And Charles And Keith	Thời trang	29/04/2015	1,11%
	Versace	Thời trang	29/04/2015	1,37%
	Versus	Thời trang	29/04/2015	0,69%
CT TNHH Global Link Trading.....	Runway	Thời trang	29/04/2015	5,32%
CT TNHH Thương mại dịch vụ Toàn Gia Thịnh.....	Select Mart	Thời trang	29/04/2019	3,57%
CT TNHH Hoàng Phúc Quốc tế.....				2,83%
	Ecko Unitd, Dr Martens	Thời trang	30/04/2013	1,17%
	Kappa	Thời trang	31/07/2014	0,50%
	United Colors of Benetton	Thời trang	27/09/2014	1,16%
Tổng				26,43%

Bảng sau liệt kê các ngành hàng thương mại của các khách thuê TTTM tại Vincom Center B TP. Hồ Chí Minh cho tháng kết thúc vào 31/12/2011:

Ngành hàng thương mại	**% Tổng NLA**	**Tổng thu nhập cho thuê bán lẻ**	**% Tổng thu nhập cho thuê bán lẻ**
	(%)	**(Triệu VNĐ)**	**(%)**
Thời trang	53,43	23.286,64	64,61
Thời trang và đồ chơi (trẻ em)	1,50	592,51	1,64
Mỹ phẩm	1,56	1.046,71	2,90
Ẩm thực.....	18,93	5.252,60	14,57
Đồ gia dụng	3,25	1.436,85	3,99

Ngành hàng thương mại	% Tổng NLA	Tổng thu nhập cho thuê bán lẻ	% Tổng thu nhập cho thuê bán lẻ
	(%)	(Triệu VNĐ)	(%)
Đồ trang sức	3,18	3.175,95	8,81
Đồ nội thất	2,10	762,72	2,12
Khác	0,72	303,80	0,84
Kinh doanh	0,33	185,04	0,51
Vincom sử dụng	1,26	—	0,00
Bỏ trống	13,69	—	0,00
Tổng	100,00%	36.042,80	100,00%

Bảng sau cung cấp thông tin về thời gian thuê của khách bán lẻ của Vincom Center B TP. Hồ Chí Minh sẽ hết hạn vào các thời như sau, tính đến 31/12/2011:

Thời kỳ	Tổng số hợp đồng thuê đáo hạn	NLA của những hợp đồng thuê đáo hạn	Hợp đồng thuê đáo hạn là % của tổng thu nhập từ cho thuê bán lẻ	Tổng bán lẻ trung bình hàng tháng Thu nhập từ cho thuê của những hợp đồng thuê đáo hạn
		(m^2)	(%)	(VNĐ/ m^2)
Năm kết thúc vào 31/12/2012	2	91,74	0,62	2.453.505
Năm kết thúc vào 31/12/2013	130	8.905,68	46,26	1.872.089
Năm kết thúc vào 31/12/2014	47	3.579,07	16,20	1.631.478
Năm kết thúc vào 31/12/2015	26	4. 393,97	22,39	1.836.845
Năm kết thúc vào 31/12/2016	10	5.056,11	14,53	1.035.437
Tổng	215	22.026,57	100,00	

Tính đến ngày 31/12/2011, tỷ lệ lấ đầy tại các khu vực trung tâm thương mại của Vincom Center B TP. Hồ Chí Minh đạt xấp xỉ 91%. Con số này bao gồm các khách thuê đã ký hợp đồng thuê nhưng chưa chuyển tới mặt bằng thuê và/hoặc chưa bắt đầu hoạt động kinh doanh bán lẻ. Tổng mức phí thuê trung bình tháng trên mỗi m2 NLA tại khu trung tâm thương mại cho năm kết thúc vào ngày 31/12/2011 là 84,24 USD.

Tại ngày 31/12/2011, không bao gồm diện tích văn phòng đã chuyển nhượng cho Sun Group, tổng số khách thuê văn phòng tại Vincom Center B TP. Hồ Chí Minh là 41 (bao gồm diện tích Tập đoàn sử dụng) và tỷ lệ lấp đầy là khoảng 31%, bao gồm các khách thuê đã ký thỏa thuận cho thuê, nhưng chưa chuyển tới mặt bằng thuê. Giá thuê hàng tháng trung bình trên mỗi m2 của NLA, chưa bao gồm diện tích sử dụng của Tập đoàn, tại khu văn phòng cho kỳ kết thúc vào ngày 31/12/2011 là 35.76 USD. Xem phần "*Các khách hàng chính – Sun Group"*.

Tỷ lệ lấp đầy mặt bằng văn phòng tương đối thấp, chủ yếu do tình hình hiện tại của nền kinh tế Việt Nam và Tập đoàn nhìn chung vẫn chưa giảm giá thuê cho các khách thuê tiềm năng. Ngoài ra, do nhiều khách hàng tiềm năng của Vincom Center B TP. Hồ Chí Minh là các tập đoàn đa quốc gia và những công ty này thường mất nhiều thời gian để đàm phán diện tích văn phòng và giá thuê do phải tuân thủ thủ tục nội bộ của họ. Hiện nay Tập đoàn đang đàm phán với nhiều khách thuê tiềm năng.

Vincom Center Long Biên

Vincom Center Long Biên, là một trung tâm thương mại cao cấp năm tầng, bắt đầu đi vào hoạt động vào tháng 12 năm 2011. Trung tâm thương mại là một phần của khu bán lẻ thuộc dự án "Vincom Village" với GFA 39.650 m^2 và khu vực đậu xe tầng hầm với diện tích là 7.930 m^2. Vincom Center Long Biên có diện tích đất là 13.261 m^2 với thời hạn thuê đất là 50 năm bắt đầu vào tháng 04 năm 2011. Trung tâm thương mại có các cửa hàng cao cấp, khu vực ẩm thực, rạp chiếu phim đa màn hình hiện đại và Vincharm fitness & spa.

Tính đến 31/12/2011, đã có 81 hợp đồng thuê (bao gồm cả diện tích Tập đoàn sử dụng) tại Vincom Center Long Biên. Các khách thuê Vincom Center Long Biên hiện tại được miễn tiền thuê cho đếnnăm 2013. Bảng sau liệt kê 5 khách thuê TTTM lớn nhất của Vincom Center Long Biên cho tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011:

Tên khách thuê	Tên kinh doanh	Phân loại ngành hàng	Ngày đáo hạn thuê	% NLA
CT TNHH Thương mại & Tiếp thị Bến Thành	Best Caring	Siêu thị	23/12/2016	20,75%
CTCP World Games	Games	Vincom sử dụng	23/12/2013	9,11%
CTCP Kiến trúc và Xây dựng AA	Nhà đẹp	Đồ nội thất	23/12/2021	9,65%
CT TNHH Thương mại và Dịch Vụ HTC Việt Nam	Hoàn Mỹ	Thời trang	23/12/2016	4,63%
Vincharm	Vincharm Long Biên	Sức khỏe và làm đẹp	23/12/2016	9,70%

Bảng sau liệt kê các ngành hàng thương mại do khách thuê TTTM kinh doanh tại Vincom Center Long Biên cho tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011.

Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ % tổng NLA (%)
Thời trang	10,57
Mỹ phẩm	0,58
Ẩm thực	11,80
Đồ gia dụng	4,35
Trang sức	0,72

Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ % tổng NLA (%)
Giải trí	12,34
Đồ nội thất	9,65
Siêu thị	30,86
Kinh doanh	0,08
Vincom sử dụng	18,81
Trống	0,25
Tổng cộng	100,00%

Bảng sau đây trình bày thông tin liên quan tới hợp đồng thuê của các khách hàng tại Vincom Center Long Biên sẽ hết hạn vào các thời kỳ sau đấy, tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2011:

Thời kỳ	Tổng số các hợp đồng cho thuê đáo hạn	NLA của các hợp đồng cho thuê đáo hạn (m^2)
Năm kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012	0	–
Năm kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013	1	2.704
Năm kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	4	162
Năm kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	0	–
Năm kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	74	23.871
Tổng cộng	79	26.736

Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec

Bệnh viện đa khoa quốc tế Vinmec theo mô hình Bệnh viện-Khách sạn, là cấu phần đầu tiên của dự án "Times City" bắt đầu hoạt động vào tháng 01 năm 2012. Bệnh viện có diện tích đất là 24.672 m^2 và thời gian thuê là 50 năm bắt đầu từ tháng 12 năm 2010. Tổng GFA của bệnh viện là 60.446 m^2 (không bao gồm khu để xe). Bệnh viện có 18 khoa, 31 chuyên khoa và hơn 600 phòng bệnh bao gồm 50 giường bệnh ngoại trú đạt tiêu chuẩn quốc tế, 25 phòng VIP hạng sang và 2 phòng Tổng thống. Bệnh viện còn được trang bị các trung tâm chẩn đoán và xét nghiệm, thiết bị phẫu thuật hiện đại, hệ thống phòng sạch và các hệ thống trang thiết bị khác.

Điều khoản cho thuê tiêu chuẩn

Nhìn chung, thời hạn hợp đồng cho thuê của Vincom Center Hà Nội - Tháp B là 3 năm, trừ khách lớn thông thường có thời hạn điều khoản hợp đồng cho cho thuê dài hơn. Ban Quản lý tòa nhà tin rằng các điều khoản cho thuê này phù hợp với thông lệ thị trường ở Việt Nam. Các điều khoản hợp đồng cho thuê này trao cho các khách hàng quyền lựa chọn để gia hạn thời hạn thuê, điều chỉnh giá thuê theo mức giá thuê thị trường tại thời điểm đó, hoặc chấm dứt việc thuê bằng cách gửi thông báo 3 tháng trước khi kết thúc hợp đồng thuê và thanh toán khoản phí mà khách thuê đã đặt cọc tương đương với 3 tháng tiền thuê. Khách thuê phải thanh toán phí dịch vụ hang tháng cho Vincom để bảo dưỡng, duy trì các khu vực chung trong thời hạn thuê và khoản phí này do Vincom ấn định.

Bắt đầu từ tháng 1/2011, theo quy định của Chính phủ, giá thuê bất động sản bán lẻ và văn phòng được niêm yết và thanh toán bằng Đồng Việt Nam. Tiền thuê các sản phẩm bất động sản bán lẻ và văn phòng và thương mại có thể được điều chỉnh trên cơ sở Chỉ số giá tiêu dùng quốc gia (CPI), do Tổng cục thống kê (Việt Nam) cung cấp, tại thời điểm thanh toán chứ không phải tại thời điểm ký hoặc sửa đổi hợp đồng . Những điều chỉnh đó được giới hạn ở mức tăng trần 0.6% mỗi tháng. Tập đoàn đang trong quá trình sửa đổi các thỏa thuận và hợp đồng và thỏa thuận đang có từ trước để thích ứng với khung giá mới đối với tất cả các thỏa thuận cho thuê khu bán lẻ mua của Tập đoàn.

Tập đoàn nỗ lựccung cấp cho các khách thuê dịch vụ quản lý chất lượng cao tại Vincom Center Hà Nội - Tháp B. Tập đoàn tin rằng đây là nhân tố quan trọng trong việc duy trì tỉ lệ cho thuê cao kể cả với khu vực trung tâm thương mại Vincom Center Hà Nội - Tháp B. Để đảm bảo các khách thuê nhận được dịch vụ với chất lượng cao nhất, Tập đoànVincom đã thành lập Ban Quản lý Tòa nhà nhằm quản lý bất động sản và cho thuê nội bộ cũng như để hỗ trợ quá trình cung cấp các dịch vụ quản lý bất động sản và cho thuê bất động sản hàng ngày. Các dịch vụ này bao gồm kiểm tra thường xuyên Vincom Center Hà Nội - Tháp B và đảm bảo tiêu chuẩn bảo dưỡng và an ninh cao cho tòa nhà Vincom Center Hà Nội - Tháp B

Các dự án đang trong giai đoạn lập kế hoạch, phê duyệt và xây dựng

Tính đến 31/12/2011, Tập đoàn có 8 dự án đang được xây dựng, hoặc trực tiếp bởi Tập đoàn hoặc gián tiếp qua các công ty con và công ty liên kết. Tập đoàn có lợi ích kiểm soát tại 8 dự án đang xây dựng này với tổng diện tích mặt bằng xấp xỉ 7.079.832, 2.808.968, 19.852 và 4.000.000 m^2 lần lượt tại Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh, Hải Phòng và Hưng Yên, với tổng diện tích mặt bằng là 13.908.652 m^2. Lợi ích thực tế cộng gộp của Vincom trong 8 dự án đang xây dựng này là 12.388.394 m^2.

Thông thường, một dự án phát triển bất động sản bắt đầu với việc xin "Chấp thuận về nguyên tắc" của Ủy ban Nhân dân sở tại, đồng nghĩa với việc Ủy Ban Nhân dân đã phê chuẩn việc xây dựng một dự án cụ thể. Khi "chấp thuận về nguyên tắc" đã được phê duyệt, chủ đầu tư bất động sản có thể bắt đầu quá trình xin giấy chứng nhận đầu tư hoặc giấy chứng nhận đăng ký đầu tư. Sau khi nhận được giấy chứng nhận đầu tư đã được cấp hoặc thủ tục đăng ký đầu tư đã hoàn thành, chủ đầu tư bất động sản có thể tiến hành trình duyệt phương án giải phóng mặt bằng, bắt đầu quá trình giải phóng mặt bằng và xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho dự án.

Trước khi có thể ký kết hợp đồng mua bán (việc bán trước khi hoàn thành đươc ghi nhận), pháp luật Việt Nam yêu cầu phải hoàn thành phần móng hoặc diện tích tầng một của tòa nhà. Do đó, Tập đoàn đã cung cấp cho những khách mua tiềm năng lựa chọn ký kết một thỏa thuận thu xếp vốn với Tập đoàn trước khi hoàn thành phần móng hoặc diện tích tầng một để cung cấp vốn cho hoạt động kinh doanh của Tập đoàn. Thỏa thuận thu xếp vốn này được ký kết với mục đích là khoản vốn gốc sẽ được trả cho các đợt nộp tiền đầu tiên đáo hạn theo thỏa thuận mua và bán mặc dù Tập đoàn hoặc bên cho vay không có nghĩa vụ phải làm như vậy. Đặc biệt, giá trị khoản vay thường lên tới 40% giá mua. Thời hạn của khoản vay thường là 18 tháng với lãi suất xấp xỉ 2% một năm. Khi phần móng hoặc diện tích tầng một hoàn thành, Tập đoàn có thể chào bán cho các khách mua tiềm năng bằng cách gửi thông báo cho những khách mua tiềm năng đó. Sau đó, những khách mua tiềm năng có 15 ngày để xác nhận có mua bất động sản được chào bán hay không. Nếu những khách mua tiềm năng xác nhận và ký kết hợp đồng mua bán với Tập đoàn thì khoản vay từ khách mua này được sử dụng để ký quỹ và thực hiện tiếp các đợt thanh toán theo hợp đồng mua bán. Việc khách mua tiềm năng không xác nhận mua theo quy định trong thông báo sẽ cho phép Tập đoàn chào bán bất động sản cho khách mua khác và khoản vay của khách mua tiềm năng sẽ tiếp tục được duy trì cho đến khi đáo hạn. Trên thực tế, do lãi suất theo thỏa thuận thu xếp vốn thường thấp so với lãi suất thị trường, hầu hết những khách mua tiềm năng sẽ lựa chọn mua bất động sản khi Tập đoàn chào bán cho họ. Ngoài ra, bên cho vay và Tập đoàn hiểu rằng bên cho vay sẽ được ưu tiên khi mua căn hộ để đổi lấy khoản vay.

Bảng dưới đây trình bày tình trạng xây dựng hiện tại hoặc dự kiến của các dự án khác nhau của Tập đoàn tính đến ngày 31/12/2011. Xem phần "*Kinh doanh- Tổng quan quá trình phát triển bất động sản tại Việt Nam*".

Dự án	Tiến độ	Ngày khởi công thực tế/dự kiến	Ngày hoàn thiện dự kiến
Royal City	Đang xây dựng	Tháng 1/2010	Quý 4/ 2013
Times City[(1)]	Đang xây dựng	Tháng 2/2011	Quý 4/ 2014
Vincom Village[(2)]	Đang xây dựng	05/2011	Quý 4/ 2014
Long Biên	Chấp thuận về nguyên tắc	Quý 2/2013	Quý 4/ 2017
Vincom Center A TP. Hồ Chí Minh	Đang xây dựng	Tháng 3/2011	Quý 3/2012
Green City	Giải phóng mặt bằng	Quý 2/2013	Quý 4/ 2016
Vincom Hải Phòng	Giải phóng mặt bằng	Quý 4/2012	Quý 4 /2014
Vincom Hưng Yên	Chấp thuận về nguyên tắc	Quý 4/2012	Quý 4/2015

_____

Chú thích:

(1) Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec, một cấu phần của dự án, bắt đầu đi vào hoạt động vào tháng 01 năm 2012
(2) Vincom Center Long Biên, khu trung tâm thương mại của dự án, bắt đầu đi vào hoạt động vào tháng 12 năm 2011.
(3) Các dự án "Royal City" "Times City" và "Vincom Village" có phí sử dụng đất còn nợ tương ứng là 449 tỷ VND (24 triệu USD), 2.002 tỷ VND (95 triệu USD) và 5.589 tỷ VND (266 triệu USD)

Bảng sau thống kê tổng diện tích sàn xây dựng của các dự án của Tập đoàn dựa trên bản quy hoạch tổng thể hoặc bản vẽ đang áp dụng trên thực tế, tính đến ngày 31/12/2011:

Dự án/BĐS sẽ được xây dựng	Tổng diện tích sàn (m^2)	Tỷ lệ % trong tổng diện tích sàn
Royal City		
Căn hộ	644.468	8,42%
Trung tâm thương mại	226.406	2,96%
Công viên giải trí	26.533	0,35%
Trường học	22.734	0,30%
Khu vực đậu xe	285.343	3,73%
Tổng	1.205.484	15,75%

Dự án/BĐS sẽ được xây dựng	Tổng diện tích sàn (m^2)	Tỷ lệ % trong tổng diện tích sàn
Times City		
Căn hộ	1.430.337	18,69%
Trung tâm thương mại	200.866	2,62%
Trường học	54.156	0,71%
Bệnh viện[(1)]	60.446	0,79%
Khu vực đậu xe	350.673	4,58%
Công trình tiện ích.	79.262	1,04%
Khác[(2)]	3.423	0,04%
Tổng	2.179.163	28,47%
Vincom Village		
Biệt thự[(3)]	553.492	7,23%
Trung tâm thương mại[(4)]	76.796	1,00%
Văn phòng	195.050	2,55%
Khách sạn	11.728	0,15%
Bệnh viện	99.819	1,30%
Trường học	31.591	0,41%
Sân thể thao	615	0,01%
Khu vực đậu xe	105.677	1,38%
Tổng	1.074.768	14,04%
Long Biên		
Biệt thự	627.421	8,20%
Trung tâm thương mại	47.131	0,62%
Trường học	28.504	0,37%
Khác[(2)]	99.915	1,31%
Tổng	802.971	10,49%
Vincom Center A Hồ Chi Minh		
Trung tâm thương mại	39.454	0,52%

Dự án/BĐS sẽ được xây dựng	Tổng diện tích sàn (m^2)	Tỷ lệ % trong tổng diện tích sàn
Khách sạn	27.753	0,36%
Khu vực đậu xe	25.253	0,33%
Khác[(2)]	5.597	0,07%
Tổng	98.057	1,28%
Green City		
Biệt thự	897.750	11,73%
Căn hộ	720.480	9,41%
Trung tâm thương mại	83.800	1,09%
Trường học	152.400	1,99%
Bệnh viện	162.800	2,13%
Khác[(2)]	55.545	0,73%
Tổng	2.072.775	27,08%
Vincom Hải Phòng		
Căn hộ	141.484	1,85%
Trung tâm thương mại	25.265	0,33%
Khu vực đậu xe	53.178	0,69%
Tổng	219.927	2,87%
Vincom Hưng Yên[(5)]		
Tổng	7.635.145	100,00%

Chú thích:

(1) Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec, cấu phần bệnh viện của dự án "Times City" bắt đầu đi vào hoạt động ngày 07/01/2011.

(2) "Khác" bao gồm đường nội bộ, cây xanh, trung tâm thể thao, nhà văn hóa đối với các dự án bất động sản phức hợp, hoặc hệ thống HVAC trong trường hợp dự án Vincom Center A TP. Hồ Chí Minh.

(3) Tính đến ngày 31/12/2011, Vincom đã đồng ý bán cho các chủ đầu tư thứ cấp 467.913 m^2 thuộc các lô đất sẽ xây dựng biệt thự. Xem phần "*Hoạt động kinh doanh - Các dự án đang trong quá trình lập kế hoạch, phê duyệt và xây dựng khác nhau - Dự án "Vincom Village*".

(4) Vincom Center Long Biên bao gồm 39.650 m^2 diện tích trung tâm thương mại (không bao gồm khu vực đậu xe) của dự án "Vincom Village" và khai trương vào ngày 24/12/2011.

(5) Dự án Vincom Hưng Yên đang trong quá trình phê duyệt, theo đó các cấu phần dự án và GFA có thể sẽ thay đổi.

Dự án "Royal City"

Dự án "Royal City" là khu tổ hợp hợp cao cấp gồm căn hộ, trung tâm thương mại, các khu vui chơi giải trí và một trường học tại 72A đường Nguyễn Trãi, Quận Thanh Xuân, Hà Nội và nằm cách trung tâm Hà Nội khoảng 5 km. Quận Thanh Xuân được coi là cửa ngõ phía tây của thành phố Hà Nội, có giao thông thuận tiện đến các tuyến đường quan trọng trong thành phố. Tập đoàn tin tưởng rằng Quận Thanh Xuân và sẽ được quy hoạch lại, phát triển thành một trong những khu kinh tế và đầu mối giao thông quan trọng của thành phố Hà Nội.

Vincom có lợi ích thực tế xấp xỉ 98,36% trong dự án "Royal City" thông qua việc sở hữu trực tiếp 98,36% cổ phần sở hữu tại CTCP Thành Phố Hoàng Gia, sau khi tính cả các cổ phần được sở hữu bởi Vinpearl trước Sáp nhập Vinpearl.

Dưới đây là hình ảnh phối cảnh dự án "Royal City" và hình ảnh này có thể thay đổi:

Theo các bản vẽ thiết kế mới nhất, dự án "Royal City" được dự kiến có tổng GFA là 1.205.484 m^2 bao gồm 226.406 m^2 GFA trung tâm thương mại nằm trong các khu tòa nhà, 644.468 m^2 GFA căn hộ cao cấp, 22.734 m^2 trường học, 26.533 m^2 tổ hợp vui chơi giải trí, và 285.343 m^2 GFA bãi đỗ xe. Dự án "Royal City" hướng đến thị trường bất động sản cao cấp.

Một loạt các dự án cơ sở hạ tầng quanh dự án "Royal City" sẽ được triển khai, bao gồm việc xây dựng một mạng lưới giao thông công cộng, khi hoàn thành, sẽ tạo điều kiện thuận lợi cho dự án "Royal City". Dự án "Royal City" dự kiến có thể tiếp cận thuận tiện tới huyện Từ Liêm nằm ở phía tây của trung tâm thành phố, một trong những khu vực có mức tăng trưởng nhanh nhất ở Hà Nội và được kỳ vọng trở thành trung tâm mới của Hà Nội, nơi sẽ là trụ sở của rất nhiều cơ quan chính phủ và các tổ chức khác. Các công trình trọng điểm xung quanh Sân vận động Quốc gia và Trung tâm Hội nghị Quốc gia cũng đang trong quá trình xây dựng, góp phần tái phát triển các khu vực xung quanh dự án "Royal City". Tập đoàn tin rằng dự án "Royal City" sẽ hưởng lợi từ các quyết định của thành phố di chuyển các cơ sở công nghiệp hiện nay xung quanh dự án ra các khu vực ngoại thành Hà Nội, và điều này dự kiến sẽ giúp thúc đẩy sự phát triển của các khu vực xung quanh dự án "Royal City".

Dự án "Royal City" được bắt đầu mở bán từ tháng 7/2010 và tính đến ngày 31/12/2011, 2.639 trong tổng số 4.244 căn hộ đã được đăng ký mua trong đó 2.404 căn hộ đã được bán theo các hợp đồng mua và bán. Các căn

hộ còn lại đã được đăng ký mua thông qua thỏa thuận vay và đặt cọc lần đầu. Các căn hộ này đã được bán và đặt mua với giá trung bình là 39 triệu VNĐ/1m2 (tương đương 1.859 USD) (Chưa bao gồm VAT và chưa điều chỉnh hợp đồng theo biến động CPI và tỷ giá hối đoái). Tính đến ngày 31/12/2011, 416 tỷ VNĐ (tương đương 20 triệu USD) đã được đóng theo hợp đồng vay vốn và 142 tỉ VNĐ đã được đóng góp dưới hình thức các khoản đặt cọc đầu tiên từ khách mua tiềm năng và nhà mua buôn và 5.190 tỷ VNĐ (tương đương 247 USD) tiền nộp đợt đầu tiên đã được đóng cho các căn hộ đã bán theo mua theo hợp đồng mua bán. Tổng giá trị hợp đồng đối với các căn hộ được đăng ký mua trước là 12.828 tỉ VNĐ.

Tập đoàn đã được phê duyệt các giấy phép cần thiết để triển khai dự án bởi Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội và các nhà chức trách có liên quan và hoàn thành giải phóng mặt bằng để có thể tiến hành khởi công xây dựng dự án. Việc xây dựng dự án "Royal City" đã được bắt đầu vào ngày 16/1/2010. Tập đoàn có nghĩa vụ nộp phí sử dụng đất, phí này sẽ nộp theo thời gian, cho dự án "Royal City" và đã hoàn thành việc thương lượng phí sử dụng đất với Sở Tài chính Hà Nội. Tập đoàn sẽ xin quyền sử dụng đất sau khi công việc xây dựng hoàn thành. Tính tại ngày 16/3/2012, Tập đoàn còn phải trả phí sử dụng đất quá hạn là 499 tỷ VND (24 triệu USD). Dự án được dự kiến sẽ được hoàn thành vào quý 4/2013.

Theo kế hoạch hiện tại của Tập đoàn, Tập đoàn dự kiến việc phát triển dự án "Royal City" sẽ có tổng chi phí xấp xỉ 15.405 tỷ VNĐ (732 triệu USD) (chưa bao gồm thuế VAT áp dụng cho chi phí xây dựng) trong khoảng thời gian 4 năm (cho phí sử dụng đất, bồi thường về đất và chi phí xây dựng), trong đó, tính đến ngày 31/12/2011, đã sử dụng xấp xỉ 4.092 tỷ VNĐ (195 triệu USD). Tập đoàn dự kiến tài trợ cho những khoản chi phí xây dựng này thông qua số tiền thu được từ các khoản đăng ký mua trước căn hộ, các khoản thu được từ phát hành Trái phiếu chuyển đổi quốc tế, các khoản đầu tư vốn của Tập đoàn và phát hành cổ phiếu bổ sung, trong đó số tiền thu được từ đăng ký mua trước căn hộ dự kiến sẽ chiếm tỷ trọng lớn trong các nguồn tài trợ này.

Dự án "Times City" (Tên gọi cũ là dự án "Eco City")

Dự án "Times City" bao gồm việc xây dựng theo kế hoạch một khu phức hợp với tổng diện tích đất là 360.367 m^2 tại Quận Hoàng Mai và Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội, được xem là 2 quận nội thành có dân cư đông nhất ở Hà Nội.

Vincom có lợi ích thực tế xấp xỉ 77,64% trong dự án "Times City" thông qua 53% cổ phần sở hữu trực tiếp trong Nam Hà Nội và 24,64% cổ phần gián tiếp trong Nam Hà Nội do Vincom có 61% lợi ích trực tiếp trong Sài Đồng, Sài Đồng lại có 40,4% lợi ích trong Nam Hà Nội. Nam Hà Nội được thành lập để xây dựng dự án "Times City".

Dưới đây là hình ảnh phối cảnh của dự án "Times City". Hình ảnh này sẽ có thể thay đổi:

Dự án "Times City" nằm cách hồ Hoàn Kiếm ở trung tâm Hà Nội khoảng 4 km, cách Vincom Center Hà Nội khoảng 3 km, và giáp Phố Minh Khai và Trường Cao đẳng Kinh tế - Kỹ Thuật Hà Nội. Dự án nằm ngay cạnh chân cầu Vĩnh Tuy đã xây xong gần đây nối đường vành đai 2 với Quốc lộ số 1, số 5 và sẽ được nối với những trục đường chính và các tỉnh ở phía nam của Hà Nội. "Times City" được triển khai xây dựng vào ngày 27/02/2011. Tập đoàn sẽ xin giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi việc xây dựng được hoàn thành. Dự án dự kiến hoàn thành vào quý 4/2014. Tính đến ngày 16/3/2012, Tập đoàn có các khoản thanh toán phí sử dụng đất quá hạn là 2.052 tỷ VNĐ (98 triệu USD). Dự án "Times City" đã hoàn thành việc thương lượng phí sử dụng đất với Sở Tài chính Hà Nội và Tập đoàn có nghĩa vụ thanh toán.Theo các bản vẽ thiết kế mới nhất, dự án "Times City" được dự kiến có GFA rộng 2.179.163 m^2, gồm 1.430.337 m^2 căn hộ, 200.866 m^2 diện tích bán lẻ, 54.156 m^2 các trường học, 60.446 m^2 cho bệnh viện quốc tế, 350.673 m^2 khu vực đỗ xe và 79.262 m^2 được dùng cho các căn nhà công cộng và 3.423 m^2 cho các chức năng khác. Do dự án này vẫn đang trong giai đoạn quy hoạch và triển khai nên các chi tiết và số liệu GFA trên có thể sẽ thay đổi.

Mục tiêu của dự án "Times City" nhằm tạo ra môi trường dân cư đồng bộ chất lượng cao, tạo điều kiện cho cư dân được tiếp cận dễ dàng các dịch vụ và tiện nghi cần thiết. Dự án hướng đến phân khúc khách hàng trung cao cấp và do vậy sẽ có mức giá bán phù hợp tương ứng. Bằng việc đưa ra mức giá có tính cạnh tranh, Tập đoàn tin rằng sẽ có thể tận dụng triển vọng phát triển dài hạn và liên tục của tầng lớp trung lưu ở Việt Nam. Dự án này dự kiến là tổ hợp phức hợp đồng bộ trung cao cấp quy mô lớn đầu tiên của Tập đoàn và nằm trong chiến lược mở rộng ra các phân khúc khác của thị trường bất động sản của Tập đoàn, bên cạnh các dự án nhà ở và thương mại cao cấp.

Khu vực xung quanh dự án trước kia là khu công nghiệp nhẹ nhưng hiện nay nằm trong quy hoạch tổng thể của thành phố Hà Nội nhằm hiện đại hoá thành phố và quy hoạch lại các khu đất trong khu vực. Tập đoàn dự kiến rằng khu vực ngay xung quanh dự án "Times City" sẽ hình thành một trung tâm dân cư và thương mại mới ở phía đông nam Hà Nội.

Việc hoàn thành một số dự án phát triển cơ sở hạ tầng cũng được kỳ vọng là sẽ góp phần cải thiện các tuyến giao thông đến dự án "Times City". Một số tuyến giao thông điển hình như sau:

- Cầu Vĩnh Tuy, được hoàn thành vào tháng 09/2009, là một trong 7 cây cầu bắc qua Sông Hồng và dự kiến sẽ giúp giảm bớt tắc nghẽn giao thông. Cầu Vĩnh Tuy kết nối các khu đô thị và các khu công nghiệp ở bờ bắc Sông Hồng với trung tâm của Hà Nội ở bờ Nam; và
- Mở rộng và kéo dài mạng lưới giao thông hiện có như Đường vành đai 2 nối quận Hoàng Mai và quận Thanh Xuân, Quốc lộ số 5 nối Hà Nội với các tỉnh đông bắc của Việt Nam và Quốc lộ số 1 dẫn đến Sân bay Quốc tế Nội Bài.

Dự án "Times City" được bắt đầu chào bán từ ngày 05/04/2011 và tính đến ngày 31/12/2011, 3.408 trong tổng số 6.094 căn hộ đã được đặt mua, trong đó 1.363 căn hộ đã ký hợp đồng vay vốn và 2.035 căn hộ đã hợp đồng mua bán, và các khoản đặt cọc ban đầu cho 10 căn hộ còn lại đã được thanh toán. Các căn hộ này đã được đặt mua với giá trung bình là 31 triệu VNĐ/1m2 (1.474 USD) (chưa bao gồm VAT và chưa điều chỉnh hợp đồng theo biến động CPI). Tính đến ngày 31/12/2011, 850 tỷ VNĐ (40 triệu USD) đã được đóng theo hợp đồng vay vốn và các khoản đặt cọc ban đầu và 2.802 tỉ VNĐ (133 triệu USD) đã được đóng theo hợp đồng mua và bán. Tính đến ngày 31/12/2011, tổng giá trị hợp đồng của các căn hộ đã được bán trước của dự án "Times City" lên đến 9.661tỷ VNĐ (459 triệu USD).

Theo kế hoạch hiện tại của Tập đoàn, Tập đoàn dự kiến sẽ phát triển dự án "Times City" với tổng chi phí xấp xỉ 23.884 tỷ VNĐ (1.125 triệu USD) (chưa bao gồm thuế VAT áp dụng cho chi phí xây dựng) trong khoảng thời gian gần 4 năm (đối với phí sử dụng đất, đền bù về đất và chi phí thi công), trong đó tính đến 31/12/2011 đã sử dụng 4.116 tỉ VNĐ (196 triệu USD). Tập đoàn dự kiến tài trợ cho những chi phí xây dựng này thông qua việc mua trước các căn hộ (số tiền từ những đợt đóng đầu cho những căn hộ đã được bán theo hợp đồng mua bán), số tiền thu thuần từ phát hành Trái phiếu chuyển đổi quốc tế, số vốn của Tập đoàn đã đầu tư và các khoản vay và phát hành cổ phiếu bổ sung, số tiền thu được từ đăng ký mua trước căn hộ dự kiến sẽ chiếm tỷ trọng lớn trong các nguồn tài trợ nêu trên.

Dự án "Vincom Village"

Dự án "Vincom Village" được quy hoạch để phát triển khu đô thị phức hợp với tổng diện tích là 1.836.456 m^2 trải rộng trên ba phường Việt Hưng, Phúc Lợi và Giang Biên của Quận Long Biên, Hà Nội, trong đó 467.913 m^2 của các lô đất này được bố trí để xây các biệt thự và đã được bán cho các chủ đầu tư thứ cấp, như mô tả dưới đây. Dự án cách Hồ Hoàn Kiếm ở trung tâm Hà Nội 7,5 km, được kết nối với đường cao tốc lên cầu Vĩnh Tuy và cầu Chương Dương, lần lượt cách Dự án 2,3km và 5,5km, kết nối với các tỉnh thành lân cận bao gồm Bắc Ninh, Bắc Giang, Hưng Yên và Hải Dương.

Vincom có lợi ích thực tế là 61% trong dự án "Vincom Village", thông qua tỷ lệ sở hữu 61% trong CTCP Sài Đồng. CTCP Sài Đồng được thành lập để phát triển dự án "Vincom Village".

Hình ảnh phối cảnh về dự án "Vincom Village" và hình ảnh này có thể thay đổi:

Theo bản vẽ thiết kế mới nhất, dự án "Vincom Village" dự kiến có GFA rộng 1.074.768 m^2, gồm 553.492 m^2 biệt thự, 76.796 m^2 bán lẻ trong đó Trung tâm Thương mại Vincom Center Long Biên, với diện tích 39.650 m^2, đã được khai trương vào tháng 12/2011; 195.050 m^2 văn phòng cao cấp, 11.728 m^2 khách sạn, 99.819 m^2 dành cho Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec II, 31.591m^2 trường học và nhà trẻ quốc tế; 615 m^2 cho khu thể thao và 105.677 m^2 bãi đỗ xe. Các công trình công cộng khác gồm một tổ hợp ẩm thực sinh thái, nhiều công trình vui chơi giải trí, các tổ hợp thể thao trong nhà và ngoài trời, phòng tập thể hình, các spa và công viên công cộng. Do dự án vẫn đang trong giai đoạn quy hoạch và triển khai, các chi tiết và số liệu về GFA trên có thể thay đổi. Dự án "Vincom Village" hướng tới thị trường bất động sản cao cấp.

Tập đoàn đã nhận được các phê duyệt cần thiết, các giấy phép của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội và cácnhà chức trách có liên quan, và đã hoàn thành giải phóng mặt bằng để tiến hành xây dựng tổ hợp quy mô lớn. Do không thanh toán phí sử dụng đất, Tập đoàn vẫn chưa có được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ("LUR") đối với Dự án Vincom Village. Tập đoàn dự kiến sẽ nhận được giấy chứng nhận LUR/Chứng nhận Sở hữu sau khi hoàn thành xây dựng các biệt thự và bán cho khách hàng cuối cùng. Xem "Các yếu tố rủi ro – Rủi ro liên quan đến hoạt động phát triển bất động sản – Việc thanh toán phí sử dụng đất của Tập đoàn cho những dự án nhất định đã quá hạn và có thể khiến Tập đoàn bị phạt hoặc không thể xin được quyền sử dụng đất để chuyển nhượng hoặc bán bất động sản, điều này có thể dẫn đến những tác động to lớn và bất lợi cho điều kiện tài chính và kết quả kinh doanh của Tập đoàn.

Dự án "Vincom Village" đã được khởi công xây dựng vào tháng 05/2011 và dự kiến sẽ hoàn thành vào Quý 4/ 2014. Theo các kế hoạch hiện tại, Tập đoàn dự kiến sẽ phát triển dự án "Vincom Village" với tổng chi phí xấp xỉ 11.853 tỷ VNĐ (không bao gồm thuế VAT áp dụng cho chi phí thi công) trong khoảng gần 4 năm (đối

với phí sử dụng đất, đền bù về đất và chi phí thi công), trong đó, tính đến ngày 31/12/2011, dự án đã tiêu 3.970 tỷ VNĐ (189 triệu USD).

Do quy mô dự án và lợi ích của các bên thứ ba, vào ngày 31/8/2011, Tập đoàn Vincom bắt đầu ký ICC để bán một số lô đất biệt thự tại dự án "Vincom Village" cho các chủ đầu tư thứ cấp độc lập. Tính đến ngày 31/12/2011, Tập đoàn Vincom đã bán tổng số xấp xỉ 467.913 m^2 trong tổng diện tích mặt bằng, chiếm hết tất cả diện tích dành để xây dựng biệt thự cho 5 chủ đầu tư thứ cấp là PCM, Sun Rise, Đồng Phú, Cù Lao và Phú Gia và một nhà bán buôn, Hợp Thành, để xây dựng và bán các biệt thự cho những người sử dụng cuối cùng với trị giá hợp đồng lần lượt là 3.273 tỉ VNĐ (154 triệu USD), 2.446 tỉ VNĐ (116 triệu USD), 2.372 tỉ VNĐ (113 triệu USD), 3.946 tỉ VNĐ (188 triệu USD), 3.566 tỉ VNĐ (170 triệu USD) và 628 tỷ VNĐ (30 triệu USD) với tổng giá trị hợp đồng lên tới 16.202 tỷ VNĐ (770 triệu USD) với giá mua trung bình/m^2 là 35 triệu VNĐ/m2 (1.664 USD). Xem "*Hoạt động Kinh doanh – Bất động sản – Các dự án trong các giai đoạn quy hoạch, phê duyệt và xây dựng – dự án 'Vincom Village*"

Theo ICC, khi Tập đoàn hoàn thành cơ sở hạ tầng tại một lô đất cụ thể thì Tập đoàn và chủ đầu tư thứ cấp sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng đất ("Hợp đồng **LT**") đối với lô đất trên (nằm trong lô đất đã bán cho chủ đầu tư thứ cấp này theo ICC). Các ICC cho phép các chủ đầu tư thứ cấp để sử dụng và xây dựng các khu đất, cũng như bán các biệt thự cho người sử dụng trực tiếp hoàn toàn hợp pháp. Khi các căn biệt thự đã hoàn thành ở mức đáng kể, Tập đoàn sẽ bàn giao khu đất vàviệc bàn giao này được chứng minh bằng biên bản bàn giao đất. Biên bản bàn giao đất không được coi như là một bằng chứng về quyền sử dụng hoặc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng là một thủ tục cần thiết theo quy định của luật pháp Việt Nam. Các chủ đầu tư thứ cấp sẽ xây dựng các căn biệt thự theo yêu cầu về các chi tiết kỹ thuật của Tập đoàn và được phép bán các căn biệt thự này cho những người sử dụng trực tiếp sau khi phần móng của biệt thự được hoàn thành. Theo ICC, Tập đoàn có nghĩa vụnộp đơn xin Ủy ban Nhân dân TP Hà Nội cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; giấy chứng nhận này là bằng chứng về quyền sử dụng đất và sẽ được cấp hoặc cho chủ đầu tư thứ cấp hoặc khách hàng trực tiếp mua bất động sản từ chủ đầu tư thứ cấp chỉ sau khi chủ đầu tư thứ cấp đã thanh toán toàn bộ giá trị hợp đồng cho Tập đoàn. Sau khi quyền sử dụng đất đã được cấp cho người sử dụng trực tiếp, Tập đoàn không có quyền sở hữu lại khu đất đó. Tập đoàn dự định tiếp tục áp dụng thông lệ này khi có những tình huống kinh doanh tương tự phát sinh và tin rằng thông lệ này phù hợp với thông lệ của ngành bất động sản tại Việt Nam.

Các chủ đầu tư thứ cấp thanh toán số tiền đến hạn theo các ICC và Hợp đồng LT tương ứng theo lịch các đợt đóng tiền được quy định trong hợp đồng. Trong trường hợp chủ đầu tư thứ cấp không thanh toán được số tiền theo quy định trong hợp đồng thì Tập đoàn có quyền được hưởng khoản tiền phạt cũng như bồi thường thiệt hại.

Tính đến ngày 16/03/2012, Tập đoàn đã nhận được lần lượt 1.282 tỷ VNĐ (61 triệu USD), 527 tỷ VNĐ (25 triệu USD), 784 tỷ VNĐ (37triệu USD), 1.637 tỷ VNĐ (78 triệu USD), 756 tỷ VNĐ (36 triệu USD) và 387 tỷ VNĐ (18 triệu USD) từ các chủ đầu tư thứ cấp và nhà bán buôn với tổng số tiền lên đến 5.374 tỷ VNĐ (255 triệu USD).

Ngày 10/12/2011, CTCP Sài Đồng, một công ty con của Công ty, đã đồng ý bán cho Vingroup, một bên liên quan của Vincom, khu văn phòng và các bất động sản trên diện tích cho thuê là 28.249 m^2 và 112.695 m^2 để xây hồ và đường nội bộ của dự án "Vincom Village" với giá bán 890 tỷ VNĐ (42 triệu USD) (không bao gồm thuế VAT). Tính tới 16/3/2012, Tập đoàn đã nhận được xấp xỉ 21,5% tổng số tiền và khoản phải thu chưa thanh toán là 768 tỷ VNĐ (37 triệu USD), trong đó, 376 tỉ VNĐ (18 triệu USD) đáo hạn vào ngày 31/3/2012, và khoản 392 tỉ VNĐ (19 triệu USD) còn lại sẽ đáo hạn vào ngày 30/6/2012. Khu văn phòng và các bất động sản khác đã được cho Tập đoàn thuê lại với giá thuê là 315.000 VNĐ/ m^2/tháng (15 USD). Xem phần *"Các yếu tố rủi ro – Rủi ro đi đôi với Hoạt động Phát triển Bất động sản của Tập đoàn – là việc mất khả năng thanh toán hoặc chậm trễ trong thanh toán của các khách hàng lớn nhất của Tập đoàn có thể gây ảnh hưởng bất lợi tới công việc kinh doanh, tình hình tài chính, tính thanh khoản và kết quả của hoạt động"* và *"Các yếu tố rủi ro –*

Rủi ro đi đôi với Hoạt động Phát triển Bất động sản của Tập đoàn – trong năm 2010 và 2011, phần lớn doanh thu của Tập đoàn Vincom được tạo ra từ doanh số bán hàng cho ba bên mua".

Dự án "Long Biên"

Dự án "Long Biên" được quy hoạch để phát triển khu đô thị phức hợp trên tổng diện tích đất là 4.800.000 m^2 tại Quận Long Biên, Hà Nội. Long Biên nằm ở cửa ngõ vào Hà Nội từ các tỉnh thành lân cận bao gồm Hải Phòng, Quảng Ninh, Hưng Yên và Bắc Ninh. Tập đoàn dự kiến sẽ phát triển dự án thành khu đô thị sinh thái bao gồm các khu nhà ở, trung tâm thương mại và trường học. Tập đoàn hiện đang nắm 100% lợi ích trong dự án "Long Biên".

Dự án "Long Biên" nằm trên bờ bắc sông Hồng, giữa hai cây cầu vừa hoàn thành là cầu Vĩnh Tuy và cầu Thanh Trì và nằm cách Hồ Hoàn Kiếm khoảng 4 km. Khu vực xung quanh dự án trước kia được sử dụng cho các mục đích nông nghiệp và nằm trong quy hoạch tổng thể để hiện đại hóa thành phố và tái phát triển các khu đất trong khu vực. Tập đoàn dự kiến khu vực lân cận sẽ trở thành một môi trường dân dư hiện đại để có thể tận dụng vị trí ngay gần trung tâm thành phố và trở thành một trong những khu vực có tốc độ đô thị hóa nhanh nhất Hà Nội. Việc hoàn thành cầu Vĩnh Tuy và Thanh Trì trong thời gian gần đây đã giúp cải thiện các tuyến đường giao thông dẫn đến dự án. Ngoài ra, các dự án cơ sở hạ tầng về cầu và hầm và việc quy hoạch lại Sân bay Gia Lâm, cách dự án khoảng 5 km được kỳ vọng sẽ mang lại những tác động thuận lợi cho dự án.

Dự án "Long Biên" đã được Chấp thuận về nguyên tắc của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội. Tập đoàn đang trong quá trình chờ Ủy ban Nhân dân Thành phố phê duyệt quy hoạch tổng thể 1/500. Thời gian chờ phê duyệt của dự án còn phụ thuộc vào tiến độ hoàn thành quy hoạch mới cho khu vực xung quanh sông Hồng của chính phủ. Ngay sau khi quy hoạch tổng thể 1/500 được phê duyệt, Tập đoàn sẽ tiến hành xin Ủy ban Nhân dân TP Hà Nội và các nhà chức trách hữu quan khác phê duyệt, cấp giấy phép, giấy phép, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các loại giấy tờ cần thiết khác để bắt đầu xây dựng dự án "Long Biên". Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyết định phê duyệt triển khai xây dựng dự án "Long Biên" dự kiến sẽ được cấp sau khi hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng, và các khoản tiền bồi thường để di dời các hộ dân đang sinh sống trên khu đất đã được thỏa thuận. Tập đoàn dự kiến sẽ khởi công xây dựng dự án vào Quý 2/2013.

Theo kế hoạch hiện tại, Tập đoàn dự kiến sẽ phát triển dự án "Long Biên" với tổng chi phí xấp xỉ 11.558 tỷ VNĐ (549 triệu USD) (không bao gồm thuế VAT áp dụng cho chi phí thi công) trong khoảng thời gian gần 5 năm (cho phí sử dụng đất, chi phí đền bù về đất và chi phí xây dựng), trong đó đã sử dụng 1 tỉ VNĐ (47.542 USD) tính tới ngày 31/12/2011. Tập đoàn dự kiến tài trợ cho những khoản chi phí xây dựng này thông qua số tiền thu được từ các khoản đăng ký mua trước căn hộ, từ các khoản vay và phát hành cổ phiếu bổ sung, trong đó phần lớn tiền thu được từ đăng ký mua các căn hộ dự kiến sẽ chiếm tỷ trọng lớn trong các nguồn tài trợ này.

Dự án "Vincom Center A TP. Hồ Chí Minh" (Trước đây là dự án "Eden A")

Dự án "Vincom Center A TP. Hồ Chí Minh" giáp đường Nguyễn Huệ, Lê Thánh Tôn, Đồng Khởi và Lê Lợi nằm tại Quận 1 ở trung tâm Thành phố Hồ Chí Minh, cùng với "Vincom Center B TP. Hồ Chí Minh" là một phần của dự án. Dự án "Vincom Center A TP. Hồ Chí Minh" nằm trên lô đất được UBND TP. Hồ Chí Minh xác định là một trong 20 "Khu đất Vàng" của thành phố, và như vậy, được coi là một trong những địa điểm hấp dẫn nhất của Thành phố Hồ Chí Minh. "Vincom Center A TP. Hồ Chí Minh" nằm chéo so với Vincom Center B TP. Hồ Chí Minh và đối diện Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi dự án hoàn thành, Vincom Center B TP. Hồ Chí Minh và "Vincom Center A TP. Hồ Chí Minh" sẽ được nối thông với nhau bằng các đường hầm. Tập đoàn hiện đang nắm giữ 100% lợi ích trong dự án "Vincom Center A TP. Hồ Chí Minh".

Hình ảnh phối cảnh của dự án "Vincom Center A TP. Hồ Chí Minh", hình ảnh này có thể thay đổi:

Dự án "Vincom Center A TP. Hồ Chí Minh" được dự kiến bao gồm việc xây dựng khách sạn 5 sao, ước tính sẽ có xấp xỉ 300 phòng, trung tâm thương mại cao cấp và khu vực đỗ xe ngầm. Dự án được dự kiến xây dựng gồm 9 tầng nổi cùng với 6 tầng ngầm trên khu đất có diện tích 8.590 m^2 với GFA dự kiến là 98.057 m^2. Theo các bản vẽ kiến trúc mới nhất, dự án "Vincom Center A TP. Hồ Chí Minh" dự kiến sẽ có 39.454 m^2 dành cho trung tâm thương mại, 27.753 m^2 cho khách sạn và 25.253 m^2 cho khu vực đỗ xe và 5.597 m^2 cho các mục đích khác. Do dự án còn đang trong giai đoạn quy hoạch và triển khai, các số liệu về GFA nêu trên có thể còn thay đổi. Dự án "Vincom Center A TP. Hồ Chí Minh" hướng tới thị trường bất động sản cao cấp.

Một số giấy phép, phê duyệt và quyết định chấp thuận cần thiết đã được cấp cho dự án "Vincom Center A TP. Hồ Chí Minh, trong đó có Giấy phép đầu tư và Giấy phép xây dựng do Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Tập đoàn đang xin Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc di dời các hộ dân được hoàn thành vào ngày 02/12/2010. Việc xây dựng dự án "Vincom Center A TP. Hồ Chí Minh" đã bắt đầu vào tháng 03/2011. Dự án dự kiến được hoàn thành vào Quý 3/2012.

Theo kế hoạch hiện tại, Tập đoàn dự kiến sẽ phát triển dự án "Vincom Center A TP. Hồ Chí Minh" với tổng chi phí xấp xỉ 3.402 tỷ VNĐ (162 triệu USD) (chưa bao gồm thuế VAT đối với chi phí xây dựng) trong khoảng thời gian gần 2 năm (bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí đền bù về đất và chi phí xây dựng), trong đó, tính đến ngày 31/12/2011, đã sử dụng khoảng 1.862 tỷ VNĐ (89 triệu USD). Tập đoàn dự kiến tài trợ cho những khoản chi phí xây dựng này thông qua khoản tài trợ từ trái phiếu công ty, từ các khoản vay và phát hành cổ phiếu bổ sung, tiếp tục vay tiền ngân hàng cũng như từ doanh thu tiềm năng của khu khách sạn.

The "Green City" project

Dự án "Green City" được dự kiến phát triển là khu đô thị phức hợp trên tổng diện tích 2.800.378 m^2 tại Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh. Dự án nằm trong khu vực được quy hoạch tổng thể trở thành khu đô thị khoa học, công nghệ và sinh thái tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Vincom hiện đang có lợi ích thực tế là 74,00% trong dự án "Green City" thông qua 74% lợi ích trong CTCP Green City (CTCP Phát triển thành phố xanh). CTCP Green City được thành lập để xây dựng dự án "Green City".

Dự án nằm cách trung tâm Thành phố Hồ Chí Minh khoảng 15 km và cách Cầu Đồng Nai khoảng 6 km, trải rộng trên các phường Long Thạnh Mỹ và Long Bình. Tập đoàn tin rằng Dự án "Green City" sẽ tạo ra một cửa

ngõ thuận tiện đến đường Cao tốc Hà Nội và có vị trí chiến lược tại trung tâm của vùng kinh tế Đông Nam Bộ Việt Nam bao gồm Thành phố Hồ Chí Minh, tỉnh Đồng Nai và tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Theo bản vẽ thiết kế hiện nay, dự án "Green City" dự kiến có GFA là 2.072.775 m^2, bao gồm 897.750 m^2 biệt thự, 720.480m^2 căn hộ, 83.800m^2 trung tâm thương mại, 162.800 m^2 bệnh viện (sẽ được Bệnh viện đa khoa quốc tế Vinmec phát triển), 152.400 m^2 trường học, và 55.545 m^2 được sử dụng cho các mục đích khác. Do dự án này vẫn đang trong giai đoạn quy hoạch và triển khai, các chi tiết và số liệu GFA nêu trên có thể thay đổi. Dự án "Green City" hướng tới phân khúc thị trường bất động sản trung cao cấp. Mục đích của dự án là nhằm tạo ra một môi trường dân cư 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, vai trò ngày càng quan trọng của Quận 9 đối với TP. Hồ Chí Minh và sự phát triển đầy tiềm năng của hoạt động kinh tế tại khu vực xung quanh được kì vọng sẽ tạo ra những tác động thuận lợi cho dự án.

Nhiều dự án phát triển cơ sở hạ tầng được kỳ vọng là sẽ tạo điều kiện thuận lợi cho dự án, trong đó gồm có:

- **Cao tốc TP. Hồ Chí Minh – Long Thành – Dầu Giây:** nối Quận 2 và Quận 9 với huyện Long Thành của Đồng Nai, là địa điểm tương lai của một sân bay quốc tế;
- **Đại lộ Võ Văn Kiệt (trước đây có tên Đại lộ Đông – Tây Sài Gòn):** Là đại lộ dài khoảng 22 km bao gồm một đường hầm dưới sông Sài Gòn dự kiến sẽ tăng khả năng lưu thông giữa Thành phố Hồ Chí Minh với các tỉnh thành lân cận;
- **Tuyến tàu điện ngầm Bến Thành – Suối Tiên:** Tuyến điện ngầm có tổng chiều dài dự kiến khoảng 20 km, bắt đầu từ chợ Bến Thành và xuyên qua các Quận 1, 2, 9, Bình Thạnh, Thủ Đức của Thành phố Hồ Chí Minh và một phần của tỉnh Bình Dương; và
- **Khu Công nghệ cao Sài Gòn Hi-Tech Park:** Là một trong hai khu công nghệ cao ở Việt Nam, Sài Gòn Hi-Tech Park nằm ở Quận 9 sẽ đáp ứng nhu cầu của các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực công nghệ cao và dự kiến sẽ có diện tích khoảng trên 900 ha. Công ty Intel đã cam kết cấp 1 tỷ USD tiền vốn đề xây dựng một cơ sở tại Sài Gòn Hi-Tech Park, đây là nhà máy lớn nhất trong mạng lưới lắp ráp và kiểm định toàn cầu của Intel.

Theo các điều khoản của Chấp thuận về nguyên tắc, CTCP Phát triển Thành phố Xanh cần có giấy phép, chứng nhận quyền sử dụng đất và các loại giấy phép cần thiết khác do Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và các cơ quan hữu quan có liên quan để tiến hành xây dựng dự án "Green City", được dự kiến bắt đầu vào Quý II 2013. Tính đến 16/3/2012, Tập đoàn vẫn đang trong giai đoạn tiến hành giải phóng mặt bằng cho dự án. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyết định cho phép khởi công xây dựng dự án "Green City" dự kiến sẽ được cấp sau khi công tác giải phóng mặt bằng được hoàn tất.

Theo kế hoạch hiện tại, Tập đoàn dự kiến sẽ phát triển dự án "Green City" với tổng chi phí xấp xỉ 18.256 tỷ VNĐ (chưa bao gồm thuế VAT cho các chi phí thi công) trong khoảng thời gian gần 4 năm (bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí đền bù và chi phí xây dựng), trong đó, tại ngày 31/12/2011, Tập đoàn đã sử dụng 704 tỷ VNĐ (33 triệu USD). Tập đoàn dự kiến tài trợ chi phí dự án bằng việc kết hợp các nguồn tiền thu được từ việc đăng ký mua trước khu căn hộ, từ các khoản vay và phát hành cổ phiếu bổ sung, trong đó số tiền thu được từ việc mua trước căn hộ dự kiến chiếm tỷ trọng lớn trong các nguồn tài trợ.

Dự án "Vincom Hải Phòng"

Dự án "Vincom Hải Phòng" bao gồm việc xây dựng theo kế hoạch một tổ hợp bao gồm khu trung tâm thương mại cao cấp, khu văn phòng, căn hộ và khu vực đậu xe ở số 4 và số 5 Lê Thánh Tôn, Quận Ngô Quyền, Thành phố Hải Phòng. Vincom nắm giữ lợi ích thực tế là 79,51% trong dự án "Vincom Hải Phòng" thông qua lợi ích sở hữu trực tiếp 49% trong Bất động sản Hải Phòng và tỷ lệ sở hữu gián tiếp 30,51% thông qua lợi ích

trong PFV Do Vincom sở hữu 74,4% lợi ích thực tế trong PFV và PFV lại nắm giữ 41% lợi ích trong Bất động sản Hải Phòng. Bất động sản Hải Phòng được thành lập để triển khai dự án "Vincom Hải Phòng".

Dưới đây là hình ảnh phối cảnh của dự án “Vincom Hải Phòng” và hình ảnh này có thể được thay đổi:

Cảng chính của miền bắc Việt Nam nằm tại Hải Phòng, thành phố lớn thứ 3 của Việt Nam và cách Hà Nội khoảng 120km. Thành phố Hải Phòng nằm ở vị trí chiến lược và là trung tâm thương mại và công nghiệp quan trọng trong khu vực. Tháng 10/2008, Trung Quốc và Việt Nam đã ký thoả thuận xây dựng khu hợp tác thương mại và kinh tế Trung Quốc - Việt Nam với diện tích 800 ha ở Hải Phòng.

Dự án “Vincom Hải Phòng” nằm gần cảng Hải Phòng và cách trung tâm thương mại hiện tại của Hải Phòng khoảng 1km về phía đông và cách khu kinh tế Đình Vũ khoảng 5km về phía đông nam. Theo quy hoạch tổng thế mới của Chính phủ, cảng hiện tại dự kiến sẽ được xây dựng lại bằng cách giải tỏa khu cảng hiện tại để phát triển thành khu đô thị mới mang tên “Khu đô thị mới Bắc sông Cấm”. Khu đô thị mới này sẽ gồm các khu vực công cộng, văn phòng, công viên và cảng đỗ cho tàu du lịch và được kỳ vọng có ảnh hưởng tích cực đến dự án “Vincom Hải Phòng” bằng việc tạo ra nhu cầu tăng lên đối với hàng hoá và dịch vụ ở vùng lân cận và làm tăng lượng du khách đến khu vực.

Theo bản vẽ thiết kế mới nhất, dự án “Vincom Hải Phòng” dự kiến có tổng diện tích đất là 19.852 m^2 và có GFA là 219.927 m^2, gồm 25.265 m^2 trung tâm thương mại, 141.484 m^2 căn hộ, 53.178 m^2 còn lại được dùng làm khu vực đỗ xe và các chức năng khác. Do dự án vẫn đang trong giai đoạn quy hoạch và triển khai, những chi tiết và số liệu GFA nêu trên có thể thay đổi. Dự án “Vincom Hải Phòng” hướng tới thị trường bất động sản cao cấp.

Giấy chứng nhận đầu tư và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho khu đất có diện tích 9.125 m^2 đã được cấp cho dự án “Vincom Hải Phòng”. Tập đoàn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho khu đất tiếp giáp có diện tích 10.411 m^2 vào tháng 04/2011. Tập đoàn sẽ cần được cấp, trong số những giấy tờ khác, Giấy chứng nhận đầu tư và giấy phép xây dựng đối với cả khu dự án mở rộng trước khi bắt đầu đi vào thi công. Dự án được dự kiến bắt đầu xây dựng vào Quý 4/2012.

Theo kế hoạch hiện tại, Tập đoàn dự kiến sẽ phát triển dự án "Vincom Hải Phòng" với tổng chi phí xấp xỉ 3.012 tỷ VNĐ (chưa bao gồm thuế VAT đối với chi phí thi công) trong khoảng thời gian gần 2 năm (bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí đền bù và chi phí xây dựng), trong đó, tính đến ngày 31/12/2011, Tập đoàn đã sử dụng 48 tỉ VNĐ (2 triệu USD). Tập đoàn dự kiến tài trợ chi phí dự án bằng việc kết hợp các nguồn tiền từ việc bán trước khu căn hộ, từ các khoản vay và phát hành cổ phiếu bổ sung, trong đó doanh thu được từ việc đăng ký mua trước căn hộ được dự kiến chiếm tỷ trọng lớn trong các nguồn tài trợ.

Dự án "Vincom Hưng Yên"

Dự án "Vincom Hưng Yên" bao gồm khu phức hợp trên tổng diện tích đất 4.000.000 m^2 tại huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên, tiếp giáp các huyện Gia Lâm và Thanh Trì, Hà Nội. Khu đất nằm gần các khu đô thị sinh thái lớn tạo thành khu đô thị vệ tinh "xanh" mới nằm bên bờ Sông Hồng, phía Đông Bắc Hà Nội. Do dự án đang trong giai đoạn đầu, Tập đoàn hiện không có GFA dự kiến. Tập đoàn hiện đang nắm giữ 100% lợi tích trong dự án "Vincom Hưng Yên".

Địa bàn dự án cách trung tâm thành phố Hà Nội khoảng 14km, cách cầu Thanh Trì hiện có và cầu Ngọc Hồi sẽ hoàn thành 10km và trải rộng trên địa giới xã Nghĩa Trụ và Long Hưng của huyện Văn Giang. Tập đoàn tin rằng dự án "Vincom Hưng Yên" tiếp cận trung tâm thành phố Hà Nội rất thuận tiện và nằm tại vị trí chiến lược tại trung tâm khu kinh tế quan trọng của Đồng bằng Sông Hồng, gồm Hà Nội, Hải Phòng và tỉnh Quảng Ninh, dự kiến sẽ tăng trưởng mạnh trong tương lai.

Một số cơ sở hạ tầng và dự án phát triển cơ sở hạ tầng sau đây được kỳ vọng là sẽ tạo điều kiện thuận lợi cho dự án:

- Quốc lộ 5A hiện nay nối Hà Nội với khu vực Đông Bắc gần Hải Phòng và Quảng Ninh, nơi có các cảng chính của Việt Nam và được coi là tuyến xuất nhập khẩu chính của Việt Nam với Trung Quốc.
- Quốc lộ 5B đang được xây dựng và dự định sẽ thay thế Quốc lộ 5A; và
- Đường vành đai tại Hà Nội dự kiến chạy qua Sông Hồng và bao gồm cầu Ngọc Hồi, cây cầu dự kiến chạy thẳng qua trung tâm dự án.

Theo quy hoạch phát triển đề xuất hiện tại của Tập đoàn cho dự án này, dự án "Vincom Hưng Yên" sẽ là một "khu đô thị sinh thái đồng bộ" bao gồm các biệt thự, căn hộ sinh thái, một trung tâm thương mại, văn phòng, khu vui chơi giải trí, trung tâm thể thao, bệnh viện, trường học. Dự án "Vincom Hưng Yên" mới đang ở giai đoạn đầu xin phê duyệt của chính quyền địa phương. Ủy ban Nhân dân tỉnh Hưng Yên đã chấp thuận cho Tập đoàn tiến hành nghiên cứu, khảo sát khả thi, phác thảo quy hoạch tổng thể và thiết kế một khu đô thị sinh thái trong địa bàn dự kiến. Ngoài ra, Tập đoàn phải chuẩn bị kế hoạch để phát triển khu thể thao phức hợp tại Hưng Yên, dưới hình thức dự án xây dựng-chuyển giao. Tập đoàn sẽ tạm ứng chi phí xây dựng khu thể thao phức hợp, sau đó chi phí của dự án sẽ được khấu trừ từ chi phí đất của dự án "Vincom Hưng Yên". Sau khi Tập đoàn trình bản quy hoạch tổng thể, Ủy ban Nhân dân Tỉnh Hưng Yên sẽ quy định phí sử dụng đất cho Tập đoàn, khi đó, Tập đoàn sẽ được phép tiến hành giải phóng mặt bằng. Dự án "Vincom Hưng Yên" dự định khởi công vào Quý 4/ 2012. Để bắt đầu khởi công, Tập đoàn cần được cấp quyết định phân bổ/thuê đất, giấy phép thi công hay quy hoạch tổng thể 1/500 trong số những giấy tờ cần thiết khác. Dự án dự kiến sẽ được hoàn thành vào Quý 4/2015.

Theo kế hoạch dự kiến hiện tại, Tập đoàn dự kiến sẽ phát triển dự án "Vincom Hưng Yên" trong khoảng thời gian gần 3 năm. Tập đoàn dự kiến tài trợ chi phí dự án bằng việc kết hợp các nguồn tiền mặt tạo ra từ hoạt động của Tập đoàn và từ các khoản vay và phát hành cổ phiếu.

Các dự án đã hoàn thành và chuyển nhượng

Dự án Vincom Financial Tower (Tên cũ là dự án "Nguyễn Công Trứ")

Vincom Financial Tower tọa lạc ngay tại trung tâm tài chính của Thành phố Hồ Chí Minh, trên đường Nguyễn Công Trứ, Quận 1. Khu đất hình chữ nhật có diện tích 2.146 m^2 có khoảng 34 m mặt tiền dọc đường Nguyễn Công Trứ và nằm trên khu đất cho thuê với thời hạn 50 năm bắt đầu từ tháng 11/2007.

Dự án tòa nhà 25 tầng này có tổng GFA rộng 31.300 m^2 bao gồm 25.254 m^2 văn phòng cao cấp. Diện tích còn lại được sử dụng cho khu vực đỗ xe và các dịch vụ kỹ thuật cũng như những dịch vụ phục vụ tòa nhà khác.

Dưới đây là hình ảnh phối cảnh của Vincom Financial Tower:

Vincom Financial Tower được khởi công xây dựng vào tháng 10/2008 và đã hoàn thành vào tháng 10/2010, Tập đoàn đã chuyển nhượng Vincom Financial Tower cho một ngân hàng Việt Nam. Mặc dù lợi ích trực tiếp của Tập đoàn đối với Vincom Financial Tower là 80%, ngày 15/12/2010, Tập đoàn đã ký kết một điều khoản bổ sung vào thỏa thuận góp vốn ban đầu theo đó chỉ nhận 75% doanh thu bán được, 25% còn lại thuộc về Du lịch Việt Nam. Giao dịch bán này đã được hoàn tất vào tháng 12/2010.

Vincom Center Hà Hội Tháp A (trước đây gọi là "Vincom City Towers")

Tháng 7/2006, căn cứ theo Hợp đồng Chuyển nhượng, Tập đoàn đã chuyển nhượng cho BIDV quyền sở hữu các tầng từ tầng 7 đến tầng 21, gồm tầng mái (với diện tích khoảng 22.480 m^2), khu lễ tân và khu chờ thang máy ở tầng 1 của Tháp A, khoảng 31% diện tích khu vực đậu xe và quyền sử dụng khu đất có diện tích 3.280 m^2 hoặc 49% diện tích khu đất mà Vincom Center Hà Nội – Tháp A và Tháp B đang toạ lạc. Tập đoàn đã nhận 395 tỷ VNĐ cho việc chuyển nhượng một phần quyền sở hữu ở Vincom Center Hà Nội - Tháp A cho BIDV theo Hợp đồng chuyển nhượng. Theo Hợp đồng Chuyển nhượng, Vincom cũng cam kết chuyển nhượng quyền sở hữu một phần Vincom Center Hà Nội cho BIDV vào ngày 20/07/2052 như sau:

- Quyền sở hữu một nửa khu vực bán lẻ của Vincom Center Hà Nội (từ tầng 1 đến tầng 6 của Vincom Center Hà Nội, ngoại trừ khu vực lễ tân và khu chờ thang máy ở tầng 1 (gần 160 m^2); và
- Quyền sở hữu một nửa tầng hầm 1 và một nửa tầng hầm 2 của Vincom Center Hà Nội mà không mất thêm phí.

Vincom Center Hà Nội – Tháp B (trước đây gọi là "Vincom City Towers")

Vào 30/11/2011, Tập đoàn đã thông báo sẽ bán lợi ích của mình trong Vincom Center Hà Nội Tháp B vào hoặc vào khoảng ngày 1/6/2012. Bên mua là chi nhánh Ngân hàng thương mại cổ phần kỹ thương Việt Nam **("Techcombank**"). Vì thị trường cho thuê văn phòng tại Việt Nam hiện nay mang tính cạnh tranh khá cao do nguồn cung quá mức, Tập đoàn tin rằng sẽ hưởng lợi từ việc phân bổ lại vốn bằng cách chuyển nhượng quyền sở hữu tại Vincom Center Hà Nội – Tháp B.

Theo thỏa thuận chuyển nhượng tài sản ngày 8/2/2012, Tập đoàn có trách nhiệm chuyển giao toàn bộ diện tích sàn là 24.058,7 m^2 bao gồm từ tầng 7 đến hết tầng 23 Vincom Center Hà Nội – Tháp B và một phần thuộc tầng 1 và 2 của Vincom Center Hà Nội. Tập đoàn cần phải đảm bảo rằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được chuyển giao cho chi nhánh của Techcombank. Tổng giá trị hợp đồng lên tới 1.371 tỉ VNĐ (65 triệu USD).

Tính đến 31/12/2011, đã có 50 khách thuê văn phòng (bao gồm sử dụng của Tập đoàn) tại Vincom Center Hà Nội – Tháp B. Ngoại trừ những khách thuê là Đại sứ quán, tính đến ngày 1/3/2012, tất cả những khách thuê văn phòng đã chuyển đi và Tập đoàn đã thanh toán tiền phạt hủy hợp đồng cho họ. Bảng sau liệt kê 5 khách thuê văn phòng lớn nhất của Vincom Center Hà Nội – Tháp B cho tháng kết thúc vào 31/12/2011.

Khách thuê	**Phân loại lĩnh vực hoạt động**	**Ngày đáo hạn hợp đồng**	**% tổng thu nhập từ cho thuê văn phòng của Vincom Center Hà Nội – Tháp B**
Bảo hiểm tiền gửi Việt Nam	Tài chính/ngân hàng Bảo hiểm/bất động sản	31/7/2014	32,02%
ĐSQ Na-uy	Ngoại giao	30/4/2013	9,41%
ĐSQ Ai-len	Ngoại giao	14/8/2015	4,27%
CT TNHH Sony Electronics Việt Nam			3,37%
	Điện tử	31/12/2012	0,65%
	Điện tử	31/08/2013	2,72%
Chi nhánh CTCP Navigos Group Việt Nam	Nhân lực	11/03/2014	4,15%
Tổng			53,23%

Bảng sau liệt kê các lĩnh vực kinh doanh của khách thuê văn phòng của Vincom Center Hà Nội – Tháp B cho tháng kết thúc vào 31/12/ 2011:

Lĩnh vực kinh doanh	**% của tổng NLA**	**Tổng thu nhập từ cho thuê**	**% tổng thu nhập từ cho thuê**
	(%)	**(VND million)**	**(%)**
Tài chính/ngân hàng/bảo hiểm/bất động sản	22,60	2.772	39,71
Xây dựng/cơ khí/kỹ thuật	11,89	1.157	16,58
Ngoại giao	9,65	1.027	14,71
Dược	0,57	51	0,73

Lĩnh vực kinh doanh	% của tổng NLA	Tổng thu nhập từ cho thuê	% tổng thu nhập từ cho thuê
	(%)	(VND million)	(%)
Điện tử	2,04	235	3,37
Buôn bán và các dịch vụ khác	4,64	445	6,38
Nhân lực	4,37	478	6,85
CNTT	1,87	163	2,34
Khác	6,93	652	9,34
Vincom sử dụng	31,90	—	—
Còn trống	3,54	—	—
Total	100.00	6,981.31	100.00

Bảng sau cung cấp thông tin liên quan tới các thời gian thuê của khách thuê văn phòng tại Vincom Center Hà Nội – Tháp B sẽ hết hạn trong các thời kỳ sau đây, tính đến 31/12/ 2011:

Thời kỳ	Tổng số các hợp đồng thuê đáo hạn	NLA của các hợp đồng thuê hết hạn	Các hợp đồng đáo hạn là % của tổng thu nhập cho thuê TTTM	Tổng thu nhập từ cho thuê TTTM trung bình hàng tháng của các hợp đồng đáo hạn
		(m^2)	(%)	(VNĐ/ m^2)
Năm kết thúc vào 31/12/2012	20	2470,18	21,47	74.945.869
Năm kết thúc vào 31/12/2013	14	2653,91	26,04	129.844.593
Năm kết thúc vào 31/12/2014	11	4.512,50	48,22	306.038.558
Năm kết thúc vào 31/12/2015	1	586	4,27	298.143.200
Năm kết thúc vào 31/12/2016	0	-	0,00	-
Total	46	10,204.59	100,00	

Các dự án khác dự kiến được triển khai trong tương lai

Bên cạnh danh mục dự án bất động sản hiện nay của Tập đoàn bao gồm tám dự án mô tả ở trên, Tập đoàn tiếp tục tích cực theo đổi và nghiên cứu các dự án tiềm năng khác, bao gồm các dự án theo hình thức xây dựng-chuyển giao.

Theo Nghị định 108/2009/NĐ – CP về đầu tư theo hình thức Hợp đồng Xây dựng - Kinh doanh - Chuyển giao, Hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao - Kinh doanh, Hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao, một nhà đầu tư có thể đầu tư vào cơ sở hạ tầng theo hợp đồng xây dựng-chuyển giao với một cơ quan nhà nước có thẩm quyền, theo đó nhà đầu tư cam kết xây dựng cơ sở hạ tầng và chuyển giao dự án cho Chính phủ và đổi lại, nhà đầu tư có cơ hội triển khai dự án khác và không phải trả phí sử dụng đất cho các dự án hiện tại.

Tháng 11/2010, Tập đoàn đã đề xuất với Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội cho phép Tập đoàn đầu tư vào tuyến đường từ cầu Vĩnh Tuy đến Ngã Tư Sở theo hình thức dự án xây dựng-chuyển giao. Tuyến đường đề xuất có chiều dài ước tính 5,9 km và sẽ kết nối các dự án của Tập đoàn bao gồm các dự án "Times City", "Royal City" và "Vincom Village". Tuyến đường này sẽ cần đến tổng lượng vốn đầu tư ước tính xấp xỉ 7.000 tỷ VNĐ (tương đương với gần 333 triệu USD), trong đó Tập đoàn dự kiến thanh toán chi phí xây dựng bằng tiền mặt thu từ hoạt động, các khoản vay của bên thứ ba, bao gồm vay ngân hàng và, ở phạm vi cần thiết và có sẵn, từ vốn cổ phần của Tập đoàn. Đổi lại việc đầu tư vào tuyến đường nói trên, Tập đoàn đề xuất Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội cấp nhiều khu đất cho Tập đoàn với mức giá có thể khấu trừ từ chi phí đất đai, giá trị đầu tư để hoàn thành dự án. Vào ngày 29/03/2011, Thủ tướng Chính phủ đã ra quyết định chấp thuận về mặt nguyên tắc cho dự án xây dựng tuyến đường này do Tập đoàn đề xuất theo hình thức dự án xây dựng-chuyển giao và vào ngày 19/01/2012, Tập đoàn đã nhận được quyết định chấp thuận của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội.

Bên cạnh hình thức xin cấp quyền sử dụng đất thường được sử dụng, Tập đoàn tin rằng các dự án xây dựng-chuyển giao có thể là một phương pháp khả thi khác để nhận được quyền sử dụng đất. Ngoài ra, Tập đoàn tin rằng tuyến đường sẽ đem lại nhiều lợi ích khác, bao gồm một mạng lưới đường bộ được cải thiện, sẽ giúp kết nối một số dự án của Tập đoàn với nhau.

Khách sạn và khu nghỉ dưỡng

Vinpearl là một trong số các công ty du lịch phát triển và quản lý khu nghỉ dưỡng, khách sạn hàng đầu tại Việt Nam. Vinpearl được thành lập vào năm 2001 và niêm yết trên HOSE vào tháng 01/2008. Trước khi sáp nhập Vinpearl, giá trị vốn hóa thị trường của Vinpearl đạt 16.543 tỷ VND (786 triệu USD) tính đến ngày 23/12/2011 - ngày giao dịch cuối cùng trước khi Vinpearl bị hủy niêm yết để chuẩn bị cho quá trình sáp nhập. Hoạt động kinh doanh chính của Vinpearl là kinh doanh khách sạn, khu nghỉ dưỡng và các dịch vụ giải trí và phát triển và bán các biệt thự nghỉ dưỡng. Hoạt động kinh doanh khách sạn của Vinpearl hiện mang lại phần lớn doanh thu cho Vinpearl, chiếm lần lượt 58,7 % và 51,2 % doanh thu của Vinpearl trong năm 2010 và 2011. Tập đoàn có cổ phần lớn trong các dự án bất động sản du lịch trên khắp Việt Nam với tổng diện tích tính trên lợi íchthực tế là 87 triệu m^2 và sở hữu 5 khu nghỉ dưỡng đã hoàn thành và có 11 khu nghỉ dưỡng đang trong giai đoạn phát triển tại các thành phố du lịch của Việt Nam bao gồm Đà Nẵng, Hội An, Tuy An, Nha Trang, Cam Ranh và Đà Lạt.

Các khu nghỉ dưỡng đã hoàn thành

Bảng sau mô tả các bất động sản nghỉ dưỡng đã hoàn thành mà Tập đoàn có cổ phần sở hữu trong đó tính đến ngày 31/12/2011.

Tên dự án	Vị trí	% Tỷ lệ sở hữu[1]	Diện tích (m^2)	Loại hình bất động sản
Vinpearl Resort Nha Trang.....	Nha Trang	100%	1.327.037	Khu nghỉ dưỡng tích hợp
Vinpearl Land	Nha Trang	100%	210.923	Công viên giải trí
Vinpearl Luxury Nha Trang.....	Nha Trang	100%	151.363	Biệt thự
Vinpearl Golf Club - Nha Trang	Nha Trang	100%	643.708	Sân gôn
Vinpearl Luxury Đà Nẵng	Đà Nẵng	100%	155.087	Khu nghỉ dưỡng tích hợp

Tên dự án	Vị trí	% Tỷ lệ sở hữu[(1)]	Diện tích (m^2)	Loại hình bất động sản
TỔNG			**2.488.118**	

Chú thích:

(1) Tỉ lệ thực tế

Vinpearl Resort Nha Trang

Vinpearl Nha Trang là một khu nghỉ dưỡng tích hợp độc đáo tọa lạc trên Đảo Hòn Tre ngoài bờ biển Thành phố Nha Trang ở phía nam dải bờ biển duyên hải miền Trung nổi tiếng của Việt Nam. Khu nghỉ dưỡng nhìn ra vịnh Nha Trang. Tổ hợp bao gồm nhiều dự án: Vinpearl Resort Nha Trang, Vinpearl Land, Vinpearl Luxury Nha Trang, Vinpearl Golf Club – Nha Trang và các dự án đang triển khai khác.

Vinpearl Resort Nha Trang bao gồm một khách sạn 5 sao với 485 phòng nghỉ, 5 nhà hàng, 4 bar, một trung tâm thương mại, một trung tâm thể dục thể hình, 1 spa, 1 phòng tiệc lớn với trên 600 chỗ ngồi, một hội trường tổ chức sự kiện với 1.350 chỗ ngồi và một sân khấu nhạc nước với 5.056 chỗ ngồi. Khu nghỉ dưỡng sở hữu một trong những bể bơi lớn nhất Đông Nam Á và bờ biển cát trắng mịn dài 70m.

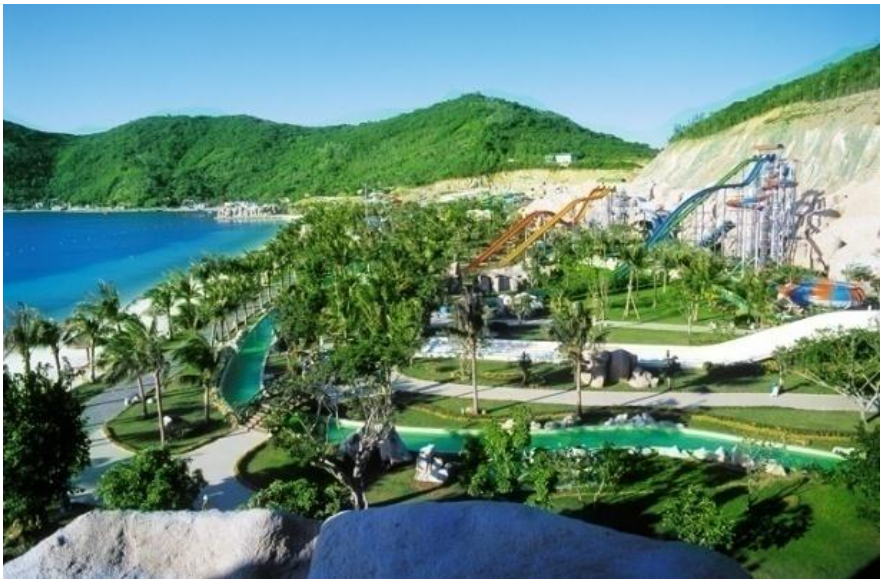
Bảng sau cung cấp một số thông tin về Vinpearl Resort Nha Trang.

	Năm kết thúc vào ngày 31/12		
Tỷ lệ trên tổng doanh thu cho thuê phòng	**2009**	**2010**	**2011**
Phòng có sẵn	177.025	177.025	177.025
Tỷ lệ lấp đầy trung bình (%)	45,5%	61,8%	63,8%
Giá phòng trung bình (VNĐ)	2.220.208	2.448.778	2.910.363
Doanh thu trên mỗi phòng có sẵn (VNĐ)	1.010.955	1.513.020	1.857.404

Tỷ lệ trên tổng doanh thu cho thuê phòng	Năm kết thúc vào ngày 31/12 2009	2010	2011
Tỷ lệ doanh thu từ kinh doanh thực phẩm và đồ uống so với tổng doanh thu.....	27,6%	22,7%	26,4%

Cho năm kết thúc vào ngày 31/12/2011, 49% khách tại khu nghỉ dưỡng là khách trong nước

Vinpearl Land



Vinpearl Land là tổ hợp giải trí quy mô lớn tọa lạc trên Đảo Hòn Tre với các cấu phần dự án sau:

- **Công viên Giải trí Vinpearl** cung cấp nhiều loại hình trò chơi trong nhà và ngoài trời, một làng Ẩm thực, một dãy phố mua sắm và một hội trường tổ chức sực kiện với 1.350 chỗ ngồi và một sân khấu nhạc nước với 5.056 chỗ ngồi.
- **Công viên Nước Vinpearl** là công viên nước bên bãi biển đầu tiên tại Việt Nam rộng hơn 80.000 m^2. Khu vực trò chơi được chia thành hai khu vực khác nhau: 1) đường trượt nước và các làn trượt cảm giác mạnh và 2) bãi biển tinh khiết cát trắng dài 400m.
- **Hệ thống cáp treo vượt biển Vinpearl** là hệ thống cáp treo vượt biển đầu tiên tại Việt Nam nối liền thành phố biển Nha Trang với Vinpearl Resort Nha Trang và Vinpearl Land. Hệ thống cáp treo vượt biển này dài 3.320 m với 65 cabin và mỗi cabin có 8 ghế ngồi, có thể chở 1.500 hành khách mỗi giờ.

Bảng sau cung cấp một số thông tin về Vinpearl Land.

	Năm kết thúc vào 31/12 2009	2010	2011
Số lượng khách	706.931	876.788	1.024.952
Tổng doanh thu (triệu VNĐ)	201.154	266.183	364.788
Doanh thu từ bán thẻ (triệu VNĐ)	164.614	211.956	277.231

Vinpearl Luxury Nha Trang

Vinpearl Luxury Nha Trang có diện tích 151.363 m^2 tọa lạc trên Đảo Hòn Tre của thành phố Biển Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa tại miền nam trung bộ Việt Nam. Khu Vinpearl Luxury Nha Trang hướng ra vịnh Nha Trang nổi tiếng và có thể dễ dàng đi đến Vinpearl Land. Tập đoàn giới thiệu hình ảnh của Vinpearl Luxury Nha Trang như một khu nghỉ dưỡng sang trọng bao gồm một quần thể 84 biệt thự khách sạn gồm 48 biệt thự tiêu chuẩn, 35 biệt thự hạng sang, một biệt thự Tổng Thống, một spa hạng sang, một bể bơi và hệ thống nhà hàng, quán bar. Vinpearl Luxury Nha Trang đi vào hoạt động vào cuối tháng 5/2011.

Bảng sau trình bày một số thông tin liên quan đến Vinpearl Luxury Nha Trang.

	Năm kết thúc vào ngày 31/12		
Tỷ lệ trên tổng doanh thu cho thuê phòng	**2009**	**2010**	**2011**
Số phòng có sẵn	–	–	17.976
Tỷ lệ lấp đầy trung bình (%)	–	–	25,81%
Giá phòng trung bình (VNĐ)	–	–	6.095.552
Doanh thu trên mỗi phòng có sẵn (VNĐ)	–	–	1.573.396
Tỷ lệ doanh thu từ kinh doanh thực phẩm và đồ uống so với tổng doanh thu	–	–	23,09%

Cho năm kết thúc vào ngày 31/12/2011, 59% khách tại khu nghỉ dưỡng là khách trong nước

Vinpearl Golf Club – Nha Trang

Vinpearl Golf Club - Nha Trang là một sân gôn 18 lỗ tiêu chuẩn với par 71 và tổng diện tích 643.708 m^2 tọa lạc trên Đảo Hòn Tre và gần với các khu nghỉ dưỡng khác của Tập đoàn tại Nha Trang. IGM Worldwide, đã thiết kế sân gôn sử dụng quang cảnh tự nhiên với chiều dài bãi biển 800 m và bao phủ cả thung lũng. Tập đoàn tin tưởng rằng Vinpearl Golf Club - Nha Trang sẽ tăng them tiện ích cho Vinpearl Resort Nha Trang và sẽ cung cấp nhiều hoạt động giải trí cho các du khách và chủ sở hữu biệt thự tại cùng một địa điểm duy nhất, góp phần nâng cao mức độ hấp dẫn của các khu nghỉ dưỡng của Tập đoàn tại Nha Trang. Vinpearl Golf Club – Nha Trang bán thẻ hội viên và giảm phí vào khu chơi golf cho khách hàng của các khu nghỉ dưỡng lân cận của Vinpearl, hội viên và các du khách khác tại Nha Trang. Vinpearl Golf Club - Nha Trang được mở cửa vào tháng 6/2011.

Bảng sau mô tả một số thông tin về Vinpearl Golf Club - Nha Trang:

% trên tổng doanh thu của Vinpearl Golf Club- Nha Trang	**Năm kết thúc vào ngày 31/12**
	2011
Tổng doanh thu (triệu VNĐ).....	5.391
Phí vào sân (%).....	53,2%
Phí caddie (%).....	16,7%
Phí xe buggy (%).....	11,4%
Hội viên (%)	5,2%
Ẩm thực	8,2%
Tiền thuê dụng cụ chơi gôn	4,5%
Doanh thu khác	0,8%

Vinpearl Luxury Đà Nẵng

Vinpearl Luxury Đà Nẵng tọa lạc trên vị trí đắc địa gần bãi biển có diện tích 155.087 m^2 tại thành phố biển Đà Nẵng ở miền Trung Việt Nam. Dự án tọa lạc dọc Bãi biển Non Nước với mặt trước tiếp giáp với bãi biển dài 504 m. Mới đây, tạp chí Forbes đã bình chọn Non Nước là một trong những bãi biển đẹp nhất thế giới. Dự án cách Sân bay Quốc tế Đà Nẵng gần 9 km, gần Núi Ngũ Hành Sơn và gần với ba di sản thế giới UNESCO (Thánh địa Mỹ Sơn, Phố cổ Hội An và Cố đô Huế). Khu nghỉ dưỡng hạng sang có 200 phòng khách sạn và 39 biệt thự hạng sang (quy mô ba hoặc bốn phòng ngủ). Khu nghỉ dưỡng này do Vinpearl quản lý và cung cấp nhiều tiện tích bao gồm nhà hàng, quán bar, trung tâm thể dục thể hình và spa, trung tâm thương mại, khu tổ chức sự kiện và khu bán lẻ. Ban Giám Đốc dự đoán các dự án xây dựng cơ sở hạ tầng bao gồm việc mở rộng Sân bay Quốc tế Đà nẵng, xây dựng Cầu Rồng và mở rộng Đại lộ Nguyễn Văn Linh sẽ tác động tích cực đối với dự án. Dự án được khởi công vào tháng 11/2009 và đã hoàn thành và khai trương vào tháng 7/2011.

Bảng sau trình bày một số thông tin liên quan đến Vinpearl Luxury Đà Nẵng.

	Năm kết thúc vào ngày 31/12		
Tỷ lệ trên tổng doanh thu cho thuê phòng	**2009**	**2010**	**2011**
Số phòng có sẵn	–	–	36.800
Tỷ lệ lấp đầy trung bình (%)	–	–	15,98%
Giá phòng trung bình (VNĐ)	–	–	2.866.650
Doanh thu trên mỗi phòng có sẵn (VNĐ)	–	–	458.041
Tỷ lệ doanh thu từ kinh doanh ẩm thực so với tổng doanh thu	–	–	31%

Cho năm kết thúc vào ngày 31/12/2011, 79% khách tại khu nghỉ dưỡng là khách trong nước

Các dự án bất động sản đang phát triển

Mục đích của các dự án mới của Vinpearl là trở thành các tổ hợp bất động sản bao gồm khu khách sạn, khu giải trí, biệt thự hướng biển trong đó Vinpearl sẽ quản lý các khách sạn và khu giải trí với thương hiệu Vinpearl đồng thời bán các biệt thự để quay vòng vốn cho các dự án của Vinpearl.

Danh mục dự án bất động sản hiện nay của Vinpearl bao gồm 11 dự án với tổng diện tích 85.219.661 m^2 quỹ đất (bao gồm diện tích mặt nước) tại các thành phố du lịch lớn của Việt Nam bao gồm Đà Nẵng, Hội An, Phú Yên, Nha Trang, Cam Ranh và Đà Lạt.

Tên dự án	Vị trí	% Tỷ lệ sở hữu[(1)]	Diện tích (m^2)	Loại hình bất động sản	Tiến độ
Vinpearl Villas Ngũ Hành Sơn - Đà Nẵng	Đà Nẵng	100,00%	153.220	Biệt thự để bán	Đang xây dựng
Làng Vân	Đà Nẵng	100,00%	18.744.808	Khu nghỉ dưỡng, Biệt thự, Công viên giải trí và Phức hợp	Chấp thuận về nguyên tắc
Vinpearl Resort Hoi An	Hội An	100,00%	76.769	Khu nghỉ dưỡng & Biệt thự	Đang xây dựng
Vinpearl Tuy An	Phú Yên	100,00%	28.895.000	Khách sạn, Biệt thự, Khu đô thị Sinh thái, Sân gôn & Công viên giải trí	Chấp thuận về nguyên tắc
Vinpearl Vân Phong	Khánh Hòa	100,00%	1.550.000	Khu nghỉ dưỡng, Biệt thự, Công viên giải trí	Chấp thuận về nguyên tắc
The Beach Villas	Nha Trang	100,00%	17.750	Biệt thự để bán	Đang xây dựng
Vinpearl Villas Hòn Tre – Nha Trang	Nha Trang	100,00%	16.939.436	Biệt thự để bán	Đang xây dựng
Vinpearl Hòn Một	Nha Trang	83,64%	1.126.678	Biệt thự	Giải phóng mặt bằng
Vinpearl Bãi Dài	Cam Ranh	100,00%	228.000	Khu nghỉ dưỡng & Biệt thự	Giải phóng mặt bằng
Vinpearl Cam Ranh	Cam Ranh	100,00%	14.971.000	Sân gôn, Khách sạn, Biệt thự, Công việc giải trí & Phức hợp	Chấp thuận về nguyên tắc
Vinpearl Đà Lạt	Đà Lạt	80,00 %	2.517.000	Khách sạn & Biệt thự	Giải phóng mặt bằng
TỔNG			**85.219.661**		

Chú thích:

(1) Cổ phần thực tế

Dự án "Vinpearl Villas Ngũ Hành Sơn – Đà Nẵng"

Dự án "Vinpearl Villas Ngũ Hành Sơn – Đà Nẵng" tọa lạc trên vị trí đắc địa nhất của Bãi biển Non Nước với tổng diện tích 153.220 m^2 trên Đường Trường Sa, Phường Hòa Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng. Dự án nằm gần trung tâm thành phố và các điểm đến hấp dẫn khác như Núi Bà Nà, Bán đảo Sơn Trà, Thánh địa Mỹ Sơn, Phố cổ Hội An và Ngũ Hành Sơn. Dự án "Vinpearl Villas Ngũ Hành Sơn - Đà Nẵng" bao gồm 134 biệt thự hạng sang với diện tích từ 300 đến 700 m^2/biệt thự . Với điểm nhấn là nội thất hiện đại, Tập đoàn dự kiến phát triển dự án này thành một tổ hợp biệt thự cao cấp với cơ sở hạ tầng hoàn thành và dịch vụ tiêu chuẩn quốc tế cũng như các công trình giải trí khác. Dự án sẽ được khởi công vào quý 2/2012 và dự kiến hoàn thành vào quý 3/2013. Tập doàn dự kiến mở bán các biệt thự này vào năm 2012.

Tập đoàn đã nhận được các quyết định phê duyệt cần thiết cho dự án "Vinpearl Villas Ngũ Hành Sơn - Đà Nẵng" bao gồm giấy chứng nhận đầu tư và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban Nhân dân Thành phố Đà Nẵng cấp. Nhằm khởi công xây dựng, ngoài các giấy tờ khác, Tập đoàn cần có quy hoạch tổng thể 1/500. Tập đoàn đang trong quá trình thực hiện quy hoạch tổng thể 1/500 sửa đổi.

Theo các kế hoạch hiện tại, Tập đoàn dự kiến thanh toán chi phí dự án này bằng số tiền thu được từ các khoản đăng ký mua trước căn hộ, số tiền thu được từ các khoản vay và phát hành cổ phiếu bổ sung trong đó số tiền thu được từ việc đăng ký mua trước căn hộ dự kiến sẽ chiếm tỷ trọng lớn trong các nguồn vốn.

Dự án "Làng Vân"

Dự án "Làng Vân" có tổng diện tích 18.744.808 m^2 (bao gồm 5.000.000 m^2 mặt nước) tại Phường Hòa Hiệp Bắc, Quận Liên Chiểu, Thành phố Đà Nẵng. Dự án tọa lạc trên một bán đảo nhỏ dưới chân đèo Hải Vân. Đây là một dự án du lịch quy mô lớn, là một phần trong quy hoạch phát triển tổng thể của Thành phố Đà Nẵng và được thành phố coi là một dự án trọng điểm. Dự án "Làng Vân" bao gồm các cấu phần sau: một khách sạn 5 sao với trên 1.000 phòng hạng sang, một tổ hợp căn hộ và biệt thự cao cấp, một trung tâm thương mại, một nhà hát, một trung tâm hội nghị quốc tế, một bãi đỗ trực thăng, khu vực thể thao, sân gôn, trung tâm trò chơi, hệ thống cáp treo, các công trình giao thông đường bộ và đường thủy khác và các công trình khác. Dự án "Làng Vân" dự kiến khởi công vào tháng 9/2012 và dự kiến hoàn thành vào quý 3 năm 2018.

Tập đoàn đã nhận được quyết định Chấp thuận về nguyên tắc và quyết định phê duyệt việc mở rộng ranh giới dự án cho dự án "Làng Vân". Nhằm khởi công xây dựng, ngoài các giấy tờ khác, Tập đoàn cần có giấy phép xây dựng quy hoạch chi tiết 1/500, hợp đồng thuê đất và/hoặc quyết định giao đất.

Theo kế hoạch hiện tại, Tập đoàn dự kiến thanh toán chi phí dự án này bằng số tiền thu được từ các khoản đăng ký mua trước căn hộ, số tiền thu được từ các khoản vay và phát hành cổ phiếu bổ sung trong đó số tiền thu được từ việc đăng ký mua trước căn hộ dự kiến sẽ chiếm tỷ trọng lớn trong các nguồn vốn.

Dự án "Vinpearl Resort Hội An"

Dự án "Vinpearl Resort Hội An" tọa lạc trên khu bờ biển rộng 76.769 m^2 của thành phố biển Hội An, tỉnh Quảng Nam, miền Trung Việt Nam. Khu vực này rất gần Sân bay Quốc tế Đà Nẵng, Ngũ Hành Sơn và ba Di sản Thế giới được UNESCO công nhận (Thánh Địa Mỹ Sơn, Phố Cổ Hội An và Cố đô Huế). Dự án cách Phố Cổ Hội An khoảng 5 km. Với cửa sông Song Đò và một công viên gần nơi xây dựng, khu Resort sẽ đem đến không gian riêng tư đặc biệt. Khu nghỉ dưỡng trên bãi biển này sẽ có 147 phòng khách sạn và 26 căn biệt thự hạng sang trên các khu đất diện tích từ 700 m^2 tới 1.600 m^2. Dự án "Vinpearl Resort Hội An" cũng sẽ cung cấp nhiều tiện ích phong phú bao gồm các nhà hàng, quán bar, trung tâm thể dục thể hình, khu vui chơi dành cho trẻ em, salon làm đẹp, cửa hàng mua sắm tiện dụng và một trung tâm thương mại. Dự án được khởi công vào tháng 10 năm 2008 và được kỳ vọng sẽ hoàn thành trong quý 4 năm 2012.

Tập đoàn đã xin được phê duyệt và các giấy phép cần thiết của Ủy ban Nhân dân tỉnh Quảng Nam và các cơ quan có thẩm quyền liên quan, như quy hoạch chi tiết 1/500, giấy chứng nhận đầu tư, giấy phép xây dựng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo các kế hoạch hiện tại, Tập đoàn dự kiến sẽ có được nguồn vốn đáp ứng các chi phí phát triển dự án này thông qua kết hợp nguồn tài chính thu được từ các giao dịch mua trước các căn hộ và số tiền thu được từ các khoản vay và phát hành cổ phiếu bổ sung trong đó số tiền thu được từ việc đăng ký mua trước căn hộ dự kiến sẽ chiếm tỷ trọng lớn trong các nguồn vốn.

Dự án "Vinpearl Tuy An"

Dự án "Vinpearl Tuy An" được xây dựng trên khu vực có diện tích 28.895.000 m^2 trong khu vực thắng cảnh quốc gia Đầm Ô Loan, huyện Tuy An, Tỉnh Phú Yên. Dự án nằm gần với khu thắng cảnh quốc gia Gành Đá Đĩa và trung tâm du dịch nổi tiếng của khu vực tại Vịnh Vũng Rô. Theo kế hoạch, việc phát triển dự án sẽ bao gồm một khách sạn hạng sang, khu đô thị sinh thái, biệt thự, một sân gôn và một công viên giải trí. Dự án dự kiến sẽ được khởi công vào quý 1 năm 2014 và hoàn thành vào quý ba năm 2019.

Tập đoàn đã được Ủy ban Nhân dân Tỉnh Phú Yên đồng ý phát triển dự án “Vinpearl Tuy An” và đang trong quá trình thực hiện quy hoạch tổng thể tỷ lệ 1/2000. Nhằm khởi công xây dựng, ngoài các giấy tờ khác, Tập đoàn cần có quy hoạch chi tiết 1/500, giấy chứng nhận đầu tư, hợp đồng thuê đất và/hoặc quyết định giao đất.

Theo các kế hoạch hiện tại, Tập đoàn dự kiến sẽ có được nguồn vốn đáp ứng các chi phí phát triển dự án này thông qua kết hợp nguồn tài chính thu được từ các hoạt động đăng ký mua trước căn hộ và số tiền thu được từ các khoản vay và phát hành cổ phiếu bổ sung trong đó số tiền thu được từ việc đăng ký mua trước căn hộ dự kiến sẽ chiếm tỷ trọng lớn trong các nguồn vốn.

Dự án "Vinpearl Vân Phong"

Dự án "Vinpearl Vân Phong" sẽ được phát triển tại huyện Vạn Ninh, Khánh Hòa trên diện tích 1.550.000 m^2. Khu vực phát triển dự án sẽ nằm gần Vịnh Vân Phong, Vịnh Vân Phong cùng với bãi biển Đại Lãnh, vùng núi Sơn Tập- Trại Thơm và bãi biển Dốc Lết là nơi có tiềm năng du lịch tổng hợp biển – rừng – núi lớn nhất của Khánh Hòa và Việt Nam. Dự án "Vinpearl Vân Phong" sẽ bao gồm một khách sạn hạng sang, các biệt thự gần biển, một công viên giải trí và một khu bãi tắm riêng. Khu vực dự án được bao quanh bởi bờ biển, núi, đồi cùng các khu rừng nhiệt đới. Việc xây dựng dự án "Vinpearl Vân Phong" được lên kế hoạch sẽ bắt đầu vào quý 1 năm 2015 và dự kiến sẽ hoàn thành vào quý 4/2017.

Tập đoàn đã nhận được chấp thuận nguyên tắc cho dự án này và đang thực hiện quy hoạch tổng thể tỷ lệ 1/2000. Nhằm khởi công xây dựng, ngoài các giấy tờ khác, Tập đoàn cần có giấy phép xây dựng, quy hoạch chi tiết 1/500, hợp đồng thuê đất và/hoặc quyết định giao đất.

Theo các kế hoạch hiện tại, Tập đoàn dự kiến sẽ có được nguồn vốn đáp ứng các chi phí phát triển dự án này thông qua kết hợp nguồn tài chính thu được từ hoạt động đăng ký mua trước căn hộ và số tiền thu được từ các khoản vay và phát hành cổ phiếu bổ sung trong đó số tiền thu được từ việc đăng ký mua trước căn hộ dự kiến sẽ chiếm tỷ trọng lớn trong các nguồn vốn.

Dự án "The Beach Villas"

Dự án "Beach Villas" tọa lạc trên khu vực có diện tích 17.750 m^2 tại thành phố Nha Trang, hướng về phía Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, Tỉnh Khánh Hòa. Dự án bao gồm 51 biệt thự cao cấp để bán nằm gần các tòa nhà đón khách của khu nghỉ dưỡng Vinpearl Resort Nha Trang và Vinpearl Luxury Nha Trang. Dự án đã

được khởi công vào quý 4/2011 và dự kiến sẽ được hoàn thành vào quý 2/2012. Hoạt động đăng ký mua trước dự kiến được mở vào quý 4/2012.

Dự án "The Beach Villas" đã xin được một số giấy phép, phê chuẩn và chấp thuận cần thiết, bao gồm chứng nhận quyền sử dụng đất và quyết định phê duyệt quy hoạch điều chỉnh chi tiết 1/500 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

Theo các kế hoạch hiện tại, Tập đoàn dự kiến sẽ có được nguồn vốn đáp ứng các chi phí phát triển dự án này thông qua kết hợp nguồn tài chính thu được từ hoạt động đăng ký mua trước căn hộ và số tiền thu được từ các khoản vay và phát hành cổ phiếu bổ sung trong đó số tiền thu được từ việc đăng ký mua trước căn hộ dự kiến sẽ chiếm tỷ trọng lớn trong các nguồn vốn.

Dự án "Vinpearl Villas Hòn Tre – Nha Trang"

Dự án "Vinpearl Villas Hòn Tre – Nha Trang" tọa lạc trên khu vực rộng 16.939.436 m^2 (bao gồm 10.101.969 m2 diện tích mặt nước) thuộc thành phố biển Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, khu vực nam trung bộ Việt Nam. Khu vực này nằm gần núi Đầm Mông, với tầm nhìn hướng ra Vịnh Nha Trang. Dự án sẽ bao gồm khoảng 3.000 biệt thự ven biển có hai hoặc ba phòng ngủ với tầm nhìn hướng biển và hướng núi. Dự án sẽ khai thác lợi thế từ một sân gôn 18 lỗ có diện tích xấp xỉ 640.000 m^2 với nhiều tiện ích giải trí. Dự án đã được khởi công vào quý 3 năm 2011 và dự kiến sẽ được hoàn thành vào quý 4 năm 2016. Hoạt động mua trước được mở vào quý 4/2011.

Tập đoàn đã có được giấy chứng nhận đầu tư, quy hoạch chi tiết 1/500 cho giai đoạn 1. Nhằm khởi công xây dựng, Tập đoàn cần có giấy phép xây dựng, hợp đồng thuê đất và/hoặc quyết định giao đất. Tập đoàn đang tiến hành các thu tục xin phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 cho phần diện tích mở rộng và thủ tục nhận hợp đồng thuê đất hoặc quyết định giao đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho giai đoạn 1.

Theo các kế hoạch hiện tại, Tập đoàn dự kiến sẽ có được nguồn vốn đáp ứng các chi phí phát triển dự án này thông qua kết hợp nguồn tài chính thu được từ hoạt động đăng ký mua trước căn hộ và số tiền thu được từ các khoản vay và phát hành cổ phiếu bổ sung trong đó số tiền thu được từ việc đăng ký mua trước căn hộ dự kiến sẽ chiếm tỷ trọng lớn trong các nguồn vốn.

Dự án "Vinpearl Hòn Một"

Dự án "Vinpearl Hòn Một" tọa lạc trên khu vực rộng 1.126.678 m^2 của Đảo Hòn Một, Thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa. Dựa án "Vinpearl Hòn Một" được kỳ vọng sẽ là một khu resort cao cấp nằm kế cận Đảo Hòn Tre, nơi có các dự án khác của Vinpearl. Nhờ địa hình đảo, tất cả các biệt thự và tiện ích trên đảo sẽ được thiết kế để có tầm nhìn hướng ra biển. Dự án "Vinpearl Hòn Một" sẽ được phát triển với mật độ xây dựng thấp và kiến trúc thân thiện với môi trường sinh thái. Việc khởi công dự án dự kiến sẽ được tiến hành trong quý 1 năm 2013 và hoàn thành trong quý 3/2014.

Tập đoàn đã được giấy chứng nhận đầu tư và các quyết định quy hoạch chi tiết 1/500 từ Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa. Nhằm khởi công xây dựng, Tập đoàn cần có hợp đồng thuê đất và/hoặc quyết định giao đất và giấy phép xây dựng.

Theo các kế hoạch hiện tại, Tập đoàn dự kiến sẽ có được nguồn vốn đáp ứng các chi phí phát triển dự án này thông qua kết hợp nguồn tài chính thu được từ hoạt động đăng ký mua trước căn hộ và số tiền thu được từ các khoản vay và phát hành cổ phiếu bổ sung trong đó số tiền thu được từ việc đăng ký mua trước căn hộ dự kiến sẽ chiếm tỷ trọng lớn trong các nguồn vốn.

Dự án "Vinpearl Bãi Dài"

Dự án "Vinpearl Bãi Dài" tọa lạc trên khu vực rộng 228.000 m^2 trên bờ biển Bãi Dài, phía bắc Bán đảo Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa. Dự án sẽ bao gồm một khách sạn hạng sang, các biệt thực sinh thái cao cấp, nhà hàng và các tiện ích thương mại khác. Tập đoàn kỳ vọng rằng dự án "Vinpearl Bãi Dài" sẽ khai thác được lợi thế từ các đặc điểm tự nhiên quanh dự án. Do các đặc điểm địa hình độc đáo của khu vực có bề mặt bằng phẳng rộng lớn dốc về phía biển, dự án "Vinpearl Bãi Dài" được kỳ vọng sẽ trở thành một khu nghỉ dưỡng lãng mạn và hấp dẫn. Dự án dự kiến sẽ được khởi công trong quý 3 năm 2012 và được hoàn thành trong quý 3 năm 2016.

Dự án "Vinpearl Bãi Dài" đã xin được giấy chứng nhận đầu tư của Ủy ban Nhân dân tỉnh Khánh Hòa. Để tiến hành khởi công xây dựng, Tập đoàn cần có quy hoạch chi tiết 1/500, hợp đồng thuê đất và/hoặc quyết định giao đất và giấy phép xây dựng.

Theo các kế hoạch hiện tại, Tập đoàn dự kiến sẽ có được nguồn vốn đáp ứng các chi phí phát triển dự án này thông qua kết hợp nguồn tài chính thu được từ hoạt động đăng ký mua trước căn hộ và số tiền thu được từ các khoản vay và phát hành cổ phiếu bổ sung trong đó số tiền thu được từ hoạt động đăng ký mua trước căn hộ dự kiến sẽ chiếm tỷ trọng lớn trong các nguồn vốn.

Dự án "Vinpearl Cam Ranh"

Dự án "Vinpearl Cam Ranh" tọa lạc trên khu vực rộng 14.971.000 m^2 gần với Vịnh Cam Ranh, thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa. Dự án "Vinpearl Cam Ranh" bao gồm ba khu riêng biệt gần nhau có diện tích lần lượt là 647,7 ha, 394,7 ha và 454,7 ha. Dự án dự kiến sẽ bao gồm khu nghỉ dưỡng và các biệt thự, một sân gôn và một công viên giải trí. Dự án "Vinpearl Cam Ranh" sẽ là một trong các dự án lớn nhất trong khu vực và sẽ tạo các thay đổi đáng kể cho diện mạo Vịnh Cam Ranh thông qua mô hình thiết kế khu đô thị hiện đại. Dự án dự kiến sẽ được khởi công vào quý 1 năm 2014 và dự kiến sẽ hoàn thành vào năm 2020.

Tập đoàn đã nhận được chấp nhận nguyên tắc và quyết định về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch tổng thể 1/2000 từ Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa. Nhằm khởi công xây dựng, ngoài các giấy tờ khác, Tập đoàn cần có quy hoạch chi tiết 1/500, giấy chứng nhận đầu tư, hợp đồng thuê đất và/hoặc quyết định giao đất.

Theo các kế hoạch hiện tại, Tập đoàn dự kiến sẽ có được nguồn vốn đáp ứng các chi phí phát triển dự án này thông qua kết hợp nguồn tài chính thu được từ hoạt động đăng ký mua trước căn hộ và số tiền thu được từ các khoản vay và phát hành cổ phiếu bổ sung trong đó số tiền thu được từ việc đăng ký mua trước căn hộ dự kiến sẽ chiếm tỷ trọng lớn trong các nguồn vốn.

"*Dự án "Vinpearl Đà Lạt"*

Dự án "Vinpearl Đà Lạt" tọa lạc trên khu vực rộng 2.517.000m^2 gần với Hồ Tuyền Lâm, Thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng. Dự án "Vinpearl Đà Lạt" sẽ là khu du lịch sinh thái và khu nghỉ dưỡng cao cấp bao gồm 100 bungalows và 160 biệt thự hạng sang, một khu giải trí và công viên. Tập đoàn tin rằng Hồ Tuyền Lâm, vốn nổi tiếng về phong cảnh tự nhiên và hệ sinh thái phong phú, sẽ hứa hẹn là tổ hợp du lịch quy mô lớn với các hoạt động giải trí đa dạng. Dự án "Vinpearl Đà Lạt" sẽ có đặc trưng là các tòa nhà thấp tầng nằm rải rác để hài hòa với địa hình có tầm nhìn là mặt nước Hồ Tuyền Lâm và các con suối bao quanh. Dự án dự kiến sẽ được khởi công trong quý 1 năm 2013 và hoàn thành trong quý 4/2017.

Tập đoàn đã được cấp giấy chứng nhận đầu tư cho dự án "Vinpearl Đà Lạt" từ Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng. Nhằm khởi công xây dựng, ngoài các giấy tờ khác, Tập đoàn cần có quy hoạch chi tiết 1/500, hợp đồng thuê đất và/hoặc quyết định giao đất và giấy phép xây dựng. Tập đoàn đang trong quá trình thực hiện quy hoạch chi tiết 1/500.

Theo các kế hoạch hiện tại, Tập đoàn dự kiến sẽ có được nguồn vốn đáp ứng các chi phí phát triển dự án này thông qua kết hợp nguồn tài chính thu được từ hoạt động đăng ký mua trước căn hộ và số tiền thu được từ

các khoản vay và phát hành cổ phiếu bổ sung trong đó số tiền thu được từ việc đăng ký mua trước căn hộ dự kiến sẽ chiếm tỷ trọng lớn trong các nguồn vốn.

Các hoạt động khác

Dù phát triển bất động sản và các hoạt động kinh doanh khu nghỉ dưỡng là hoạt động kinh doanh chính của Tập đoàn, Tập đoàn cũng tham gia vào các hoạt động chăm sóc sức khỏe và sắc đẹp, hỗ trợ các hoạt động kinh doanh chính của mình thông qua Vincharm và các dịch vụ y tế chất lượng cao thông qua Vinmec. Tập đoàn cũng thực hiện các khoản đầu tư phụ trợ vào các hoạt động bổ sung các dịch vụ cho các tòa nhà của Tập đoàn như sản xuất bê tông trộn sẵn.

Vincharm

Tập đoàn, thông qua sáp nhập Vinpearl, hiện đang sở hữu 5 cơ sở chăm sóc sức khỏe và sắc đẹp tại bốn thành phố tại Việt Nam, bao gồm Vincharm Spa Hà Nội, Vincharm Spa – Vincom Center Long Biên, Vincharm Spa – Vinpearl Luxury Đà Nẵng, Vincharm Spa – Vinpearl Luxury Nha Trang, Vincharm Health Club – TP. Hồ Chí Minh. Tập đoàn tin rằng các cơ sở chăm sóc sức khỏe và sắc đẹp này sẽ góp phần vào việc tạo doanh thu thông qua việc cung cấp các dịch vụ hỗ trợ cho các bất động sản bán lẻ, bất động sản văn phòng và khu nghỉ dưỡng, chứ không kỳ vọng mảng kinh doanh này sẽ tạo thành nguồn doanh thu lớn.

Vinmec

Trong năm 2011, Tập đoàn tuyên bố mở rộng sang lĩnh vực hoạt động kinh doanh mới thuộc lĩnh vực chăm sóc y tế, do các yêu cầu về quản lý các dự án bất động sản có quy mô trên 100.000 m^2 phải có các khu giải trí và cơ sở tiện ích nhất định, bao gồm các bệnh viện. Bệnh viện Quốc tế Vinmec là một bệnh viên đa khoa quốc tế hiện đại tại Việt Nam được phát triển dưới dạng mô hình bệnh viện/ khách sạn do Nam Hà Nội phát triển và là một phần của dự án "Times City", Bệnh viện có trên 600 phòng bệnh nội trú và phòng bệnh bán trú và chính thức đi vào hoạt động trong tháng 01/2012. Xem "*Các yếu tố rủi ro - Rủi ro đối với Tập đoàn – Các điều kiện về kinh tế, chính trị và pháp luật của Việt Nam sẽ có tác động trực tiếp đến Tập đoàn và giá thị trường của Cổ phiếu*"

Công ty Cổ phần Chứng khoán Vincom

Dù phát triển địa ốc là hoạt động chính của Tập đoàn, Tập đoàn cũng đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Chứng khoán Vincom ("CTCP Chứng khoán Vincom"), một công ty dịch vụ tài chính được thành lập vào tháng 12/2007, cung cấp các dịch vụ môi giới, bảo lãnh phát hành và tư vấn tài chính tại Việt Nam. Vào năm 2007, ban đầu Tập đoàn có dự định mở rộng hoạt động kinh doanh các dịch vụ tài chính. Tuy nhiên, do khủng hoảng tài chính và suy thoái kinh tế toàn cầu, đồng thời để tập trung chủ yếu vào kinh doanh bất động sản, Tập đoàn đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong CTCP Chứng khoán Vincom. Vào ngày 26/10/2010, Tập đoàn, nắm giữ 75% quyền biểu quyết tại thời điểm đó đã thông báo kế hoạch chuyển nhượng CTCP Chứng khoán Vincom. Tháng 3/2011, Tập đoàn tuyên bố chuyển nhượng toàn bộ vốn trong CTCP Chứng khoán Vincom, được thực hiện thông qua một loại các giao dịch, dựa trên giá thị trường, trên HNX vào tháng 3/2011. Tính đến 30/3/2011, Tập đoàn đã chuyển nhượng tất cả 25.500.000 cổ phiếu mà Tập đoàn nắm giữ trong CTCP Chứng khoán Vincom.

Các khách hàng chính

Trong khi Tập đoàn không có bất kỳ khách thuê hoặc khách mua bất động sản của Tập đoàn mà chiếm trên 5% doanh thu của Tập đoàn, trong năm kết thúc vào ngày 31/12/2009, Tập đoàn có một khách hàng, Sun Group, chiếm 59,7% doanh thu củaTập đoàn trong năm kết thúc vào ngày 31/12/2010 và hai bên mua khác là World Game và Vingroup, đóng góp 49,6% doanh thu của Tập đoàn trong năm kết thúc vào ngày 31/12/2011.

Sun Group

Vào tháng 12/2010, Tập đoàn đã bán, dưới hình thức cho thuê dài hạn, 3.598,7 m^2 diện tích văn phòng, bao gồm 16 văn phòng trên cùng một tầng và 12.376,7 m^2 diện tích căn hộ bao gồm 44 căn hộ và một phần của hai sàn nhà ở (tương đương 4.477 m^2) tại Vincom Center B TP Hồ Chí Minh cho Sun Group, một công ty đầu tư bất động sản Việt Nam, với giá 2.294 tỷ VNĐ (chưa bao gồm VAT). Giá bình quân mỗi mét vuông đối với khu căn hộ và văn phòng chưa bao gồm VAT tương ứng là 117 triệu VNĐ và 151 triệu VNĐ. Theo tỷ giá hối đoái tính đến ngày 31/12/2010, giá bình quân mỗi mét vuông căn hộ và văn phòng tương ứng lần lượt là 6.000 USD và 7.760 USD. Vào ngày thanh toán, nếu tỷ giá hối đoái thay đổi trên mức 50 VNĐ/1 USD, khi đó khoản tiền mà Sun Group phải trả (bằng VNĐ) sẽ được tính toán lại bằng tỷ giá hối đoái mới. Trong năm kết thúc vào ngày 31/12/2011, Tập đoàn đã ghi nhận doanh thu bổ sung 27 tỷ VNĐ (1.3 triệu USD) do tăng lãi tỷ giá hối đoái từ giao dịch với Sun Group.

Tổng số tiền phải trả cho Tập đoàn là 2.523 tỷ VNĐ đã bao gồm VAT. VAT không được ghi sổ như doanh thu bán hàng vì đó chỉ là một khoản phải thu và phải trả cho cơ quan có thẩm quyền khi nhận được tiền. Theo các thỏa thuận thuê có liên quan, về thuê văn phòng, 20% giá thuê hay 93 tỷ đồng đã được thanh toán vào tháng 12/2010; và số còn lại 80% giá thuê hay 371 tỷ đồng đáo hạn vào tháng 12/2011. Về thuê căn hộ, 25% giá thuê, 515 tỷ đồng, đã được đặt cọc sau khi ký; 45% giá thuê hay 927 tỷ đồng phải thanh toán vào tháng 3/2011; và 30% còn lại hay 618 tỷ đồng đã được thanh toán vào tháng 6/2011. Tại ngày 29/02/2012, không có khoản phải thu nào còn tồn lại. Xem "*Các yếu tố rủi ro- Rủi ro gắn với Hoạt động Phát triển Bất động sản của Tập đoàn Trong năm 2010 và 2011, một phần đáng kể trong doanh thu của Tập đoàn Vincom đến từ ba khách hàng*", và xem "*Các yếu tố rủi ro- Rủi ro gắn với Hoạt động Phát triển Bất động sản của Tập đoàn - mất khả năng thanh toán hoặc trì hoãn thanh toán của những khách hàng lớn nhất của Tập đoàn có thể gây ảnh hưởng bất lợi đối với việc kinh doanh, điều kiện tài chính, khả năng thanh khoản và kết quả hoạt động của Tập đoàn"*

Tập đoàn và Sun City đã cùng tham gia trong một số hoạt động, bao gồm:

- Sun City sở hữu 10% dự án "Vincom hải Phòng", Tập đoàn sở hữu 90% còn lại.

- Sun City mua cổ phần của Vincom trong Xavinco. Giao dịch này không liên quan đến giao dịch mua các căn hộ tại Vincom Center B TP Hồ Chí Minh của Sun Group và việc bán Xavinco được tiến hành theo các điều khoản thị trường. Xem "*Lịch sử và Cơ cấu Tập đoàn".*

- Ngày 15/10/2009, PFV, một công ty con của Vincom, cho Sun City vay 150 tỷ VNĐ với lãi suất 12,6% để Sun City góp vốn đầu tư vào dự án "Vincom Hải Phòng". Khoản vay được đảm bảo bằng 1.950.000 cổ phiếu của Vinpearl và 3 triệu cổ phiếu của CTCP Bất động sản Hải Phòng do Sun City sở hữu. Các cổ phiếu này đã được chuyển đổi thành cổ phiếu của Vincom khi sáp nhập Vinpearl, Sun City hiện nắm giữ 900.900 cổ phiếu của Vincom. Khoản vay này vẫn chưa được thanh toán và khoản gốc với lãi suất 20,5% vẫn chưa được thanh toán.

- Ngày 02/11/2009, PFV, một công ty con của Vincom, cho CTCP Cù Lao Chàm, một trong những chủ đầu tư thứ cấp xây dựng các biệt thự tại dự án "Vincom Village", vay 150 tỷ VNĐ, và khoản vay được bảo lãnh bởi 20.000 cổ phiếu của CTCP Cù Lao Chàm do CTCP Sun City, Sun Group, Bà Nguyễn Thị Hương Lan, Ông Đặng Minh Trường (CEO của Sun Group), Mạnh Xuân Thuận và Trần Khánh nắm giữ. Vào ngày 14/06/2010, PFV cung cấp cho Sun City một khoản đầu tư trước trị giá 150 tỷ VNĐ với lãi suất 16% để Sun City góp vốn đầu tư vào dự án "Du lịch Sinh thái Sunrise" tại Đà Nẵng. Khoản vay được đảm bảo bằng các tài sản trên đất tại số 13, đường Hai Bà Trưng, Hà Nội do Sun City sở hữu. Tính đến ngày 10/6/2011, khoản tiền 150 tỷ VNĐ cho CTCP Cù Lao Chàm vay đã được thanh toán hết, và khoản đầu tư trước cho Sun City cũng đã được thanh toán vào ngày hết 31/8/2011.

- Các quyền sử dụng đất của Sun City và tài sản trên đất do Sun City sở hữu (cho tòa nhà Sun City) được dùng như tài sản đảm bảo cho một trong số trái phiếu hiện hành của Vincom với giá trị gốc 650 tỷ VNĐ. Trái phiếu này được PFV phát hành.

Trong năm 2010, Bất động sản Hải Phòng cho Cù Lao Chàm vay 150 tỷ VNĐ. Khoản vay từ Bất động sản Hải Phòng đáo hạn vào ngày 28/4/2012 với lãi suất 20,5%. Vincom đã được thông báo rằng có các cổ đông phổ thông đa số chung giữa Cù Lao Chàm và Sun City

World Game

Tháng 06/2008, Tập đoàn đã bán tài sản trong trung tâm giải trí tại khu Trung tâm thương mại Vincom Center Hà Nội cho World Game với giá 20 tỷ VNĐ (đã bao gồm VAT). Vào tháng 07/2009, Tập đoàn đã mua 30% cổ phần trong World Game với giá 7 tỷ VNĐ từ một cổ đông cá nhân, và World Game trở thành một công ty liên kết của Tập đoàn. Vào ngày 26/07/2010, Tập đoàn đã chuyển nhượng 30% cổ phần biểu quyết của mình trong World Game cho một cá nhân trước đó không phải là một cổ đông và không liên kết với Tập đoàn, với giá 7 tỷ VNĐ, World Game là khách thuê của Vincom Center Hà Nội – Tháp C và Vincom Center Long Biên. Hiện nay Tập đoàn và World Game đều là các pháp nhân độc lập. Cổ đông lớn nhất của World Game là anh rể ông Phạm Nhật Vượng.

Vào ngày 22/03/2011, Tập đoàn đã bán một sàn bán lẻ tại Vincom Center B Hồ Chí Minh cho World Game với giá 225 tỷ VNĐ (11 triệu USD) (chưa bao gồm VAT). Hai Phụ lục hợp đồng lần lượt được ký kết, theo đó giá bán (chưa bao gồm VAT) lần lượt tăng lên 265 tỷ VNĐ (12 triệu USD) do gia tăng diện tích bán. Đối với phần diện tích bán cho World Games, số tiền còn lại là 114 tỷ đồng sẽ đến hạn sau 360 ngày kể từ ngày ký phụ lục cuối cùng (22/6/2012). Tại ngày 31/12/2011, các khoản phải thu còn tồn lại là 115 tỷ đồng (5 triệu USD). Xem "*Các yếu tố rủi ro- Rủi ro gắn với Hoạt động Phát triển Bất động sản của Tập đoàn - mất khả năng thanh toán hoặc trì hoãn thanh toán của những khách hàng lớn nhất của Tập đoàn có thể gây ảnh hưởng bất lợi đối với việc kinh doanh, điều kiện tài chính, khả năng thanh khoản và kết quả hoạt động kinh doanh của Tập đoàn*" và "*Các yếu tố rủi ro- Rủi ro gắn với Hoạt động Phát triển Bất động sản của Tập đoàn - Trong năm 2010 và 2011, một phần đáng kể trong doanh thu của Tập đoàn Vincom đến từ ba khách mua*"

Vincom Village

Do quy mô dự án lớn và mối quan tâm của các bên thứ ba, ngày 31/08/2011, Tập đoàn Vincom bắt đầu ký kết các hợp đồng hợp tác đầu tư ("HĐHTĐT") để bán một số khu đất nhất định của Dự án "Vincom Village" để xây biệt thự cho các chủ đầu tư thứ cấp độc lập. Tính đến ngày 31/12/2011, Tập đoàn Vincom đã bán một diện tích xấp xỉ 467.913 m^2 khu vực dự án, chiếm hầu hết diện tích dành riêng để phát triển biệt thự cho 5 chủ đầu tư thứ cấp là CTCP PCM, CTCP Đầu tư Sun Rise, Đồng Phú, Cù Lao, Phú Gia và một nhà mua buôn, Hợp Thành, để xây dựng và bán các biệt thự đến người dùng cuối lần lượt trị giá 3.244 tỷ VNĐ (154 triệu USD), 2.446 tỷ VNĐ (116 triệu USD), 2.372 tỷ VNĐ (113 triệu USD), 3.946 tỷ VNĐ (188 triệu USD) và 3.566 tỷ VNĐ (170 triệu USD) và 628 tỷ đồng (30 triệu USD) với tổng giá trị hợp đồng là 16.202 tỷ VNĐ (770 triệu USD) và giá bán trung bình/m^2 là 35 triệu VNĐ (1.664 USD). Xem "*Các yếu tố rủi ro- Rủi ro gắn với Hoạt động Phát triển Bất động sản của Tập đoàn -Mất khả năng thanh toán hoặc trì hoãn thanh toán của những khách hàng lớn nhất của Tập đoàn có thể gây ảnh hưởng bất lợi đối với việc kinh doanh, điều kiện tài chính, khả năng thanh khoản và kết quả hoạt động kinh doanh của Tập đoàn*".

Các chủ đầu tư thứ cấp thanh toán các khoản tiền đáo hạn theo các HĐHTĐT và Hợp đồng Chuyển nhượng đất theo các đợt thanh toán quy định trong hợp đồng. Trong trường hợp chủ đầu tư thứ cấp không thể thanh toán theo quy định của hợp đồng, Tập đoàn được hưởng khoản bồi thường tiền phạt cũng như bồi thường thiệt hại

Tính đến ngày 16/3/2012, Tập đoàn đã nhận được lần lượt 1.282 tỷ VNĐ (61 triệu USD), 527 tỷ VNĐ (25 triệu USD), 784 tỷ VNĐ (37 triệu USD), 1.637 tỷ VNĐ (78 triệu USD), 756 tỷ VNĐ (36 triệu USD) và 387 tỷ VNĐ (18 triệu USD), từ các chủ đầu tư thứ cấp và các nhà bán lẻ, tổng cộng là 5.374 tỷ VNĐ (255 triệu USD)

Tập đoàn sẽ không ghi nhận doanh thu cho tới khi hoàn thành giao dịch bán ngay khi được Ủy ban Nhân dân TP. Hà Nội chuyển quyền sử dụng đất cho một lô đất nhất định. Nếu và khi các giao dịch bán đó được hoàn thành, Tập đoàn dự tính doanh thu nhận được từ mỗi chủ đầu tư thứ cấp có thể chiếm từ 5% trở lên doanh thu của Tập đoàn trong kỳ liên quan. Xem phần "*Các yếu tố rủi ro- Các rủi ro gắn với Hoạt động Phát triển Bất động sản của Tập đoàn – Mất khả năng thanh toán hoặc trì hoãn thanh toán của các khách hàng lớn có thể gây ảnh hưởng bất lợi cho hoạt động, điều kiện tài chính, khả năng thanh khoản và các kết quả hoạt động kinh doanh của Tập đoàn*".

Vingroup

Ngày 10/12/2011, CTCP Sài Đồng, một công ty con của Công ty, đã đồng ý bán cho Vingroup, một bên liên quan, khu văn phòng và các tài sản khác trên diện tích thuê rộng 28.249 m^2 và 112.695 m^2 xây hồ và đường nội bộ của dự án "Vincom Village" với giá bán 890 tỷ VNĐ (42 triệu USD) (đã bao gồm VAT). Tính đến ngày 16/3/2012, Tập đoàn đã nhận được xấp xỉ 21,5% tổng số tiền theo hợp đồng, số còn lại là 768 tỷ VNĐ, trong đó 376 tỷ VNĐ đáo hạn ngày 31/3/2012 và số còn lại 392 tỷ VNĐ đáo hạn ngày 30/6/2012. Giao dịch này chiếm xấp xỉ 49,6% tổng doanh thu của Tập đoàn Vincom năm 2011. Vingroup là một bên liên quan của Vincom vì đều do Ông Vượng nắm quyền chi phối. Xin xem phần "*Kinh doanh- Các khách hàng chính*". Xem phần "*Các yếu tố rủi ro- Các rủi ro gắn với Hoạt động Phát triển Bất động sản của Tập đoàn – Mất khả năng thanh toán hoặc trì hoãn thanh toán của các khách hàng lớn có thể gây ảnh hưởng bất lợi cho hoạt động, điều kiện tài chính, khả năng thanh khoản và các kết quả hoạt động kinh doanh của Tập đoàn*", xem "*Các yếu tố rủi ro- Rủi ro gắn với Hoạt động Phát triển Bất động sản của Tập đoàn - Trong năm 2010 và 2011, một phần đáng kể trong doanh thu của Tập đoàn đến từ ba khách mua*".

Sở hữu trí tuệ

Hoạt động kinh doanh hoặc khả năng thu lợi nhuận của Tập đoàn không phụ thuộc đáng kể vào bất kỳ bằng sáng chế hoặc giấy phép, hoặc hợp đồng thương mại hoặc tài chính nào (bao gồm hợp đồng với khách hàng) về sở hữu trí tuệ.

Nhà Cung ứng

Tập đoàn ký hợp đồng với các nhà thầu độc lập cung cấp các dịch vụ như thiết kế và kiến trúc, xây dựng, đóng cọc và đặt móng, thiết kế nội thất, cảnh quan và các dịch vụ lắp đặt điều hoà nhiệt độ và thang máy. Các nhà thầu được chọn thông qua quá trình đấu thầu theo thư mời thầu, căn cứ vào uy tín, kinh nghiệm, chất lượng công việc và tính cạnh tranh về chi phí của họ. Các điều khoản trong các hợp đồng của Tập đoàn với các nhà thầu bao gồm bảo hành về chất lượng cũng như về việc hoàn thành dự án đúng thời hạn. Tập đoàn yêu cầu các nhà thầu của mình tuân theo luật và quy định của Việt Nam liên quan đến chất lượng của các dự án xây dựng cũng như các tiêu chuẩn và các đặc tính kỹ thuật của Tập đoàn. Phí của nhà thầu được tính bằng Đồng Việt Nam và được thanh toán thành nhiều đợt, theo quá trình xây dựng. Tính đến thời điểm hiện nay, Tập đoàn không có các tranh chấp đáng kể nào với các nhà thầu của mình.

Để giám sát công việc của nhà thầu và các nhà thầu phụ và đảm bảo rằng việc xây dựng được hoàn thành đúng thời hạn, Tập đoàn đã có một Ban Quản lý Xây dựng gồm các chuyên gia đầu ngành có kinh nghiệm, có trách nhiệm quản lý và giám sát công việc xây dựng và phát triển bất động sản của Tập đoàn. Công việc xây dựng được Ban Quản lý Xây dựng quản lý liên tục thông qua các báo cáo về tiến trình và kiểm tra tại công trường thường xuyên. Tập đoàn cũng có quản lý tài chính chặt chẽ và kiểm soát tích cực các chi phí thông qua việc lập kế hoạch, lập ngân sách kỹ lưỡng. Tập đoàn cũng sử dụng các dịch vụ của các công ty quản lý và tư vấn

xây dựng độc lập, ví dụ như Công ty Cổ Phần Tư vấn Giám sát Công nghệ và Trang thiết bị Xây dựng, để giám sát xây dựng và phát triển các dự án của mình

Ngoài Ban Quản lý Xây dựng và sự tham gia của các công ty tư vấn xây dựng độc lập, Tập đoàn cũng thành lập Ban Tư vấn Xây dựng phụ trách giám sát các hoạt động của Ban Quản lý Xây dựng. Mục đích của hệ thống quản lý dự án của Tập đoàn là để tạo ra hệ thống quản lý và giám sát hiệu quả thúc đẩy việc hoàn thành dự án đúng thời hạn với chất lượng cao nhất. Hoạt động kinh doanh hoặc khả năng sinh lời của Tập đoàn không phụ thuộc đáng kể vào bất kỳ bằng sáng chế hoặc giấy phép, hoặc hợp đồng thương mại hoặc tài chính nào (bao gồm hợp đồng với nhà cung ứng).

Công ty	Nhà thầu và Tư vấn Xây dựng	Số lượng hợp đồng	Tổng số tiền phát sinh từ Tập đoàn (VND)	Loại công việc
2009				
PFV	Delta	3	191.123.819.685	Triển khai xây dựng kết cấu
Vincom	Đoàn Nhất	1	144.606.395.507	Cung cấp vật liệu điện phụ trợ, lắp đặt hệ thống điều hòa không khí và hệ thống thông gió
Nam Hà Nội	PCM	1	100.000.000.000	Tư vấn và quản lý xây dựng
Vincom	Sinh Nam	1	79.354.063.960	Thiết kế, cung cấp, lắp đặt cửa bên ngoài, nhôm và kính cho các tòa nhà văn phòng
2010				
Thành Phố Hoàng Gia	Delta	7	414.087.387.867	Cọc khoan, tường bao và các kết cấu bê-tông cốt thép cho công trình xây dựng ngầm
Nam Hà Nội	Delta	2	57.941.615.363	Cọc khoan, tường bao và các kết cấu bê-tông cốt thép cho công trình xây dựng ngầm
2011				
Thành Phố Hoàng Gia	Delta	15(1)	2.037.995.953.604	Cọc khoan, tường bao và các kết cấu bê-tông cốt thép cho công trình xây dựng ngầm
Thành Phố Hoàng Gia	PCM	3	589.143.716.688	Thi công xây dựng
Vincom	Delta	1	287.692.983.000	Thi công móng và sàn ngầm
Nam Hà Nội	Delta	12	996.195.622.624	Cọc khoan, tường bao và các kết cấu bê-tông cốt thép cho công trình xây dựng ngầm
Nam Hà Nội	PCM	1	205.440.276.819	Thi công xây dựng chính
Sài Đồng	PCM	3	199.885.367.200	Tư vấn và quản lý xây dựng

Ghi chú:

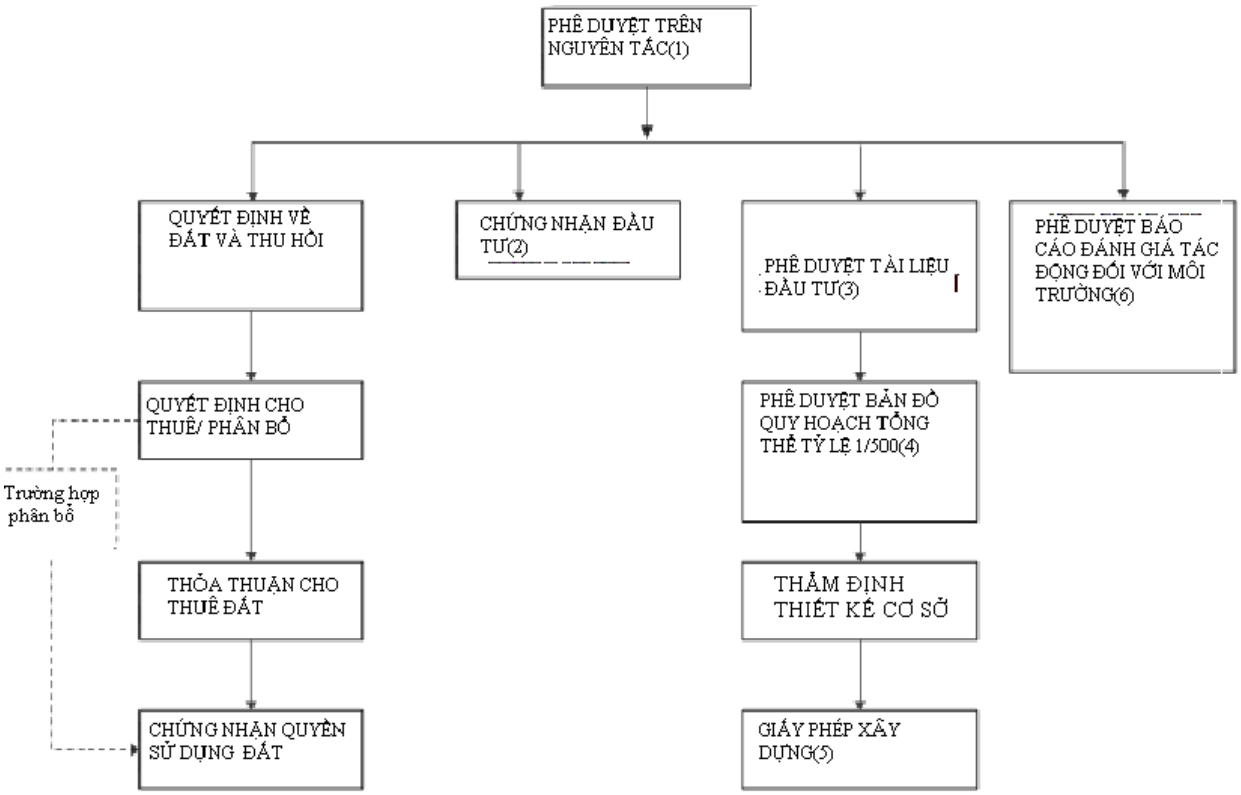
(1) Những hợp đồng này giống các hợp đồng Thành Phố Hoàng Gia kí kết vào năm 2010.

Tổng quan quy trình phát triển bất động sản ở Việt Nam

Các thủ tục liên quan đến dự án phát triển bất động sản gồm nhiều bước khác nhau được quy định bởi pháp luật và tuỳ thuộc vào các quan điểm khác nhau của các cơ quan có thẩm quyền địa phương. Các thủ tục này thường phụ thuộc vào các đặc điểm cụ thể của từng dự án bất động sản. Nhìn chung, các chủ đầu tư được yêu cầu hoàn thành các thủ tục chính sau đây, thứ tự các bước thực hiện có thể khác nhau tùy từng trường hợp trước khi họ được phép khởi công xây dựng dự án phát triển bất động sản:

(a) Đạt được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;
(b) Hoàn thành các bước liên quan đến các công trình xây dựng của dự án;
(c) Đạt được giấy chứng nhận đầu tư cho dự án, và
(d) Đạt được báo cáo đánh giá tác động môi trường được phê duyệt cho một số dự án.

Thứ tự của các bước dưới đây có thể khác nhau tùy theo từng trường hợp. Ví dụ, chủ đầu tư có thể không cần có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước khi khởi công xây dựng trong trường hợp cơ quan có thẩm quyền trực tiếp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và/hoặc giấy chứng nhận sở hữu nhà cho khách mua thay vì cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của toàn bộ khu đất cho các nhà đầu tư. Ngoài ra, một số bước có thể được bắt đầu và/hoặc hoàn thành đồng thời. Sơ đồ mô tả các thủ tục này được trình bày dưới đây.



Chú thích:

(1) Bước này không bắt buộc trong mọi trường hợp.

(2) Bước này không bắt buộc trong mọi trường hợp.

(3) Bước này áp dụng với các dự án về nhà ở và các dự án đô thị mới.

(4) Bước này áp dụng với các dự án có diện tích ít nhất 5 ha (2 hoặc trên 2 ha đối với dự án tòa nhà chung cư) được thực hiện bởi hai hay nhiều nhà đầu tư.

(5) Bước này không áp dụng với các dự án khi nhà đầu tư đã xin được phê duyệt quy hoạch xây dựng chi tiết 1/500.

(6) Bước này có thể chỉ áp dụng đối với một số dự án.

Một dự án phát triển bất động sản điển hình bắt đầu với việc có được "chấp thuận về chủ trương" của Ủy ban Nhân dân địa phương, chấp thuận này chỉ ra rằng Ủy ban đã phê duyệt cho phép tiến hành một dự án nhất định. Khi được phê duyệt, chủ đầu tư có thể bắt đầu xin giấy phép đầu tư hoặc chứng nhận đăng ký đầu tư. Sau khi nhận được giấy chứng nhận đầu tư hoặc hoàn thành thủ tục đăng ký đầu tư với Ủy ban Nhân dân tỉnh/thành liên quan, chủ đầu tư tiến hành xin phê duyệt kế hoạch giải phóng mặt bằng, tiến hành công tác giải phóng mặt bằng và xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho dự án. Khi cơ quan có thẩm quyền ở địa phương có hướng dẫn rõ ràng cho một dự án cụ thể thì có thể bỏ qua yêu cầu phải có "chấp thuận về chủ trương" này.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được coi như là giấy chứng nhận sở hữu đối vớidự án bất động sản. Thủ tục để có được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bao gồm những bước sau:

1. Có quyết định thu hồi đất của Ủy ban Nhân dân có thẩm quyền và hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng. Bước này chỉ áp dụng cho các dự án chưa hoàn thành giải phóng mặt bằng;
2. Có quyết định của Ủy ban Nhân dân có thẩm quyền giao/cho thuê đất;
3. Ký hợp đồng cho thuê đất với Ủy ban Nhân dân có thẩm quyền (do Sở Tài nguyên và Môi trường ("**Sở TN & MT**") làm đại diện) trong trường hợp cho thuê đất; và
4. Đạt được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban Nhân dân có thẩm quyền cấp.

Giấy chứng nhận đầu tư

Do việc phát triển một dự án bất động sản là hoạt động kinh doanh nằm trong danh sách các lĩnh vực kinh doanh có điều kiện, chủ đầu tư phải làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận đầu tư do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("Sở KH-ĐT") cấp hoặc đăng ký đầu tư với Sở KH-ĐT đối với trường hợp dự án đầu tư trong nước trong lĩnh vực phát triển nhà ở hoặc khu đô thị mới.

Điều kiện quan trọng nhất áp dụng cho các dự án bất động sản là yêu cầu có vốn đầu tư tối thiểu. Đối với các dự án phát triển bất động sản, vốn điều lệ của chủ sở hữu dự án phải ở mức tối thiểu là 6 tỷ VNĐ. Tuỳ thuộc vào loại dự án (dự án phát triển nhà ở hoặc dự án khu đô thị mới) và diện tích đất sử dụng, vốn chủ sở hữu của chủ đầu tư phải chiếm ít nhất là 15% tổng số vốn đầu tư cho những dự án sử dụng diện tích đất nhỏ hơn 20 ha, hoặc ít nhất là 20% tổng số vốn đầu tư cho những dự án sử dụng diện tích đất lớn hơn 20 ha.

Giấy phép xây dựng

Thủ tục để có giấy phép xây dựng gồm những bước sau:

(1) Chuẩn bị tài liệu đầu tư nhà ở và xin phê duyệt đầu tư của cơ quan có thẩm quyền thích hợp, bao gồm Ủy ban Nhân dân cấp quận/huyện hay cấp tỉnh, hoặc thậm chí là Thủ tướng (cho những dự án từ 2.500 đơn vị nhà ở trở lên). Quá trình này chỉ áp dụng đối với những dự án nhà ở.

(2) Việc phát triển một số dự án bất động sản nhất định tuỳ thuộc vào sự chấp thuận của Bộ Tài nguyên và Môi trường ("Bộ TN& MT"), Ủy ban Nhân dân tỉnh hoặc của Sở TN & MT đối với báo cáo đánh giá tác động môi trường. Trong trường hợp không phải chuẩn bị báo cáo đánh giá tác động môi trường, chủ đầu tư có thể phải đăng ký bản cam kết bảo vệ môi trường với Ủy ban Nhân dân cấp quận. Xem "*Các yếu tố rủi ro- Rủi ro gắn với tập đoàn- Tập đoàn có thể phải chịu những chi phí tuân thủ nếu luật bảo vệ môi trường của Việt Nam trở nên hà khắc hơn hoặc nếu Tập đoàn vi phạm bất cứ điều nào của luật có thể gây ảnh hưởng bất lợi cho hoạt động hoặc tình hình tài chính của mình.*

(3) Chuẩn bị quy hoạch xây dựng chi tiết 1/500 và đạt được chấp thuận của Ủy ban Nhân dân có thẩm quyền đối với bản quy hoạch đó;
(4) Chuẩn bị thiết kế cơ sở của dự án và được Bộ Xây dựng ("Bộ XD") hoặc Sở Xây dựng ("Sở XD") thẩm định; và
(5) Có giấy phép xây dựng cho dự án được cấp bởi Ủy ban Nhân dân tỉnh (hoặc Sở XD được ủy quyền bởi UBND tỉnh) hoặc UBND quận trước khi khởi công xây dựng. Tuy nhiên, yêu cầu này có thể được miễn trừ nếu dự án đã được phê duyệt quy hoạch tổng thể tỷ lệ 1/500 và là dự án xây dựng khu đô thị mới, dự án xây dựng nhà ở hoặc dự án khu công nghiệp.

Báo cáo Đánh giá Tác động Môi trường

Chuyển đổi thành đất được sử dụng lâu dài

Tùy thuộc vào mục đích sử dụng đối với khu đất nơi phát triển dự án, chủ đầu tư có thể đăng ký và nhận được toàn quyền sử dụng đất lâu dài hoặc thuê dài hạn. Có ba loại dự án:

(i) lâu dàiCác dự án không liên quan đến việc xây dựng nhà ở để bán sẽ nhận được quyền thuê đất dài hạn trong 50 năm, như trường hợp của Vincom Center Hà Nội - Tháp A và B ;

(ii) Các dự án chỉ xây dựng nhà ở để bán sẽ nhận được quyền sử dụng đất lâu dài; và

(iii) Các dự án phức hợp sẽ nhận được quyền sử dụng đất lâu dài cho phần nhà ở và nhận quyền thuê dài hạn để cho phần cho thuê/bán sàn bán lẻ, văn phòng, thương mại, trường học, bệnh viện và khách sạn.

Tập đoàn dự định nhận được quyền sử dụng đất lâu dài đối với tất cả các phần nhà ở của các dự án (ví dụ, theo loại (ii) hoặc (iii) ngoại trừ Vincom Center B TP.Hồ Chí Minh) và chuyển giao quyền sử dụng lâu dài các nhà ở này cho người mua là công dân Việt Nam.

Tập đoàn có thể có được quyền sử dụng đất lâu dài thông qua (1) giao đất từ Ủy ban tỉnh cho các dự án phát triển bất động sản nhà ở để bán hoặc cho thuê, hoặc (2) chuyển đổi từ quyền thuê đất dài hạn sang quyền sử dụng đất lâu dài.

Các điều kiện để Tập đoàn chuyển đổi từ quyền thuê đất dài hạn sang toàn quyền sử dụng đất vĩnh viễn như sau:

(i) Tập đoàn được phép bán các căn hộ ở thay vì cho thuê; và

(ii) Việc chuyển đổi từ quyền thuê đất dài hạn sang quyền sử dụng đất lâu dài tuân theo quy hoạch tổng thể liên quan áp dụng cho dự án.

Các chi phí của việc chuyển đổi này do Tập đoàn chi trả.

Các thủ tục chuyển đổi từ quyền thuê đất dài hạn sang quyền sử dụng đất lâu dài bao gồm: (i) các thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng của dự án đã được chấp nhận và (ii) các thủ tục chuyển đổi quyền thuê đất dài hạn cho thuê sang quyền sử dụng đất lâu dài.

Hồ sơ xin chuyển đổi mục đích sử dụng đất của dự án bao gồm những giấy tờ như (i) đơn đăng ký, (ii) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và (iii) chấp thuận/giấy chứng nhận đầu tư đối với dự án. Hồ sơ xin chuyển đổi quyền thuê đất dài hạn sang quyền sử dụng bao gồm (i) mẫu đơn đăng ký và (ii) hợp đồng thuê đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tập đoàn cần phải nộp đơn cho phòng đăng ký nhà đất cóthẩm quyền. Các phòng đăng ký đất sau đó sẽ chuyển hồ sơ cho cơ quan thuế để tính lệ phí sử dụng đất mà Tập đoàn phải nộp. Sau khi Tập đoàn nộp lệ phí đất được xác định bởi cơ quan thuế, Sở TN& MT sẽ cập nhật các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có liên quan.

Nếu việc chuyển đổi từ quyền thuê đất dài hạn sang quyền sử dụng đất lâu dài cũng bao gồm việc thay đổi mục đích sử dụng đất của dự án (ví dụ, từ đất xây dựng nhà ở để cho thuê sang đất để xây dựng nhà ở để bán), thì Tập đoàn phải hoàn tất thủ tục thay đổi mục đích sử dụng được phép của dự án trước khi hoàn tất các thủ tục để chuyển đổi từ quyền thuê đất dài hạn sang quyền sử dụng đất lâu dài.

Vì Tập đoàn chỉ có thể có nhận được quyền sử dụng đất lâu dài đối với các khu đất phát triển cho mục đích xây dựng nhà ở, nên Tập đoàn không thể có được quyền sử dụng đất lâu dài đối với Vincom Center Hà Nội - Tháp A và Tháp B mà đã được xây dựng để làm trung tâm thương mại và văn phòng. Hiện tại, Tập đoàn có thời hạn thuê dài hạn 50 năm cho Vincom Center Hà Nội - Tháp A và Tháp B .

Tình trạng hiện tại của quyền sử dụng đất đối với Vincom Center B TP Hồ Chí Minh là một hợp đồng thuê dài hạn, bởi vì Tập đoàn ban đầu đã dự định phát triển khu nhà ở hỗn hợp của Vincom Center B TP Hồ Chí Minh để cho thuê và không phải để bán. Do vị trí trung tâm của Vincom Center B TP Hồ Chí Minh, không chắc rằng chính phủ sẽ cho phép việc chuyển đổi quyền sử dụng đất các nhà ở từ thuê dài hạn sang sử dụng lâu dài.

Tập đoàn tin rằng mình tuân thủ các quy định, luật và các văn bản pháp luật được mô tả ở trên trong việc triển khai các hoạt động kinh doanh bất động sản.

Tài chính Dự án

Tính đến hiện tại, chiến lược tài chính cho dự án của Tập đoàn bao gồm việc phát triển các dự án của mình chủ yếu thông qua việc sử dụng các nguồn tài chính sẵn có và vốn góp cổ phần để quản lý mức độ vốn huy động bên ngoài theo yêu cầu. Vì vậy, các nguồn vốn chủ yếu của Tập đoàn cho việc phát triển các dự án của mình bao gồm doanh thu từ cho thuê khu bán lẻ của tháp B và tháp C và khu văn phòng của tháp B, Vincom Center Hà Nội, khu văn phòng và bán lẻ tại Vincom Center B Hồ Chí Minh, nguồn thu từ phát hành các Cổ phiếu mới, đặc biệt là từ đợt chào bán ra công chúng lần đầu tiên vào tháng 6/2007 huy động được 200 tỷ VNĐ, nguồn thu từ việc bán Toà tháp A của Vincom Center Hà Nội cho BIDV vào tháng 7/2006, doanh thu từ bán khu nhà ở của Vincom Center Hà Nội - Tháp C và các khoản rót vốn từ các đối tác liên doanh của Tập đoàn.

Tập đoàn cũng tận dụng các khoản vay và số tiền thu được từ các hoạt động đăng ký mua trước căn hộ từ khách mua tiềm năng. Xem " *– Đăng ký mua trước/thuê trước*" để có thêm thông tin.

Ngoài ra, Tập đoàn và công ty con của Tập đoàn là PFV đã phát hành sáu đợt trái phiếu doanh nghiệp. Vào tháng 10/2007, Tập đoàn phát hành 1.000 tỷ VNĐ trái phiếu doanh nghiệp đáo hạn vào tháng 10/2012 với lãi suất là 10,3%/năm. Vào tháng 05/2008, Tập đoàn phát hành thêm 2.000 tỷ VNĐ trái phiếu doanh nghiệp đáo hạn vào tháng 05/2013 với lãi suất (i) 16,0 %, cho năm đầu tiên sau ngày phát hành và (ii) 4,0 % cộng thêm lãi suất trung bình của Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam ("BIDV"), Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam ("Vietcombank"), Ngân hàng Công Thương Việt Nam ("Vietinbank") và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam ("Agribank") áp dụng cho tiền gửi kỳ hạn 12 tháng, đối với thời gian còn lại của thời hạn trái phiếu. Trong tháng 12/2009, Tập đoàn phát hành 1.000 tỷ VNĐ trái phiếu doanh nghiệp lãi suất thả nổi đáo hạn ngày 18/12/2012 và tháng 05/2010, Tập đoàn phát hành thêm 1.000 tỷ VNĐ trái phiếu doanh nghiệp lãi suất thả nổi đáo hạn vào ngày 11/05/2015. Trong năm 2009 và 2010, PFV phát hành ba đợt trái phiếu với tổng giá trị là 650 tỷ VNĐ trong đó 300 tỷ VNĐ, 150 tỷ VNĐ và 200 tỷ VNĐ lần lượt phát hành vào các ngày 9/9/2009, 26/10/2009 và 29/4/2010. Trái phiếu sẽ đáo hạn 3 năm sau ngày phát hành với lãi suất là (i) 12,5% cho năm đầu tiên sau ngày phát hành và (ii) 4,0% cộng thêm lãi suất trung bình của BIDV, Vietcombank, Vietinbank và Agribank áp dụng cho tiền gửi kỳ hạn 12 tháng, căn cứ theo xem xét và điều chỉnh cơ sở hàng năm đối với thời hạn còn lại của trái phiếu. Xem thêm phần "*Mô tả các khoản nợ trọng yếu - Trái phiếu*".

Tập đoàn cũng bắt đầu tiếp cận thị trường vốn quốc tế. Vào tháng 12/2009, Tập đoàn phát hành 100 triệu USD trái phiếu chuyển đổi quốc tế lãi suất 6,0% đáo hạn vào năm 2014. Số tiền thu được từ phát hành trái phiếu chuyển đổi quốc tế được sử dụng để tài trợ vốn cho các dự án "Royal City và "Times City". Xem thêm phần

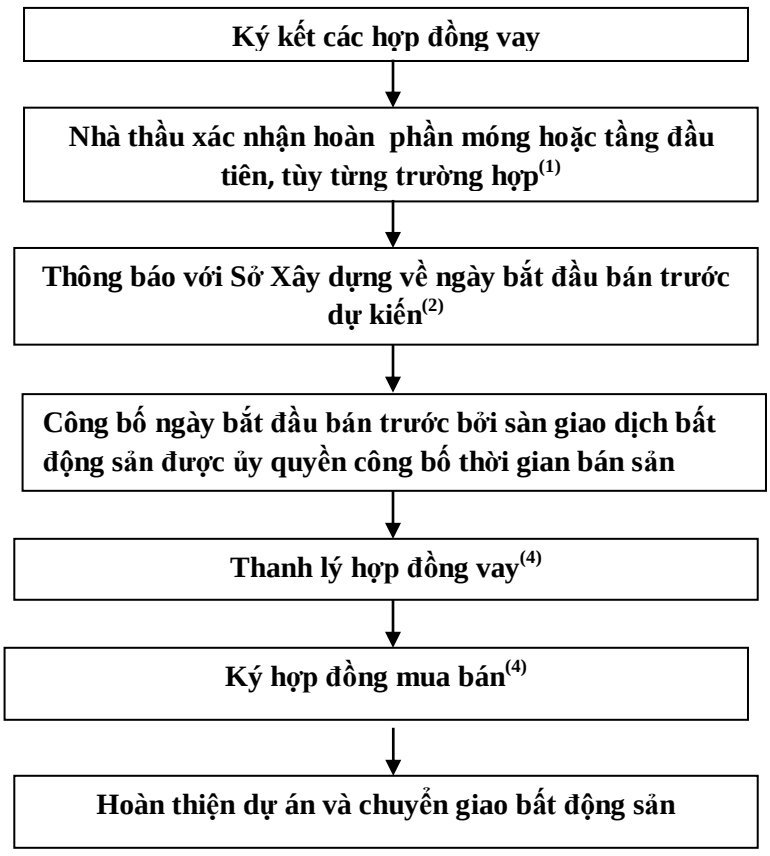
"*Mô tả các khoản nợ trọng yếu - Trái phiếu*". Tháng 6/2011, tất cả trái phiếu chuyển đổi quốc tế đã được chuyển đổi và Tập đoàn không còn nợ trái phiếu chuyển đổi. Vào tháng 7/2011, Tập đoàn phát hành 40 triệu USD khoản vay chuyển đổi, lãi suất cố định 6,0%/năm, thanh toán hàng quý, đáo hạn vào tháng 6/2012 . Tính đến 16/3/2012, khoản vay chuyển đổi chưa được chuyển đổi thành cổ phiếu của Tập đoàn.

Tại ngày 31/12/2011, Tập đoàn có các khoản vay dài hạn là 914 tỷ đồng (43 triệu USD) với BIDV, 1.290 tỷ đồng (61 triệu USD) với Vietinbank, và 4 tỷ đồng (0,2 triệu USD) với Phát triển Sinh Thái. Xem phần "*Mô tả các khoản nợ trọng yếu – Khoản vay ngân hàng" và "Mô tả các khoản nợ trọng yếu – Khoản vay khác".*

Tập đoàn cũng ký hợp đồng hợp tác với BIDV ngày 13/6/2007, mà các điều khoản của hợp đồng quy định về mối quan hệ đối tác chiến lược giữa Vincom và BIDV để cùng đầu tư vào các dự án phát triển mới.

Đăng ký Mua trước/Cho thuê trước nhà ở

Tập đoàn có Phòng phát triển kinh doanh phụ trách hoạt động bán, cho thuê và điều phối hoạt động đăng ký mua trước và cho thuê trước các bất động sản nhà ở của Tập đoàn bên cạnh các hoạt động khác. Theo luật Việt Nam, việc bán trước bất động sản nhà ở khi chưa hoàn thành bằng các hợp đồng mua và bán chỉ được phép thực hiện sau khi Tập đoàn có được xác nhận từ nhà thầu rằng phần móng đã hoàn thành hoặc tầng đầu tiên đã xây xong nếu chủ đầu tư áp dụng công nghệ xây dựng "Top-down" theo bản vẽ thiết kế được phê duyệt (như trong trường hợp dự án "Royal City" và dự án "Times City"). Sơ đồ mô tả quy trình bán nhà ở của Tập đoàn như sau:



Ghi chú:

(1) Các chủ đầu tư có thể xây dựng một tòa nhà theo phương thức top-down (xây dựng các tầng trên trước khi xây dựng các khu tầng hầm hoặc sàn tầng thấp nhất) theo bản vẽ thiết kế được phê duyệt.

(2) Theo luật pháp Việt Nam, các chủ đầu tư được yêu cầu thông báo cho Sở Xây dựng liên quan ít nhất 15 ngày trước ngày bắt đầu bán.

(3) Theo Luật Kinh doanh bất động sản Việt Nam, việc bán nhà ở tại Việt Nam phải được thực hiện qua các sàn giao dịch bất động sản trừ những trường hợp nhất định. Các sàn giao dịch bất động sản hoặc có thể được thành lập bởi chủ đầu tư, hoặc các công ty được phép hoạt động kinh doanh bất động sản tại Việt Nam. Các sàn giao dịch bất động sản sẽ công bố việc chào bán một dự án nhà ở mới trên sàn giao dịch và thông qua các phương tiện truyền thông đại chúng tại Việt Nam.

(4) Trước khi ký hợp đồng mua bán một nhà ở cụ thể, người mua tiềm năng sẽ phải trả một khoản tiền đặt cọc và cam kết mua nhà đó trong một thời gian cố định Nếu người mua tiềm năng không ký hợp đồng mua bán và trong thời gian thỏa thuận, khoản đặt cọc sẽ bị hủy bỏ. Một khi người mua ký hợp đồng mua bán, người này sẽ phải đóng tiền trả góp lần đầu (thường là 40% tổng giá bán) và các lần trả góp sau này sẽ phải được thực hiện theo tiến độ thanh toán được quy định trong hợp đồng mua bán liên quan mà sẽ thay đổi tùy từng trường hợp. Trong trường hợp sàn hoặc tầng một chưa được xây dựng xong, người mua có thể ký hợp đồng vay vốn với Công ty, khoản tiền gốc có thể được chuyển thành một phần của khoản thanh toán lần đầu ngay khi ký hợp đồng mua và bán.

Trước khi các hoạt động đăng ký mua trước dưới hình thức hợp đồng mua bán được ký kết, pháp luật Việt Nam quy định phải hoàn thiện phần móng hoặc tầng 1. Do đó, trước khi hoàn thành phần móng hoặc tầng 1 đó, để tài trợ cho các hoạt động kinh doanh của mình, Tập đoàn cho phép những người mua tiềm năng quyền chọn ký kết một thỏa thuận cho vay. Thỏa thuận vay này được ký kết với dự định trong tương lai sẽ đối trừ khoản vayvào đợt thanh toán ban đầu theo một hợp đồng mua bán mặc dù không có quy định về việc Tập đoàn hay người mua phải có nghĩa vụ làm như vậy. Nhìn chung các khoản vay lên tới 40% giá bán. Thời hạn của các khoản vay này thông thường là 18 tháng với lãi suất xấp xỉ 2%/năm. Khi phần móng hoặc tầng 1 hoàn thành, Tập đoàn có thể chào bán sản phẩm bất động sản cho các khách mua tiềm năng bằng việc gửi thông báo đến khách mua tiềm năng. Khách mua tiềm năng có 15 ngày để xác nhận việc mua bất động sản được chào bán. Một khi khách mua xác nhận và tiến hành ký hợp đồng mua bán với Tập đoàn, khoản vay từ khách mua sẽ được coi là khoản đặt cọc và tính vào các đợt thanh toán theo hợp đồng mua bán . Việc người mua tiềm năng không xác nhận giao dịch mua được nêu trong thông báo sẽ cho phép Tập đoàn chào bán bất động sản với người mua khác và khoản vay của người mua tiềm năng vẫn sẽ giữ nguyên thời hạn còn lại. Do lãi suất theo các thỏa thuận vay đó thường thấp hơn so với lãi suất đang thịnh hành trên thị trường, trong thực tế, hầu hết những người mua tương lai sẽ thường chọn mua bất động sản khi bất động sản đó được Tập đoàn chào bán cho mình. Ngoài ra, bên cho vay và Tập đoàn đều hiểu rằng bên cho vay sẽ có được quyền ưu tiên mua một căn hộ để đổi lấy khoản vay. Xem "*Các yếu tố rủi ro – Rủi ro gắn với các hoạt động phát triển bất động sản của Tập đoàn - Mô hình kinh doanh của Tập đoàn dựa một phần vào khả năng tài trợ cho phát triển bất động sản thông qua các thỏa thuận tài trợ và vay với khách*i mua tiềm năng *các bất động sản nhà ở*".

Tập đoàn tin rằng mình tuân thủ đúng các quy tắc, pháp luật và quy định hiện hành như mô tả trên trong hoạt động cho đăng ký mua trước, thu xếp khoản vay và cho thuê trước các bất động sản nhà ở của mình. Tập đoàn đã nhận được quan điểm của VILAF rằng luật Việt Nam không quy định cụ thể hoặc giới hạn quy trình bán trước và cho thuê trước của Tập đoàn như mô tả trong phần này, và VILAF tin rằng các quy trình bán trước và cho thuê trước của Tập đoàn nêu trong phần này tuân thủ đúng và không vi phạm pháp luật Việt Nam.

Thu tiền cho thuê và bán hàng

Bắt đầu từ tháng 01/2011, theo thông lệ thị trường của thị trường bất động sản cao cấp ở Việt Nam, giá bán căn hộ và văn phòng, giá thuê các diện tích bán lẻ và văn phòng được niêm yết và thanh toán bằng Đồng Việt Nam. Giá bán căn hộ được quy đổi ra Đồng Việt Nam mà không có bất cứ điều chỉnh bổ sung đối với giá bán. Tiền thuê các diện tích bán lẻ và văn phòng được điều chỉnh trên cơ sở CPI quốc gia do Tổng cục Thống kê (Việt Nam) cung cấp, tại thời điểm thanh toán thay vì tại thời điểm thực hiện hoặc sửa đổi hợp đồng. Mức điều chỉnh đó được giới hạn ở mức tăng 0,6%/tháng. Tập đoàn đang trong quá trình sửa đổi các thỏa thuận và hợp đồng từ trước để thích ứng với cơ chế định giá mới.

Bán hàng và Tiếp thị

Tập đoàn sử dụng cả đội ngũ quản lý của mình và các kênh marketing bên ngoài để tiếp thị cho thương hiệu và sản phẩm của mình. Đối với việc phát triển bất động sản và các tài sản khu nghỉ dưỡng, chiến lược tiếp thị của Tập đoàn tập trung vào thương hiệu "Vincom" và "Vinpearl", sự tận tâm vào chất lượng dịch vụ và chất lượng thiết kế, xây dựng các dự án bất động sản. Khi xây dựng chiến lược tiếp thị của mình, đội ngũ marketing của Tập đoàn đảm bảo rằng luôn đặt trọng tâm vào các phân khúc thị trường phù hợp của mỗi thương hiệu. Đối

với các hoạt động khác, Tập đoàn tập trung vào thương hiệu "Vinmec" và "Vincharm", vào tiêu chuẩn quốc tế của chất lượng dịch vụ, các chuyên gia với chuyên môn cao và trang thiết bị tiên tiến. Tập đoàn hướng tới thị trường khách hàng bằng việc quảng cáo trên các tạp chí được chọn lọc, phương tiện truyền thông đại chúng trong nước và nước ngoài và bằng việc marketing và tổ chức các sự kiện tại Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh và các thành phố lớn khác của Việt Nam.

Quản lý Bất động sản

Tập đoàn tăng cường năng lực quản lý bất động sản của mình bằng cách triển khai hệ thống phần mềm quản lý bất động sản danh tiếng trên thế giới là Yardi Voyager™ ("Voyager"). Tập đoàn chọn Voyager để đáp ứng những yêu cầu về quản lý bất động sản, kế toán và quản lý cơ sở vật chất căn cứ trên nền tảng tích hợp và một giải pháp cơ sở dữ liệu đồng nhất giúp quản lý hiệu quả và hợp nhất các dữ liệu liên quan tới bất động sản. Tập đoàn kỳ vọng nền tảng tích hợp của Voyager sẽ không chỉ giúp công ty nâng cao chất lượng dịch vụ với khách thuê mà còn làm tăng tính minh bạch của các báo cáo tài chính.

Quan hệ nhà đầu tư

Tập đoàn duy trì trao đổi thường xuyên với các cổ đông, nhà đầu tư, các nhà phân tích và giới truyền thông để đảm bảo rằng tất cả cổ đông và các nhà đầu tư đều được thông báo về các hoạt động của mình kịp thời và nhất quán. Tập đoàn cố gắng để duy trì mức độ tiếp cận cao đối với nhà đầu tư thông qua các cuộc gặp gỡ trực tiếp, họp trực tuyến, hội thảo nhà đầu tư, roadshows và tham quan. Bộ phận này giúp thúc đẩy việc truyền thông có hiệu quả đối với các cổ đông, các nhà phân tích, quản lý quỹ và giới truyền thông trong và ngoài nước của Tập đoàn. Trang web của Tập đoàn cung cấp các thông tin về công ty như công bố thông tin, thông báo pháp lý, các tin tức, báo cáo tài chính và các báo cáo thường niên bằng cả tiếng Việt và tiếng Anh. Chức năng này được chính thức hóa trong năm 2010 sau khi thành lập bộ phận Quan hệ Nhà đầu tư.

Trách nhiệm xã hội và doanh nghiệp

Là một phần của việc cam kết trách nhiệm xã hội và doanh nghiệp, Tập đoàn thường tham gia vào các sáng kiến từ thiện và xã hội. Quỹ Thiện Tâm do Tập đoàn thành lập tham gia vào một loạt các hoạt động từ thiện và nhân đạo. Các dự án trước đó bao gồm việc hỗ trợ các nạn nhân của chiến tranh, xây nhà và trường học, cũng như các hoạt động ủng hộ quyên góp cứu trợ cho các khu vực bị thiên tai.

Cạnh tranh

Các hoạt động kinh doanh bất động sản

Sự phát triển của thị trường bất động sản Việt Nam hiện đang không thuần nhất, không có công ty chiếm lĩnh thị trường và có tính trạnh tranh rất cao. Các đối thủ cạnh tranh hiện tại và tiềm năng của Tập đoàn bao gồm phần lớn các chủ đầu tư khác trong nước và một số các chủ đầu tư nước ngoài với số lượng ngày càng tăng lên. Các đối thủ cạnh tranh lớn có thể so sánh với Tập đoàn là Công ty Cổ phần Hoàng Anh Gia Lai ("**HAG**") và Tổng công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam ("**VCG**"). Ngoài bất động sản, HAG và VCG còn có lợi ích kinh doanh đáng kể khác. Các đối thủ cạnh tranh trong nước khác là Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà, Công ty TNHH Sản xuất và Kinh doanh Xuất Nhập khẩu Bình Minh, Công ty cổ phần đầu tư và công nghiệp Tân Tạo với hoạt động kinh doanh chính là phát triển các khu công nghiệp.

Tập đoàn cạnh tranh thông qua việc mua các khu đất phát triển thích hợp để thu hút khách thuê thương mại và nhà ở cao cấp. Với sự gia nhập của các chủ đầu tư bất động sản nước ngoài, thị trường kinh doanh bất động sản tại Việt Nam ngày càng có tính cạnh tranh. Các công ty nước ngoài có thể tiếp cận nhiều nguồn tài chính với giá trị lớn hơn và nhiều nhân lực có kỹ năng hơn so với Tập đoàn. Ví dụ, tại Hà Nội, số các dự án đa dụng đã được công bố hoặc được quy hoạch. Những dự án mới này sẽ ảnh hưởng tới nguồn cung và cầu đối với bất động sản đa dụng tại Hà Nội và tăng cạnh tranh cho Vincom Center Hà Nội - tháp C. Tuy nhiên, Tập đoàn tin rằng

kinh nghiệm sâu rộng của các nhà quản lý cấp cao về đầu tư và phát triển bất động sản, cho thuê và quản lý bất động sản của mình sẽ cho phép Tập đoàn cạnh tranh có hiệu quả. Ngoài ra, Tập đoàn tin rằng chiến lược mua các khu đất có vị trí đắc địa với mức chi phí hợp lý, việc phát triển bất động sản chất lượng cao và việc cung cấp cho khách hàng các dịch vụ đặc biệt sẽ cho phép Tập đoàn duy trì danh tiếng của mình như một chủ đầu tư bất động sản chất lượng cao.

Các hoạt động liên quan tới khu nghỉ dưỡng

Ngành công nghiệp khách sạn và khu nghỉ dưỡng mà Tập đoàn đang hoạt động có tính cạnh tranh cao. Tập đoàn cạnh tranh để có được khách hàng với các khu nghĩ dưỡng và khách sạn ở các địa điểm mà Tập đoàn kinh doanh khu nghỉ dưỡng. Xét về thị trường bất động sản nghỉ dưỡng, các đối thủ cạnh tranh chính của Tập đoàn nằm tại các địa điểm mà Tập đoàn hoạt động các khu nghỉ dưỡng.

Bảo hiểm

Các hoạt động kinh doanh bất động sản

Tập đoàn vẫn duy trì các hợp đồng bảo hiểm với Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam ("**BIC**"), Công ty Cổ phần bảo hiểm Petrolimex ("**PJICO**") và Công ty bảo hiểm Toàn cầu ("**GIC**") để bảo hiểm toàn bộ bất động sản đã hoàn thành và đang hoạt động cùng trách nhiệm công cộng cho toàn bộ các dự án đã hoàn thành và đang hoạt động. Các hợp đồng bảo hiểm này (bao gồm chứng nhận bảo hiểm cháy nổ bắt buộc) có hiệu lực trên cơ sở "mọi rủi ro", bảo hiểm toàn bộ tổn thất và thiệt hại không thể dự đoán và thực tế đối với bất động sản của Vincom Center Hà Nội – Tháp B, Vincom Center Hà Nội – Tháp C hay Vincom Center B TP. Hồ Chí Minh, phát sinh từ bất kỳ nguyên nhân nào không được loại trừ cụ thể trong đơn bảo hiểm; và bất kỳ khoản bồi thường nào cho các bên thứ ba nếu Vincom Center Hà Nội – Tháp B, Vincom Center Hà Nội – Tháp C hay Vincom Center B TP. Hồ Chí Minh trở thành có trách nhiệm pháp lý trong thời gian hoạt động, ngoại trừ trách nhiệm được loại trừ cụ thể trong hợp đồng bảo hiểm.

Đối với Vincom Center Hà Nội – Tháp B, Vincom Center Hà Nội – Tháp C hay Vincom Center B Thành phố Hồ Chí Minh, bảo hiểm gián đoạn kinh doanh sẽ bảo hiểm cho tổn thất về doanh thu và/ hoặc việc gia tăng chi phí hoạt động, do tổn thất hoặc thiệt hại có thể bảo hiểm theo đơn bảo hiểm "Mọi rủi ro tài sản". Các đơn bảo hiểm như vậy đối với Vincom Center Hà Nội – Tháp B, Vincom Center Hà Nội – Tháp C hay Vincom Center B TP. Hồ Chí Minh có hiệu lực cho tới ngày 31/12 /2012 và bảo hiểm sẽ tái tục thêm 1 năm sau khi hết hạn.

Đối với bất động sản đang thi công, Tập đoàn chủ yếu duy trì các hợp đồng bảo hiểm với BIC, PJICO, GIC, Công ty Bảo hiểm Việt Nam ("**QBE**"), Công ty trách nhiệm hữu hạn bảo hiểm Vietinbank ("**Vietinsco**") và Bảo Việt thông qua Gras Savoye Willis Việt Nam, một công ty môi giới bảo hiểm. Những hợp đồng bảo hiểm này sẽ bảo hiểm cho mọi tổn thất hoặc thiệt hại không thể dự đoán và thực tế đối với bất động sản đang thi công, bất kỳ khoản bồi thường nào cho các bên thứ ba nếu Tập đoàn có trách nhiệm pháp lý trong thời gian đang thi công, ngoai trừ trách nhiệm được loại trừ cụ thể trong đơn bảo hiểm. Các đơn bảo hiểm như vậy sẽ có hiệu lực trong suốt thời gian thi công tương ứng của dự án.

Đối với bất động sản đang thi công được nắm giữ thông qua cổ phần trong các công ty liên kết, các công ty này sẽ thay mặt Tập đoàn thu xếp các hợp đồng bảo hiểm.

Tập đoàn cũng duy trì hợp đồng bảo hiểm trách nhiệm của các giám đốc đối với chứng khoán được niêm yết ngoài Hợp chủng quốc Hoa Kỳ với Công ty TNHH Bảo hiểm Chartis Việt Nam. Phù hợp với những gì Tập đoàn tin tưởng là thông lệ ngành, các loại rủi ro nhất định không được bảo hiểm bằng các đơn bảo hiểm đó, bao gồm các tổn thất và thiệt hại được loại trừ nói chung bắt nguồn từ chiến tranh, thảm họa hạt nhân, việc phá hủy bất động sản theo lệnh của bất kỳ cơ quan quản lý công nào cùng các hoạt động khủng bố. Xem "*Các yếu tố rủi ro – Rủi ro gắn với Tập đoàn – Tập đoàn chịu những rủi ro không được bảo hiểm hoặc bảo hiểm dưới giá trị*".

Các hoạt động kinh doanh Khu nghỉ dưỡng

Tập đoàn duy trì các hợp đồng bảo hiểm với BIC, Công ty bảo hiểm BIDV Khánh Hòa và Công ty Bảo

hiểm Bảo Minh Khánh Hòa để bảo hiểm cho các tổn thất và thiệt hại phải chịu thông qua các trách nhiệm pháp lý và các trách nhiệm trên hợp đồng, tổn thất về tài sản, sự gián đoạn kinh doanh, các trách nhiệm liên quan tới công tác và các trách nhiệm chung liên quan tới các hoạt động khu nghỉ dưỡng của Tập đoàn.

Quản lý rủi ro

Quản lý rủi ro được quản lý bởi một số phòng ban quan trọng của Tập đoàn, cụ thể là Ban Pháp chế, Kiểm toán nội bộ và Kiểm soát tài chính.

Các phòng, ban này giám sát kỹ lưỡng thị trường Việt Nam để ứng phó phù hợp và kịp thời.

Tập đoàn tin rằng các rủi ro cần phải được quản lý ngay từ đầu, kết quả là, bất cứ dự án nào mà Tập đoàn thực hiện đều phải mang lại lợi nhuận, thậm chí trong điều kiện kinh tế khó khăn. Tập đoàn khảo sát kỹ và phân tích xác đáng và kỹ lưỡng về các dự án đầu tư mà mình thực hiện, và chuẩn bị các nghiên cứu khả thi và các mô hình tài chính để đánh giá các dự án tiềm năng. Tập đoàn xem xét các rủi ro về uy tín, môi trường và luật pháp mà mình có thể phải đối mặt như một phần của quá trình đánh giá.

Phương pháp quản lý rủi ro của Tập đoàn tập trung vào việc quản lý rủi ro kết hợp với các hoạt động kinh doanh và tài chính. Để đạt được mục đích đó, một phòng kiểm toán nội bộ ("Phòng Kiểm toán Nội bộ") đã được thành lập để đảm bảo rằng Tập đoàn để đưa ra những báo cáo tài chính xác đáng và đúng theo luật, các quy định và thủ tục nội bộ được áp dụng.

Phòng Kiểm toán Nội bộ là một bộ phận của Tập đoàn và báo cáo trực tiếp với Tổng giám đốc và Hội đồng Quản trị. Phòng kiểm toán nội bộ có đội ngũ gồm 4 kiểm toán viên có bằng cấp chuyên môn, trong đó ba người có chứng nhận của Bộ tài chính Việt Nam và trưởng Phòng kiểm toán nội bộ có chứng nhận của Văn phòng Kiểm toán Nhà nước Việt Nam. Phòng Kiểm toán Nội bộ đưa ra các kế hoạch kiểm toán để được Tổng giám đốc và Hội đồng Quản trị phê duyệt, bao gồm:

- Kiểm tra tính chính xác và nguồn gốc số liệu được báo cáo trong các bản báo cáo tài chính của mỗi thành viên của Tập đoàn;
- Kiểm toán các báo cáo tài chính của các thành viên Tập đoàn trên cơ sở nửa năm một;
- Kiểm toán các quá trình kinh doanh như quản lý doanh thu cho thuê, kiểm soát chi phí duy tu bất động sản, tuyển dụng và đào tạo và quản lý đầu tư. Quá trình kiểm toán bao gồm các bước sau: nhận biết rủi ro, mô tả, xác định số lượng, phân loại, báo cáo, điều khiển, quản lý và xem xét lại toàn bộ quy trình quản lý rủi ro;
- Báo cáo cho Tổng giám đốc và Hội đồng Quản trị chi tiết đánh giá việc thực hiện hoạt động kiểm soát nội bộ, và xác định và nhấn mạnh một cách phù hợp bất cứ sự việc nào được cho là có thể ảnh hưởng quan trọng đến các thành viên của Tập đoàn; và
- Đưa ra những kiến nghị và kế hoạch hoạt động để kiểm tra và giảm thiểu những ảnh hưởng bất lợi nảy sinh từ những rủi ro đã được nhận biết này.

Tập đoàn cũng có Ban pháp chế giàu kinh nghiệm có thể quản lý các rủi ro và đảm bảo tuân thủ luật pháp.

Các vấn đề về môi trường

Tập đoàn phải tuân tủ các quy định và luật bảo vệ môi trường của Việt Nam, bao gồm các quy định về ô nhiễm không khí, tiếng ồn, xử lý nước và chất thải. Mỗi dự án bất động sản do Tập đoàn phát triển phải trải qua một đánh giá về môi trường và báo cáo nghiên cứu tác động môi trường hay cam kết bảo vệ môi trường phải được trình cho các cơ quan hữu quan trước khi được phê duyệt để bắt đầu công việc. Khi hoàn thành mỗi dự án bất động sản, các cơ quan hữu quan sẽ kiểm tra thực địa để đảm bảo dự án tuân theo các tiêu chuẩn về môi

trường được áp dụng. Xem "*Rủi ro gắn với Tập đoàn - Tập đoàn có thể phải chịu những chi phí tuân thủ nếu luật bảo vệ môi trường của Việt Nam trở nên hà khắc hơn hoặc nếu Tập đoàn vi phạm bất cứ điều nào của luật có thể gây ảnh hưởng bất lợi cho hoạt động hoặc tình hình tài chính của mình*"

Đội ngũ nhân viên

Tính đến ngày 31/12/2011, Vincom và các công ty con có 4.903 nhân viên (không gồm những nhà thầu độc lập), hầu hết là nhân viên chính thức, trong đó 1.083 người có bằng cử nhân và 206 người có bằng sau đại học.

Bảng dưới đây tóm tắt số lượng nhân viên của Tập đoàn (không bao gồm nhân viên của CTCP Chứng khoán Vincom) tính theo vị trí công việc tính đến ngày 31/12/2009, 2010, và 2011

	Tính đến 31/12		
	2009[(1)]	**2010[(2)]**	**2011[(3)]**
Ban giám đốc	4	12	17
Trợ lý Ban giám đốc	16	18	22
Đầu tư	6	8	7
Kinh doanh và bán hàng	7	49	82
Quản lý và xây dựng dự án[(4)]	3	0	629
Nghiên cứu và phát triển dự án	9	13	25
Quản lý tòa nhà và An ninh	315	643	812
Marketing và Quan hệ công chúng	20	36	41
Ban pháp chế	9	11	10
Tài chính, kế toán và kiểm toán	37	58	72
IT	10	12	25
Hành chính & Nhân sự	43	53	100
Bệnh viện			303
CTCP Vinpearl	1.503	1.895	2.768
Tổng số	1.982	2.808	4.903

Chú thích

(1) Bao gồm các nhân viên của Tập đoàn, PFV, Bất động sản Hải Phòng, CTCP Thành Phố Hoàng Gia (trước kia là Hoàng Gia), Sài Đồng JSC và Viettronics. Có 55 và 1 nhân viên lần lượt của CTCP Chứng khoán Vincom và Viettronics.

(2) Bao gồm các nhân viên của Tập đoàn, PFV, Bất động sản Hải Phòng, CTCP Thành Phố Hoàng Gia, Nam Hà Nội, Viettronics, Sài Đồng, Hồ Tây và Xavinco. Có lần lượt 23 và 2 nhân viên của CTCP Chứng khoán Vincom và Viettronics. Không có nhân viên nào của Xavinco.

(3) Bao gồm các nhân viên của Tập đoàn, PFV, Bất động sản Hải Phòng, CTCP Thành Phố Hoàng Gia, Nam Hà Nội, Sài Đồng, Việt Thành và Hồ Tây

(4) Trong năm 2009 và 2010, Tập đoàn đã thuê các bên thứ ba thực hiện chức năng Quản lý và Xây dựng dự án. Vào năm 2011, Tập đoàn bắt đầu xây dựng lại Phòng Quản lý và Xây dựng dự án thông qua việc thuê các cán bộ quản lý và xây dựng dự án, cụ thể là cho dự án "Vincom Village", vốn do quy mô dự án lớn, cần sự kiểm soát và giám sát chặt chẽ hơn bất kỳ dự án nào trước kia của Tập đoàn. Cũng vào năm 2011, như một phần của quá trình nâng cao tầm quan trọng của các yêu cầu về an toàn và an ninh đối với mọi dự án của Tập đoàn, Tập đoàn đã bắt đầu thuê các bảo vệ cho các dự án "Vincom Village", "Times City" và "Royal City".

Nhằm đáp ứng chiến lược kinh doanh trung và dài hạn, Tập đoàn đã tập trung vào khả năng phát triển và quản lý bất động sản đối với bất động sản bán lẻ, bất động sản văn phòng và bất động sản nhà ở. Từ năm 2008, số lượng các dự án mà Tập đoàn đã thực hiện đã tăng đáng kể. Nhiều phòng ban chuyên trách mới đã được thành lập và đội ngũ các nhân viên đã được tuyển để củng cố hiệu quả việc phát triển và hỗ trợ danh mục các bất động sản đầu tư thương mại chính. Trong năm 2010, Tập đoàn đã tái tổ chức đáng kể đội ngũ quản lý bất động sản bằng cách thuê thêm 300 nhân viên quản lý và tái cơ cấu đội quản lý.

Tập đoàn cung cấp chế độ bảo hiểm xã hội, bảo hiểm thất nghiệp và bảo hiểm y tế cho tất cả các nhân viên. Theo luật pháp Việt Nam, các khoản đóng góp bảo hiểm xã hội cần thiết gồm 16% do người sử dụng lao động đóng và 6% do người lao động đóng. Các khoản đóng góp bảo hiểm thất nghiệp cần thiết sẽ gồm 1% do người sử dụng lao động đóng và 1% do người lao động đóng. Tương tự, các khoản đóng góp bảo hiểm y tế cần thiết sẽ bao gồm 3% do người sử dụng lao động đóng và 1,5% do người lao động đóng. Ngoài ra, Tập đoàn tự nguyện cấp bảo hiểm tai nạn cho tất cả các nhân viên dù luật Việt Nam không yêu cầu.

Tất cả nhân viên làm việc liên quan tới bất động sản của Tập đoàn cũng như các nhân viên của Vinpearl đều là các thành viên của công đoàn. Tập đoàn thường xuyên tham vấn công đoàn về các vấn đề chẳng hạn thay đổi lương và phúc lợi. Tập đoàn tin rằng Tập đoàn có quan hệ tốt với các nhân viên. Tập đoàn vẫn chưa từng phải đối mặt với đình công và gián đoạn các hoạt động do tranh chấp lao động. Tập đoàn không sử dụng nhiều nhân viên tạm thời.

Nghiên cứu và phát triển

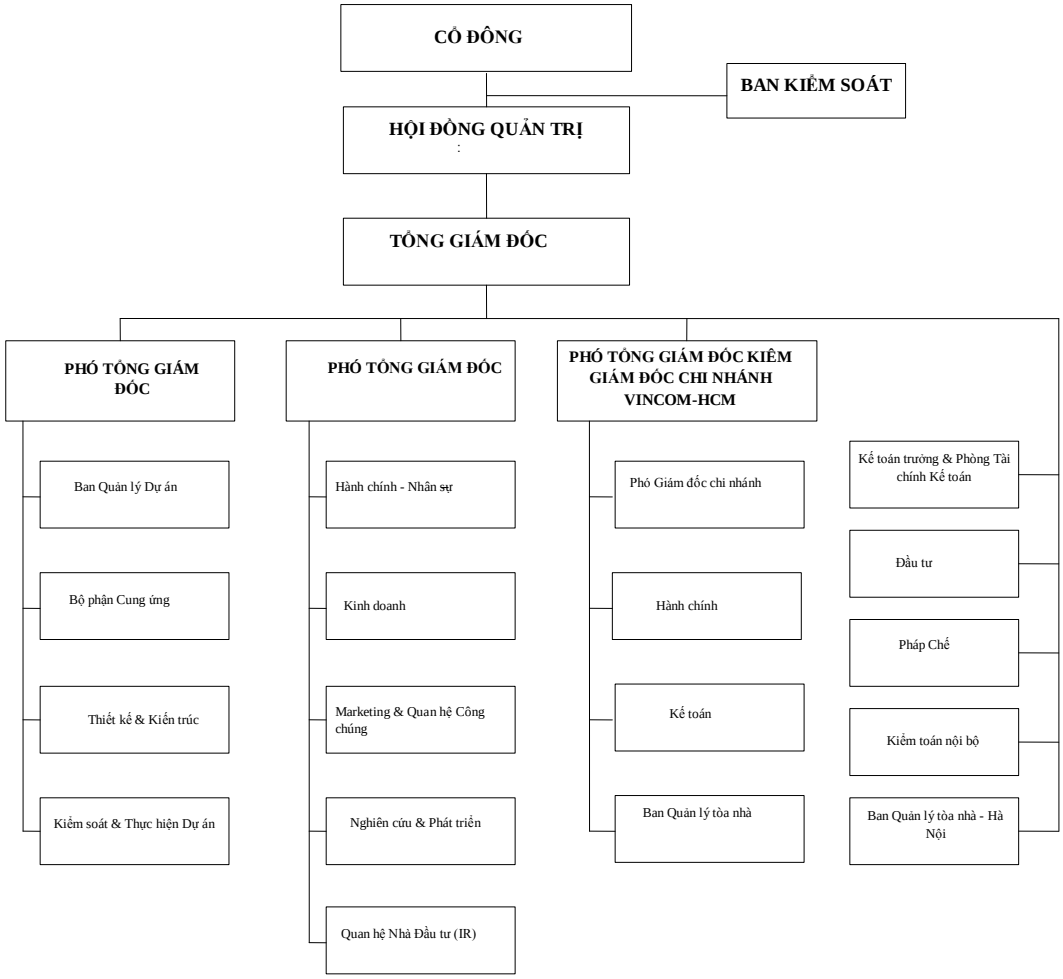
Bản chất hoạt động kinh doanh của Tập đoàn không yêu cầu thực hiện nghiên cứu và phát triển, và Tập đoàn chưa thực hiện bất cứ hoạt động nghiên cứu và phát triển quan trọng nào trong vòng 3 năm tài khóa vừa qua.

Tố tụng pháp lý

Tập đoàn không tham gia vào bất kỳ vào thủ tục tố tụng và trọng tài lớn nào (bất kể với tư cách của bên nguyên đơn hay bị đơn), bao gồm cả những thủ tục tố tụng chưa được xử lý hoặc được biết như dự định có thể có hoặc đã có ảnh hưởng chính đối với vị thế tài chính và khả năng thu lợi nhuận của Tập đoàn. Hội đồng Quản trị không biết về bất kỳ thủ tục tố tụng nào chưa được giải quyết hoặc đe dọa Tập đoàn hay bất kỳ công ty con nào của Tập đoàn hoặc bất kỳ sự kiện nào có thể dẫn tới kiện tụng, khiếu nại hoặc tố tụng gây ảnh hưởng lớn tới vị thế tài chính, khả năng thu lợi nhuận và công việc kinh doanh của Tập đoàn hay bất kỳ công ty con nào của Tập đoàn.

QUẢN LÝ

Tính tại ngày của Thông báo Chào bán này, cấu trúc báo cáo quản lý của Tập đoàn như sau:



Hội đồng Quản trị

Hội đồng Quản trị được bầu trong Đại hội Cổ đông của Công ty và gồm 6 thành viên, một người là Chủ tịch. Các thành viên của Hội đồng Quản trị không được bổ nhiệm theo bất cứ hợp đồng dịch vụ quản lý nào.

Các trách nhiệm chính của Hội đồng Quản trị là:

- 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 Đại hội Cổ đông thông qua;
- Báo cáo cho các Cổ đông các vấn đề như cổ tức dự kiến, báo cáo tài chính, chiến lược kinh doanh và điều kiện kinh doanh chung của Công ty; và
- Xây dựng cơ cấu quản lý và tổ chức của Công ty và các quy chế hoạt động.
- Hội đồng Quản trị gồm 9 thành viên sau đây:

Tên	Tuổi	Địa chỉ	Chức danh vị trí trong Công ty/Nghề nghiệp chính
Ông Phạm Nhật Vượng	43	Số 193C, Phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	Chủ tịch Hội đồng Quản trị không điều hành, Thành viên Hội đồng Quản trị
Bà Phạm Thúy Hằng	37	Tổ 41, Phường Ô Chợ Dừa, Quận Đống Đa, Hà Nội	Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị không điều hành
Bà Phạm Thu Hương	42	Số 193C, Phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị không điều hành
Bà Nguyễn Diệu Linh.....	37	Số 78, Phố Hàng Gai, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội	Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Phó Tổng Giám Đốc
Bà Lê Thị Thu Thủy	37	41/52 Đường Tô Ngọc Vân, Phường Quảng An, Quận Tây Hồ, Hà Nội	Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị không điều hành
Bà Vũ Tuyết Hằng	43	Phòng 323, Khu A, Khu chung cư 43 Hồ Văn Huê, Phường 9, Quận Phú Nhuận, Tp. Hồ Chí Minh.	Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị không điều hành
Ông Nguyễn Trọng Hiền	67	Số 31, ngõ Giếng, Phố Đông Các, Phường Ô Chợ Dừa, Quận Đống Đa, Hà Nội.	Thành viên Hội đồng Quản trị không điều hành
Ông Lê Khắc Hiệp.....	55	Số 21, Ngõ 89 Thái Hà, Quận Đống Đa, Hà Nội	Thành viên Hội đồng Quản trị không điều hành
Ông Ling Chung Yee Roy	34	12 Mount Sinai Drive, Singapore 277073	Quốc tịch Singapore và Thành viên Hội đồng Quản trị độc lập không điều hành

Ông Phạm Nhật Vượng

Ông Phạm Nhật Vượng được bổ nhiệm vào Hội đồng Quản trị vào tháng 05/2002 và được bầu là Chủ tịch Hội đồng Quản trị vào tháng 11/2010. Trước khi thành lập Tập đoàn vào năm 2002, Ông Vượng là cổ đông sáng lập kiêm Chủ tịch danh dự của Công ty trách nhiệm hữu hạn Technocom (Ukraine) từ năm 1993 tới năm 2009, và nắm giữ vị trí chủ tịch tại Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Việt Nam từ tháng 06/2008. Ông đồng thời cũng là thành viên Hội đồng Quản trị của Vinpearl vào tháng 07/2006, và vào tháng 07/2010, ông được bổ nhiệm làm thành viên Hội đồng Quản trị của Công ty CP Doanh nhân Việt Nam ở nước ngoài. Ông Vượng tốt nghiệp Đại học Địa chất Moscow tại Nga với bằng Cử nhân Kỹ thuật Kinh tế địa chất vào năm 1992.

Bà Phạm Thúy Hằng

Bà Phạm Thúy Hằng được bổ nhiệm vào Hội đồng Quản trị tháng 07/2005. Bà là Phó chủ tịch Hội đồng Quản trị CTCP Tập đoàn Đầu tư Việt Nam từ tháng 02/2010 đến 10/2011. Từ năm 1998 tới 2008 bà Hằng là cổ đông và cũng là Trưởng phòng Hành chính của Công ty TNHH Technocom (Ukraine). Bà Hằng tốt nghiệp Đại học Ngoại ngữ Hà Nội với bằng Cử nhân Ngoại ngữ chuyên ngành tiếng Nga vào năm 1995.

Bà Phạm Thu Hương

Bà Phạm Thu Hương được bổ nhiệm vào Hội đồng Quản trị tháng 11/2011. Bà giữ chức Phó chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam từ tháng 2/2010 đến tháng 10/2011. Bà Hương có bằng Cử nhân Luật quốc tế tại Ucraina

Bà Nguyễn Diệu Linh

Bà Nguyễn Diệu Linh được bổ nhiệm vào Hội đồng Quản trị vào tháng 11/2008. Trước khi được bổ nhiệm,

Bà Nguyễn Diệu Linh giữ chức vụ cán bộ pháp lý của Ngo Miguérés và Cộng sự tại Hà Nội từ năm 1996 đến năm 1999 và giữ chức vụ cán bộ pháp lý của Gide Loyrette Nouel ở Hà Nội từ năm 1999 đến năm 2005. Bà Linh được bổ nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám đốc của Tập đoàn vào tháng 03/2005. Hiện nay, bà đang là thành viên Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu Rau quả Hải Phòng, Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư PFV, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam, bà lần lượt được bổ nhiệm vào các vị trí này vào tháng 05/2008, tháng 07/2008 và tháng 05/2010. Bà Linh có bằng Cử nhân Ngoại ngữ (chuyên ngành tiếng Anh) và bằng Cử nhân Ngoại ngữ (chuyên ngành Tiếng Pháp) của Trường Đại học Ngoại ngữ vào năm 1996 và năm 1995 và Bằng Cử nhân Luật của trường Đại học Khoa học Xã hội và Nhân văn Việt Nam vào năm 2000.

Bà Lê Thị Thu Thủy

Bà Lê Thị Thu Thủy được bổ nhiệm vào Hội đồng Quản trị tháng 11/2011. Trước khi giữ chức vụ này, bà Thủy làm việc tại Chương trình Tín dụng của Ủy ban Châu Âu tại Việt Nam từ năm 1996 tới năm 1998 và giữ chức Phó chủ tịch của *Lehman Brothers* tại Nhật, Thái Lan và Singapore từ năm 2000 tới năm 2008. Bà Thủy được bổ nhiệm là Trưởng ban đầu tư của Công ty từ tháng 11/2008 và là thành viên của HĐQT của CTCP Tập đoàn Đầu tư Việt Nam từ tháng 5/2010. Bà Thủy có bằng Cử nhân Kinh tế của Trường Đại học Ngoại Thương Hà Nội và Thạc sĩ Quản trị kinh doanh (chuyên ngành Tài chính). Bà Thủy là một Chuyên gia Phân tích đầu tư tài chính (CFA).

Bà Vũ Tuyết Hằng

Bà Vũ Tuyết Hằng được bổ nhiệm vào HĐQT vào tháng 11/2011. Bà Hằng cũng giữ chức Phó Giám đốc chi nhánh Hồ Chí Minh của Công ty từ năm 2007. Trước đó, bà Hằng là Quản lý văn phòng của CTCP Bất Động Sản Miền Nam (nay là Công ty TNHH MTV Phát triển và Dịch vụ Vincharm) từ năm 2005 đến năm 2006 và Trưởng phòng Cung ứng của Vinpearl từ năm 2006 đến năm 2007. Bà Hằng có bằng Cử nhân Ngoại thương và Thạc sĩ Quản trị kinh koanh.

Ông Nguyễn Trọng Hiền

Ông Nguyễn Trọng Hiền được bổ nhiệm vào HĐQT vào tháng 11/2011. Trước khi sáp nhập Vinpearl, ông Hiền giữ chức chủ tịch HĐQT của Vinpearl từ năm 2007 và giữ chức Tổng giám đốc của Vinpearl từ năm 2008 đến năm 2011. Ông Hiền hiện nay là Chủ tịch của Công ty TNHH MTV Phát triển và Dịch vụ Vincharm và Công ty TNHH MTV Vinpearl Hội An và Công ty TNHH MTV Vinpearl Đà Nẵng; Chủ tịch HĐQT của CTCP Phát triển Thành phố Xanh và CTCP Xuất Nhập khẩu Rau quả Hải Phòng; là thành viên HĐQT CT TNHH Khách sạn và Du lịch Tây Hồ View, thành viên HĐQT Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hải Phòng, thành viên HĐQT Công ty TNHH Bất động sản Tây Tăng Long. Ông Hiền tốt nghiệp Kỹ sư Cơ khí khai thác- Đại học Thủy Sản và có bằng Cử nhân Vật lý- Đại học Tổng Hợp.

Ông Lê Khắc Hiệp

Ông Lê Khắc Hiệp được bổ nhiệm vào vị trí Chủ tịch Hội đồng Quản trị tháng 01/2006. Ông Hiệp khởi nghiệp tại Viện Vật lý thuộc Viện Khoa học Việt Nam với vai trò một nhà nghiên cứu khoa học từ tháng 09/1984 đến tháng 10/1994. Tháng 11/1994, ông giữ chức Trưởng đại diện Văn phòng của Công ty Bảo hiểm Nhân thọ Prudential Việt Nam tại Việt Nam. Vào năm 1999, ông Hiệp được bổ nhiệm vào vị trí Giám đốc Quan hệ đối ngoại của Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ Prudential Việt Nam và vào tháng 06/2001, ông được đề bạt làm Phó Tổng giám đốc phụ trách đối ngoại của Chi nhánh Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ Prudential Việt Nam. Vào tháng 03/2006, ông Hiệp đảm nhiệm Giám đốc phụ trách Đối ngoại của Tập đoàn. Vào tháng 12/2005, ông được bổ nhiệm chức vụ thành viên Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Dân Trí và vào tháng 05/2010, ông trở thành thành viên Hội đồng Quản trị của Công ty cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam. Ông Hiệp đã tốt nghiệp ngành Vật lý của trường Đại học Quốc gia V.N.Karazin Kharkiv năm 1980.

Ông Ling Chung Yee Roy

Ông Ling Chung Yee Roy được bổ nhiệm vào Hội đồng Quản trị với tư cách là thành viên độc lập vào tháng 02/2011. Hiện ông là Giám đốc Điều hành của RL Capital Management Pte Ltd. Ông cũng là Giám đốc Độc lập, Chủ tịch của Ủy ban Bổ nhiệm và thành viên của Ủy ban Kiểm toán và Thù lao tại Công ty TNHH Sản xuất Kim loại HG. Từ năm 2008 đến 2009, Ông Ling là Phó chủ tịch Asia Real Estate Investment Banking tại JPMorgan Chase. Trước khi làm việc tại JPMorgan Chase, Ông Ling đã làm việc cho Lehman Brothers, Goldman Sachs và Salomon Smith Barney từ năm 2001 đến năm 2008. Ông Ling tốt nghiệp với bằng Cử nhân Quản trị Kinh doanh (bằng Danh dự) trường Đại học Quốc gia Singapore năm 2001 và bằng Thạc sỹ cao cấp về Quản trị Kinh doanh của INSEAD năm 2010. Ông là Chuyên viên Phân tích Tài chính và hiện là thành viên của Singapore Institute of Directors Viện Giám đốc Singapore.

Ông Ling Chung Yee Roy trước đây đã từng giữ chức Giám đốc của một công ty được niêm yết công khai ở Singapore. Những người còn lại trong HĐQT, cụ thể là ông Lê Khắc Hiệp, ông Phạm Nhật Vượng, bà Phạm Thúy Hằng, ông Nguyễn Trọng Hiền và bà Nguyễn Diệu Linh trước đây cũng đã từng giữ chức Giám đốc một công ty được niêm yết công khai ở Việt Nam.

Quan hệ gia đình

Ông Phạm Nhật Vượng là chồng bà Phạm Thu Hương và là anh rể bà Phạm Thúy Hằng, bà Hằng là em gái bà Phạm Thu Hương. Trừ mối quan hệ nêu trên, không còn quan hệ gia đình nào khác giữa các thành viên Hội đồng Quản trị của Tập đoàn.

Cán bộ chủ chốt

Theo Điều lệ, nhiệm kỳ của Tổng Giám đốc là 3 năm và Hội đồng Quản trị có quyền tái bổ nhiệm Tổng Giám đốc sau khi kết thúc nhiệm kỳ 3 năm. Việc bổ nhiệm Tổng Giám đốc có thể chấm dứt theo các trường hợp được quy định trong Điều lệ của Tập đoàn, Luật Doanh nghiệp và Luật Lao động. Không có nhiệm kỳ cố định dành cho các Phó Tổng Giám đốc của Tập đoàn và theo Điều lệ, Hội đồng Quản trị có quyền bổ nhiệm và miễn nhiệm bất kỳ Phó Tổng Giám đốc nào.

Các cán bộ chủ chốt của Tập đoàn do Hội đồng Quản trị bổ nhiệm và hiện tại bao gồm 1 Tổng Giám đốc, 3 Phó Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng. Ngoại trừ vị trí Tổng Giám đốc, các cán bộ chủ chốt của Tập đoàn không được bổ nhiệm với nhiệm kỳ cố định và cũng không làm việc theo bất kỳ hợp đồng dịch vụ quản lý nào.

Trách nhiệm chính của các cán bộ chủ chốt là:

- Thực thi các quyết định của Hội đồng Quản trị, đặc biệt là những quyết định liên quan đến việc thực hiện kế hoạch kinh doanh;
- Kiến nghị với Hội đồng Quản trị về cơ cấu tổ chức và các quy định liên quan đến việc quản lý nội bộ Tập đoàn; và
- Quản lý và giám sát hoạt động thường nhật của Tập đoàn.

Tổng Giám đốc có các trách nhiệm khác như sau:

- Bổ nhiệm và bãi nhiệm các cán bộ quản lý cao cấp; và
- Thay mặt Tập đoàn thực hiện các hợp đồng và các tài liệu khác.

Hiện tại các cán bộ chủ chốt của Tập đoàn bao gồm các thành viên sau:

Tên	Tuổi	Địa chỉ	Vị trí/Nghề nghiệp chính
Bà Mai Hương Nội	42	D5-P207 Phường Trung Tự, Quận Đống Đa, Hà Nội	Tổng giám đốc
Ông Phạm Văn Khương	52	Số 69 Phố Phùng Hưng, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội	Phó Tổng giám đốc
Bà Nguyễn Diệu Linh	37	Số 78 Phố Hàng Gai, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội	Phó Tổng giám đốc

Bà Hoàng Bạch Dương	50	Số 220/4, Phố Nguyễn Trọng Tuyển, Phường 8, Quận Phú Nhuận, TP Hồ Chí Minh	Phó Tổng giám đốc và Giám đốc Chi nhánh TP Hồ Chí Minh.
Bà Nguyễn Thị Thu Hiền	38	Số 7, Ngõ 218/74, Tây Sơn, Quận Đống Đa , Hà Nội	Kế toán trưởng

Bà Mai Hương Nội

Bà Mai Hương Nội đã được bổ nhiệm là Tổng Giám đốc của Tập đoàn vào tháng 03/2006. Là Tổng Giám đốc, Bà Mai Hương Nội chịu trách nhiệm giám sát hoạt động thường nhật của Tập đoàn, bao gồm các hoạt động của các phòng ban sau đây: Phòng Kiểm toán Nội bộ, Ban Đầu tư, Ban Pháp chế, Phòng Kế toán - Tài chính và Ban Quản lý Tòa nhà Vincom Center Hà Nội - Tháp B. Bà Mai Hương Nội được bổ nhiệm vào Hội đồng Quản trị từ tháng 10/2008 đến tháng 11/2011. Trước khi làm việc cho Vincom, bà Nội làm việc cho Bưu điện Thành phố Hà Nội (Bưu điện Hà Nội) từ 1991 tới 1996 trong vai trò kế toán viên. Sau khi liên tiếp được đề bạt, bà Nội được bổ nhiệm làm quản lý Trung tâm Dịch vụ khách hàng vào năm 1998, chịu trách nhiệm bộ phận thanh toán và vào năm 2004, bà Nội giữ chức Phó giám đốc Trung tâm Dịch vụ Khách hàng của Bưu điện Hà Nội. Vào tháng 3/2006, bà Nội được bổ nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc của Tập đoàn. Hiện nay bà được bổ nhiệm là thành viên Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội và Công ty Cổ phần Bê tông Ngoại thương lần lượt vào tháng 2/2008 và tháng 11/2008. Vào tháng 7/2008, bà được bổ nhiệm là Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty Thương mại và Đầu tư PFV. Tháng 9/2009, Bà Nội được bổ nhiệm là thành viên Hội đồng Công ty TNHH Bất động sản Viettronics. Bà Nội tốt nghiệp Cử nhân Kinh tế (chuyên ngành Ngân hàng) Trường Đại học Kinh tế Quốc dân tại Việt Nam vào năm 1991.

Ông Phạm Văn Khương

Ông Phạm Văn Khương được bổ nhiệm là Phó Tổng Giám đốc của Tập đoàn vào tháng 01/2007. Là Phó Tổng Giám đốc của Công ty, ông Khương có trách nhiệm giám sát các hoạt động của Ban Quản lý Dự án, Phòng Cung ứng, Phòng Kiến trúc và Thiết kế và Ban Kiểm soát và Thực hiện dự án của Tập đoàn. Ông Khương có trên 28 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực xây dựng và kỹ thuật công nghiệp và ông khởi nghiệp từ năm 1982 với vị trí Kỹ sư thiết kế của Công ty Cổ phần Nước và Môi trường Việt Nam. Từ năm 1996 đến 2003, ông Khương giữ chức Giám đốc Xí nghiệp Xây dựng Kinh doanh Thiết bị Công nghệ Thủy lợi trực thuộc Bộ Xây dựng Việt Nam. Vào tháng 04/2003, ông Khương bắt đầu làm việc tại Tập đoàn và giữ vị trí Trưởng ban Quản lý Xây dựng. Ông Khương được bổ nhiệm làm Tổng Giám đốc của CTCP Đầu tư và Thương mại PFV vào tháng 9/2008. Hiện tại ông là thành viên Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư BĐS Hải Phòng từ tháng 9/2009. Trước đó, ông là thành viên Hội đồng Quản trị của Tập đoàn từ tháng 11/2008 đến tháng 2/2011. Ông Khương tốt nghiệp Đại học Kiến trúc Hà Nội với bằng Kỹ sư Xây dựng vào năm 1983.

Bà Nguyễn Diệu Linh

Ngoài vai trò là thành viên Hội đồng Quản trị, vào tháng 3/2005, bà Nguyễn Diệu Linh đã được bổ nhiệm làm Phó Tổng Giám đốc trong Ban Giám đốc của Tập đoàn. Với vai trò là Phó Tổng Giám đốc của Tập đoàn, bà Nguyễn Diệu Linh chịu trách nhiệm giám sát phòng Hành chính - Nhân sự, Phòng Bán hàng, Phòng Marketing và Quan hệ Công chúng, Phòng Nghiên cứu và Phát triển và Bộ phận Quan hệ Nhà đầu tư của Tập đoàn. Xem phần "- *Hội đồng Quản trị*" để tìm hiểu thêm thông tin về bà Nguyễn Diệu Linh.

Bà Hoàng Bạch Dương

Bà Hoàng Bạch Dương được bổ nhiệm là Phó Tổng Giám đốc vào tháng 12/2007. Trước khi được bổ nhiệm, bà Hoàng Bạch Dương là Kỹ sư Hóa tại Viện Hóa học, trực thuộc Viện Khoa học và Công nghệ Việt Nam từ năm 1983 tới năm 1994, là trưởng phòng mua bán thiết bị khoa học của Công ty Schmidt Việt Nam từ năm 1994 đến năm 2002 và là Trưởng đại diện của văn phòng đại diện Công ty Schmidt BioMedTech (H.K.) Ltd. tại TP Hồ Chí Minh từ năm 2002 tới năm 2007. Bà Hoàng Bạch Dương cũng được bổ nhiệm là Giám đốc của Chi nhánh Vincom tại TP Hồ Chí Minh vào tháng 4/2007. Là Phó Tổng giám đốc của Tập đoàn và Giám

đốc chi nhánh Vincom TP Hồ Chí Minh, bà chịu trách nhiệm giám sát hoạt động của chi nhánh Tập đoàn tại TP Hồ Chí Minh. Bà Hoàng Bạch Dương hiện đang là Phó Tổng Giám đốc của Công ty Thương mại và Đầu tư PFV từ tháng 7/2008 và là Chủ tịch Hội đồng Quản trị của Công ty TNHH Bất động sản Tây Tăng Long từ tháng 07/2008 và là Giám đốc của Công ty CP Thành phố Xanh từ tháng 04/2008. Bà Hoàng Bạch Dương có bằng Cử nhân chuyên ngành Hóa học của Đại học Quốc Gia Việt Nam tại Hà Nội năm 1983.

Bà Nguyễn Thị Thu Hiền

Bà Nguyễn Thị Thu Hiền được bổ nhiệm làm Kế toán trưởng của Tập đoàn vào tháng 08/2008. Trước khi được bổ nhiệm, bà là Kế toán trưởng của CTCP Đầu tư Hà Việt từ năm 2003 tới năm 2005 và là Giám đốc Tài chính từ năm 2005 tới năm 2008. Bà Nguyễn Thị Thu Hiền có bằng Cử nhân Kinh tế của Trường Đại học Tài chính và Kế toán Hà Nội tại Việt Nam vào năm 1994 và bằng Cử nhân Ngoại ngữ (chuyên ngành tiếng Anh) của trường Đại học Ngoại ngữ vào năm 1996. Bà cũng là thành viên của Hội kiểm toán viên hành nghề Việt Nam. Ban Kiểm soát của chúng tôi đã xem xét sơ yếu lý lịch và thư giới thiệu của bà Nguyễn Thị Thu Hiền và đã tiến hành phỏng vấn bà. Ban Kiểm soát nhận thấy bà Nguyễn Thị Thu Hiền là người thích hợp đảm nhận vị trí Kế toán trưởng và có thể thực hiện các nghĩa vụ Kế toán trưởng của chúng tôi một cách xuất sắc.

Ban Kiểm soát

Ban Kiểm soát được bầu tại Đại hội Cổ đông của Tập đoàn và hiện có năm thành viên, mỗi thành viên được bầu với nhiệm kỳ ba năm.

Theo quy định pháp luật Việt Nam, các thành viên của Hội đồng Quản trị một công ty không được giữ chức vụ trong Ban Kiểm soát, và các thành viên Ban Kiểm soát phải độc lập với Hội đồng Quản trị. Ít nhất một thành viên của Ban Kiểm soát phải có kinh nghiệm tài chính/kế toán (có bằng kế toán/kiểm toán) và phải không được làm việc trong phòng kế toán/tài chính của Tập đoàn hoặc là một thành viên/nhân viên của một công ty kiểm toán độc lập mà đang kiểm toán Tập đoàn.

Các chức năng chính của Ban Kiểm soát là giám sát các hoạt động kinh doanh của Tập đoàn để bảo đảm phù hợp với các khuôn khổ luật pháp được áp dụng, quản lý tiến độ và chất lượng các chương trình và các hoạt động khác nhau của Tập đoàn, đồng thời quản lý việc thực thi các nghị quyết và các quyết định của Hội đồng Quản trị.

Ban Kiểm soát có quyền thay mặt các Cổ đông giám sát mọi hoạt động nghiệp vụ và hoạt động kinh doanh của Tập đoàn. Ban Kiểm soát phải hoạt động độc lập với Hội đồng Quản trị và Tổng Giám đốc, đồng thời phải báo cáo cho các Cổ đông tại Đại hội Cổ đông. Theo điều lệ Tập đoàn, Trưởng ban Kiểm soát phải là một Cổ đông của Tập đoàn. Theo luật pháp Việt Nam và điều lệ của Tập đoàn, ngoài những trách nhiệm khác, Ban Kiểm soát có những trách nhiệm sau:

(i) Giám sát hoạt động của Hội đồng Quản trị và Tổng Giám đốc trong quá trình quản lý và điều hành Tập đoàn;

(ii) Kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực và mức độ cẩn trọng trong việc quản lý và điều hành hoạt động kinh doanh, trong tổ chức công tác kế toán và thống kê, và lập báo cáo tài chính.

(iii) Thẩm định những báo cáo tình hình hoạt động kinh doanh, báo cáo tài chính hàng năm và báo cáo tài chính nửa năm của Tập đoàn, báo cáo đánh giá công tác quản lý của Hội đồng Quản trị, đồng thời nộp báo cáo thẩm định các vấn đề này tại những cuộc họp thường niên của Đại hội Cổ đông;

(iv) Xem xét sổ sách kế toán và những tài liệu khác của Tập đoàn, cùng việc quản lý và điều hành Tập đoàn theo đúng định hướng hay theo yêu cầu của các Cổ đông lớn;

(v) Đệ trình lên Hội đồng Quản trị hay Đại hội Cổ đông những biện pháp sửa đổi, cải thiện và bổ sung cơ cấu tổ chức của Tập đoàn, hay việc quản lý và điều hành các hoạt động kinh doanh của Tập đoàn;

(vi) Báo cáo cho Hội đồng Quản trị về việc bất kỳ thành viên nào của Hội đồng Quản trị hay Tổng Giám đốc hay cán bộ quản lý khác không thực hiện được nghĩa vụ của một cán bộ quản lý của Tập đoàn;

(vii) Triệu tập Đại hội Cổ đông trong những trường hợp nhất định;

(viii) Yêu cầu tòa án hay trọng tài hủy bỏ quyết định của Đại hội Cổ đông nếu (1) lệnh và thủ tục triệu tập Đại hội Cổ đông không phù hợp với luật pháp và điều lệ của Tập đoàn hoặc (2) lệnh và thủ tục ban hành nghị quyết và nội dung nghị quyết vi phạm luật pháp hay Điều lệ Tập đoàn;

(ix) Báo cáo trực tiếp cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước hay những Cơ quan Quản lý nhà nước khác nếu phát hiện ra bất kỳ vi phạm luật pháp hay điều lệ Tập đoàn của thành viên Hội đồng hay cán bộ quản lý;

(x) Phải được sự chấp thuận của các Cổ đông trong việc lựa chọn kiểm toán viên độc lập hoặc công ty kiểm toán, đề xuất việc lựa chọn, và/hoặc xem xét mức thù lao, điều khoản thuê hoặc tái chỉ định kiểm toán viên độc lập hoặc công ty kiểm toán và các vấn đề liên quan đến việc từ chức hay miễn nhiệm kiểm toán viên độc lập hoặc công ty kiểm toán;

(xi) Phê duyệt và rà soát các chính sách và các công cụ dự phòng được thực hiện bởi Tập đoàn, nếu có;

(xii) Xem xét giao dịch của các cá nhân có lợi ích liên quan với những xung đột lợi ích tiềm ẩn cũng như những xung đột lợi ích khác nhằm đảm bảo rằng các biện pháp thích hợp đã được thực hiện để giảm thiểu những xung đột lợi ích đó;

(xiii) Tiến hành và xem xét những kết quả kiểm tra nội bộ về những vấn đề có nghi ngờ gian lận hoặc không bình thường hoặc không đạt của kiểm soát nội bộ hoặc vi phạm bất cứ quy định, luật lệ và quy tắc nào mà có khả năng ảnh hưởng lớn tới các kết quả hoạt động và/hoặc tình hình tài chính của Tập đoàn;

(xiv) Xem xét các chủ trương và chính sách quản lý rủi ro và kiểm soát việc thực hiện;

(xv) Sử dụng dịch vụ tư vấn chuyên môn hoặc pháp lý, và đảm bảo có sự tham gia của các chuyên gia bên ngoài - những người có kinh nghiệm và trình độ phù hợp với lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn nếu cần thiết;

(xvi) Khi thấy cần thiết và hợp lý, có thể sử dụng dịch vụ tư vấn chuyên nghiệp bên ngoài của những tổ chức tư vấn tài chính độc lập ("**IFA**") để tham khảo ý kiến liệu giao dịch với người có lợi ích liên quan có được thực hiện theo các điều khoản giao dịch thông thường không và sẽ không gây tổn hại đến lợi ích của Tập đoàn và các Cổ đông thiểu số hay không. IFA phải là một công ty tư vấn tài chính danh tiếng và có đủ tư cách nhưng cũng có thể là một kế toán viên có chứng chỉ hành nghề mà hiện đang là thành viên của Hội Kiểm toán viên hành nghề Việt Nam và đồng thời là cộng sự của một công ty kiểm toán đã và đang hoạt động tại Việt Nam tối thiểu 10 năm; và

Ban Kiểm soát phải họp ít nhất mỗi Quý một lần và số đại biểu tối thiểu theo yêu cầu của một cuộc họp Ban Kiểm soát là hai phần ba tổng số thành viên, trong đó các thành viên độc lập đóng vai trò chủ đạo. Trong trường hợp có sự ràng buộc trong bất cứ quyết định nào được thực hiện bởi thành viên Ban Kiểm soát, thành viên độc lập mang Quốc tịch Singapore của Ban Kiểm soát sẽ có thể đưa ra phiếu quyết định.

Thông tin về Ban Kiểm soát được mô tả trong bản thông báo chào bán này được phản ánh trong Điều lệ Tập đoàn.

Ban Kiểm soát hiện nay gồm các thành viên sau:

Tên	Tuổi	Địa chỉ	Chức vụ/Vị trí trong Tập đoàn
Ông Nguyễn Thế Anh	36	Số 25 Phố Lò Đúc, Phường Phạm Đình Hổ, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	Trưởng Ban Kiểm soát và Trưởng phòng Tài chính Dự án
Ông Đinh Ngọc Lân	35	Số 32 Ngõ chợ Khâm Thiên, Phường Khâm Thiên, Quận Đống Đa, Hà Nội	Thành viên Ban Kiểm soát và Trưởng phòng Kiểm toán Nội bộ
Bà Nguyễn Thị Vân Trinh	37	Tòa nhà 288, Phố Bisham 24, Số 04-05, Singapore, 570288	Quốc tịch Singapore và Thành viên độc lập của Ban Kiểm soát
Bà Hoàng Thúy Mai	40	Số 5/19/374 Đường Âu Cơ, Quận Tây Hồ, Hà Nội	Thành viên độc lập của Ban Kiểm soát
Bà Đỗ Thị Hồng Vân	38	Phòng 103B, A16, Phường Nghĩa Tân, Quận Cầu Giấy, Hà Nội	Thành viên độc lập của Ban Kiểm soát

Ông Nguyễn Thế Anh

Ông Nguyễn Thế Anh được bổ nhiệm vào Ban Kiểm soát tháng 6/2007. Trước khi được bổ nhiệm, ông nắm giữ những chức vụ cán bộ Văn phòng Thư ký Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam ("Vietcombank") từ năm 1995 tới năm 1997, cán bộ của Công ty Liên doanh Cho thuê Tài chính Việt Nam từ năm 1997 tới năm 2000, Trợ lý Tổng Giám đốc Vietcombank từ năm 2001 tới năm 2005 và Phó phòng Hành chính kiêm Trợ lý Tổng Giám đốc Vietcombank từ năm 2005 tới năm 2007. Ông Thế Anh là Trưởng phòng Tài chính Dự án của Công ty. Ông Nguyễn Thế Anh có bằng Cử nhân Kinh tế năm 1995 và Thạc sĩ Kinh tế Chính trị của Đại học quốc gia Việt Nam tại Hà Nội năm 2006.

Ông Đinh Ngọc Lân

Ông Đinh Ngọc Lân được bổ nhiệm vào Ban Kiểm soát vào tháng 02/2009. Trước khi được bổ nhiệm, ông là kiểm toán viên tại Văn phòng Kiểm toán Nhà nước từ năm 1996 tới năm 2007 và nắm giữ chức Phó phòng Kiểm toán Doanh nghiệp của Văn phòng Kiểm toán Nhà nước từ năm 2007 đến năm 2008. Ông cũng là Trưởng phòng Kiểm toán Nội bộ của Công ty từ tháng 5/2008. Từ tháng 02/2009 ông giữ chức Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu Rau quả Hải Phòng. Ông Lân có bằng Cử nhân Kinh tế của Trường Đại học Thương mại Việt Nam năm 1996.

Bà Nguyễn Thị Vân Trinh

Bà Nguyễn Thị Vân Trinh được bổ nhiệm làm thành viên độc lập của Ban Kiểm soát vào tháng 02/2011. Hiện tại, bà đang là Giám đốc Điều hành (Đầu tư Tài chính & Thương mại) của Asian Star Trading & Investment Pte. Ltd. Bà bắt đầu sự nghiệp của mình tại Tập đoàn với tư cách là Quản lý Văn phòng từ năm 2004 đến năm 2006. Bà Trinh là Quản lý Thương mại của Tập đoàn Tomen từ năm 1996 đến 2004. Bà có bằng Cử nhân Kinh tế Trường Đại học Ngoại thương tại Việt Nam năm 1996 và được cấp Chứng chỉ Quản trị Văn phòng - Trình độ Nâng cao của Viện Công nghệ Châu Á tại Việt Nam năm 2005.

Bà Đỗ Thị Hồng Vân

Bà Đỗ Thị Hồng Vân được bổ nhiệm vào Ban kiểm soát với tư cách thành viên độc lập vào tháng 11/2011. Bà Vân đã từng làm việc tại Công Ty TNHH Shell Việt Nam từ năm 1998 đến năm 2007 và Công ty TNHH mía đường Nghệ An Tate & Lyle từ năm 2008 với vị trí Kế toán trưởng. Bà Vân tốt nghiệp Cử nhân Kinh tế (chuyên ngành Kế toán) và nhận được Chứng chỉ Kiểm toán quốc tế (ACCA).

Bà Hoàng Thúy Mai

Bà Hoàng Thúy Mai được bổ nhiệm vào Ban kiểm soát với tư cách thành viên độc lập vào tháng 11/2011. Bà Mai Phụ trách báo cáo quản trị - Công ty TNHH Nortel Việt nam từ năm 2006 đến năm 2008 và Phụ trách Báo cáo Quản trị Doanh nghiệp - Ngân hàng TNHH một thành viên ANZ Việt nam từ năm 2009 đến nay. Bà Mai tốt nghiệp Cử nhân tài chính chuyên ngành kế toán các ngành sản xuất vật chất và có Chứng chỉ Quản lý tài chính.

Thù lao Hội đồng Quản trị, các Cán bộ chủ chốt và Ban Kiểm soát

Bảng sau đây thống kê khoản thù lao, "A" là mức dưới 100.000 USD, cho mỗi thành viên Hội đồng Quản trị, các cán bộ chủ chốt và Ban Kiểm soát của Tập đoàn khi làm việc cho Tập đoàn với tất cả khả năng và dựa trên cơ sở cộng dồn trong năm tài khóa kết thúc vào ngày 31/12/2010 và 31/12/2011:

Hội đồng quản trị

Tên	Thù lao ước tính cho năm kết thúc ngày 31/12/2010	Thù lao ước tính cho năm kết thúc ngày 31/12/2011
	(VND '000)	(VND '000)
Ông Phạm Nhật Vượng	Không	Không
Bà Phạm Thúy Hằng	Không	Không
Bà Phạm Thu Hương	Không	Không
Bà Nguyễn Diệu Linh(1)	A	A
Bà Lê Thị Thu Thủy	A	A
Bà Vũ Tuyết Hằng	A	A
Ông Nguyễn Trọng Hiền	Không	Không
Ông Lê Khắc Hiệp	A	A
Ông Ling Chung Yee Roy	Không	A

Ghi chú:

(1) Thù lao dành riêng cho cán bộ quản lý chủ chốt

Cán bộ chủ chốt

Tên	Thù lao ước tính cho năm kết thúc ngày 31/12/2010	Thù lao ước tính cho năm kết thúc ngày 31/12/2011
	(VND '000)	(VND '000)
Ông Phạm Văn Khương	A	A
Bà Hoàng Bạch Dương	A	A
Bà Mai Hương Nội	A	A
Bà Nguyễn Diệu Linh	A	A
Bà Nguyễn Thị Thu Hiền	A	A

_____

Ghi chú:

(1) Thù lao bao gồm lợi ích bằng hiện vật và bất kỳ khoản thù lao giữ lại nào được cộng dồn đến năm tài khóa tương ứng và được chi trả vào một ngày sau đó.

Ban Kiểm soát

Tên	Thù lao ước tính cho năm kết thúc ngày 31/12/2010	Thù lao ước tính cho năm kết thúc ngày 31/12/2011
	(VND '000)	(VND '000)
Ông Nguyễn Thế Anh……...	A	A
Ông Đinh Ngọc Lân	A	A
Bà Nguyễn Thị Vân Trinh	Không	A
Bà Đỗ Thị Hồng Vân.....	Không	Không
Ông Nguyễn Thế Anh……...	Không	Không

_____

Ghi chú: Thù lao "A" đề cập đến các thù lao dưới mức 250.000 USD

CÁC CỔ ĐÔNG LỚN

Bảng sau đây nêu các thông tin chi tiết về các cổ đông lớn của Tập đoàn tính đến 20/3/2011 theo phản ánh trong sổ đăng ký cổ đông của Bên phát hành:

	Lợi ích trực tiếp		Lợi ích hưởng lợi[1]		Tổng	
Tên	**Số cổ phần**	**%**	**Số cổ phần**	**%**	**Số cổ phần**	**%**
Thành viên HĐQT						
Phạm Nhật Vượng	168.478.047 [2]	30,67	131.718.425[3][4]	23,97	300.196.472	54,64
Phạm Thúy Hằng	19.402.092	3,53	2.065.762[5]	0,37	21.467.854	3,90
Phạm Thu Hương	29.052.083[6]	5,29	271.144.389[7][8]	49,35	300.196.472	54,64
Nguyễn Diệu Linh	44.571	0,00	—	—	44.571	0,00
Lê Thị Thu Thủy	2.325	0,00	—	—	2.325	0,00
Vũ Tuyết Hằng	6.158	0,00	—	—	6.158	0,00
Lê Khắc Hiệp	—	—	—	—	—	—
Nguyễn Trọng Hiền	27.720	0,00	—	—	27.720	0,00
Ling Chung Yee Roy	—	—	—	—	—	—
Cán bộ chủ chốt						
Mai Hương Nội	51.502	0,00	12.388[9]	0,00	63.890	0,00
Nguyễn Diệu Linh	44.571	0,00	—	—	44.571	0,00
Hoàng Bạch Dương	78.265	0,01	—	—	78.265	0,01
Phạm Văn Khương	1.857.471	0,34	1.176.190[10]	0,21	3.033.661	0,55
Nguyễn Thị Thu Hiền	21	0,00	—	—	21	0,00
Thành viên Ban kiểm soát						
Nguyễn Thế Anh[11]	2.359	0,00	—	—	2.359	0,00
Đinh Ngọc Lân	321	0,00	—	—	321	0,00
Nguyễn Thị Vân Trinh	—	—	—	—	—	—
Đỗ Thị Hồng Vân	—	—	—	—	—	—
Hoàng Thúy Mai	—	—	—	—	—	—
Cổ đông lớn						
Phạm Nhật Vượng	168.478.047[2]	30,67	131.718.425[3][4]	23,97	300.196.472	54,64
Vingroup	78.693.135[12]	14,32	—	—	78.693.135	14,32
Phát triển Sinh Thái	49.722.460	9,05	—	—	49.722.460	9,06
Phạm Thu Hương	29.052.083[6]	5,29	271.144.389[7][8]	49,35	300.196.472	54,64

_____

Chú thích:

(1) Lợi ích hưởng lợi được xác định bởi "sở hữu hưởng lợi" theo luật Chứng khoán Mỹ. Các số liệu trong cột này không bao gồm số cổ phiếu nắm giữ trong cột "**Lợi ích trực tiếp**".

(2) Tính đến ngày 20/03/2012, ông Phạm Nhật Vượng đã cầm cố 38.387.500 Cổ phiếu (chiếm xấp xỉ 22,79% tổng số Cổ phiếu ông Vượng đang nắm giữ trực tiếp , hoặc 6,99% tổng số cổ phiếu đang lưu hành của Công ty) như tài sản đảm bảo cho các giao dịch cấp vốn khác nhau, không bao gồm Cổ phiếu cầm cố để tạo điều kiện thuận lợi cho việc chuyển đổi của bất kỳ hoặc toàn bộ số tiền dư nợ cho vay theo hợp đồng Khoản vay Chuyển đổi thành Cổ phiếu của bên cho vay ban đầu (Xin xem "*Mô tả các khoản nợ trọng yếu – Các khoản vay khác*"*)*. Một công ty do ông Vượng gián tiếp quản lý dự định tham gia vào một giao dịch hoán đổi cổ phiếu với bên liên kết của Tổ chức Quản lý Phát hành chính mà trong đó ông Vượng sẽ cầm cố cổ phiếu cho Đối tác Hoán đổi. Xem "*Đăng ký mua và Bán*" và "*Các yếu tố Rủi ro – Rủi ro liên quan đến Trái phiếu và Cổ phiếu - Việc Một trong các cổ đông chính của Bên phát hành, ông Phạm Nhật Vượng, có ảnh hưởng lớn đến Tập đoàn và việc các bên thứ ba bán Cổ phiếu do ông Vượng nắm giữ có thể làm giảm giá Cổ phiếu của Bên phát hành và có thể dẫn tới các hậu quả mà có thể gây ảnh hưởng tiêu cực đến công việc kinh doanh, tình hình tài chính cũng như các kết quả hoạt động kinh doanh của Tập đoàn".*

(3) Vợ ông Phạm Nhật Vượng, bà Phạm Thu Hương, trực tiếp nắm giữ 29.052.083 Cổ phần và ông Vượng hưởng lợi ích sở hữu cổ phần nắm giữ trực tiếp của bà Hương trong Công ty.

(4) Vingroup và một pháp nhân do ông Vượng quản lý trực tiếp lần lượt sở hữu 78.693.135 Cổ phần và 23.973.207 Cổ phần, và ông Vượng hưởng lợi ích sở hữu Cổ phần do hai bên này sở hữu do ông Vượng và vợ sở hữu 90,71% trong Vingroup và ông Vượng sở hữu 91% của pháp nhân mà sở hữu 61% của pháp nhân sở hữu trực tiếp 23.973.207 Cổ phần của Công ty.

(5) Chồng bà Phạm Thúy Hằng,ông Nguyễn Quốc Thành, trực tiếp sở hữu 2.065.762 Cổ phần và bà Phạm Thúy Hằng hưởng lợi ích sở hữu cổ phần trực tiếp của chồng bà trong Công ty.

(6) Tập đoàn không chắc chắn liệu Cổ phần do bà Phạm Thu Hương sở hữu có chịu bất kỳ thu xếp cầm cố nào không

(7) Chồng bà Phạm Thu Hương, ông Phạm Nhật Vượng, trực tiếp sở hữu 168.478.047 Cổ phần và bà Phạm Thu Hương hưởng lợi ích sở hữu cổ phần trực tiếp của chồng bà trong Công ty.

(8) Vingroup và một pháp nhân do ông Vượng quản lý lần lượt trực tiếp sở hữu 78.693.135 Cổ phần và 23.937.207 Cổ phần, và bà Phạm Thu Hương sở hữu hưởng lợi Cổ phần trực tiếp sở hữu bởi các bên này do ông Phạm Nhật Vượng và vợ sở hữu 90,71% của Vingroup và bà chồng bà Phạm Thu Hương, ông Phạm Nhật Vượng, sở hữu 91% một pháp nhân mà pháp nhân này sở hữu 61% của pháp nhân mà nắm giữ 23.973.207 Cổ phần, và bà Phạm Thu Hương sở hữu hưởng lợi cổ phần trực tiếp của pháp nhân này trong Công ty.

(9) Chồng bà Mai Hương Nội, ông Nguyễn Tất Thắng, trực tiếp sở hữu 12.388 Cổ phần và bà Mai Hương Nội sở hữu hưởng lợi cổ phần trực tiếp của chồng bà trong Công ty.

(10) Vợ ông Phạm Văn Khương, bà Phạm Thị Tuyết Mai và con trai, Phạm Minh Vũ, trực tiếp sở hữu lần lượt 1.047.309 Cổ phần và 128.881 Cổ phần và ông Phạm Văn Khương sở hữu hưởng lợi cổ phần trực tiếp của hai người này trong Công ty.

(11) Theo điều lệ mẫu cho các Công ty niêm yết do Bộ Tài chính Việt Nam ban hành, ông Nguyễn Thế Anh phải nắm giữ Cổ phần trong Công ty.

(12) Tập đoàn không chắc chắn liệu các Cổ phần do Vingroup sở hữu có chịu bất kỳ thu xếp cầm cố nào không

CÁC QUY ĐỊNH

Dưới đây là tóm tắt một số luật và văn bản pháp luật quan trọng của Việt Nam đang có hiệu lực và điều chỉnh các hoạt động của Công ty tại ngày lập Thông báo Chào bán này. Tóm tắt này không nhằm mục đích đem lại cái nhìn toàn diện về mọi luật và văn bản pháp luật của Việt Nam hiện đang áp dụng với chúng tôi.

Luật Doanh nghiệp và Đầu tư Việt Nam

Năm 1999 Luật doanh nghiệp lần đầu tiên được ban hành nhằm tạo một hành lang pháp lý hiện đại cho việc thành lập và hoạt động của doanh nghiệp tư nhân. Thay đổi cơ bản được ban hành trong Luật doanh nghiệp là cho phép thành lập công ty thông qua việc đăng kí thay vì phải cấp phép như trước đây. Ngày 29/11/2005, Luật Doanh nghiệp (đã được sửa đổi bởi Luật số 38/2009/QH12 ngày 19/6/2009) (gọi tắt là "**Luật doanh nghiệp**") và Luật Đầu tư "**Luật đầu tư**") đã được ban hành nhằm đơn giản hóa thủ tục hành chính và đảm bảo đối xử công bằng đối với doanh nghiệp trong và ngoài nước. Những văn bản luật này cùng với những văn bản hướng dẫn thi hành cho phép nhà đầu tư nước ngoài đầu tư vào bất kỳ lĩnh vực nào của nền kinh tế Việt Nam ngoại trừ một số lĩnh vực cấm đầu tư (ví dụ, các dự án nguy hại cho an ninh quốc gia, đạo đức xã hội, hay gây hại cho sức khỏe cộng đồng) hoặc phải đáp ứng các điều kiện nhất định đối với các lĩnh vực đầu tư có điều kiện. Việc đầu tư trong một số ngành nhất định (ví dụ, phát thanh và truyền hình, giao thông vận tải, giáo dục và đào tạo, bệnh viện và các cơ sở y tế), phải đáp ứng được những điều kiện đầu vào nhất định. Tuy nhiên, những điều kiện này phải phù hợp với các cam kết cho phép tham gia thị trường mà Việt Nam đã cam kết trong những hiệp định quốc tế trong đó có các cam kết WTO.

Quyền cổ đông

Theo Luật Doanh nghiệp, các cổ đông của các công ty cổ phần, bao gồm các cổ đông thiểu số có quyền biểu quyết tại đại hội cổ đông. Nghị quyết của cổ đông về hầu hết các vấn đề thuộc thẩm quyền quyết định của cổ đông sẽ được thông qua bởi phiếu bầu của các cổ đông chiếm ít nhất 65% (hoặc một tỷ lệ khác theo quy định của điều lệ) số phiếu có quyền biểu quyết có mặt trực tiếp hay thông qua ủy quyền tại một đại hội. Đối với những vấn đề quan trọng như quyết định về các loại hay số lượng cổ phiếu loại sẽ được chào bán, sửa đổi Điều lệ, tái cơ cấu và/ hoặc giải thể công ty, các khoản đầu tư hoặc các giao dịch bán tài sản có giá trị 50% trở lên (hoặc một tỷ lệ khác thấp hơn theo quy định trong điều lệ công ty) tổng giá trị tài sản của công ty thì để đượoc thông qua cần phải có sự phê chuẩn của các cổ đông đại diện tối thiểu 75% (hoặc tỷ lệ khác được quy định trong điều lệ) cổ phiếu có quyền biểu quyết tham gia trực tiếp hay thông qua ủy quyền tại đại hội. Đối với phương thức lấy ý kiến bằng văn bản thì để được thông qua nghị quyết đó phải được cổ đông đại diện tối thiểu 75% (hoặc tỷ lệ khác quy định trong Điều lệ của công ty) tổng số cổ phiếu có quyền biểu quyết của công ty biểu quyết thông qua.

Cổ đông thiểu số có thể có thể tập hợp thành một nhóm nắm giữ trên 10% tổng số cổ phiếu phổ thông của công ty (hoặc tỷ lệ thấp hơn nếu được quy định trong điều lệ của công ty) trong thời hạn tối thiểu sáu tháng liên tiếp sẽ được quyền (i) cùng đề cử các ứng viên vào hội đồng quản trị và/ hoặc ban kiểm soát; (ii) kiểm tra và sao chép hay trích dẫn các biên bản và nghị quyết của hội đồng quản trị, báo cáo và các báo cáo tài chính giữa kỳ và báo cáo của của ban kiểm soát; (iii) yêu cầu triệu tập đại hội cổ đông trong các trường hợp luật hoặc điều lệ quy định; và (iv) khi thích hợp, yêu cầu ban kiểm soát điều tra vấn đề cụ thể liên quan tới việc quản lý và/ hoặc quản trị các hoạt động của công ty đó.

Một cổ đông bỏ phiếu chống đối với việc tái tổ chức công ty (chẳng hạn chia nhỏ, phân tách, hợp nhất hoặc sáp nhập) hoặc đối với thay đổi về quyền và nghĩa vụ của cổ đông được quy định trong điều lệ của công ty có thể yêu cầu công ty liên quan mua lại cổ phiếu theo giá trị trường hoặc theo giá được xác định phù hợp với các quy định được nêu trong điều lệ công ty.

Quản trị doanh nghiệp

Luật Doanh nghiệp không yêu cầu bắt buộc phải có các tiểu ban chuyên trách chẳng hạn tiểu ban kiểm toán, tiểu ban phụ trách vấn đề lương thưởng hoặc tiểu ban bầu cử. Luật Doanh nghiệp cũng không quy định về "thành viên hội đồng không điều hành" và cũng không quy định vai trò của các thành viên hội đồng không điều hành trong các công ty đã niêm yết.

Xung đột lợi ích và các giao dịch bên liên quan

Trong khi khái niệm về người liên quan được quy định rất rộng theo Luật Doanh nghiệp, luật này không quy định về tất cả các giao dịch người liên quan nhưng chỉ quy định về các hợp đồng hoặc giao dịch được ký kết bởi các công ty cổ phần và bất kỳ người liên quan nào sau đây: (i) bất kỳ cổ đông nào nắm giữ trên 35% tổng cổ phiếu đã phát hành của công ty, đại diện được ủy quyền của cổ đông đó và người có liên quan của bất kỳ người nào trong số những người nêu trên; (ii) bất kỳ thành viên nào của hội đồng quản trị, giám đốc/tổng giám đốc và người có liên quan của bất kỳ người nào trong số những người nói trên; (iii) công ty trong đó bất kỳ thành viên nào của hội đồng quản trị, thành viên ban kiểm soát, tổng giám đốc và bất kỳ cán bộ quản lý nào của công ty cổ phần nắm giữ cổ phần hoặc góp vốn; và (iv) một công ty trong đó những người liên quan của bất kỳ thành viên nào của hội đồng quản trị, thành viên của ban kiểm soát, tổng giám đốc và bất kỳ cán bộ quản lý nào các của công ty cổ phần cùng nhau nắm giữ hoặc sở hữu riêng trên 35% vốn điều lệ.

Một giao dịch giữa công ty và bất kỳ người liên quan nào trong số những người liên quan được quy định bên trên có giá trị nhỏ hơn 50% (hoặc tỷ lệ thấp hơn nếu có quy định trong điều lệ) tổng tài sản được ghi trong các báo cáo tài chính mới nhất của công ty phải được hội đồng quản trị phê chuẩn và (các) thành viên hội đồng có lợi ích trong giao dịch đó không được quyền biểu quyết. Nếu giá trị của giao dịch đó tương đương hoặc lớn hơn 50% (hoặc tỷ lệ thấp hơn nếu có quy định trong điều lệ) tổng tài sản xác định tại báo cáo tài chính mới nhất của công ty, giao dịch đó phải được các cổ đông phê chuẩn và (các) cổ đông có lợi ích trong giao dịch đó không được quyền biểu quyết. Ngưỡng áp dụng đối với một công ty đã niêm yết chỉ là 20% tổng giá trị tài sản của công ty đó.

Luật chứng khoán Việt Nam

Tại Việt Nam, các vấn đề liên quan đến chứng khoán và thị trường chứng khoán chịu sự điều chỉnh bởi Luật Chứng khoán được ban hành lần đầu vào ngày 29/06/2006 (có hiệu lực từ ngày 01/01/2007) và gần đây đã được sửa đổi vào ngày 24/11/2010 (bản sửa đổi có hiệu lực từ ngày 01/07/2011). Ủy ban chứng khoán nhà nước ("**UBCKNN**") là cơ quan có trách nhiệm tổ chức, phát triển và giám sát thị trường chứng khoán quốc gia. Trước tháng 2/2004, UBCKNN đã hoạt động như một tổ chức báo cáo trực tiếp với Thủ tướng Chính phủ. Vào ngày 19/02/2004, việc quản lý UBCKNN đã được giao cho Bộ Tài chính ("**Bộ TC**") quản lý.

Luật chứng khoán Việt Nam công nhận các loại chứng khoán sau: cổ phiếu, trái phiếu, chứng chỉ quỹ (được phát hành bởi các quỹ đầu tư chứng khoán), quyền mua cổ phiếu, quyền chọn, chứng quyền, hợp đồng tương lai, các chỉ số chứng khoán và nhóm chứng khoán, hợp đồng góp vốn đầu tư và các loại chứng khoán khác do Bộ TC quy định.

Phát hành riêng lẻ

Trước tháng 01/2010, các công ty Việt Nam (bao gồm các công ty phi đại chúng, các công ty đại chúng và các công ty niêm yết) được tự do phát hành riêng lẻ do Luật Doanh nghiệp chỉ quy định rằng các công ty cổ phần có thể phát hành Cổ phiếu trong khi Luật chứng khoán chỉ quy định về việc chào bán ra công chúng. Nhiều công ty và các nhà đầu tư đã khai thác lợi thế của việc thiếu các quy định pháp lý về việc phát hành và mua cổ phiếu trên cơ sở phát hành riêng lẻ nhằm tránh khả năng áp dụng các quy tắc quản lý chào bán công khai được coi là chặt chẽ hơn. Để giải quyết vấn đề này, Chính phủ đã ban hàng Nghị định số 01/2010/ND-CP ("**Nghị**

định 01") vào ngày 04/01/2010, Nghị định 01 yêu cầu các công ty phát hành riêng lẻ phải có kế hoạch phát hành và kế hoạch sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành được cổ đông phê chuẩn và đăng ký phát hành với cơ quan Nha nước có thẩm quyền. Các đợt phát hành riêng lẻ phải cách nhau ít nhất là 6 tháng. Một nội dung đáng được chú ý là bất kỳ nhà đầu tư nào mua cổ phiếu trong đợt phát hành riêng lẻ không thể bán các cổ phiếu đó trong vòng ít nhất một năm kể từ khi hoàn thành phát hành.

Nghị định 01 một mặt giúp Chính phủ hạn chế các hoạt động phát hành riêng lẻ không được kiểm soát trước đây nhưng một mặt cũng gây cản trở việc bổ sung nguồn vốn của các công ty Việt Nam, đặc biệt là các công ty phi đại chúng. Quy tắc quản lý các đợt phát hành riêng lẻ của các công ty đại chung gần đây đã được quy định trong Luật chứng khoán sửa đổi. Luật sửa đổi đã chỉ rõ rằng các quy tắc đó không áp dụng với các công ty phi đại chúng. Một nghị định mới của Chính phủ cũng đang được dự thảo để thực hiện Luật chứng khoán sửa đổi và có khả năng sẽ thay thế Nghị định 01. Tới nay, việc các công ty phi đại chúng có thể tự do phát hành cổ phiếu trên cơ sở phát hành riêng lẻ theo Luật Doanh nghiệp hay phải theo một quy định mới sẽ được ban hành hiện vẫn chưa được quy định một cách rõ ràng.

Chào bán ra công chúng

Việc chào bán chứng khoán thông qua các phương tiện đại chúng hoặc tới 100 trở lên các nhà đầu tư không phải là nhà đầu tư chuyên nghiệp hoặc tới các nhà đầu tư không xác định thuộc trường hợp chào bán ra công chúng theo Luật Chứng khoán. Một đợt chào bán chứng khoán ra công chúng tại Việt Nam phải được đăng ký với UBCKNN, ngoại trừ các trường hợp sau (i) chào bán trái phiếu của Chính phủ, (ii) chào bán trái phiếu của các tổ chức tài chính quốc tế do Chính phủ phê duyệt; (iii) đợt chào bán công khai cổ phiếu của doanh nghiệp nhà nước trong quá trình chuyển đổi sang công ty cổ phần (cổ phần hóa); và (iv) giao dịch bán chứng khoán theo quyết định của tòa án hoặc giao dịch bán chứng khoán của bên quản lý hoặc bên nhận tài sản trong tình trạng không thể trả nợ.

Các yêu cầu về báo cáo tài chính

Các công ty niêm yết cần nộp cho UBCKNN và sở giao dịch chứng khoán nơi chứng khoán của công ty đó niêm yết (i) các báo cáo tài chính thường niên theo mẫu quy định trong vòng 100 ngày sau khi kết thúc mỗi năm tài chính và (ii) các báo cáo tài chính quý và bán niên lần lượt trong vòng 25 ngày và 45 ngày kể từ khi kết thúc kỳ tài chính liên quan. Nếu công ty đã niêm yết là một công ty mẹ thì cần chuẩn bị các báo cáo tài chính hợp nhất, các báo cáo quý và bán niên sẽ phải được nộp trong vòng lần lượt 50 và 60 ngày sau khi kết thúc kỳ tài chính liên quan. Kết quả tài chính theo quý không cần phải được xoát xét hoặc kiểm toán, trong khi đó các báo cáo bán niên cần được kiểm toán viên độc lập soát xét và các báo cáo tài chính năm cần phải được kiểm toán.

Công bố thông tin của các cổ đông lớn

Bất kỳ nhà đầu tư nào trở thành một cổ đông lớn của một công ty đại chúng sở hữu trực tiếp hoặc gián tiếp 5% trở lên cổ phiếu có quyền biểu quyết của công ty phải báo cáo về việc sở hữu cổ phiếu đó cho: công ty, UBCKNN và sở giao dịch chứng khoán nơi cổ phiếu của công ty đó được niêm yết. Khi có bất kỳ thay đổi nào về tỷ lệ sở hữu của cổ đông lớn chiếm trên 1% tổng số cổ phiếu thuộc cùng loại đang lưu hành thì cổ đông đó cũng báo cáo cho công ty, UBCKNN và sở giao dịch chứng khoán nơi cổ phiếu của công ty được niêm yết. Các yêu cầu về báo cáo cũng áp dụng đối với nhóm người liên quan sở hữu 5% trở lên cổ phiếu có quyền biểu quyết trong công ty đại chúng. Sở giao dịch chứng khoán cũng có thể áp đặt các yêu cầu về công bố thông tin và báo cáo nghiêm ngặt hơn.

Chào mua công khai

Quy định về chào mua công khai được đề cập lần đầu tiên tại Luật Chứng khoán và có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2007. Gần đây, quy định này đã được sửa đổi trong Luật chứng khoán sửa đổi, có hiệu lực kể từ ngày

01/07/2011. Theo đó, có một số trường hợp quy định bắt buộc phải tiến hành chào mua công khai khi mua cổ phiếu tại các công ty đại chúng, cụ thể là:

- Giao dịch chào mua cổ phiếu có quyền biểu quyết dẫn đến sở hữu 25% số cổ phiếu có quyền biểu quyết đang lưu hành của công ty mục tiêu trở lên;

- Bất kỳ tổ chức hoặc cá nhân nào cùng với những người liên quan của người đó nắm giữ từ 25% số cổ phiếu có quyền biểu quyết của công ty mục tiêu trở lên mong muốn mua thêm 10% số cổ phiếu có quyền biểu quyết của công ty mục tiêu trở lên; và

- Bất kỳ tổ chức hoặc cá nhân nào và cùng với những người liên quan của người đó nắm giữ 25% số cổ phiếu có quyền biểu quyết của công ty mục tiêu trở lên mong muốn mua thêm từ 5% đến dưới 10% số cổ phiếu có quyền biểu quyết đang lưu hành của công ty mục tiêu trong vòng 1 năm kể từ ngày hoàn thành giao dịch chào mua trước đó.

Luật Chứng khoán sửa đổi quy định sẽ không áp dụng các quy định về chào mua công khai đối với các giao dịch mua các cổ phiếu mới phát hành dẫn đến nắm giữ 25% trở lên số cổ phiếu có quyền biểu quyết tại một công ty đại chúng theo kế hoạch phát hành được đại hội cổ đông của công ty phê duyệt, hoặc nhận chuyển nhượng cổ phiếu có quyền biểu quyết dẫn tới nắm giữ 25% trở lên số cổ phiếu có quyền biểu quyết tại một công ty đại chúng sau khi đã được đại hội cổ đông công ty phê duyệt; chuyển nhượng cổ phiếu giữa các công ty trong cùng tập đoàn; và cho/tặng hoặc thừa kế cổ phiếu.

Giới hạn sở hữu đối với nhà đầu tư nước ngoài

Theo Quyết định số 55/2009/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ, nhà đầu tư nước ngoài được phép sở hữu tối đa 49% số cổ phiếu của bất kỳ công ty đại chúng nào (bao gồm cả các công ty niêm yết) và tối đa 49% số chứng chỉ quỹ đã niêm yết của bất kỳ quỹ đầu tư chứng khoán nào. Trong một số ngành và lĩnh vực, có thể có các giới hạn chặt chẽ hơn về giới hạn sở hữu đối với nhà đầu tư nước ngoài và giới hạn sở hữu của một nhà đầu tư nước ngoài.

Luật Đất đai Việt Nam

Tổng quan hệ thống đất đai tại Việt Nam

Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước quản lý để người dân có thể sử dụng lâu dài. Mặc dù luật đất đai không cho phép sở hữu tư nhân đối với đất đai nhưng vẫn ghi nhận quyền sử dụng đất đai hợp pháp của người dân tại Việt Nam, và coi đây là những người sử dụng đất. Trong trường hợp người sử dụng đất được cấp quyền sử dụng đất "dài hạn", trên thực tế người đó có thể có các quyền tương tự như quyền sở hữu đối với mảnh đất đó. Người Việt Nam có thể có quyền sở hữu đối với nhà ở và căn hộ. Cơ chế quản lý và sử dụng đất hiện tại, bao gồm các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất, được quy định tại Luật đất đai được thông qua vào ngày 26/11/2003 bởi Quốc Hội Việt Nam đã có hiệu lực từ ngày 01/07/2004 (đã được sửa đổi theo Luật số 15/2008/QH12 ngày 03/06/2008; Luật số 34/2009/QH12 ngày 16/06/2009; Luật số 38/2009/QH12 ngày 19/06/2009; và Luật số 64/2010/QH12 ngày 24/11/2010) và các quy chế hướng dẫn thi hành Luật đất đai ("**Luật Đất đai**").

Nhà nước quy định những vấn đề sau liên quan đến đất đai: thời hạn sử dụng đất, phân bổ đất đai, cho thuê đất, thu hồi đất và mục đích sử dụng đất cụ thể, định giá đất, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế đất và quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất. Quyền sử dụng đất được xác định theo hình thức sử dụng đất (nông nghiệp, phi nông nghiệp gồm đất ở và đất công nghiệp và đất không sử dụng) và đối tượng sử dụng đất.

Quyền sử dụng đất có thể có được thông qua (i) được Nhà nước giao đất; (ii) thuê từ Nhà nước; (iii) qua

đấu giá được chính quyền chức năng tổ chức; (iv) thuê từ một cá nhân hay tổ chức hợp pháp; và (v) nhận chuyển quyền sử dụng đất (dưới hình thức chuyển đổi, sang nhượng, thừa kế, cho tặng hoặc góp vốn).

Một doanh nghiệp có thể quyết định nộp tiền sử dụng đất cho toàn bộ thời gian giao đất (trong trường hợp giao đất) hoặc quyết định nộp tiền thuê đất hàng năm (trong trường hợp thuê đất). Phương thức nộp phí sẽ ảnh hưởng tới các quyền (cụ thể là quyền sử dụng đất) của doanh nghiệp đối với mảnh đất được thuê hay được giao. Doanh nghiệp quyết định nộp lệ phí đất không dùng quỹ ngân sách nhà nước hay trả trọn gói tiền thuê đất sẽ có quyền như có thể thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản có trên đất, sử dụng quyền sử dụng đất để cho điều khoản bảo đảm và góp vốn trong hình quyền thức sử dụng đất. Doanh nghiệp quyết định nộp phí sử dụng đất không được sử dụng tiền từ ngân sách Nhà nước hay nộp toàn bộ tiền thuê đất sẽ có các quyền như có thể thế chấp quyền sử dụng đất của mảnh đất và các tòa nhà được xây dựng trên mảnh đất đó, để sử dụng làm tài sản đảm bảo và góp vốn bằng quyền sử dụng đất. So sánh hai trường hợp trên ta thấy, doanh nghiệp quyết định nộp tiền sử dụng đất bằng cách sử dụng tiền từ ngân sách Nhà nước hoặc nộp tiền thuê đất hàng năm chỉ có thể sử dụng tài sản trên mảnh đất để góp vốn hoặc thực hiện các quyền thế chấp.

Tất cả những người sử dụng đất hợp pháp có quyền nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do họ đứng tên. Tương tự như vậy, tất cả những người sở hữu hợp pháp bất động sản hoặc các tòa nhà được xây dựng trên mảnh đất có quyền nhận giấy chứng nhận quyền sở hữu bất động sản. Giấy chứng nhận này là bằng chứng quyết định về các quyền của người sử dụng đất và người sở hữu bất động sản. Giấy chứng nhận này cũng là cơ sở để người sử dụng thực hiện các quyền của mình, như chuyển nhượng, thế chấp hoặc chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc bất động sản.

Luật Nhà ở

Luật Nhà ở được ban hành vào ngày 29/10/2005 và có hiệu lực từ 01/07/2006 (đã được sửa đổi theo Luật Số 34/2009/QH12 ngày 16/06/2009; Luật số 38/2009/QH12 ngày 19/06/2009). Luật quy định một khung pháp lý cho hoạt động xây dựng và phát triển nhà tại Việt Nam. Người Việt Nam có thể mua nhà tại bất kỳ địa điểm nào tại Việt Nam không phân biệt địa điểm đăng ký kinh doanh hay địa chỉ thường trú đăng ký. Người nước ngoài đáp ứng một số điều kiện quy định tại luật có quyền mua căn hộ chung cư tại khu chung cư của các dự án phát triển nhà ở thương mại không nằm trong khu vực hạn chế hoặc cấm người nước ngoài[2] cư trú, đi lại. Việt kiều thuộc các trường hợp quy định tại luật và được cơ quan chính quyền cho phép định cư tại Việt Nan tối thiểu ba[3] tháng có thể sở hữu nhà ở hoặc căn hộ chung cư. Việt kiều không thuộc một số trường hợp quy định nhưng định cư tại Việt Nam trong tối thiểu ba tháng chỉ có thể sở hữu một nhà ở duy nhất hoặc một căn hộ chung cư.

Luật Kinh doanh Bất Động Sản Việt Nam

Luật Kinh doanh bất động sản được thông qua ngày 29/6/2006 và có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2007 và quy định khuôn khổ pháp lý cho hoạt động kinh doanh bất động sản như phát triển địa ốc, bán và cho thuê bất động sản, chuyển nhượng đất… và các dịch vụ hỗ trợ về bất động sản gồm môi giới bất động sản, thẩm định và dịch vụ quản lý chung cư. Nghị định 153/2007/NĐ-CP được ban hành vào ngày 15/10/2007 hướng dẫn một số nội dung bao gồm các loại hình sản phẩm bất động sản được phép giao dịch, các yêu cầu về vốn pháp định, các quy định về huy động vốn trước khi bán, các điều kiện tài chính bắt buộc đối với các nhà đầu tư trong các dự án bất động sản và đào tạo chuyên gia bất động sản như các nhà môi giới, định giá, quản lý và nhà điều hành sàn giao dịch.

[2] Điều 1.2 của Nghị quyết số 19/2008/QH12 ngày 03/06/2008 về việc thí điểm cho tổ chức, cá nhân nước ngoài mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam.

[3] Được sửa đổi theo Luật số 34/2009/QH12 ngày 16/06/2009.

Phạm vi kinh doanh và dịch vụ bất động sản

Luật Kinh doanh Bất động sản vẫn cho phép người Việt Nam và người nước ngoài tham gia kinh doanh bất động sản. Các tổ chức và cá nhân Việt Nam được phép tiến hành tất cả các loại hình kinh doanh quy định trong Luật Kinh doanh bất động sản, gồm:

(i) đầu tư xây dựng nhà và tòa nhà để bán, cho thuê và cho thuê mua;

(ii) mua nhà và tòa nhà để bán, cho thuê và cho thuê mua;

(iii) thuê nhà và tòa nhà để cho thuê lại;

(iv) đầu tư nâng cấp đất cho thuê và đầu tư vào các công trình hạ tầng trên đất cho thuê để cho thuê đất với hạ tầng hoàn chỉnh; và

(v) nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đầu tư vào các hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê; hoặc thuê quyền sử dụng đất đối với đất có cơ sở hạ tầng để cho thuê lại.

Mặt khác, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài chỉ được phép tham gia vào các hoạt động được quy định trong các mục (i) và (iv), cụ thể là phát triển nhà ở và tòa nhà để bán hoặc cho thuê và xây dựng cơ sở hạ tầng để cho thuê cùng với đất nơi xây dựng cơ sở hạ tầng. Các nhà đầu tư nước ngoài phải phát triển địa ốc thay vì mua nhà đất đã được xây dựng nhằm tiến hành kinh doanh bất động sản tại Việt Nam.

Bất động sản được phép giao dịch

Tất cả các loại hình bất động sản như các công trình dân sinh, các công trình công nghiệp, các công trình đường bộ, các công trình thủy lợi và các công trình cơ sở hạ tầng kỹ thuật được phép giao dịch. Tuy nhiên, nhà của các cán bộ nhà nước, trụ sở các cơ quan Nhà nước, các công trình Quốc phòng và an ninh và các khu di tích lịch sử và văn hóa hoặc danh lam thắng cảnh đã xếp hạng thuộc quyền sở hữu Nhà nước không được phép giao dịch. Quyền sử dụng đất cũng được phép giao dịch theo Luật Đất đai.

Các Quy định mới về Phát triển Bất động sản

Vào tháng 8/2009, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 69/2009/NĐ-CP (đã được sửa đổi theo Nghị định số 121/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2010) ("**Nghị định 69**") về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, đền bù, hỗ trợ và tái định cư. Theo Nghị định 69, Ủy ban nhân dân tỉnh có thể tính toán phí cho thuê đất và giao đất dựa trên giá thị trường cho giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ủy ban nhân dân có thể tự tăng giá thuê đất hay phí giao đất trước khi thanh toán khoản tiền liên quan, nếu ủy ban phí hoặc phí thuê áp dụng không tương xứng với giá thị trường.

Tháng 6/2010, Chính phủ ban hành Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ("**Nghị định 71**") hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở, có hiệu lực từ ngày 08/08/2010. Nghị định 71 có những thay đổi đáng kể về đầu tư và thủ tục huy động vốn trong lĩnh vực phát triển bất động sản. Thông tư 16/2010/TT-BXD hướng dẫn thi hành Nghị định 71 ("**Thông tư 16**") được Bộ Xây dựng ban hành vào ngày 01/09/2010 có hiệu lực từ ngày 16/10/2010. Theo nghị định 71 và Thông tư 16, tùy thuộc vào quy mô của dự án phát triển bất động sản nhà ở, chủ đầu tư của dự án đó phải được cơ quan chức năng có liên quan chấp thuận đầu tư, gồm ủy ban nhân dân quận/huyện hay tỉnh hay Thủ tướng (nếu dự án đó có trên 2500 đơn vị nhà ở). Nghị định 71 cho phép chủ đầu tư huy động vốn thông qua một số phương thức huy động và lần đầu tiên công nhận các thỏa thuận hợp đồng cụ thể cho phép chủ đầu tư huy động vốn trước khi hoàn thành phần móng của công trình. Chủ đầu tư của một dự án nhà ở thương mại có thể bán trước các căn hộ theo hợp đồng mua bán bất động sản chỉ sau khi hoàn thành phần móng của công trình. Ngoại trừ các hợp đồng bán trước, chủ đầu tư có thể huy động vốn thông qua các hợp đồng góp vốn hay các hợp

đồng hợp tác kinh doanh với người mua tiềm năng (đổi lại, người mua tiềm năng có thể nhận các đơn vị nhà ở sau khi hoàn tất dự án) trước khi hoàn tất phần móng và không thông qua sàn giao dịch bất động sản. Chủ đầu tư có thể bán trước thông qua hợp đồng góp vốn hay hợp đồng hợp tác kinh doanh lên tới 20% tổng số đơn vị nhà ở trong dự án. Chủ đầu tư một dự án thành phố có thể chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án cho nhà đầu tư cấp hai (cụ thể là chủ đầu tư của các tiểu dự án) sau khi hoàn tất khâu giải phóng mặt bằng và bắt đầu xây dựng hạ tầng kỹ thuật cho dự án.

Các Luật và Quy định pháp luật áp dụng khác

Quy chế về Sáp nhập

Tại Việt Nam, tập trung kinh tế bao gồm sáp nhập, mua bán, hợp nhất và liên doanh (được gọi chung là "**sáp nhập**") chủ yếu bị chi phối bởi Luật Cạnh tranh số 27/2004/QH11 ngày 03/12/2004 và có hiệu lực kể từ ngày 01/07/2005 và Nghị định 116/2005 của Chính phủ ngày 15/09/2005 đã được sửa đổi vào ngày 16/12/2011.

Luật Cạnh tranh quy định 3 cấp độ kiểm soát:

(i) Các trường hợp bị cấm: Bất kỳ hoạt động sáp nhập nào trong đó các bên tham gia có một thị phần kết hợp[4] chiếm trên 50% thị trường liên quan;

(ii) Thông báo cho Cục Quản lý Cạnh tranh Việt Nam (Cục QLCT) (trước khi tiến hành sáp nhập): Bất kỳ hoạt động sáp nhập nào trong đó các bên tham gia có một thị phần kết hợp chiếm từ 30% đến 50% tại thị trường liên quan; và

(iii) Các trường hợp được miễn: Các trường hợp được miễn không thuộc diện bị cấm hoặc thuộc diện phải thông báo. Các trường hợp được miễn bao gồm sáp nhập các doanh nghiệp quy mô nhỏ và vừa và Bộ Công Thương hoặc Thủ tướng có thể phê duyệt các trường hợp được miễn trong trường hợp (a) một trong các bên tham gia sáp nhập phải chịu rủi ro bị giải thể hoặc bị phá sản, hoặc (b) việc sáp nhập có hiệu lực mở rộng xuất khẩu hoặc góp phần phát triển kinh tế xã hội và/hoặc tiến bộ khoa học công nghệ.

Việc không thông báo có thể khiến cho bên vi phạm phải chịu một khoản tiền phạt từ 1% đến 3% tổng thu nhập trong năm tài chính trước năm xảy ra vi phạm. Đối với hành vi vi phạm quy định về cấm sáp nhập, bên vi phạm có thể phải chịu một khoản tiền phạt lên tới 10% tổng thu nhập trong năm tài chính trước năm xảy ra vi phạm. Ngoài các khoản tiền phạt trên, các bên có thể phải khôi phục tình trạng ban đầu như trước khi sáp nhập.

Bộ luật Lao động Việt Nam

Bộ luật Lao động Việt Nam được Quốc hội thông qua ngày 23/06/1994 và được sửa đổi vào năm 2002, 2006 và 2007. Một số lượng lớn các quy định do các bộ ngành và Chính phủ ban hành để hướng dẫn thi hành Bộ luật Lao động.

Hợp đồng Lao động

Hợp đồng lao động, trừ các hợp đồng có thời hạn dưới 3 tháng, phải được lập thành văn bản và được người lao động và đại diện pháp luật của công ty ký trực tiếp. Bất kỳ hợp đồng lao động nào cũng phải được thực hiện theo mẫu chuẩn do Bộ Lao động, Thương binh và Xã hội quy định và phải đề cập đến công việc phải thực hiện, các điều khoản giờ làm việc, giờ nghỉ, lương, nơi làm việc, thời hạn hợp đồng, các quy định về sức khỏe, an toàn và bảo hiểm xã hội. Hợp đồng mẫu cũng có quy định một điều khoản cho phép bên sử dụng lao động quy

[4] Thị phần kết hợp có nghĩa tổng thị phần tại thị trường liên quan của các doanh nghiệp tham gia sáp nhập.

định các điều khoản và điều kiện lao động khác. Nội dung của hợp đồng lao động phải phù hợp với Luật pháp Việt Nam và thỏa ước lao động tập thể của công ty.

Các quy định về môi trường của Việt Nam

Luật Bảo vệ Môi trường ban hành vào ngày 29/11/2005 đưa ra khung pháp lý chung về bảo vệ môi trường tại Việt nam và quy định các hình phạt đối với các hành vi vi phạm các quy định của Luật. Luật này nhằm mục đích hạn chế những ảnh hưởng tiêu cực đối với môi trường, kiểm soát suy thoái và ô nhiễm môi trường, kiểm soát các chất động hại đối với môi trường, khai thác môi trường quá mức, khuyến khích sử dụng hợp lý tài nguyên thiên nhiên và bảo vệ đa dạng sinh học.

Tùy thuộc vào bản chất và quy mô của mỗi dự án (ví dụ, một nhà máy sản xuất hay một cơ sở y tế), một trong những quy định sau được áp dụng:

(i) Báo cáo đánh giá tác động môi trường bắt buộc ("**ĐTM**"); hoặc

(ii) Cam kết bảo vệ môi trường ("**CKBVMT**") nếu dự án được khởi công xây dựng sau ngày 01/07/2006 (theo Luật Bảo vệ Môi trường mới); hay đăng ký đạt tiêu chuẩn môi trường ("**ĐKĐTCMT**") nếu như dự án đó được thành lập trước ngày 01/07/2006.

ĐTM sẽ được nộp lên Bộ Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân địa phương hay ban quản lý các khu công nghiệp trong khi đó CKBVMT hoặc ĐKĐTCMT, tùy từng trường hợp cụ thể, sẽ được nộp lên Sở Tài nguyên và Môi trường địa phương, ủy ban nhân dân địa phương hay ban quản lý các khu công nghiệp phê duyệt trước khi vận hành nhà máy sản xuất, cơ sở y tế hoặc công trình xây dựng khác. Sau khi được các cấp chính quyền cho phép, các cơ quan chức năng có thể bất chợt tiến hành thanh tra định kỳ để đảm bảo các dự án tuân thủ các tiêu chuẩn môi trường.

Phạt hành chính từ 500 ngàn VNĐ đến 15 triệu VNĐ trong trường hợp công ty nào đó không chấp hành nội dung trong CKBVMT. Mặt khác, phạt từ 40 triệu VNĐ đến 170 triệu VNĐ đối với hành vi không tuân thủ quy định trong ĐTM. Các hành vi vi phạm luật và quy định về bảo vệ môi trường có thể bị cảnh cáo, nộp tiền bồi thường thiệt hại, nộp phạt (tối đa 500 triệu VNĐ) và các biện pháp khắc phục khác được quy định tại Nghị định số 117/2009/NĐ-CP của Chính phủ ngày 31/12/2009.

Luật và Quy chế về An toàn Cháy nổ của Việt Nam

Trước khi tiến hành khởi công hầu hết các công trình xây dựng thương mại (ví dụ nhà nghỉ hay khách sạn), chủ đầu tư phải trình một cam kết an toàn cháy nổ cho công trình của mình cho cơ quan chức năng. Trước khi cơ quan chức năng có thể phê duyệt thiết kế công trình và cấp giấy phép xây dựng theo đó có thể khởi công các công trình xây dựng, thiết kế phải được cục phòng cháy chữa cháy phê duyệt. Khi hoàn thành thi công, công trình hoàn thành phải được tiếp tục kiểm tra về phòng cháy chữa cháy và được cấp giấy chứng nhận nghiệm thu về an toàn cháy nổ trước khi đưa vào vận hành.

Theo luật Việt Nam về phòng cháy chữa cháy, chủ đầu tư không lắp đặt thiết bị phòng cháy chữa cháy, bình chữa cháy và thiết bị tương tự có thể không bị đình chỉ hoạt động của công trình nhưng có thể phải chịu mức phạt tối đa là 10 triệu VNĐ.

Trái phiếu

Việc phát hành trái phiếu chủ yếu do Nghị định số 90/2011/NĐ-CP của Chính phủ ngày 14/10/2011 về việc phát hành trái phiếu doanh nghiệp quản lý, và việc phát hành trái phiếu quốc tế còn được quản lý bởi Thông tư số 19/2011/TT-NHNN của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam ngày 24/08/2011 hướng dẫn về quản lý ngoại hối

đối với việc phát hành trái phiếu quốc tế của doanh nghiệp không được chính phủ bảo lãnh. Doanh nghiệp có thể phát hành trái phiếu (có thể chuyển đổi hoặc không được chuyển đổi) nếu doanh nghiệp đáp ứng các điều kiện theo quy định liên quan, bao gồm (nhưng không giới hạn đối với) các điều kiện sau đây:

- Là công ty cổ phần, công ty trách nhiệm hữu hạn, công ty nhà nước đang trong giai đoạn chuyển đổi sang hình thức công ty trách nhiệm hữu hạn hoặc công ty cổ phần, hoặc doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài;

- Đã hoạt động trong vòng tối thiểu một năm (đối với các tổ chức phát hành trái phiếu trong nước) hoặc ba năm (đối với các tổ chức phát hành trái phiếu quốc tế) tính từ ngày doanh nghiệp chính thức bắt đầu hoạt động;

- Có báo cáo tài chính đã kiểm toán của (i) năm trước năm phát hành (đối với trường hợp phát hành trái phiếu trong nước), hoặc (ii) ba năm trước năm phát hành (đối với trường hợp phát hành trái phiếu quốc tế), được phê duyệt theo ý kiến chấp nhận toàn phần của kiểm toán viên;

- Đối với các tổ chức phát hành hoạt động trong các lĩnh vực kinh doanh có điều kiện, đáp ứng điều kiện về tỷ lệ an toàn vốn và các giới hạn đảm bảo an toàn khác trong quá trình hoạt động được quy định tại các luật chuyên ngành;

- Hoạt động sản xuất và kinh doanh có lãi trong năm trước năm trước năm phát hành (đối với tổ chức phát hành trái phiếu trong nước) hoặc trong ba năm trước năm phát hành (đối với tổ chức phát hành trái phiếu quốc tế);

- Có kế hoạch phát hành trái phiếu được cơ quan chức năng phê duyệt; và

- Đối trái phiếu chuyển đổi, đảm bảo tỷ lệ tham gia của nhà đầu tư nước ngoài theo quy định tại luật hiện hành và đảm bảo hai đợt phát hành cách nhau tối thiểu sáu tháng.

Kế hoạch phát hành trái phiếu chuyển đổi phải được đại hội cổ đông của tổ chức phát hành thông qua trong khi đó kế hoạch phát hành trái phiếu không có quyền chuyển đổi phải được đại hội cổ đông hoặc hội đồng quản trị, hội đồng thành viên hoặc người đại diện phần vốn góp của tổ chức phát hành phê duyệt, tùy thuộc vào hình thức doanh nghiệp và điều lệ của tổ chức phát hành. (Tổng) Giám đốc có trách nhiệm tổ chức việc thực hiện kế hoạch đã phê duyệt.

Ngoài ra, việc phát hành trái phiếu doanh nghiệp để chào bán tại thị trường quốc tế phải được NHNN phê duyệt. Theo yêu cầu của tổ chức phát hành, NHNN sẽ xác nhận nếu quy mô của đợt chào bán trái phiếu nằm trong giới hạn nợ nước ngoài được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt hàng năm và sau đó đăng ký trái phiếu quốc tế dưới dạng khoản vay nước ngoài.

Niêm yết tại các sở giao dịch chứng khoán nước ngoài

Các tổ chức được phép niêm yết chứng khoán tại các sở giao dịch chứng khoán nước ngoài với điều kiện là các tổ chức này tuân thủ các quy định hiện hành về chứng khoán, bao gồm (nhưng không giới hạn đối với) các quy định sau:

- Tổ chức phát hành không được tham gia vào ngành nghề kinh doanh mà nhà đầu tư nước ngoài bị cấm tham gia, và tổ chức phát hành phải tuân thủ hạn mức tham gia của nhà đầu tư nước ngoài theo luật hiện hành;

- Quyết định đăng ký niêm yết tại nước ngoài đã được hội đồng quản trị hoặc đại hội cổ đông,

hội đồng thành viên, chủ sở hữu hoặc người đại diện phần vốn góp (từng trường hợp cụ thể) của công ty phê duyệt; và

- Tổ chức phát hành phải đáp ứng các điều kiện để được niêm yết tại sở giao dịch chứng khoán nước ngoài có thỏa thuận hợp tác với UBCKNN hoặc một sở giao dịch chứng khoán tại Việt Nam.

- Tổ chức phát hành sẽ phải tuân thủ các quy định về báo cáo và chuẩn bị hồ sơ áp dụng đối với việc niêm yết tại nước ngoài, bao gồm nộp đồng thời cho UBCKNN bản sao hồ sơ đăng ký niêm yết đã nộp cho sở giao dịch chứng khoán nước ngoài và công bố những thông tin liên quan đến việc niêm yết tại nước ngoài.

Luật Du lịch Việt Nam

Hoạt động kinh doanh du lịch và khách sạn tại Việt Nam chịu sự giám sát của Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch ("Bộ VHTTDL"). Bộ VHTTDL hỗ trợ Chính phủ thực hiện quản lý nhà nước về du lịch. Bộ này cũng là cơ quan chính phủ chịu trách nhiệm soạn thảo và trình Chính phủ và Quốc hội ban hành các quy định về lĩnh vực này. Cùng với Bộ VHTTDL, Ủy ban Nhân dân tỉnh thực hiện quản lý nhà nước đối với hoạt động du lịch tại địa phương của mình, xây dựng chiến lược phát triển du lịch, quy hoạch tổng thể, các kế hoạch, cơ chế và chính sách phù hợp với điều kiện địa phương.

Luật Du lịch được thông qua ngày 14/06/2005 và có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2006. Luật này quy định các nguồn lực và hoạt động du lịch, các quyền và nghĩa vụ của khách du lịch, các tổ chức và cá nhân khác tham gia vào các hoạt động du lịch. Đặc biệt, Luật Du lịch quy định điều kiện kinh doanh đối với dịch vụ lưu trú du lịch, bao gồm cả lĩnh vực kinh doanh khu du lịch. Điều kiện bắt buộc để xây dựng một khu du lịch bao gồm giấy phép do cơ quan quản lý cấp, an ninh, vệ sinh môi trường, an toàn, phòng chống cháy nổ. Ngoài ra, khu du lịch phải đáp ứng các tiêu chuẩn tối thiểu quy định đối với mỗi loại và cấp độ của cơ sở kinh doanh. Bộ VHTTDL chịu trách nhiệm phân loại khu du lịch tại Việt Nam.

Chính phủ cũng đã ban hành Nghị định 92/2007/NĐ-CP hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Du lịch. Nghị định này quy định chi tiết về các điều kiện và thủ tục đối với nhà đầu tư nước ngoài thành lập chi nhánh hoặc văn phòng đại diện liên quan đến ngành du lịch tại Việt Nam.

Luật An toàn Thực phẩm của Việt Nam

Việt Nam không có một luật hoàn chỉnh và đầy đủ về thực phẩm; thay vào đó, có rất nhiều luật và quy định về an toàn thực phẩm, vệ sinh, chất lượng và tiêu chuẩn sản phẩm chồng chéo. Vệ sinh, an toàn thực phẩm hiện chịu sự quản lý của Luật số 55/2010/QH12 về An toàn Thực phẩm ngày 01/07/2011 ("**Luật An toàn Thực phẩm**"). Trong số nhiều khía cạnh khác được quy định, Luật An toàn Thực phẩm quy định vấn đề an toàn thực phẩm trong sản xuất và kinh doanh, quảng cáo và nhãn mác thực phẩm, biện pháp khắc phục các sự cố về an toàn thực phẩm, phân tích rủi ro về an toàn thực phẩm và trách nhiệm quản lý nhà nước về an toàn thực phẩm. Ngoài ra, Nghị định số 163/2004/NĐ-CP của Chính phủ ngày 07/09/2004 ("**Nghị định 163**") xác định cụ thể và quy định chi tiết các thực phẩm phải tuân theo quy định về vệ sinh, an toàn thực phẩm và đưa ra các quy định cụ thể về vệ sinh, an toàn thực phẩm, tiêu chuẩn an toàn và kiểm tra. Từ năm 2011, Chính phủ đã và đang soạn thảo một nghị định mới hướng dẫn thi hành Luật An toàn Thực phẩm và nghị định mới này dự kiến sẽ được ban hành trong năm nay.

Ngoài ra, an toàn thực phẩm cũng được quản lý bởi các quyết định và thông tư khác nhau do Bộ Y tế, Bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn và các bộ khác ban hành vào từng thời điểm hướng dẫn về vệ sinh, an toàn thực phẩm. Để điều hành hoạt động kinh doanh khu du lịch, nhà đầu tư cần có các giấy chứng nhận và giấy phép khác nhau từ các cấp và ban ngành có thẩm quyền khác nhau.

CÁC GIAO DỊCH VỚI BÊN LIÊN QUAN

Thảo luận sau đây mô tả một số giao dịch quan trọng với các bên liên quan giữa Tập đoàn Vincom và các bên liên quan trong năm 2009, 2010 và 2011.

Tính đến ngày 31/12/2009, 2010 và 2011, số dư các khoản cho vay và các khoản phải thu từ các bên liên quan của Tập đoàn (theo IFRS) tương ứng là 2.614 tỷ VNĐ, 1.557 tỷ VNĐ và 1.010 tỷ VNĐ (48 triệu USD). Để biết thêm thông tin về các giao dịch của Tập đoàn với các bên liên quan tính đến và cho mỗi năm kết thúc vào ngày 31/12/2009, 2010 và 2011, xem Thuyết minh 39 cho các báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán được đề cập tại Thông báo Chào bán này.

Các khoản cho vay và các khoản vay với các Bên liên quan

Tính tại ngày 31/12/2011, Tập đoàn có (i) 2 khoản cho vay có số dư xấp xỉ xấp xỉ 154 tỷ VNĐ (7 triệu USD) cho Công ty Điện tử Hà Nội, cổ đông chính của CTCP Sài Đồng, một công ty con của Vincom, (gọi là "**Khoản vay của Điện tử Hà Nội**") và (ii) các khoản nợ có số dư là 1.075 tỷ VNĐ (51 triệu USD) với 2 pháp nhân có cùng chủ sở hữu (gọi là "**Các khoản nợ với công ty đồng chủ sở hữu**"). Tập đoàn Vincom không trích lập dự phòng phải thu khó đòi cho các khoản vay của các bên liên quan cho năm kết thúc vào 31/12/2009, 2010 và 2011.

Khoản vay của Điện tử Hà Nội bao gồm (i) 50 tỷ VNĐ (2 triệu USD) với lãi suất 21% / năm, đáo hạn vào ngày 30/6/ 2012 và (ii) 104 tỷ VNĐ (5 triệu USD) với lãi suất 14% /năm, đáo hạn vào tháng 3/2015.

Các khoản nợ với công ty đồng chủ sở hữu bao gồm (i) 1.071 tỷ VNĐ (51 triệu USD) với Vinpearl với lãi suất 20,5%/năm, đáo hạn vào tháng 9/2012 và (ii) 4 tỷ VNĐ (0,2 triệu USD) với Phát Triển Sinh Thái với lãi suất 19,78% / năm, đáo hạn vào tháng 11/2013

Tập đoàn không có dự định cho các bên liên quan vay ngoại trừ các hoạt động kinh doanh bất động sản thông thường của mình, và tất cả các khoản vay đó sẽ được thực hiện theo các văn bản quy định của Tập đoàn, quy trình nội bộ phù hợp đối với các khoản vay cho các bên liên quan, các nghĩa vụ hợp đồng và các văn bản quy định của pháp luật.

Giao dịch cổ phiếu với các Bên liên quan

Ngày 16/07/2009, PFV, một công ty con của Vincom, đã mua thêm 5% cổ phần trong BĐS Hải Phòng từ CTCP Đầu tư và Thương mại Liên kết Đại Toàn Cầu với giá 26.000 VNĐ/cổ phiếu.

Vào ngày 08/08/2009, Vincom bán 10% cổ phần (tương đương 15 triệu cổ phiếu) trong CTCP VFG cho một trong số các cổ đông lớn, ông Phạm Nhật Vượng, với giá 10.000 VNĐ/cổ phiếu.

Ngày 17/11/2009 PFV mua 15% cổ phần trong LIG từ một người thân trong HĐQT của Vincom, bà Phạm Thu Hương, với giá 140.000 VNĐ/cổ phiếu.

Vào ngày 1/12/2009, (i) PFV mua thêm 9% cổ phần trong LIG từ một cổ đông của Vincom, bà Phạm Thúy Hằng, bà Hằng cũng là thành viên HĐQT của Vincom, với giá 140.000 VNĐ/cổ phiếu, (ii) PFV mua thêm 0,3% cổ quyền trong LIG từ một người là thành viên gia đình của một thành viên HĐQT Vincom, bà Phạm Hồng Linh, với giá 140.000 VNĐ/cổ phiếu và (iii) Thành Phố Hoàng Gia, một công ty con, mua 9% cổ phần trong LIG từ một cổ đông của Vincom, ông Phạm Nhật Vượng, ông Vượng cũng là một thành viên HĐQT, với giá 140.000 VNĐ/cổ phiếu.

Vào ngày 18/01/2010, Thành Phố Hoàng Gia, một công ty con, mua 10 triệu cổ phần của Thiên An từ bà

Nguyễn Hồng Hạnh, một thành viên gia đình của một thành viên HĐQT của Sài Đồng với giá 100 tỷ VNĐ.

Vào ngày 15/3/2010, Vincom mua 480.000 cổ phần của Thiên An từ bà Phạm Thy Thơ, thành viên Ban kiểm soát Vincom, với giá 5 tỷ VNĐ.

Vào ngày 8/6/2010, PFV, một công ty con của Vincom, bán 25,0% cổ phần của mình trong LIG cho CTCP Tập đoàn Đầu tư Việt Nam, một công ty liên kết của ông Phạm Nhật Vượng, với tổng số tiền là 421 tỷ VNĐ.

Vào ngày 14/9/2010, Vincom mua thêm 9,2% cổ phần trong Ngọc Việt từ Nguyễn Thị An Hà, thành viên HĐQT của LIG với số tiền 69 tỷ.

Vào ngày 23/11/2010, Thành Phố Hoàng Gia, một công ty con của Vincom, bán 18,0% cổ phần trong LIG cho Vingroup, một công ty liên kết của ông Phạm Nhật Vượng, với tổng số tiền là 313 tỷ VNĐ.

Vào ngày 17/3/2011, Công ty bán toàn bộ 24% cổ phần trong một công ty liên kết là CTCP Vinpearl Hội An, cho Vinpearl, một công ty nằm dưới sự kiểm soát chung với Công ty, tại thời điểm giao dịch. Việc chuyển nhượng cổ phần được thực hiện để hợp nhất lợi ích của Vinpearl trong các công ty này từ đó tăng hiệu quả hoạt động. Vinpearl phát hành tổng số 8.108.107 cổ phần để đổi lấy 21.000.000 cổ phần của Vinpearl Hội An, trong đó 2.779.922 cổ phần được đổi lấy 7.200.000 cổ phần của Vinpearl Hội An do PFV nắm giữ. Giao dịch hoàn tất vào ngày 17/3/2011. Sau chuyển nhượng, Vincom sở hữu 19.950.929 cổ phần của Vinpearl, bao gồm 8.174.500 và 11.776.429 cổ phần lần lượt được nắm giữ thông qua Nam Hà Nội và PFV.

Vào ngày 17/6/2011, Vincom mua thêm 20% cổ phần trong Thành Phố Xanh, một công ty liên kết, từ Vinpearl, một công ty nằm dưới sự kiểm soát chung với Công ty, với giá 300 tỷ VNĐ (400 triệu USD).

Tháng 07/2011, một số hợp đồng đã được ký kết căn cứ vào sự hiểu biết giữa Vincom và Sinh Thái rằng Sinh Thái sẽ chuyển nhượng 6,5% cổ phần trong Thành Phố Hoàng Gia để mua 83% cổ phần của Vincom tại Viettronics. Theo hợp đồng chuyển nhượng cổ phiếu ngày 04/07/2011 ký kết giữa Sinh Thái và Vincom, Sinh Thái đã chuyển nhượng cổ phiếu đại diện cho 6,5% cổ phần trong vốn điều lệ của Thành Phố Hoàng Gia cho Vincom với giá trị 218 tỷ VNĐ. Giao dịch chuyển nhượng cổ phiếu của Thành Phố Hoàng Gia được hoàn thành vào ngày 04/07/2011. Theo hợp đồng chuyển nhượng cổ phiếu ngày 13/07/2011 ký kết giữa Sinh Thái và Vincom, Vincom đã chuyển nhượng cổ phiếu tương đương 10% cổ phần trong vốn điều lệ của Viettronics cho Sinh Thái với giá trị 75 tỷ VNĐ. Giao dịch chuyển nhượng cổ phiếu của Viettronics được hoàn thành vào ngày 18/07/2011. Theo hợp đồng chuyển nhượng cổ phiếu ngày 20/07/2011 được ký kết giữa Sinh Thái và Vincom, Vincom đã chuyển nhượng cổ phiếu tương đương 73% cổ phần trong vốn điều lệ của Viettronics cho Phát triển Sinh Thái với giá trị 547.500 triệu VNĐ. Giao dịch chuyển nhượng cổ phiếu này của Viettronics hoàn thành vào ngày 20/07/2011.

Các Giao dịch Khác với các Bên Liên quan

Ngày 10/12/2011, CTCP Sài Đồng, một công ty con của Công ty, đã đồng ý bán cho Vingroup, một bên liên quan của Vincom, khu văn phòng và các tài sản khác trên một diện tích cho thuê 28.249 **m^2** và 112.695 **m^2** bao gồm hồ và đường nội bộ của dự án "Vincom Village" với giá bán 890 tỷ VNĐ (42 triệu USD) chưa bao gồm VAT. Tính tại ngày 16/3/2012, Tập đoàn đã nhận được xấp xỉ 21,5% tổng số tiền trong hợp đồng, số còn lại là 768 tỷ VNĐ, trong đó 376 tỷ VNĐ sẽ đáo hạn ngày 31/3/2012, và 392 tỷ VNĐ còn lại sẽ đáo hạn ngày 30/6/2012. Xin xem phần "*Kinh doanh- Các khách hàng chính*".

Các giao dịch với Các bên liên quan của Vinpearl

Thảo luận sau trình bầy một số các giao dịch quan trọng giữa Vinpearl và các bên liên quan trong năm 2010 và 2011.

Tại ngày 31/12/2010 và 2011, số dư các khoản cho vay và các khoản phải thu và khoản ứng trước của Vinpearl cho các bên liên quan (theo IFRS) lần lượt là 3.036 tỷ VNĐ và 1.484 tỷ (71 triệu USD). Để biết thêm thông tin về các giao dịch của Vinpearl với các bên liên quan tại và cho năm kết thúc ngày 31/12/2011, xem thuyết minh 37 của báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán của Vinpearl trong Thông báo Chào bán này.

Các khoản vay với các Bên liên quan

Tại ngày 31/12/2011, Vinpearl có 2 khoản vay chưa thu với tổng số tiền xấp xỉ 1.378 tỷ VNĐ (66 triệu USD) cho hai công ty liên kết của Vinpearl vay mà trong đó (i) 1.071 tỷ VNĐ (51 triệu USD) lãi suất 20,5%/năm đáo hạn vào tháng 9/2012 cho Thành Phố Hoàng Gia vay và (ii) 307 tỷ VNĐ (15 triệu USD) lãi suất 20,5%/năm, đáo hạn tháng 9/2012 cho Thành Phố Xanh vay.

Vinpearl sẽ áp dụng và thực thi chính sách đối với giao dịch với các bên liên quan như Tập đoàn Vincom.

Giao dịch cổ phiếu với các Bên liên quan

Ngày 14/01/2010, Vinpearl mua 3,6 triệu cổ phần của Vinpearl Hội An từ ông Nguyễn Quốc Thành, Cổ đông và người thân của thành viên Hội đồng Quản trị của Vinpearl, với số tiền 36 tỷ VNĐ.

Ngày 17/03/2011, Vinpearl mua 24% cổ phần của Vinpearl Hội An từ PFV. Vinpearl đã phát hành 8.108.107 cổ phiếu để đổi lấy 21.000.000 cổ phiếu của Vinpearl Hội An, trong đó PFV nhận được 2.770.922 cổ phiếu của Vinpearl để đổi lấy 7.200.000 cổ phiếu của Vinpearl Hội An với giá 178 tỷ VNĐ.

Ngày 17/6/2011, Vinpearl bán 20% cổ phần trong Thành phố Xanh cho CTCP Vincom với giá 300 tỷ VNĐ.

Các giao dịch với các Bên liên quan của Tập đoàn sau ngày 31/12/2011

Ngày 10/02/2012, Phát triển Sinh thái cho Sài đồng vay khoản vay trị giá 8 tỷ VNĐ (0,4 triệu USD) lãi suất 19,78% đáo hạn tháng 11/2012. Tại ngày 16/03/2012, khoản đi vay của Tập đoàn với Phát triển Sinh thái là 12 tỷ VNĐ (1 triệu USD).

CÁC ĐIỀU KHOẢN VÀ ĐIỀU KIỆN CỦA TRÁI PHIẾU

Các quy định sau, phụ thuộc vào các sửa đổi và trừ các đoạn in nghiêng, là Các Điều Khoản Và Điều Kiện của Trái Phiếu, về cơ bản như được thể hiện trên mặt sau của mỗi Giấy Chứng Nhận chính thức:

Việc phát hành Trái Phiếu Chuyển Đổi có tổng số tiền gốc 185.000.000 USD với lãi suất 5,00 phần trăm đáo hạn năm 2017 ("**Trái Phiếu**", trừ trường hợp ngữ cảnh yêu cầu khác đi, thuật ngữ này bao gồm bất kỳ Trái Phiếu Quyền Chọn nào (như được định nghĩa trong văn bản này) và bất kỳ trái phiếu nào được phát hành phù hợp với Điều Kiện 15 và được gộp lại và tạo thành một loại Trái Phiếu duy nhất) của Công Ty Cổ Phần Vincom ("**Bên Phát Hành**") và quyền chuyển đổi thành Cổ Phần (như được định nghĩa trong Điều Kiện 6 (A)(vi)) đã được Hội Đồng Quản Trị của Bên Phát Hành cho phép vào ngày 5 tháng 3 năm 2012 và bằng nghị quyết của Cổ Đông (như được định nghĩa trong Điều Kiện 6(C)(2)) của Bên Phát Hành ngày 22 tháng 3 năm 2012. Trái Phiếu được xác lập bởi một thỏa thuận ủy thác (như được sửa đổi và bổ sung vào từng thời điểm, "**Thỏa Thuận Ủy Thác**") được lập vào ngày hoặc khoảng ngày 28 tháng 3 năm 2012 (và có hiệu lực vào ngày 3 tháng 4 năm 2012) ("**Ngày Hoàn Tất**") được lập giữa Bên Phát Hành và DB Trustees (Hồng Kông) Limited với tư cách là bên nhận ủy thác của các chủ sở hữu của Trái Phiếu ("**Đại Lý Ủy Thác**", thuật ngữ này, trong những trường hợp ngữ cảnh cho phép, bao gồm tất cả các chủ thể và công ty khác hiện đang hành động với tư cách là bên nhận ủy thác hoặc các bên nhận ủy thác theo Thỏa Thuận Ủy Thác) và phụ thuộc vào thỏa thuận đại lý thanh toán và chuyển đổi được lập vào ngày hoặc vào khoảng ngày 28 tháng 3 năm 2012 (và có hiệu lực vào Ngày Hoàn Tất) ("**Thỏa Thuận Đại Lý**") với Đại Lý Ủy Thác, Chi nhánh tại Hồng Kông của Deutsche Bank AG, với tư cách là một đại lý thanh toán, chuyển đổi và chuyển nhượng chính ("**Đại Lý Chính**"), Deutsche Bank Luxemboug. S.A, với tư cách là đại lý đăng ký ("**Đại Lý Đăng Ký**") và các đại lý thanh toán, chuyển đổi và chuyển nhượng khác được chỉ định theo Thỏa Thuận Đại Lý (mỗi bên trong số này được gọi là một "**Đại Lý Thanh Toán**", "**Đại Lý Chuyển Đổi**", "**Đại Lý Chuyển Nhượng**" và được gọi cùng với Đại Lý Đăng Ký và Đại Lý Chính là "**các Đại Lý**") liên quan đến Trái Phiếu. Các viện dẫn đến "**Đại Lý Chính**", "**Đại Lý Đăng Ký**" và "**các Đại Lý**" dưới đây là viện dẫn đến đại lý chính, đại lý đăng ký và các đại lý vào từng thời điểm liên quan đến Trái Phiếu. Các điều khoản và điều kiện này ("**các Điều Kiện**") bao gồm các tóm lược về, và phụ thuộc vào, các quy định chi tiết trong Thỏa Thuận Ủy Thác, bao gồm cả hình thức Trái Phiếu. Trừ trường hợp được định nghĩa khác đi, các thuật ngữ được sử dụng trong các Điều Kiện này có nghĩa như được quy định trong Thỏa Thuận Ủy Thác. Các bản sao của Thỏa Thuận Ủy Thác và Thỏa Thuận Đại Lý được cung cấp cho mục đích kiểm tra trong giờ làm việc bình thường tại trụ sở chính hiện hành của Đại Lý Ủy Thác (hiện nay là Level 52, International Commerce Centre, 1 Austin Road West, Kowloon, Hồng Kông) và tại các văn phòng được chỉ định vào từng thời điểm của từng Đại Lý. Trái chủ có quyền hưởng các lợi ích từ và bị ràng buộc bởi tất cả các quy định của Thỏa Thuận Ủy Thác, và được coi là đã được thông báo về tất cả các điều khoản của Thỏa Thuận Đại Lý được áp dụng đối với các Trái chủ.

1. Tình trạng

Trái Phiếu tạo thành các nghĩa vụ trực tiếp, ưu tiên, vô điều kiện (phụ thuộc vào Điều Kiện 4) và không có bảo đảm của Bên Phát Hành và vào mọi thời điểm xếp *ngang hàng* và không có bất kỳ ưu tiên nào giữa các Trái Phiếu. Nghĩa vụ thanh toán của Bên Phát Hành theo Trái Phiếu, trừ các ngoại lệ bắt buộc theo quy định của pháp luật và phụ thuộc vào Điều Kiện 4, vào mọi thời điểm xếp ít nhất ngang hàng với tất các nghĩa vụ ưu tiên, không có bảo đảm và ưu tiên khác hiện tại và trong tương lai của Bên Phát Hành.

2. Hình thức, mệnh giá và quyền sở hữu

(A) Hình thức và Mệnh giá

Trái Phiếu được phát hành dưới hình thức ghi danh với mệnh giá là 100.000 USD một Trái Phiếu, không có chứng chỉ tiền lãi đính kèm. Mỗi giấy chứng nhận trái phiếu (một giấy chứng nhận trái phiếu

sau đây gọi là một "**Giấy Chứng Nhận**") sẽ được cấp cho từng Trái chủ đối với việc sở hữu Trái Phiếu đã được đăng ký của Trái chủ đó. Mỗi Trái Phiếu và Giấy Chứng Nhận sẽ được đánh số thứ tự cụ thể và số thứ tự này sẽ được ghi trên Giấy Chứng Nhận liên quan và ghi trong sổ đăng ký Trái chủ ("**Sổ Đăng Ký**") mà Bên Phát Hành sẽ yêu cầu Đại Lý Đăng Ký lưu giữ.

*Khi được phát hành, Trái Phiếu sẽ được đại diện bởi một chứng chỉ trái phiếu chung ("**Chứng Chỉ Trái Phiếu Chung**") được lưu ký tại một cơ quan lưu ký chung, và đại diện cho Trái Phiếu đã được đăng ký dưới tên của một bên được chỉ định của Euroclear và Clearstream, Luxembourg. Các Điều Kiện được thay đổi bởi một số quy định nêu trong Chứng Chỉ Trái Phiếu Chung. Xem phần "Tóm tắt các Điều khoản liên quan đến Trái Phiếu khi ở trong Mẫu Chung".*

(B) Quyền sở hữu

Quyền sở hữu đối với Trái Phiếu chỉ được chuyển thông qua việc chuyển nhượng và đăng ký trong Sổ Đăng Ký như được quy định tại Điều Kiện 3. Chủ sở hữu bất kỳ Trái Phiếu nào (trừ trường hợp theo yêu cầu khác đi của pháp luật) sẽ được xem là chủ sở hữu tuyệt đối của Trái Phiếu đó cho tất cả các mục đích (dù có hay không việc Trái Phiếu đã quá hạn và bất kể bất kỳ thông báo nào về quyền sở hữu, ủy thác hoặc bất kỳ lợi ích nào của Trái Phiếu hoặc bất kỳ văn bản nào về, hoặc mất cắp hoặc thất lạc, Giấy Chứng Nhận đã được phát hành liên quan đến Trái Phiếu đó) và không chủ thể nào phải chịu trách nhiệm về việc đối xử với chủ sở hữu như vậy. Cho mục đích của các Điều Kiện này, "**Trái chủ**" và (liên quan đến một Trái Phiếu) "**chủ sở hữu**" nghĩa là một chủ thể đứng tên đăng ký một Trái Phiếu.

3. Chuyển nhượng Trái Phiếu; Phát hành Giấy Chứng Nhận

(A) Sổ Đăng Ký

Bên Phát Hành sẽ đảm bảo rằng Sổ Đăng Ký sẽ được lưu tại một văn phòng cụ thể của Đại Lý Đăng Ký ở ngoài Vương quốc Anh và Hồng Kông và phù hợp với các điều khoản của Thỏa Thuận Đại Lý và trong đó sẽ ghi tên, địa chỉ của các Trái chủ và các thông tin cụ thể về Trái Phiếu mà các chủ sở hữu đó nắm giữ và tất cả các giao dịch chuyển nhượng và mua lại Trái Phiếu. Mỗi Trái chủ chỉ có quyền nhận một Giấy Chứng Nhận đối với toàn bộ Trái Phiếu thuộc sở hữu của mình.

(B) Chuyển nhượng

Phụ thuộc vào Điều Kiện 3(E) và 3(F) và các điều khoản của Thỏa Thuận Đại Lý, một Trái Phiếu có thể được chuyển nhượng bằng cách giao Giấy Chứng Nhận đã được phát hành liên quan đến Trái Phiếu đó, với đơn chuyển nhượng trên mặt sau được chủ sở hữu hoặc đại diện được chủ sở hữu ủy quyền hợp lệ bằng văn bản điền đầy đủ thông tin và ký kết hợp lệ, cho văn phòng được chỉ định cụ thể của Đại Lý Đăng Ký hoặc bất kỳ Đại Lý nào khác. Việc chuyển nhượng một Trái Phiếu sẽ không có hiệu lực trừ khi và cho đến khi được ghi vào Sổ Đăng Ký.

Việc chuyển nhượng các lợi ích gắn liền với Trái Phiếu được chứng minh trong Chứng Chỉ Trái Phiếu Chung sẽ được thực hiện theo quy định của các hệ thống thanh toán bù trừ liên quan.

(C) Giao các Giấy Chứng Nhận mới

Mỗi Giấy Chứng Nhận mới được phát hành khi có giao dịch chuyển nhượng hoặc (nếu áp dụng) chuyển đổi Trái Phiếu, trong vòng bảy ngày làm việc kể từ ngày Đại Lý Đăng Ký hoặc, tùy từng trường hợp, một Đại Lý liên quan khác nhận được bản gốc giấy chứng nhận và mẫu chuyển nhượng được điền đầy đủ thông tin và ký kết hợp lệ, sẽ có để nhận tại một văn phòng cụ thể của Đại Lý Đăng Ký hoặc Đại Lý liên quan khác hoặc, trong trường hợp có yêu cầu trong mẫu chuyển nhượng, được gửi

bằng thư không bảo đảm với rủi ro do chủ sở hữu có quyền đối với Trái Phiếu gánh chịu (nhưng được gửi miễn phí cho chủ sở hữu và với chi phí do Bên Phát Hành gánh chịu) tới địa chỉ được quy định cụ thể trong mẫu chuyển nhượng. Mẫu chuyển nhượng được gửi tới một văn phòng được chỉ định của Đại Lý Chính.

Trừ một số trường hợp hạn chế trong "Tóm tắt các Quy định liên quan đến Trái Phiếu trong Mẫu Chung", chủ sở hữu của các lợi ích gắn liền với Trái Phiếu sẽ không được quyền trực tiếp nhận các loại Giấy Chứng Nhận.

Trong trường hợp chỉ có một phần số tiền gốc Trái Phiếu (là tiền gốc của một hoặc nhiều Trái Phiếu) mà một Giấy Chứng Nhận được cấp cho phần tiền gốc đó được chuyển nhượng hoặc chuyển đổi, một Giấy Chứng Nhận mới liên quan đến Trái Phiếu không được chuyển nhượng hoặc chuyển đổi như vậy, trong vòng bảy ngày làm việc kể từ khi giao bản gốc Giấy Chứng Nhận cho Đại Lý Đăng Ký hoặc Đại Lý liên quan khác, sẽ có để nhận tại một văn phòng cụ thể của Đại Lý Đăng Ký hoặc Đại Lý liên quan khác hoặc, nếu được yêu cầu trong mẫu chuyển nhượng, được gửi bằng thư không bảo đảm với rủi ro do chủ sở hữu của Trái Phiếu không được chuyển nhượng hoặc chuyển đổi như vậy gánh chịu (nhưng miễn phí cho chủ sở hữu và với chi phí của Bên Phát Hành) tới địa chỉ của chủ sở hữu đó lưu trong Sổ Đăng Ký.

Cho các mục đích của Điều Kiện 3 và Điều Kiện 6, "**ngày làm việc**" nghĩa là một ngày không phải là Thứ 7 hoặc Chủ nhật mà vào ngày đó các ngân hàng mở cửa kinh doanh tại thành phố nơi có văn phòng được chỉ định của Đại Lý Đăng Ký (nếu một Giấy Chứng Nhận được lưu ký tại văn phòng được chỉ định đó liên quan đến việc chuyển nhượng hoặc chuyển đổi) hoặc Đại Lý nhận lưu ký Giấy Chứng Nhận liên quan đến việc chuyển nhượng hoặc chuyển đổi.

(D) Các Thủ tục Miễn phí

Việc đăng ký chuyển nhượng Trái Phiếu và phát hành Giấy Chứng Nhận mới sẽ được thực hiện mà không có bất kỳ khoản phí nào được thu bởi hoặc thay mặt cho Bên Phát Hành hoặc bất kỳ Đại Lý nào (bao gồm Đại Lý Đăng Ký, để tránh hiểu nhầm), nhưng phụ thuộc vào việc thanh toán (hoặc tiến hành thực hiện các khoản bồi hoàn theo yêu cầu của Bên Phát Hành hoặc bất kỳ Đại Lý nào (kể cả Đại Lý Đăng Ký, để tránh hiểu nhầm)) liên quan đến bất kỳ khoản thuế hoặc khoản phí của chính phủ nào khác có thể áp dụng đối với việc chuyển nhượng đó và việc các Đại Lý thỏa mãn một cách hợp lý rằng các quy định liên quan đến việc chuyển nhượng Trái Phiếu đã được tuân thủ.

(E) Các Thời Hạn Khóa Sổ

Trái chủ không được yêu cầu chuyển nhượng một Trái Phiếu được đăng ký (i) trong thời hạn bảy ngày kết thúc vào (và bao gồm cả) ngày thanh toán bất kỳ khoản tiền gốc nào theo Các Điều Kiện; (ii) sau khi Thông Báo Chuyển Đổi (như được định nghĩa trong Điều Kiện 6(B)) đã được gửi liên quan đến một Trái Phiếu; (iii) trong thời hạn bảy ngày kết thúc vào (và bao gồm cả) ngày mua lại theo Điều Kiện 8(B) hoặc 8(C); (iv) sau khi một Thông Báo Mua Lại Do Có Sự Kiện Liên Quan (như được định nghĩa trong Điều Kiện 8(D)) đã được gửi liên quan dến các Trái Phiếu đó theo quy định của Điều Kiện 8(D); hoặc một Thông Báo Thực Hiện Quyền Bán (như được định nghĩa tại Điều Kiện 8(E) đã được gửi liên quan đến Trái Phiếu đó căn cứ theo Điều Kiện 8(E) hoặc (v) trong thời gian bảy ngày kết thúc vào (và bao gồm cả) bất kỳ Ngày Chốt Tiền Lãi (như được định nghĩa trong Điều Kiện 7(A)), mỗi giai đoạn như vậy được gọi là một "**Thời Hạn Khóa Sổ**".

(F) Quy định

Tất cả các giao dịch chuyển nhượng Trái Phiếu và ghi vào Sổ Đăng Ký sẽ được thực hiện theo các quy định chi tiết liên quan đến việc chuyển nhượng Trái Phiếu được quy định trong phụ lục của Thỏa Thuận Đại Lý. Các quy định có thể được Bên Phát Hành thay đổi, với chấp thuận trước bằng văn bản của Đại Lý Ủy Thác và Đại Lý Đăng Ký. Một bản sao của các quy định hiện tại sẽ được Đại Lý Đăng Ký gửi bằng thư (miễn phí) đến cho bất kỳ Trái chủ nào ngay khi có yêu cầu bằng văn bản.

4. Cam kết Không Xác lập Biện pháp Bảo đảm

Trong trường hợp bất kỳ Trái Phiếu nào vẫn còn đang lưu hành (như được định nghĩa trong Thỏa Thuận Ủy Thác), Bên Phát Hành sẽ không, và sẽ đảm bảo rằng các Công Ty Con của mình sẽ không xác lập, hoặc có bất kỳ Biện pháp Bảo đảm nào, đối với toàn bộ hoặc một phần cam kết, tài sản hoặc doanh thu của mình trong hiện tại cũng như trong tương lai (bao gồm cả bất kỳ phần vốn chưa yêu cầu góp nào) để đảm bảo cho bất kỳ Khoản Nợ Liên Quan nào, hoặc bất kỳ bảo lãnh hoặc bồi hoàn nào liên quan đến bất kỳ Khoản Nợ Liên Quan nào, mà vào cùng thời điểm hoặc trước thời điểm đó không thực hiện bất kỳ và tất cả hành động cần thiết để bảo đảm rằng các nghĩa vụ của Bên Phát Hành theo các Trái Phiếu và Thỏa Thuận Ủy Thác (i) được bảo đảm bằng nhau và theo tỷ lệ chấp nhận được đối với Đại Lý Ủy Thác, hoặc (ii) có quyền lợi trong các bản lãnh, bảo đảm hoặc thu xếp khác mà Đại Lý Ủy Thác theo toàn quyền quyết định của mình có thể coi là không kém ưu đãi đáng kể hơn so với các lợi ích của Trái chủ hoặc theo chấp thuận của một Nghị quyết Bất thường (như được định nghĩa trong Thỏa Thuận Ủy Thác) của Trái chủ.

Trong Các Điều Kiện này:

(i) bất kỳ dẫn chiếu nào đến một "**Biện Pháp Bảo Đảm**" là dẫn chiếu đến việc cầm cố, thế chấp, cầm giữ hoặc biện pháp cầm giữ hoặc biện pháp bảo đảm khác nhằm đảm bảo cho bất kỳ nghĩa vụ nào của bất kỳ chủ thể nào;

(ii) bất kỳ dẫn chiếu nào đến "**Khoản Nợ Liên Quan**" là dẫn chiếu đến bất kỳ khoản nợ nào hiện tại hoặc trong tương lai dưới hình thức của hoặc đại diện hoặc chứng minh bởi các giấy nợ, trái phiếu, hối phiếu, giấy chứng nhận tham gia không ghi danh, biên nhận lưu ký, giấy chứng nhận lưu ký hoặc chứng khoán hoặc các chứng khoán hoặc công cụ khác hoặc bởi thương phiếu được ký phát hoặc chấp nhận cho mục đích huy động vốn mà đang hoặc có khả năng là, được yết giá, niêm yết, giao dịch thông thường hoặc giao dịch trên bất kỳ sở giao dịch chứng khoán hoặc không thông qua sở giao dịch hoặc trên bất kỳ thị trường chứng khoán nào khác nhưng, để tránh hiểu nhầm, không bao gồm bất kỳ khoản nợ nào theo (i) các khoản vay song phương theo hình thức trái phiếu công ty nội địa không niêm yết bằng Đồng Việt Nam ("**VND**") và được điều chỉnh bởi pháp luật Việt Nam, được phát hành bởi Bên Phát Hành hoặc bất kỳ Công Ty Con nào của Bên Phát Hành cho, hoặc được thu xếp bởi, một ngân hàng Việt Nam, và (ii) bất kỳ chứng khoán có bảo đảm bằng tài sản nào được chào bán hoặc phát hành bởi Bên Phát Hành hoặc bất kỳ Công Ty Con nào của Bên Phát Hành chỉ để phân phối ở Việt Nam được bảo đảm hoặc thế chấp bằng tài sản của Tập Đoàn chỉ bao gồm bất động sản nhà ở liên quan đến chứng khoán; và

(iii) bất kỳ dẫn chiếu nào đến một "**công ty con**" hoặc "**Công Ty Con**" của bất kỳ chủ thể nào là dẫn chiếu đến bất kỳ công ty hoặc tổ chức kinh doanh nào khác mà chủ thể đó sở hữu hoặc kiểm soát (trực tiếp hoặc thông qua một hoặc các Công Ty Con của mình) trên 50 phần trăm vốn cổ phần đã phát hành hoặc lợi ích sở hữu khác có quyền biểu quyết thông thường trong việc bầu các thành viên hội đồng quản trị, cán bộ quản lý hoặc các bên nhận ủy thác của công ty đó hoặc tổ chức kinh doanh khác hoặc bất kỳ công ty hoặc tổ chức kinh doanh nào khác mà vào bất kỳ thời điểm nào có sổ sách kế toán hợp nhất với sổ sách kế toán của chủ thể đó hoặc, theo quy định của pháp luật Việt Nam, các quy định hoặc nguyên tắc kế toán được chấp nhận chung, có sổ sách kế toán hợp nhất với các sổ sách kế toán của chủ thể đó.

5. Tiền lãi

Trái Phiếu được tính lãi từ và bao gồm Ngày Hoàn Tất với mức lãi suất là 5,00 phần trăm một năm trên số tiền gốc Trái Phiếu. Lãi được thanh toán nửa năm một lần vào cuối kỳ vào ngày 3 tháng 10 và 3 tháng 4 mỗi năm (mỗi ngày đó được gọi là một "**Ngày Thanh Toán Lãi**") bắt đầu từ ngày 3 tháng 10 năm 2012. Mỗi Trái Phiếu sẽ dừng hưởng lãi (a) (phụ thuộc vào Điều Kiện 6(B)(iv)) trong trường hợp Quyền Chuyển Đổi gắn liền với Trái Phiếu đó đã được thực hiện, từ và bao gồm cả Ngày Thanh Toán Lãi ngay trước Ngày Chuyển Đổi của Trái Phiếu (như được định nghĩa dưới đây) (hoặc Ngày Hoàn Tất trong trường hợp Ngày Chuyển Đổi đó rơi vào hoặc xảy ra trước Ngày Thanh Toán Lãi đầu tiên) phụ thuộc vào việc chuyển đổi của Trái Phiếu liên quan theo các quy định của Điều Kiện 6(B), hoặc (b) từ ngày đáo hạn mua lại Trái Phiếu đó trừ trường hợp, khi xuất trình hợp lệ Trái Phiếu đó, việc thanh toán đầy đủ khoản tiền đến hạn đã bị từ chối hoặc khước từ một cách vô lý hoặc một vi phạm nghĩa vụ thanh toán bằng cách khác đã xảy ra đối với khoản thanh toán đó. Trong trường hợp này, tiền lãi sẽ tiếp tục được cộng dồn với mức lãi suất nêu trên (sau và trước khi có bất kỳ phán quyết nào) cho đến khi nhưng không bao gồm ngày tất cả các khoản tiền đến hạn liên quan đến bất kỳ Trái Phiếu nào được nhận bởi hoặc thay mặt cho chủ sở hữu liên quan. Nếu lãi suất được yêu cầu tính cho giai đoạn ngắn hơn Kỳ Tính Lãi đầy đủ, thì lãi suất sẽ được tính trên cơ sở một năm 12 tháng có 360 ngày và một tháng có 30 ngày. Tiền lãi phải thanh toán theo Điều Kiện này sẽ được thanh toán phù hợp với Điều Kiện 7(A).

Trừ trường hợp được quy định trong Điều Kiện 6(B)(iv), không có khoản thanh toán cho hoặc điều chỉnh nào đối với bất kỳ khoản lãi nào phát sinh trên Trái Phiếu đã chuyển đổi được thực hiện khi chuyển đổi kể từ Ngày Thanh Toán Lãi cuối cùng ngay trước Ngày Chuyển Đổi liên quan, hoặc, nếu Trái Phiếu được chuyển đổi vào hoặc trước Ngày Thanh Toán Lãi đầu tiên, kể từ Ngày Hoàn Tất.

"**Kỳ Tính Lãi**" là giai đoạn thanh toán bắt đầu vào (và bao gồm cả) Ngày Hoàn Tất và kết thúc vào (nhưng không bao gồm) Ngày Thanh Toán Lãi đầu tiên, và từng giai đoạn tiếp theo bắt đầu vào (và bao gồm cả) Ngày Thanh toán lãi và kết thúc vào (nhưng không bao gồm) Ngày Thanh toán lãi tiếp theo.

6. Chuyển đổi

(A) Quyền Chuyển Đổi

(i) *Giai Đoạn Chuyển Đổi*: Phụ thuộc vào và như được quy định tại Điều Kiện 6(F) và như được quy định khác ở dưới đây, Trái chủ có quyền chuyển đổi Trái Phiếu của mình thành Cổ Phần (như được định nghĩa trong Điều Kiện 6(A)(vii)) vào bất kỳ thời điểm nào trong suốt Giai Đoạn Chuyển Đổi được đề cập bên dưới.

(ii) *Thực hiện Quyền Chuyển Đổi*: Quyền của Trái chủ trong việc chuyển đổi bất kỳ Trái Phiếu nào thành Cổ Phần được gọi là "**Quyền Chuyển Đổi**". Phụ thuộc vào và tuân theo các quy định của của Điều Kiện này, Quyền Chuyển Đổi đi kèm với bất kỳ Trái Phiếu nào có thể được thực hiện, theo lựa chọn của Trái chủ, vào bất kỳ thời điểm nào vào hoặc sau 41 ngày kể từ Ngày Hoàn Tất hoặc ngày phát hành Trái Phiếu Quyền Chọn, tùy ngày nào đến sau, cho đến hết giờ làm việc (tại địa điểm mà Giấy Chứng Nhận chứng minh Trái Phiếu đó được lưu ký để thực hiện chuyển đổi) của ngày thứ mười trước Ngày Đáo hạn (như được định nghĩa trong Điều Kiện 8(A)) (bao gồm cả hai ngày nêu trên) (nhưng, trừ trường hợp được quy định trong Điều Kiện 6(A)(v), trong bất kỳ trường hợp nào cũng không được sau thời hạn đó) hoặc, nếu Trái Phiếu đó đã được Bên Phát Hành đề nghị mua lại trước Ngày Đáo hạn, thì đến hết giờ làm việc (tại địa điểm nêu trên) của ngày không chậm hơn bảy ngày (tại địa điểm nêu trên) trước ngày chốt để mua lại Trái Phiếu hoặc nếu thông báo yêu cầu mua lại đã được Trái chủ đó gửi đi theo quy định của Điều Kiện 8(D) hoặc 8 (E) thì đến hết giờ làm việc (tại địa điểm nêu trên) của ngày làm việc trước khi gửi thông báo đó ("**Giai Đoạn Chuyển Đổi**").

Phụ thuộc vào và như được quy định tại Điều Kiện 6(F) và như được quy định khác ở dưới đây, số Cổ Phần được phát hành khi chuyển đổi một Trái Phiếu sẽ được xác định trên cơ sở chia số tiền gốc của

Trái Phiếu sẽ được chuyển đổi cho Giá Chuyển Đổi đang có hiệu lực vào Ngày Chuyển Đổi (được chuyển đổi thành Đô-la Mỹ theo Tỷ Giá Hối Đoái). Một Quyền Chuyển Đổi chỉ có thể được thực hiện liên quan đến một hoặc nhiều Trái Phiếu. Nếu nhiều hơn một Trái Phiếu cùng thuộc một chủ sở hữu được chủ sở hữu đó chuyển đổi vào bất kỳ một lần nào, số Cổ Phần được phát hành khi thực hiện việc chuyển đổi đó sẽ được tính trên cơ sở tổng số tiền gốc của Trái Phiếu được chuyển đổi.

(iii) *Phần lẻ của Cổ Phần:* Các phần lẽ của Cổ Phần sẽ không được phát hành khi thực hiện chuyển đổi và sẽ không có khoản điều chỉnh bằng tiền mặt nào được thực hiện liên quan đến Cổ Phần lẻ như vậy. Tuy nhiên, nếu Quyền Chuyển Đổi liên quan đến nhiều hơn một Trái Phiếu được thực hiện vào bất kỳ một lần nào mà các Cổ Phần được phát hành khi chuyển đổi được đăng ký dưới cùng một tên, số Cổ Phần được phát hành liên quan đến các Trái Phiếu đó sẽ được tính trên cơ sở tổng số tiền gốc của các Trái Phiếu được chuyển đổi đó và được làm tròn xuống thành số Cổ Phần chẵn gần nhất. Không phụ thuộc vào các quy định nêu trên, trong trường hợp hợp nhất hoặc phân loại lại Cổ Phần theo quy định của pháp luật hoặc quy định khác xảy ra sau ngày 3 tháng 4 năm 2012 làm giảm số Cổ Phần hiện hữu, khi thực hiện chuyển đổi Trái Phiếu, Bên Phát Hành sẽ thanh toán cho Trái chủ bằng tiền mặt một số tiền bằng với phần tiền gốc của Trái Phiếu hoặc các Trái Phiếu được chứng minh bằng Giấy Chứng Nhận được Trái chủ lưu ký liên quan đến việc thực hiện các Quyền Chuyển Đổi, được tính gộp như được quy định trong Điều Kiện này, tương đương với bất kỳ phần lẻ nào của một Cổ Phần (được chuyển đổi thành Đô-la Mỹ theo Tỷ Giá Hối Đoái) không được phát hành do việc hợp nhất hoặc phân loại lại nêu trên nếu khoản tiền tiền đó vượt quá 10 USD. Bất kỳ khoản tiền nào như vậy sẽ được thanh toán chậm nhất là ba Ngày Làm Việc của Sở Giao Dịch Chứng Khoán (như được định nghĩa trong Điều Kiện 6(B)(i) sau Ngày Chuyển Đổi liên quan bằng các chuyển khoản vào một tài khoản được đăng ký của Trái chủ (như được định nghĩa trong Điều Kiện 7(B)), hoặc bằng séc bằng Đô-la Mỹ được rút tại một ngân hàng tại Thành phố New York được gửi qua bưu điện đến địa chỉ đăng ký của Trái chủ nếu Trái chủ không có tài khoản đăng ký.

(iv) *Giá Chuyển Đổi:* Mức giá mà các Cổ Phần sẽ được phát hành khi chuyển đổi ("Giá Chuyển Đổi") ban đầu sẽ là 112.200 VND một Cổ Phần, nhưng phụ thuộc vào sự điều chỉnh theo phương thức được quy định trong Điều Kiện 6. Tỷ lệ chuyển đổi ("Tỷ Lệ Chuyển Đổi") bằng với số tiền gốc bằng Đô-la Mỹ của mỗi Trái Phiếu chia cho Giá Chuyển Đổi vào thời điểm đó (đã được chuyển đổi sang Đô-la Mỹ theo Tỷ Giá Hối Đoái).

Cho các mục đích của Các Điều Kiện này:

"**Tỷ Giá Hối Đoái**" nghĩa là một tỷ giá hối đoái cố định là 1 USD đổi được 20.873 VND.

(v) *Các điều khoản phụ hồi hiệu lực và/hoặc các điều khoản tiếp tục có hiệu lực sau Vi phạm:* Không phụ thuộc vào các quy định của Điều Kiện 6(A)(i), nếu (a) Bên Phát Hành vi phạm trong việc thanh toán đầy đủ cho bất kỳ Trái Phiếu nào mà đã được đề nghị hoặc nộp để mua lại vào ngày cố định để thực hiện việc mua lại Trái Phiếu đó, (b) bất kỳ Trái Phiếu nào đã đáo hạn và phải thanh toán vào trước Ngày Đáo hạn vì lý do xảy ra bất kỳ trường hợp nào theo Điều Kiện 10, hoặc (c) bất kỳ Trái Phiếu nào không được mua lại vào Ngày Đáo hạn theo quy định của Điều Kiện 8(A), Quyền Chuyển Đổi đi kèm với Trái Phiếu đó sẽ tiếp tục có hiệu lực và/hoặc sẽ tiếp tục có thể được thực hiện cho đến khi, và bao gồm cả thời điểm, hết giờ làm việc (tại địa điểm mà Giấy Chứng Nhận chứng minh Trái Phiếu đó đã được lưu ký cho mục đích chuyển đổi) của ngày mà toàn bộ khoản tiền phải trả liên quan đến Trái Phiếu đó đã được Đại Lý Thanh Toán Tiền gốc hoặc Đại Lý Ủy Thác nhận một cách hợp lệ và thông báo về việc nhận tiền như vậy đã được gửi một cách hợp lệ cho Trái chủ và không phụ thuộc vào các quy định của Điều Kiện 6(A)(i), bất kỳ Trái Phiếu nào mà liên quan đến Trái Phiếu đó Giấy Chứng

Nhận và Thông Báo Chuyển Đổi được lưu ký để chuyển đổi trước ngày đó sẽ được chuyển đổi vào Ngày Chuyển Đổi liên quan (như được định nghĩa dưới đây) không phụ thuộc vào việc toàn bộ khoản tiền phải trả liên quan đến Trái Phiếu đó đã được Đại Lý Chính hoặc Đại Lý Ủy Thác nhận được một cách hợp lệ trước Ngày Chuyển Đổi hoặc rằng Giai Đoạn Chuyển Đổi có thể đã quá hạn trước Ngày Chuyển Đổi đó.

(vi) *Xác định lại Giá Chuyển Đổi:* Nếu trung bình số học của Giá Bình Quân Gia Quyền Theo Số Lượng của mỗi Cổ Phần (là một Cổ Phần có quyền hưởng cổ tức đầy đủ) trong mười Ngày Giao Dịch liên tục (như được định nghĩa ở dưới) kết thúc vào và bao gồm cả Ngày Xác Định Lại (mỗi giai đoạn này được gọi là một "Thời hạn Xác định lại"), nhỏ hơn Giá Chuyển Đổi đang có hiệu lực vào Ngày Xác Định Lại, thì Giá Chuyển Đổi (phụ thuộc vào Điều Kiện 6(B)) sẽ được xác định lại phù hợp với công thức sau:

Giá Chuyển Đổi điều chỉnh = Giá Được Quy Định Lại

Bất kỳ khoản điều chỉnh nào đối với Giá Chuyển Đổi theo quy định của Điều Kiện 6(A)(vi) này sẽ được hạn chế để Giá Chuyển Đổi được điều chỉnh phù hợp với Điều Kiện 6(A)(vi) này sẽ không nhỏ hơn Giá Sàn Được Quy Định Lại đang được áp dụng (như được điều chỉnh để thể hiện bất kỳ khoản điều chỉnh nào theo Điều Kiện 6(C) có thể xảy ra trước Ngày Xác Định Lại liên quan).

Cho các mục đích của các Điều Kiện này:

"**Ngày Xác Định Lại**" nghĩa là ngày 3 tháng 10 trong mỗi năm, từ vào bao gồm cả ngày 3 tháng 10 năm 2012, với điều kiện là Ngày Xác Định Lại cuối cùng sẽ là ngày 3 tháng 10 năm 2016.

"**Giá Được Quy Định Lại**" nghĩa là trung bình số học của Giá Bình Quân Gia Quyền Theo Số Lượng cho một Cổ Phần (là một Cổ Phần có quyền hưởng cổ tức đầy đủ) vào mỗi Ngày Giao Dịch trong Thời hạn Xác định lại.

"**Giá Sàn Được Quy Định Lại** " nghĩa là, vào bất kỳ thời điểm nào, 80 phần trăm của Giá Chuyển Đổi ban đầu, với điều kiện là nếu có hoặc sẽ có bất kỳ điều chỉnh nào đối với Giá Chuyển Đổi phù hợp với Điều Kiện 6(C) vào hoặc trước Ngày Xác Định Lại liên quan, Giá Sàn Được Quy Định Lại sẽ được điều chỉnh bằng cách áp dụng các quy định của Điều Kiện 6(C) theo hình thức phù hợp với Giá Sàn Được Quy định lại.

(vii) *Ý nghĩa của "Cổ Phần":* Như được sử dụng trong các Điều Kiện này, thuật ngữ "Cổ Phần" nghĩa là các cổ phần phổ thông trong vốn của Bên Phát Hành (bao gồm cả các cổ phần phổ thông của Bên Phát Hành được niêm yết trên HOSE hoặc, tùy từng trường hợp, Sở Giao Dịch Chứng Khoán Thay Thế (như được định nghĩa dưới đây)) hoặc các cổ phần thuộc bất kỳ loại hoặc các loại nào được xác lập sau khi tiến hành chia tách, hợp nhất hoặc phân loại lại các cổ phần đó, và giữa các Cổ Phần đó không có bất kỳ ưu tiên nào trong việc hưởng cổ tức hoặc bất kỳ khoản tiền nào phải thanh toán trong trường hợp có bất kỳ sự kiện thanh lý hoặc giải thể tự nguyện hoặc bắt buộc nào của Bên Phát Hành. Trừ trường hợp được quy định trong Điều Kiện 6(B)(iv), không khoản thanh toán hoặc điều chỉnh nào được thực hiện khi chuyển đổi đối với bất kỳ khoản lãi nào mà bằng cách khác được cộng dồn đối với Trái Phiếu liên quan kể từ Ngày Thanh Toán Lãi ngay trước Ngày Chuyển Đổi liên quan đến Trái Phiếu đó (hoặc, nếu Ngày Chuyển Đổi rơi vào trước Ngày Thanh Toán Lãi đầu tiên, kể từ Ngày Hoàn Tất).

(B) Quy trình Chuyển đổi

(i) *Thông Báo Chuyển Đổi*: Để thực hiện Quyền Chuyển Đổi đi kèm với bất kỳ Trái Phiếu nào, Trái chủ đó phải hoàn tất, ký và gửi đến một văn phòng được chỉ định của bất kỳ Đại Lý

Chuyển Đổi nào trong giờ làm việc bình thường với chi phí do mình gánh chịu hai bản thông báo chuyển đổi ("**Thông Báo Chuyển Đổi**") theo mẫu (đang có hiệu lực vào thời điểm đó) có thể lấy từ một văn phòng được chỉ định của mỗi Đại Lý, cùng với Giấy Chứng Nhận liên quan và bất kỳ khoản tiền nào Trái chủ phải thanh toán theo Điều Kiện 6(B)(ii). Chủ sở hữu đó, nếu không phải là Chủ Thể Việt Nam, cần phải xác nhận trong Thông Báo Chuyển Đổi rằng mình đã đăng ký với và đã xin được mã số giao dịch chứng khoán từ Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam ("**VSD**"), và đã mở một tài khoản lưu ký chứng khoán tại tổ chức lưu ký được phép, tài khoản góp vốn tại ngân hàng được phép và tài khoản giao dịch chứng khoán tại công ty chứng khoán được phép ở Việt Nam. Các Quyền Chuyển Đổi sẽ được thực hiện trong mỗi trường hợp phụ thuộc vào bất kỳ quy định pháp luật nào về tài chính và quy định khác được áp dụng tại lãnh thổ nơi có văn phòng được chỉ định của Đại Lý Chuyển Đổi nhận Thông Báo Chuyển Đổi liên quan.

Ngày chuyển đổi liên quan đến một Trái Phiếu ("**Ngày Chuyển Đổi**") phải rơi vào thời điểm khi Quyền Chuyển Đổi đi kèm với Trái Phiếu đó được quy định rõ ràng trong các Điều Kiện này là được thực hiện (phụ thuộc vào các quy định của Điều Kiện 6(A)(v) trên đây) và sẽ rơi vào Ngày Làm Việc Của Sở Giao Dịch Chứng Khoán (như được định nghĩa dưới đây) ngay sau ngày nộp lại Giấy Chứng Nhận liên quan đến Trái Phiếu đó và gửi Thông Báo Chuyển Đổi đó và, nếu áp dụng, việc thực hiện bất kỳ khoản thanh toán nào hoặc đưa ra bất kỳ khoản bồi hoàn nào sẽ được thực hiện theo quy định của các Điều Kiện này liên quan đến việc thực hiện Quyền Chuyển Đổi đó. Một Thông Báo Chuyển Đổi một khi đã được gửi sẽ là không thể hủy ngang và không thể rút lại trừ trường hợp có sự đồng ý bằng văn bản của Bên Phát Hành về việc rút lại như vậy. "**Ngày Làm Việc Của Sở Giao Dịch Chứng Khoán**" nghĩa là bất kỳ ngày nào (không phải là ngày Thứ Bảy hoặc Chủ Nhật) mà vào ngày đó Sở Giao Dịch Chứng Khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("**HOSE**") hoặc Sở Giao Dịch Chứng Khoán Thay Thế (như được định nghĩa trong Điều Kiện 6(C) dưới đây), tùy từng trường hợp, mở cửa hoạt động giao dịch chứng khoán bình thường.

(ii) *Lệ phí Chứng từ, v.v...:* Một Trái chủ giao một Giấy Chứng Nhận liên quan đến một Trái Phiếu để thực hiện chuyển đổi phải trả bất kỳ khoản thuế và thuế tem phát hành chứng khoán, lệ phí chứng từ, lệ phí phát hành và đăng ký nào phát sinh từ việc chuyển đổi (ngoài các loại thuế hoặc lệ phí chứng từ, thuế tem phát hành chứng khoán phải trả tại Việt Nam hoặc, tùy từng trường hợp, lãnh thổ có Sở Giao dịch Chứng khoán Thay Thế liên quan đến việc phân bổ, phát hành và giao Cổ Phần khi chuyển đổi, đăng ký và lưu ký Cổ Phiếu tại VSD hoặc, tùy từng trường hợp, trung tâm lưu ký chứng khoán của Sở Giao Dịch Chứng Khoán Thay Thế và niêm yết Cổ Phiếu trên HOSE hoặc, tùy từng trường hợp, Sở Giao Dịch Chứng Khoán Thay Thế, sẽ do Bên Phát Hành thanh toán) ("Thuế") và Trái chủ đó phải thanh toán tất cả các loại thuế, nếu có, phát sinh liên quan đến bất kỳ giao dịch hoặc giao dịch dự kiến nào của một Trái Phiếu liên quan đến việc chuyển đổi đó, trong mỗi trường hợp sẽ nộp trực tiếp cho cơ quan có thẩm quyền. Bên Phát Hành sẽ thanh toán tất cả các khoản chi phí khác phát sinh từ việc phát hành Cổ Phần khi chuyển đổi Trái Phiếu. Đại Lý Ủy Thác hoặc bất kỳ Đại Lý nào không có nghĩa vụ xác định xem Bên Phát Hành hoặc Trái chủ có nghĩa vụ thanh toán bất kỳ khoản Thuế nào hay không, các khoản phải trả (nếu có) liên quan đến Điều Kiện 6(B)(ii) và dù bất kỳ khoản Thuế nào như vậy đã được thanh toán hoặc mức độ thanh toán đầy đủ các khoản Thuế đó.

(iii) *Các chấp thuận; đăng ký của công ty và theo quy định pháp luật:* Trong thời gian sớm nhất có thể, và trong bất kỳ trường hợp nào trong vòng 20 Ngày Làm Việc Của Sở Giao Dịch Chứng Khoán sau Ngày Chuyển Đổi ("Ngày Bắt Đầu"), Bên Phát Hành sẽ đảm bảo hoàn tất mọi các quy trình, thủ tục và yêu cầu của công ty hoặc theo quy định pháp luật cần thiết cho mục đích chuyển đổi Trái Phiếu thành Cổ Phần theo Thông Báo Chuyển Đổi liên quan, việc đăng ký và lưu ký Cổ Phiếu đó tại VSD hoặc trung tâm lưu ký chứng khoán của Sở Giao Dịch

Chứng Khoán Thay Thế (tùy từng trường hợp) và niêm yết các Cổ Phiếu đó trên HOSE hoặc Sở Giao Dịch Chứng Khoán Thay Thế (tùy từng trường hợp), trong thời gian Cổ Phần được niêm yết trên HOSE, bên cạnh những quy trình, thủ tục và yêu cầu khác, bao gồm, (i) thông báo gửi cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước Việt Nam về việc chuyển đổi Trái Phiếu và phát hành các Cổ Phần đó, (ii) chấp thuận của HOSE về việc niêm yết và giao dịch các Cổ Phiếu đó trên HOSE, (iii) (A) đăng ký và lưu ký các Cổ Phiếu đó tại VSD và (B) đăng ký Trái chủ hoặc các Trái chủ có liên quan là (các) chủ sở hữu của số Cổ Phần liên quan trong sổ đăng ký cổ đông của Bên Phát Hành, và (iv) việc phát hành giấy chứng nhận hoặc các giấy chứng nhận chứng minh rằng các Cổ Phần đó được cung cấp tại một văn phòng được chỉ định của Bên Phát Hành được thông báo cho Trái chủ phù hợp với Điều Kiện 16 hoặc, nếu được yêu cầu trong Thông Báo Chuyển Đổi liên quan, gửi giấy chứng nhận hoặc các giấy chứng nhận đó bằng thư (với rủi ro và, nếu được gửi theo yêu cầu của chủ thể đó theo hình thức không phải là hình thức gửi thư thường, với chi phí do chủ thể nhận giấy chứng nhận hoặc các giấy chứng nhận đó gánh chịu) tới cho chủ thể đó và tại địa chỉ được nêu trong Thông Báo Chuyển Đổi, (trong bất kỳ trường hợp nào) cùng với bất kỳ các chứng khoán, tài sản hoặc tiền mặt nào cần được gửi khi thực hiện chuyển đổi và các văn bản chuyển nhượng và các văn bản khác (nếu có) tùy từng trường hợp theo yêu cầu của pháp luật để xác lập hiệu lực cho việc chuyển nhượng đó, trong trường hợp này một giấy chứng nhận cổ phần duy nhất sẽ được phát hành liên quan đến tất cả các Cổ Phần được phát hành khi thực hiện chuyển đổi Trái Phiếu theo quy định của cùng một Thông Báo Chuyển Đổi và được đăng ký dưới cùng một tên.

Nếu (a) Ngày Chuyển Đổi liên quan đến bất kỳ Trái Phiếu nào rơi vào hoặc sau ngày chốt sổ đối với bất kỳ đợt phát hành, phân bổ, trao quyền, chào bán hoặc sự kiện khác mà có thể làm phát sinh việc điều chỉnh đối với Giá Chuyển Đổi theo quy định của Điều Kiện 6C, nhưng trước khi khoản điều chỉnh liên quan có hiệu lực theo Điều Kiện liên quan, hoặc (b) ngày chốt sổ đối với bất kỳ đợt phát hành, phân bổ, trao quyền, chào bán hoặc sự kiện khác mà có thể làm phát sinh việc điều chỉnh đối với Giá Chuyển Đổi theo quy định của Điều Kiện 6C (ngoài việc thanh toán bất kỳ cổ tức hoặc các khoản phân bổ khác liên quan đến Cổ Phần mà Bên Phát Hành cần thanh toán cho Trái chủ được chuyển đổi Khoản Tiền Tương Đương, như được nêu ở dưới) rơi vào sau Ngày Chuyển Đổi nhưng trước một trong hai Ngày Đăng Ký và Ngày Bắt Đầu, tùy vào ngày nào đến trước và tùy vào từng trường hợp, khi việc điều chỉnh liên quan có hiệu lực, Bên Phát Hành sẽ đảm bảo việc phát hành cho Trái chủ chuyển đổi (hoặc phù hợp với các hướng dẫn nêu trong Thông Báo Chuyển Đổi (phụ thuộc vào quy định pháp luật áp dụng về kiểm soát ngoại hối hoặc quy định khác)), số Cổ Phần bổ sung, cùng với Cổ Phần được phát hành khi chuyển đổi Trái Phiếu, bằng với số Cổ Phần cần được phát hành khi chuyển đổi Trái Phiếu đó và/hoặc, trong các trường hợp khi các quy định về việc thanh toán tiền mặt tự động của Điều Kiện 6(F) áp dụng, Bên Phát Hành đảm bảo thanh toán cho Trái chủ được chuyển đổi bất kỳ khoản thanh toán thêm bằng tiền mặt nào như được Ngân Hàng Đầu Tư Độc Lập xác định là công bằng và hợp lý có xem xét đến việc áp dụng các quy định của Điều Kiện 6(F) liên quan đến việc thực hiện Quyền Chuyển Đổi, trong từng trường hợp như thể việc điều chỉnh đối với Giá Chuyển Đổi đã được thực hiện và có hiệu lực vào hoặc ngay sau ngày chốt sổ liên quan hoặc, trong trường hợp ngày chốt sổ rơi vào sau Ngày Chuyển Đổi, ngay trước Ngày Chuyển Đổi. Bất kỳ Cổ Phần bổ sung nào như vậy sẽ được phát hành phù hợp với đoạn đầu của Điều Kiện 6(B)(iii) và trong bất kỳ trường hợp nào trong vòng 20 Ngày Làm Việc Của Sở Giao Dịch Chứng Khoán sau Ngày Chuyển Đổi có liên quan, và bất kỳ khoản thanh toán thêm bằng tiền mặt phải được thực hiện càng sớm càng tốt, và trong bất kỳ trường hợp nào không trễ hơn ba Ngày Làm Việc Của Sở Giao Dịch Chứng Khoán sau Ngày Bắt Đầu.

Chủ thể hoặc các chủ thể được chỉ định cho mục đích đó trong Thông Báo Chuyển Đổi sẽ trở thành chủ sở hữu ghi sổ của số Cổ Phần có thể được phát hành khi thực hiện việc chuyển đổi với

hiệu lực kể từ ngày chủ thể đó hoặc các chủ thể đó được VSD hoặc trung tâm lưu ký chứng khoán của Sở Giao Dịch Chứng Khoán Thay Thế (tùy từng trường hợp) đăng ký là chủ sở hữu ghi sổ trong sổ đăng ký cổ đông của Bên Phát Hành ("**Ngày Đăng Ký**"), với điều kiện là Ngày Đăng Ký liên quan đến các Cổ Phần sẽ xảy ra không trễ hơn ngày hoàn thành các quy trình, thủ tục và yêu cầu được liệt kê ở đoạn đầu của Điều Kiện 6(B)(iii). Các Cổ Phần được phát hành khi thực hiện chuyển đổi Trái Phiếu sẽ là các Cổ Phần được thanh toán đủ, không góp thêm và xếp *ngang hàng* với các Cổ Phần hiện hữu vào Ngày Đăng Ký liên quan trên mọi phương diện, bao gồm đối với việc niêm yết. Trừ trường hợp được quy định trong các Điều Kiện này, một chủ sở hữu Cổ Phần được phát hành khi chuyển đổi Trái Phiếu sẽ không có quyền hưởng bất kỳ quyền nào mà ngày chốt sổ của các quyền đó xảy ra trước Ngày Đăng Ký liên quan.

Nếu ngày chốt sổ để thanh toán bất kỳ khoản cổ tức hoặc khoản phân bổ nào khác liên quan đến các Cổ Phần rơi vào hoặc sau Ngày Chuyển Đổi liên quan đến bất kỳ Trái Phiếu nào, nhưng trước Ngày Đăng Ký (bất kể bất kỳ điều chỉnh ngược nào đối với Giá Chuyển Đổi được đề cập trong mục (iii) này trước thời điểm việc điều chỉnh ngược đó có hiệu lực), Bên Phát Hành sẽ thanh toán cho Trái chủ chuyển đổi hoặc người được Trái chủ chuyển đổi chỉ định một khoản tiền ("**Khoản Tiền Tương Đương**") bằng Đô-la Mỹ bằng với Giá Trị Thị Trường Hợp Lý (như được định nghĩa dưới đây) (được chuyển đổi thành Đô-la Mỹ theo Tỷ giá Hiện hành (như được định nghĩa trong Điều Kiện 6(F)) của khoản cổ tức hoặc khoản phân bổ khác như vậy mà Trái chủ chuyển đổi đó có quyền hưởng nếu vào ngày chốt sổ đó Trái chủ đó là cổ đông ghi sổ, và sẽ tiến hành thanh toán vào cùng thời điểm mà Bên Phát Hành thanh toán cổ tức hoặc khoản phân bổ khác, hoặc trong thời gian sớm nhất có thể, nhưng trong bất kỳ trường hợp nào, cũng không chậm hơn ba Ngày Làm Việc Của Sở Giao Dịch Chứng Khoán sau đó. Khoản Tiền Tương Đương sẽ được thanh toán bằng cách chuyển vào tài khoản đăng ký của Trái chủ (như được nêu trong Điều Kiện 7(B)), hoặc bằng séc bằng Đô-la Mỹ được rút tại một ngân hàng tại Thành phố New York và được gửi tới địa chỉ được quy định trong Thông Báo Chuyển Đổi liên quan nếu Trái chủ không có tài khoản được đăng ký.

(iv) *Cộng dồn Lãi:* Nếu bất kỳ thông báo yêu cầu mua lại bất kỳ Trái Phiếu nào được gửi đi theo quy định của Điều Kiện 8(B), hoặc 8(C) trong thời hạn bắt đầu vào ngày thứ mười lăm trước ngày chốt sổ đã xảy ra kể từ Ngày Thanh Toán Lãi cuối cùng (hoặc Ngày Hoàn Tất, trong trường hợp Kỳ Tính Lãi đầu tiên) đối với bất kỳ khoản cổ tức hoặc khoản phân bổ nào phải trả liên quan đến Cổ Phần và kết thúc vào Ngày Thanh Toán Lãi tiếp theo sau ngày chốt sổ đó, trong trường hợp thông báo đó nêu cụ thể một ngày mua lại rơi vào hoặc trước thời điểm 14 ngày sau Ngày Thanh Toán Lãi tiếp theo như vậy, lãi sẽ (phụ thuộc vào các quy định của các Điều Kiện này) được cộng dồn đối với Trái Phiếu mà liên quan đến Trái Phiếu đó các Quyền Chuyển Đổi đã được thực hiện và liên quan đến Trái Phiếu đó Ngày Chuyển Đổi rơi vào thời điểm sau ngày chốt sổ đó và vào hoặc trước Ngày Thanh Toán Lãi tiếp theo sau ngày chốt sổ trong mỗi trường hợp từ và bao gồm cả Ngày Thanh Toán Lãi trước đó (hoặc, nếu Ngày Chuyển Đổi liên quan rơi vào hoặc trước Ngày Thanh Toán Lãi đầu tiên, từ, và bao gồm cả Ngày Hoàn Tất đến, nhưng không bao gồm, Ngày Chuyển Đổi liên quan) tới, nhưng không bao gồm Ngày Chuyển Đổi đó; với điều kiện là không có khoản lãi nào như vậy sẽ được cộng dồn đối với bất kỳ Trái Phiếu nào trong trường hợp các Cổ Phần được phát hành khi chuyển đổi Trái Phiếu sẽ có quyền hưởng bất kỳ quyền nhận cổ tức hoặc khoản phân bổ nào hoặc trong trường hợp Trái Phiếu có quyền nhận Khoản tiền Tương đương. Bất kỳ khoản lãi nào như vậy sẽ được thanh toán trong khoảng thời gian không chậm hơn 14 ngày sau Ngày Chuyển Đổi liên quan bằng cách chuyển vào tài khoản đăng ký của Trái chủ (như được nêu trong Điều Kiện 7(B)), hoặc bằng séc bằng Đô-la Mỹ được rút tại một ngân hàng tại Thành phố New York và được gửi tới địa chỉ được quy định trong Thông Báo Chuyển Đổi liên quan nếu Trái chủ không có tài khoản được đăng ký.

(C) Điều chỉnh Giá Chuyển Đổi

Giá Chuyển Đổi và Giá Được Quy Định Lại phụ thuộc vào việc điều chỉnh khi xảy ra các sự kiện sau, với điều kiện là, nếu ngày hiệu lực của sự kiện điều chỉnh đó xảy ra trong Thời hạn Xác định lại, Giá Được Quy Định Lại sẽ được điều chỉnh trên cơ sở áp dụng các quy định của Điều Kiện 6(C) phù hợp với Giá Bình Quân Gia Quyền Theo Số Lượng đối với mỗi Ngày Giao Dịch được sử dụng trong việc tính Giá Được Quy Định Lại đối với giai đoạn đến và bao gồm cả ngày hiệu lực của sự kiện điều chỉnh đó:

(1) *Hợp nhất, Chia Tách hoặc Phân loại lại*: Nếu và khi có sự thay đổi mệnh giá Cổ Phần do việc hợp nhất, chia tách hoặc phân loại lại Cổ Phần, Giá Chuyển Đổi sẽ được điều chỉnh bằng cách lấy Giá Chuyển Đổi có hiệu lực ngay trước khi có thay đổi nhân với phân số sau:

$$\frac{A}{B}$$

trong đó:

A giá trị danh nghĩa của một Cổ Phần ngay sau khi có thay đổi; và

B giá trị danh nghĩa của một Cổ Phần ngay trước khi có thay đổi.

Việc điều chỉnh đó sẽ có hiệu lực vào ngày thay đổi có hiệu lực.

(2) *Vốn hóa Lợi nhuận hoặc Doanh thu*:

Nếu và khi Bên Phát Hành phát hành bất kỳ Cổ Phần nào được ghi sổ là được thanh toán cho chủ sở hữu Cổ Phần ("**Cổ đông**") bằng cách vốn hóa lợi nhuận hoặc doanh thu (bao gồm bất kỳ tài khoản tiền lãi phát hành cổ phần nào) bao gồm các Cổ Phần đã được góp đủ xuất phát từ lợi nhuận hoặc doanh thu có thể phân bổ và/hoặc tài khoản tiền lãi phát hành cổ phần ngoài các Cổ Phần được phát hành theo cho toàn bộ hoặc một phần của Cổ Tức tiền mặt được công bố cụ thể mà Cổ Đông sẽ hoặc có thể nhận được, Giá Chuyển Đổi sẽ được điều chỉnh bằng cách lấy Giá Chuyển Đổi có hiệu lực ngay trước khi phát hành hoặc, trong từng trường hợp, ngày chốt sổ có liên quan nhân với phân số sau:

$$\frac{A}{B}$$

trong đó:

A tổng giá trị danh nghĩa của số Cổ Phần đã được phát hành ngay trước đợt phát hành; và

B tổng giá trị danh nghĩa của số Cổ Phần đã được phát hành ngay sau đợt phát hành.

Việc điều chỉnh này sẽ có hiệu lực vào ngày phát hành các Cổ Phần đó hoặc nếu một ngày chốt sổ đã được xác định cho các Cổ Phần đó, ngay sau ngày chốt sổ đó.

(3) *Cổ Tức*: Nếu và khi Bên Phát Hành tiến hành thanh toán hoặc thực hiện bất kỳ khoản chia Cổ Tức nào (như được định nghĩa dưới đây) cho Cổ đông (trừ trường hợp và chỉ trong phạm vi mà Giá Chuyển Đổi cần được điều chỉnh theo Điều Kiện 6(C)(2) nêu trên), Giá Chuyển Đổi sẽ được điều

chỉnh bằng cách lấy Giá Chuyển Đổi đang có hiệu lực ngay trước Ngày Hiệu Lực nhân với phân số sau:

$$\frac{A - B}{A}$$

trong đó:

A là (i) Giá Thị Trường Hiện Hành của một Cổ Phần vào Ngày Giao Dịch cuối cùng ngay trước ngày Cổ Tức được công bố lần đầu hoặc, (ii) trong trường hợp mua Cổ Phần bởi hoặc thay mặt cho Bên Phát Hành hoặc bất kỳ Công Ty Con nào của Bên Phát Hành, Giá Thị Trường Hiện Hành của một Cổ Phần vào Ngày Giao Dịch cuối cùng trước ngày mà các Cổ Phần đó được mua hoặc (iii) trong trường hợp Chia Tách, là bình quân của Giá Bình Quân Gia Quyền Theo Số Lượng của một Cổ Phần trong hai mươi Ngày Giao Dịch liên tiếp kết thúc vào Ngày Giao Dịch ngay trước ngày đầu tiên mà vào ngày đó các Cổ Phần được giao dịch không có Chia Tách liên quan (bất kể đối với mục đích này, các điều khoản về định nghĩa của Giá Thị Trường Hiện Hành); và

B là phần Giá Trị Thị Trường Hợp Lý của Cổ Tức được phân bổ cho một Cổ Phần, và phần này được xác định bằng cách lấy Giá Trị Thị Trường Hợp Lý của tổng Cổ Tức chia cho số Cổ Phần được hưởng Cổ Tức liên quan (hoặc, trong trường hợp mua, mua lại Cổ Phần bởi hoặc thay mặt cho Bên Phát Hành hoặc bất kỳ Công Ty Con nào của Bên Phát Hành, chia cho số Cổ Phần hiện hữu ngay trước khi mua hoặc mua lại).

Việc điều chỉnh này sẽ có hiệu lực vào Ngày Hiệu Lực hoặc, nếu muộn hơn, vào ngày đầu tiên mà vào ngày đó Giá Trị Thị Trường Hợp Lý của Cổ Tức liên quan có thể được xác định như theo quy định trên.

"**Ngày Hiệu Lực**", liên quan đến Điều Kiện 6(C)(3) này, nghĩa là ngày đầu tiên mà vào ngày đó các Cổ Phần được giao dịch không có Cổ Tức liên quan hoặc, trong trường hợp mua hoặc mua lại Cổ Phần, ngày thực hiện việc mua hoặc mua lại Cổ Phần như vậy hoặc, trong trường hợp Chia Tách, vào ngày đầu tiên mà Cổ Phần được giao dịch không có Chia Tách.

Cho các mục đích nêu trên, Giá Trị Thị Trường Hợp Lý của Cổ Tức (phụ thuộc vào quy định của đoạn (i) trong phần định nghĩa về "Cổ Tức" dưới đây) được xác định vào Ngày Hiệu Lực.

(4) *Quyền mua Cổ Phần hoặc Quyền Chọn đối với Cổ Phần*: Nếu và khi Bên Phát Hành phát hành Cổ Phần cho tất cả hoặc phần lớn các Cổ đông cùng loại theo hình thức phát hành các quyền, phát hành hoặc cấp cho tất cả hoặc phần lớn các Cổ đông cùng loại theo hình thức phát hành quyền, quyền chọn, chứng quyền hoặc các quyền khác để đăng ký mua hoặc mua hoặc bằng cách khác có được bất kỳ Cổ Phần nào, trong từng trường hợp, theo mức giá trên một Cổ Phần thấp hơn 95 phần trăm Giá Thị Trường Hiện Hành trên một Cổ Phần vào Ngày Giao Dịch cuối cùng trước ngày lần đầu tiên công bố các điều khoản của đợt phát hành hoặc cấp Cổ Phần, quyền chọn, chứng quyền hoặc các quyền khác (và bất kể là đợt phát hành hoặc cấp quyền có liên quan có thể hoặc thể hiện rõ là phụ thuộc vào Cổ đông hoặc các chấp thuận hoặc đồng ý khác), Giá Chuyển Đổi sẽ được điều chỉnh bằng cách lấy Giá Chuyển Đổi có hiệu lực ngay trước khi phát hành Cổ Phần hoặc cấp các quyền, hoặc tùy từng trường hợp, trước ngày chốt sổ có liên quan nhân với phân số sau:

$$\frac{A + B}{A + C}$$

trong đó:

A là số Cổ Phần hiện hữu ngay trước khi đưa ra công bố;

B là số Cổ Phần mà tổng số tiền (nếu có) phải trả cho các Cổ Phần được phát hành dựa trên các quyền hoặc đối với quyền chọn, chứng quyền hoặc quyền khác được phát hành hoặc cấp dựa trên các quyền và đối với tổng số Cổ Phần được phân bổ khi thực hiện các quyền đó, có thể đăng ký mua, mua hoặc bằng cách khác có được theo Giá Thị Trường Hiện Hành của một Cổ Phần; và

C là tổng số Cổ Phần được phát hành hoặc, tùy từng trường hợp, tổng số Cổ Phần có thể được phát hành trên cơ sở thực hiện quyền chọn, chứng quyền hoặc các quyền được tính từ ngày phát hành hoặc ngày được cấp quyền chọn, chứng quyền hoặc các quyền khác.

Việc điều chỉnh này sẽ có hiệu lực vào ngày phát hành các Cổ Phần đó hoặc ngày phát hành hoặc cấp các quyền chọn, chứng quyền hoặc các quyền khác hoặc trong trường hợp đã xác định ngày chốt sổ, là ngày đầu tiên mà vào ngày đó các Cổ Phần được giao dịch không hưởng quyền, không hưởng quyền chọn, không hưởng chứng quyền, tùy từng trường hợp.

(5) *Quyền mua các Chứng khoán khác*: Nếu và khi Bên Phát Hành phát hành bất kỳ chứng khoán nào (ngoại trừ Cổ Phần hoặc các quyền chọn, chứng quyền hoặc các quyền khác để đăng ký mua, mua hoặc bằng cách khác có được bất kỳ Cổ Phần nào) cho tất cả hoặc phần lớn các Cổ đông cùng loại theo hình thức phát hành các quyền hoặc cấp cho cho tất cả hoặc phần lớn các Cổ đông cùng loại dựa theo hình thức phát hành các quyền, quyền chọn, chứng quyền hoặc các quyền khác để đăng ký mua, mua hoặc bằng cách khác có được bất kỳ chứng khoán nào (ngoại trừ Cổ Phần hoặc các quyền chọn, chứng quyền hoặc các quyền khác để đăng ký, mua hoặc bằng cách khác có được các Cổ Phần), Giá Chuyển Đổi sẽ được điều chỉnh bằng cách lấy Giá Chuyển Đổi đang có hiệu lực ngay trước thời điểm phát hành hoặc trao quyền hoặc, tùy từng trường hợp, ngày chốt sổ có liên quan nhân với phân số sau:

$$\frac{A - B}{A}$$

trong đó:

A là Giá Thị Trường Hiện Hành của một Cổ Phần vào Ngày Giao Dịch cuối cùng trước ngày mà vào ngày đó việc phát hành hoặc trao quyền được công bố lần đầu tiên; và

B là chênh lệch giữa Giá Trị Thị Trường Hợp Lý của một chứng khoán trên cơ sở mỗi Cổ Phần vào ngày đưa ra tuyên bố đó và giá phát hành một chứng khoán trên cơ sở mỗi Cổ Phần vào thời điểm phát hành hoặc trao quyền đó.

Việc điều chỉnh này sẽ có hiệu lực vào ngày phát hành chứng khoán hoặc phát hành hoặc trao các quyền, quyền chọn hoặc chứng quyền như vậy (tùy từng trường hợp) hoặc trong trường hợp đã xác định được ngày chốt sổ, là vào ngày đầu tiên mà vào ngày đó các Cổ Phần được giao dịch không hưởng quyền, không hưởng quyền chọn hoặc không hưởng chứng quyền, tùy từng trường hợp.

(6) *Các đợt phát hành thấp hơn Giá Thị Trường Hiện Hành*: (Trừ trường hợp được quy định trong Điều Kiện 6(C)(4) trên đây), nếu và khi Bên Phát Hành phát hành bất kỳ Cổ Phần nào (ngoại trừ Cổ Phần được phát hành khi thực hiện các Quyền Chuyển Đổi hoặc thực hiện bất kỳ quyền chuyển đổi nào khác thành, hoặc trao đổi hoặc đăng ký mua hoặc mua, Cổ Phần, bao gồm Khoản Vay

Chuyển Đổi, để tránh hiểu nhầm) hoặc phát hành hoặc cấp (ngoại trừ các trường hợp được đề cập tại Điều Kiện 6(C)(4) trên đây) các quyền chọn, chứng quyền hoặc các quyền khác để đăng ký mua, mua hoặc bằng cách khác có được bất kỳ Cổ Phần nào (ngoại trừ Trái Phiếu, kể cả bất kỳ Trái Phiếu Quyền Chọn nào cho mục đích này và trái phiếu khác được phát hành theo Điều Kiện 15) (giá phát hành của Cổ Phiến, quyền chọn, chứng quyền hoặc các quyền khác đó được xác định theo Giá Thị Trường Hiện Hành), trong mỗi trường hợp theo mức giá trên mỗi Cổ Phần thấp hơn 95% Giá Thị Trường Hiện Hành vào Ngày Giao Dịch cuối cùng trước ngày đầu tiên công bố các điều khoản của đợt phát hành hoặc cấp các quyền (để tránh hiểu nhầm, không bao gồm việc phát hành hoặc cấp các quyền chọn, chứng quyền hoặc các quyền khác để trực tiếp hoặc gián tiếp đăng ký mua hoặc mua các Cổ Phần theo quy định của bất kỳ Kế Hoạch Bán Cổ Phần Cho Nhân Viên nào), Giá Chuyển Đổi sẽ được điều chỉnh bằng cách lấy Giá Chuyển Đổi đang có hiệu lực ngay trước thời điểm phát hành hoặc cấp quyền nhân với phân số sau:

$$\frac{A + B}{C}$$

trong đó:

A là số Cổ Phần hiện hữu ngay trước đợt phát hành các Cổ Phần bổ sung hoặc phát hành hoặc cấp các quyền chọn, chứng quyền hoặc các quyền khác;

B là số Cổ Phần mà tổng số tiền (nếu có) nhận được từ đợt phát hành các Cổ Phần bổ sung như vậy hoặc, tùy từng trường hợp, từ các Cổ Phần sẽ được phát hành hoặc bằng cách khác đã hiện hữu khi thực hiện bất kỳ các quyền chọn, chứng quyền hoặc các quyền khác, sẽ mua theo Giá Thị Trường Hiện Hành đó trên mỗi Cổ Phần; và

C là số Cổ Phần hiện hữu ngay sau đợt phát hành các Cổ Phần Bổ sung hoặc, tùy từng trường hợp, số lượng Cổ Phần tối đa có thể được phát hành trên cơ sở thực hiện các quyền chọn, chứng quyền hoặc các quyền khác được tính vào ngày phát hành hoặc ngày cấp các quyền chọn, chứng quyền hoặc các quyền đó.

Dẫn chiếu đến Cổ Phần bổ sung trong công thức ở trên, trong trường hợp Bên Phát Hành phát hành quyền chọn, chứng quyền hoặc các quyền khác để đăng ký hoặc mua Cổ Phần, nghĩa là các Cổ Phần sẽ được phát hành giả định rằng quyền chọn, chứng quyền hoặc các quyền khác đó được thực hiện đầy đủ theo giá thực hiện ban đầu (nếu áp dụng) vào ngày phát hành hoặc cấp quyền chọn, chứng quyền hoặc các quyền khác đó.

Việc điều chỉnh này sẽ có hiệu lực vào ngày phát hành các Cổ Phần bổ sung như vậy, hoặc, tùy từng trường hợp, phát hành hoặc cấp các quyền chọn, chứng quyền hoặc các quyền khác.

(7) *Các đợt phát hành khác thấp hơn Giá Thị Trường Hiện Hành*: Trừ trường hợp phát hành các chứng khoán phát sinh từ việc chuyển đổi hoặc trao đổi lấy các chứng khoán khác phù hợp với các điều khoản áp dụng đối với bản thân các chứng khoán đó như được quy định trong Điều Kiện 6(C)(7) này, nếu và khi Bên Phát Hành hoặc bất kỳ Công Ty Con nào của Bên Phát Hành (trừ trường hợp được quy định trong Điều Kiện 6(C), 6(C)(5) hoặc 6(C)(6)), hoặc (theo toàn quyền quyết định hoặc yêu cầu của hoặc theo bất kỳ thỏa thuận nào với Bên Phát Hành hoặc bất kỳ Công Ty Con nào của Bên Phát Hành), bất kỳ công ty, thể nhân hoặc pháp nhân nào khác sẽ phát hành bất kỳ chứng khoán nào (ngoại trừ Trái Phiếu, vì mục đích này, kể cả bất kỳ Trái Phiếu Quyền Chọn nào nhưng không bao gồm bất kỳ trái phiếu nào khác được phát hành theo Điều Kiện 5) mà trong điều khoản phát hành đó đã (trực tiếp hoặc gián tiếp) có các quyền chuyển đổi thành, hoặc

trao đổi hoặc đăng ký mua, Cổ Phần (hoặc trao bất kỳ quyền nào như vậy liên quan đến các chứng khoán hiện hữu đã được phát hành như vậy) với số tiền thanh toán cho một Cổ Phần thấp hơn 95 phần trăm Giá Thị Trường Hiện Hành vào Ngày Giao Dịch cuối cùng ngay trước ngày công bố các điều khoản của đợt phát hành các chứng hoán đó (hoặc các điều khoản về việc cấp quyền như vậy), Giá Chuyển Đổi sẽ được điều chỉnh bằng cách lấy Giá Chuyển Đổi đang có hiệu lực ngay trước đợt phát hành (hoặc đợt trao quyền) nhân với phân số sau:

$$\frac{A - B}{A}$$

trong đó:

A là Giá Thị Trường Hiện Hành của một Cổ Phần vào ngày Giao dịch cuối trước ngày đợt phát hành hoặc trao quyền được công bố; và

B là chênh lệch giữa Giá Trị Thị Trường Hợp Lý của một chứng khoán trên cơ sở một cổ phần vào ngày thông báo đó và giá phát hành của một chứng khoán trên cơ sở một cổ phần của một đợt phát hành hoặc trao quyền đó;

Việc điều chỉnh này sẽ có hiệu lực vào ngày phát hành chứng khoán đó hoặc, tùy từng trường hợp, ngày trao các quyền đó.

(8) *Thay đổi các Quyền Chuyển Đổi, v..v...*: Nếu và khi có bất kỳ thay đổi nào đối với các quyền chuyển đổi, trao đổi hoặc đăng ký mua gắn liền với bất kỳ chứng khoán nào (vì mục đích này không bao gồm Trái Phiếu, bất kỳ Trái Phiếu Quyền Chọn nào và bất kỳ trái phiếu nào khác được phát hành theo Điều Kiện 15) (other than như được quy định trong Điều Kiện 6(C)(6) và/hoặc 6(C)(7) (ngoài việc tuân theo các điều khoản áp dụng đối với chứng khoán đó khi phát hành) để khoản tiền nhận được trên mỗi Cổ Phần sau khi có thay đổi thấp hơn 95 phần trăm Giá Thị Trường Hiện Hành vào Ngày Giao Dịch cuối cùng trước ngày đầu tiên công bố các đề xuất thay đổi đó, Giá Chuyển Đổi sẽ được điều chỉnh bằng cách lấy Giá Chuyển Đổi có hiệu lực ngay trước khi thay đổi nhân với phân số sau:

$$\frac{A - B}{A}$$

trong đó:

A là Giá Thị Trường Hiện Hành của một Cổ Phần vào ngày Giao dịch cuối trước ngày mà sự thay đổi đó được công bố; và

B là chênh lệch giữa Giá Trị Thị Trường Hợp Lý của việc thay đổi trên cơ sở một cổ phần vào ngày thông báo đó và và xem xét đã nhận được cho sự thay đổi trên cơ sở một cổ phần của việc thay đổi đó;

Việc điều chỉnh này sẽ có hiệu lực vào ngày việc thay đổi các quyền chuyển đổi, trao đổi hoặc đăng ký mua đi kèm với các chứng khoán đó.

(9) *Chào bán khác cho các Cổ đông*: Nếu và khi Bên Phát Hành hoặc bất kỳ các Công Ty Con nào của Bên Phát Hành (theo quyền quyết định hoặc yêu cầu của hoặc theo bất kỳ thỏa thuận nào với Bên Phát Hành hoặc bất kỳ Công Ty Con nào của Bên phát hành) bất kỳ công ty, thể nhân hoặc pháp nhân nào khác chào bán, phát hành, bán hoặc phân bổ bất kỳ chứng khoán nào mà liên quan đến

đợt chào bán, phát hành, bán hoặc phân bổ đó, các Cổ đông cùng loại (vì các mục đích này có nghĩa là những người nắm giữ ít nhất 60 phần trăm Cổ Phần hiện hữu vào thời điểm thực hiện chào bán, phát hành, bán hoặc phân bổ) được quyền tham gia vào các thỏa thuận mà thông qua đó các Cổ đông có thể mua được các chứng khoán đó (trừ trường hợp Giá Chuyển Đổi được điều chỉnh theo Điều Kiện 6(C)(2), Điều Kiện 6(C)(3), Điều Kiện 6(C)(6), Điều Kiện 6(C)(7) trên đây hoặc Điều Kiện 6(C)(10) dưới đây), Giá Chuyển Đổi sẽ được điều chỉnh bằng cách lấy Giá Chuyển Đổi có hiệu lực trước khi có chào bán, phát hành, bán hoặc phân bổ đó nhân với phân số sau:

$$\frac{A - B}{A}$$

trong đó:

A là Giá Thị Trường Hiện Hành của một Cổ Phần vào Ngày Giao Dịch cuối cùng trước ngày công bố việc chào bán, phát hành, bán hoặc phân bổ (và không phụ thuộc vào việc chào bán, phát hành, bán hoặc phân bổ liên quan có thể hoặc được công bố phụ thuộc vào chấp thuận hoặc đồng ý của cổ đông hoặc các chấp thuận hoặc đồng ý khác); và

B là khoản chênh lệch giữa Giá Trị Thị Trường Hợp Lý của các chứng khoán được chào bán, phát hành, bán hoặc phân bổ tính trên một Cổ Phần vào ngày đưa ra công bố và khoản tiền đối với các chứng khoán được chào bán, phát hành, bán hoặc phân bổ trên cơ sở một Cổ Phần vào thời điểm chào bán, phát hành, bán hoặc phân bổ như vậy.

Việc điều chỉnh này sẽ có hiệu lực vào ngày chào bán, phát hành, bán hoặc phân bổ chứng khoán liên quan.

(10) *Các Trường hợp khác*: Nếu Bên Phát Hành (sau khi đã tham vấn ý kiến của Đại Lý Ủy Thác) xác định rằng cần thực hiện việc điều chỉnh đối với Giá Chuyển Đổi do một hoặc nhiều sự kiện hoặc tình huống không được đề cập trong Điều Kiện 6(C) này, Bên Phát Hành, bằng chi phí của mình và hành động một cách hợp lý, sẽ yêu cầu Ngân Hàng Đầu Tư Độc Lập trong thời gian sớm nhất có thể xác định xem việc điều chỉnh nào (nếu có) đối với Giá Chuyển Đổi là công bằng và hợp lý để điều chỉnh Giá Chuyển Đổi, trong trường hợp việc điều chỉnh dẫn đến việc giảm Giá Chuyển Đổi, và ngày mà khoản điều chỉnh đó có hiệu lực và theo quyết định như vậy của Ngân Hàng Đầu Tư Độc Lập việc điều chỉnh đó (nếu có) sẽ được thực hiện và có hiệu lực phù hợp với quyết định đó, với điều kiện là khi các trường hợp hoặc tình huống làm phát sinh bất kỳ việc điều chỉnh nào theo quy định của Điều Kiện 6(C) này đã dẫn tới hoặc sẽ dẫn tới việc điều chỉnh đối với Giá Chuyển Đổi hoặc trong trường hợp các tình huống dẫn tới bất kỳ điều chỉnh nào do các sự kiện hoặc tình huống đã dẫn đến hoặc sẽ dẫn đến việc điều chỉnh Giá Chuyển Đổi, sự thay đổi đó (nếu có) sẽ được thực hiện theo quy định của Điều Kiện 6(C) này như được Ngân Hàng Đầu Tư Độc Lập thông báo theo ý kiến của Ngân Hàng Đầu Tư Độc Lập phù hợp để cho ra kết quả dự kiến, với điều kiện là việc điều chỉnh sẽ chỉ được thực hiện theo quy định của Điều Kiện 6(C)(10) này nếu điều chỉnh đó dẫn tới việc giảm Giá Chuyển Đổi.

Cho các mục đích của các Điều Kiện này:

"**Sở Giao Dịch Chứng Khoán Thay Thế**" nghĩa là, vào bất kỳ thời điểm nào, trong trường hợp đối với Cổ Phần, nếu Cổ Phần vào thời điểm đó không được niêm yết và giao dịch tại HOSE, sở giao dịch chứng khoán hoặc thị trường chứng khoán chính nơi mà các Cổ Phần khi đó được niêm yết hoặc yết giá hoặc giao dịch.

"**Giá Đóng Cửa**" của các Cổ Phần trong cho bất kỳ Ngày Giao Dịch nào sẽ là giá thị trường đóng cửa do HOSE hoặc, tùy từng trường hợp, Sở Giao Dịch Chứng Khoán Thay Thế công bố cho Ngày Giao Dịch đó.

"**Khoản Vay Chuyển Đổi**" nghĩa là khoản vay chuyển đổi trị giá 40.000.000 USD được ký kết giữa Bên Phát Hành và Credit Suisse International ngày 12 tháng 7 năm 2011.

"**Giá Thị Trường Hiện Hành**", liên quan đến một Cổ Phần vào một ngày cụ thể, nghĩa là trung bình của các mức Giá Đóng Cửa đối với một Cổ Phần (là Cổ Phần được quyền hưởng cổ tức đầy đủ) trong vòng hai mươi Ngày Giao Dịch liên tiếp kết thúc vào Ngày Giao Dịch ngay trước ngày đó; với điều kiện là vào bất kỳ thời điểm nào trong suốt giai đoạn hai mươi Ngày Giao Dịch nêu trên, các Cổ Phần sẽ được yết giá không hưởng cổ tức (hoặc không hưởng bất kỳ quyền nào khác) và trong suốt một số thời điểm của giai đoạn đó các Cổ Phần sẽ được yết giá là kèm theo cổ tức (hoặc kèm theo quyền khác) khi đó:

(i) nếu các Cổ Phần sẽ được phát hành trong các trường hợp đó không được xếp để hưởng cổ tức (hoặc quyền) liên quan, các mức giá vào các ngày mà các Cổ Phần được yết giá kèm theo cổ tức (hoặc kèm theo bất kỳ quyền nào khác) cho mục đích của định nghĩa này sẽ được xem là mức giá của Cổ Phần đó trừ đi một khoản bằng với Giá Trị Thị Trường Hợp Lý của bất kỳ cổ tức nào (hoặc quyền nào) như vậy trên mỗi Cổ Phần; hoặc

(ii) nếu các Cổ Phần sẽ được phát hành trong các trường hợp được xếp để hưởng cổ tức (hoặc quyền) liên quan, các mức giá vào các ngày mà các Cổ Phần đó đã được yết giá không được hưởng cổ tức (hoặc không có bất kỳ quyền nào khác) cho mục đích của định nghĩa này sẽ được xem là mức giá đó cộng thêm một khoản tương tự;

và với điều kiện bổ sung là nếu các Cổ Phần vào mỗi ngày trong số hai mươi Ngày Giao Dịch nêu trên đã được yết giá kèm cổ tức (hoặc kèm bất kỳ quyền nào khác) liên quan đến một cổ tức hoặc quyền đã được công bố hoặc tuyên bố nhưng các Cổ Phần sẽ được phát hành mà không được xếp để hưởng cổ tức (hoặc quyền) đó, các mức giá vào mỗi ngày của các ngày đó sẽ vì mục đích của định nghĩa này được xem là mức giá của Cổ Phần đó trừ đi một khoản bằng với Giá Trị Thị Trường Hợp Lý của cổ tức đó (hoặc kèm với bất kỳ quyền nào) trên một Cổ Phần kể từ ngày đầu tiên công bố cổ tức hoặc quyền đó.

"**Cổ Tức**" nghĩa là bất kỳ khoản cổ tức hoặc phân bổ nào (dù là bằng tiền mặt hoặc bằng bất kỳ tài sản nào, và bao gồm cả Chia Tách) được Bên Phát Hành thực hiện (cho bất kỳ niên độ tài chính nào và dù được thanh toán hoặc thực hiện vào bất kỳ thời điểm nào và được mô tả như thế nào) (và vì các mục đích này việc phân bổ các tài sản sẽ bao gồm nhưng không chỉ giới hạn ở việc phát hành các Cổ Phần hoặc các chứng khoán khác đã được ghi là thanh toán đủ hoặc thanh toán một phần thông qua hình thức vốn hóa lợi nhuận hoặc doanh thu) với điều kiện là:

(i) trong trường hợp Cổ Tức bằng tiền mặt được công bố là, hoặc có thể là theo biểu quyết của một hoặc nhiều Cổ đông, được thỏa mãn thông qua việc phát hành hoặc phân phối các Cổ Phần hoặc các tài sản, hoặc khi việc vốn hóa lợi nhuận hoặc doanh thu được tuyên bố là, hoặc có thể là theo biểu quyết của một hoặc nhiều Cổ đông, được thỏa mãn thông qua việc thanh toán Cổ Tức bằng tiền mặt, thì khi đó, vì mục đích của định nghĩa này, Cổ Tức liên quan sẽ được xem là Cổ Tức có mức lớn hơn của một trong hai mức (a) Cổ Tức bằng tiền mặt đó và (b) Giá Trị Thị Trường Hợp Lý (vào ngày đầu tiên công bố Cổ Tức đó hoặc việc vốn hóa đó (tùy từng trường hợp) hoặc nếu sau đó, ngày mà số Cổ Phần (hoặc số lượng tài sản, tùy từng trường hợp) có thể được phát hành hoặc phân phối được xác định), của Cổ Phần đó hoặc tài sản khác;

(ii) bất kỳ việc phát hành Cổ Phần nào thuộc Điều Kiện 6(C)(2) sẽ không được đề cập; và

(iii) việc mua hoặc mua lại vốn cổ phần của Bên Phát Hành bởi hoặc thay mặt cho Bên Phát Hành hoặc bất kỳ Công Ty Con nào của Bên Phát Hành sẽ không tạo thành Cổ Tức trừ khi, trong trường hợp mua hoặc mua lại Cổ Phần bởi hoặc thay mặt cho Bên Phát Hành hoặc bất kỳ Công Ty Con nào của Bên Phát Hành, giá bình quân gia quyền theo khối lượng của mỗi Cổ Phần (trước chi phí) vào bất kỳ một ngày nào liên quan đến việc mua hoặc mua lại đó vượt quá 5 phần trăm Giá Bình Quân Gia Quyền Theo Khối Lượng của Cổ Phần vào (a) ngày đó hoặc (b) trong trường hợp một tuyên bố (vì các mục đích này để tránh hiểu nhầm, không bao gồm bất kỳ việc ủy quyền chung nào đối với việc mua hoặc mua lại đã được chấp thuận bởi đại hội đồng Cổ đông của Bên Phát Hành hoặc bất kỳ thông báo triệu tập cuộc họp Cổ đông nào) đã được thực hiện với ý định mua hoặc mua lại các Cổ Phần vào một ngày trong tương lai với mức giá được xác định, vào Ngày Giao Dịch ngay trước ngày đưa ra thông báo đó, và, trong trường hợp (a) ngày liên quan không phải là một Ngày Giao Dịch, Ngày Giao Dịch ngay trước đó, trong trường hợp này việc mua hoặc mua lại như vậy sẽ được xem là tạo thành một Cổ Tức trong phạm vi tổng số tiền đã thanh toán (trước chi phí) liên quan đến các Cổ Phần đã được mua hoặc mua lại bởi hoặc nhân danh Bên Phát Hành hoặc, tùy từng trường hợp, một Công Ty Con của Bên Phát Hành vượt quá số tiền tương đương (1) 105 phần trăm Giá Bình Quân Gia Quyền Theo Khối Lượng của Cổ Phần như được xác định như trên và (2) số lượng Cổ Phần được mua hoặc mua lại đó.

"**Kế Hoạch Bán Cổ Phần Cho Nhân Viên**" nghĩa là bất kỳ kế hoạch nào liên quan đến việc phát hành, chào bán hoặc cấp quyền (có hoặc không có các khoản thanh toán) của Bên Phát Hành hoặc bất kỳ Công Ty Con nào của Bên phát hành đối với các Cổ Phần hoặc bất kỳ chứng khoán nào của Bên Phát Hành hoặc bất kỳ Công Ty Con nào của Bên Phát Hành cho, hoặc vì lợi ích của, những người tham gia cụ thể (bao gồm, nhưng không chỉ giới hạn ở, nhân viên (bao gồm cả các thành viên hội đồng quản trị) hoặc các nhân viên cũ của Bên Phát Hành, các Công Ty Con của Bên Phát Hành và/hoặc các công ty liên kết, hoặc những người liên quan đến các nhân viên đó (bao gồm cả các thành viên hội đồng quản trị) và nhân viên cũ) vào các kế hoạch hoặc thỏa thuận liên quan đến việc phát hành, chào bàn hoặc cấp các quyền hoặc các quyền chọn (có hoặc không có các khoản thanh toán) cho những đối tượng tham gia đối với Cổ Phần hoặc các chứng khoán khác của Bên Phát Hành hoặc bất kỳ Công Ty Con nào của Bên Phát Hành tương tự như một Kế Hoạch Bán Cổ Phần Cho Nhân Viên với điều kiện (i) là tổng số Cổ Phần (dù là trực tiếp hoặc thông qua việc thực hiện các quyền, quyền chọn hoặc các chứng khoán khác) hoặc các chứng khoán khác có thể được phát hành theo bất kỳ Kế hoạch Bán Cổ Phần cho Nhân viên nào trong bất kỳ trường hợp nào không vượt quá mức nào thấp hơn giữa (a) 5 phần trăm của tổng vốn cổ phần đã phát hành và đang lưu hành của Bên Phát Hành hoặc bất kỳ Công Ty Con nào vào Ngày Hoàn Tất và (b) giới hạn khác theo yêu cầu của pháp luật, và (ii) kế hoạch khác phù hợp với các quy định niêm yết của HOSE hoặc, nếu áp dụng, Sở Giao Dịch Chứng Khoán Thay Thế.

"**Giá Trị Thị Trường Hợp Lý**" liên quan đến bất kỳ tài sản, tài sản bảo đảm, quyền chọn, chứng quyền hoặc quyền khác vào bất kỳ ngày nào, nghĩa là giá trị thị trường hợp lý của tài sản, tài sản bảo đảm, quyền chọn, chứng quyền hoặc quyền khác đó (chuyển đổi sang Đô-la Mỹ (nếu được quy định bằng một loại tiền tệ không phải là Đô-la Mỹ) theo Tỷ Giá Hối Đoái) do một Ngân Hàng Đầu Tư Độc Lập xác định một cách công bằng, với điều kiện là (i) giá trị thị trường hợp lý của Cổ Tức bằng tiền mặt trên mỗi Cổ Phần đã được thanh toán hoặc sẽ được thanh toán phải là giá trị của Cổ Tức bằng tiền mặt đó trên một Cổ Phần được xác định tại ngày công bố Cổ Tức đó; (ii) Giá Trị Thị Trường Hợp Lý của bất kỳ khoản tiền mặt nào khác phải là khoản tiền mặt đó; (iii) trong trường hợp các quyền chọn, chứng quyền hoặc các quyền khác hoặc các Chứng Khoán Chia Tách được giao dịch công khai trên một thị trường có đủ khả năng thanh khoản (do Ngân Hàng Đầu Tư Độc Lập đó xác định) thì giá trị thị trường hợp lý của các quyền chọn, chứng quyền hoặc các quyền khác đó sẽ bằng giá bình quân của các mức giá đóng cửa hàng ngày của các quyền chọn, chứng quyền, các quyền khác hoặc Chứng Khoán Chia Tách trong suốt thời hạn năm ngày giao dịch trên thị trường có liên quan bắt đầu vào ngày đó (hoặc, nếu trễ hơn, vào ngày giao dịch đầu tiên mà các quyền chọn, chứng quyền, các quyền khác hoặc các Chứng Khoán Chia Tách được giao dịch công khai); hoặc (iv) trong

trường hợp các quyền chọn, chứng quyền, các quyền khác hoặc các Chứng Khoán Chia Tách đó không được giao dịch công khai (như đã đề cập ở trên) hoặc, nếu được giao dịch công khai nhưng giá trị thị trường hợp lý của các quyền chọn, chứng quyền, các quyền khác hoặc các Chứng Khoán Chia Tách đó không thể được xác định theo mục (iii) ở trên, thì giá trị thị trường hợp lý của các quyền chọn, chứng quyền, các quyền khác hoặc các Chứng Khoán Chia Tách đó sẽ do một Ngân Hàng Đầu Tư Độc Lập xác định theo phương pháp định giá thị trường được chấp nhận chung và có tính đến các yếu tố mà Ngân Hàng Đầu Tư Độc Lập đó cho là phù hợp, bao gồm giá trị thị trường của mỗi Cổ Phần, tỷ tệ cổ tức trên mỗi Cổ Phần, tính bất ổn của giá thị trường đó, các mức lãi suất hiện hành và các điều khoản của các quyền chọn, chứng quyền, các quyền khác hoặc các Chứng Khoán Chia Tách kđó, bao gồm cả ngày hết hạn và giá thực hiện (nếu có) của các quyền chọn, chứng quyền, các quyền khác hoặc các Chứng Khoán Chia Tách.

"**Ngân Hàng Đầu Tư Độc Lập**" nghĩa là một ngân hàng đầu tư độc lập có uy tín trên thế giới (với tư cách là nhà chuyên môn) do Bên Phát Hành lựa chọn và được Đại Lý Ủy Thác chấp thuận bằng văn bản.

"**Trái Phiếu Quyền Chọn**" nghĩa là bất kỳ Trái Phiếu quyền chọn nào được phát hành theo quyền chọn được quy định trong Thỏa Thuận Ủy Thác để tăng số vốn gốc của Trái Phiếu.

"**Sở Giao Dịch Chứng Khoán Liên Quan**" nghĩa là tại bất kỳ thời điểm nào, liên quan đến các Cổ Phần, HOSE hoặc Sở Giao Dịch Chứng Khoán Thay Thế.

"**Chia Tách**" nghĩa là:

(i) việc Bên Phát Hành phân phối các Chứng Khoán Chia Tách cho các Cổ đông cùng loại; hoặc

(ii) bất kỳ việc phát hành, chuyển nhượng hoặc giao bất kỳ bất động sản hoặc các tài sản (bao gồm cả tiền mặt hoặc cổ phần hoặc chứng khoán của hoặc trong hoặc được phát hành hoặc phân chia bởi bất kỳ tổ chức nào (không phải là Bên Phát Hành) cho các Cổ đông cùng loại theo bất kỳ các thỏa thuận nào với Bên Phát Hành hoặc với bất kỳ Công Ty Con nào của Bên Phát Hành.

"**Chứng Khoán Chia Tách**" nghĩa là vốn cổ phần của một tổ chức không phải là Bên Phát Hành hoặc các quyền chọn, chứng quyền hoặc các quyền khác đối với việc đăng ký mua hoặc mua vốn cổ phần của một tổ chức không phải là Bên Phát Hành.

"**Ngày Giao Dịch**" nghĩa là một ngày mà HOSE hoặc, tùy từng trường hợp cụ thể, một Sở Giao Dịch Chứng Khoán Thay Thế mở cửa để tiến hành hoạt động kinh doanh, với điều kiện là nếu không có báo cáo về Giá Đóng Cửa cho một hoặc nhiều ngày giao dịch liên tiếp thì ngày đó hoặc những ngày đó sẽ không được tính đến trong bất kỳ việc tính toán nào có liên quan và sẽ được coi là chưa phải là ngày giao dịch khi xác định bất kỳ thời hạn giao dịch nào.

"**Giá Bình Quân Gia Quyền Theo Khối Lượng**" liên quan đến một Cổ Phần vào bất kỳ Ngày Giao Dịch nào, nghĩa là giá bình quân gia quyền theo khối lượng trên sổ ghi lệnh của một Cổ Phần được công bố trên tạp chí Bloomberg "VWAP" (hoặc tạp chí tương tự tiếp quản tạp chí Bloomberg, trong trường hợp không có tạp chí Bloomberg) hoặc một nguồn khác mà một Ngân Hàng Đầu Tư Độc Lập cho là phù hợp vào Ngày Giao Dịch đó, với điều kiện là nếu vào bất kỳ Ngày Giao Dịch nào, không có giá đó hoặc không thể xác định được giá đó theo quy định trên đây thì Giá Bình Quân Gia Quyền Theo Khối Lượng của một Cổ Phần vào Ngày Giao Dịch đó phải là Giá Bình Quân Gia Quyền Theo Khối Lượng được xác định như trên vào Ngày Giao Dịch liền trước đó mà vào ngày đó có thể xác định được giá đó.

Khi tiến hành bất kỳ điều chỉnh nào, Giá Chuyển Đổi liên quan, nếu không phải là bội số nguyên của 1.000 VND, sẽ được làm tròn xuống gần với 1.000 VND nhất. Không được thực hiện bất kỳ việc điều chỉnh nào đối với Giá Chuyển Đổi nếu như việc điều chỉnh đó (được làm tròn xuống nếu thích hợp) nhỏ hơn một phần

trăm của Giá Chuyển Đổi áp dụng tại thời điểm đó. Bất kỳ việc điều chỉnh nào không cần phải thực hiện sẽ được kết chuyển và tính vào lần điều chỉnh về sau. Thông báo về bất kỳ việc điều chỉnh nào phải được gửi đến các Trái chủ theo quy định của Điều Kiện 16 trong thời gian sớm nhất có thể kể từ ngày có quyết định điều chỉnh.

Giá Chuyển Đổi không được giảm xuống sao cho, khi chuyển đổi các Trái Phiếu, các Cổ Phần bị phát hành thấp hơn mệnh giá của chúng.

Trong trường hợp có nhiều sự kiện dẫn đến hoặc có thể dẫn đến việc điều chỉnh Giá Chuyển Đổi xảy ra trong một thời gian ngắn mà theo ý kiến của một Ngân Hàng Đầu Tư Độc Lập, các quy định trên đây cần có hiệu lực tùy thuộc vào một số điều chỉnh để có được kết quả như mong muốn, việc điều chỉnh cần được tiến hành đối với hiệu lực của các quy định nêu trên như được một Ngân Hàng Đầu Tư Độc Lập tư vấn theo ý kiến của họ là phù hợp để có được kết quả như mong muốn.

Không được thực hiện việc điều chỉnh Giá Chuyển Đổi khi các Cổ Phần hoặc chứng khoán khác (bao gồm cả các quyền hoặc quyền chọn) được phát hành, chào bán, hoặc trao cho (i) các nhân viên (bao gồm cả các thành viên hội đồng quản trị) của Bên Phát Hành hoặc của bất kỳ Công Ty Con nào của Bên Phát Hành theo bất kỳ Kế hoạch Bán Cổ Phần cho Nhân viên nào, hoặc (ii) theo các điều khoản của Khoản Vay Chuyển Đổi .

Không được điều chỉnh liên quan đến việc tăng Giá Chuyển Đổi, trừ trường hợp hợp nhất các Cổ Phần nêu tại Điều Kiện 6(C)(1) trên đây.

Nếu Bên Phát Hành không chọn Ngân Hàng Đầu Tư Độc Lập khi cần thiết đối với các mục đích của Điều Kiện 6, Đại Lý Ủy Thác có thể chọn ngân hàng đó và sẽ không chịu trách nhiệm đối với chủ thể nào liên quan đến việc chọn đó.

Đại Lý Ủy Thác không có bất kỳ nghĩa vụ theo dõi liệu bất kỳ sự kiện hoặc hoàn cảnh nào đã xảy ra hay đang tồn tại mà sự kiện hoặc hoàn cảnh đó đòi hỏi phải điều chỉnh Giá Chuyển Đổi hoặc Giá Được Quy Định Lại hoặc bất kỳ tính toán nào (hoặc xác minh) liên quan đến Giá Chuyển Đổi hoặc Giá Được Quy Định Lại và không phải chịu trách nhiệm đối với các Trái chủ về bất kỳ tổn thất nào phát sinh do Đại Lý Ủy Thác đã không thực hiện việc theo dõi nói trên.

(D) Thay đổi việc Kiểm soát

Sau khi xảy ra việc Thay Đổi Kiểm Soát (được định nghĩa tại Điều Kiện 8(D)), Bên Phát Hành phải gửi hoặc bảo đảm rằng Đại Lý Ủy Thác và các Trái chủ sẽ được gửi theo quy định của Điều Kiện 16 một Thông báo Mua lại do có Sự kiện Liên quan (được quy định tại Điều Kiện 8(D)) trong vòng 14 ngày kể từ ngày đầu tiên mà vào ngày đó Bên Phát Hành biết về sự kiện đó. Thông báo Mua lại do có Sự kiện Liên quan phải có một báo cáo thông báo cho các Trái chủ về quyền của họ đối với việc thực hiện các quyền yêu cầu mua lại Trái Phiếu theo Điều Kiện 8(D). Thông báo Mua lại do có Sự kiện Liên quan cũng nêu các nội dung cụ thể như sau:

(i) Giá Chuyển Đổi ngay trước khi xảy ra việc Thay Đổi Kiểm Soát;

(ii) Giá Đóng cửa của một Cổ Phần tại ngày gần nhất có thể trước khi gửi thông báo đó;

(iii) ngày cuối cùng của Thời Hạn Chuyển Đổi do Thay Đổi Kiểm Soát;

(iv) Ngày Mua lại do có Sự kiện Liên quan; và

(v) các thông tin khác liên quan đến việc Thay Đổi Kiểm Soát theo yêu cầu hợp lý của Đại Lý Ủy Thác.

Nếu, sau khi xảy ra việc Thay Đổi Kiểm Soát, các Quyền Chuyển Đổi được thực hiện trong Thời Hạn Chuyển Đổi do Thay Đổi Kiểm Soát, thì Giá Chuyển Đổi áp dụng đối với bất kỳ việc thực hiện các Quyền Chuyển Đổi nào như vậy phải được điều chỉnh bằng cách nhân Giá Chuyển Đổi áp dụng tại thời điểm ngay trước khi xảy ra Sự kiện Thay Đổi Kiểm Soát với phương trình sau:

$$1/(1+ (CP \times c/t))$$

trong đó:

CP là phí chuyển đổi bằng 10,00 phần trăm, được thể hiện là một phân số;

c là số ngày tính từ, và bao gồm cả, ngày đầu tiên của Thời Hạn Chuyển Đổi do Thay Đổi Kiểm Soát đến, nhưng không bao gồm, Ngày Đáo hạn; và

t là số ngày kể từ, và bao gồm cả, Ngày Hoàn Tất cho đến, nhưng không bao gồm, Ngày Đáo hạn.

Vì các mục đích của Điều Kiện 6(D) này, "**Thời Hạn Chuyển Đổi do Thay Đổi Kiểm Soát**" nghĩa là một thời hạn 30 ngày kể từ (a) ngày xảy ra việc Thay Đổi Kiểm Soát hoặc (b) ngày mà Thông báo Mua lại do có Sự kiện Liên quan liên quan đến việc Thay Đổi Kiểm Soát đó được gửi cho Đại Lý Ủy Thác và các Trái chủ.

(E) Cam kết

Bên Phát Hành đã cam kết trong Thỏa Thuận Ủy Thác, trong số các cam kết khác, rằng trong thời gian bất kỳ Trái Phiếu nào còn đang lưu hành, trừ trường hợp có chấp thuận của một Nghị quyết Bất thường (được định nghĩa trong Thỏa Thuận Ủy Thác) của các Trái chủ hoặc có sự chấp thuận bằng văn bản Đại Lý Ủy Thác mà, theo ý kiến của Đại Lý Ủy Thác, việc đưa ra chấp thuận đó không làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến các quyền lợi của các Trái chủ:

(i) Bên Phát Hành sẽ nỗ lực hết sức (a) để duy trì việc niêm yết tất cả các Cổ Phiếu đã phát hành trên HOSE, và (b) xin phép và duy trì, đăng ký và lưu ký tất cả các Cổ Phiếu đã phát hành khi thực hiện các Quyền Chuyển Đổi gắn liền với các Trái Phiếu với VSD và niêm yết các Cổ Phiếu đó trên HOSE, và nếu Bên Phát Hành không thể xin phép hoặc duy trì việc đăng ký, lưu ký và niêm yết đó, nỗ lực hết sức để xin phép và duy trì việc niêm yết tất cả các Cổ Phiếu đã phát hành với trung tâm lưu ký chứng khoán của Sở Giao Dịch Chứng Khoán Thay Thế theo quyết định của Bên Phát Hành vào từng thời điểm và theo chấp thuận của Đại Lý Ủy Thác và phải thông báo ngay cho các Trái chủ theo quy định tại Điều Kiện 16 dưới đây về việc niêm yết hoặc hủy bỏ niêm yết Cổ Phiếu (cùng một loại) bởi bất kỳ sở giao dịch chứng khoán nào;

(ii) Bên Phát Hành sẽ thanh toán các chi phí phát hành, và tất cả các chi phí xin phép đăng ký và lưu ký và niêm yết Cổ Phiếu phát sinh khi chuyển đổi các Trái Phiếu;

(iii) Bên Phát Hành sẽ không thực hiện việc giảm vốn cổ phần phổ thông của mình hoặc thực hiện bất kỳ nghĩa vụ trả nợ nào mà chưa đến hạn liên quan đến vốn cổ phần phổ thông hoặc liên quan đến bất kỳ tài khoản tiền lãi phát hành cổ phần nào, ngoại trừ, trong từng trường hợp, việc giảm đó được pháp luật hiện hành cho phép và dẫn đến (hoặc sẽ, đối với các quy định của các Điều Kiện này liên quan đến việc làm tròn hoặc đến việc kết chuyển các điều chỉnh, dẫn đến) việc điều chỉnh

Giá Chuyển Đổi hoặc bằng cách khác được tính đến để xác định có tiến hành việc điều chỉnh như vậy hay không;

(iv) Bên Phát Hành sẽ nỗ lực hết sức để duy trì việc niêm yết các Trái Phiếu trên Singapore Exchange Securities Trading Limited ("SGX-ST") và nếu Bên Phát Hành không thể duy trì việc niêm yết đó, nỗ lực hết sức để xin phép và duy trì việc niêm yết trên một sở giao dịch chứng khoán khác được quốc tế công nhận và phải gửi ngay thông báo cho các Trái chủ theo quy định tại Điều Kiện 16 dưới đây về việc niêm yết hoặc hủy bỏ niêm yết Trái Phiếu bởi bất kỳ sở giao dịch chứng khoán nào; và

(v) Ngay khi cần có ý kiến, tư vấn, quyết định hoặc tính toán của hoặc bởi Ngân Hàng Đầu Tư Độc Lập phát sinh theo quy định của các Điều Kiện, Bên Phát Hành sẽ lựa chọn và chỉ định một Ngân Hàng Đầu Tư Độc Lập, và thông báo đầy đủ cho Đại Lý Ủy Thác bằng văn bản về việc lựa chọn và chỉ định đó trước khi ý kiến, tư vấn, quyết định hoặc việc tính toán theo quy định của các Điều Kiện được đưa ra hoặc thực hiện.

Trong Thỏa Thuận Ủy Thác, Bên Phát Hành cũng đã cam kết với Đại Lý Ủy Thác rằng trong thời gian các Trái Phiếu còn lưu hành, Bên Phát Hành sẽ không đưa ra bất kỳ chào bán, phát hành hoặc phân phối nào hoặc thực hiện bất kỳ hành động nào mà ảnh hưởng của các hành động đó sẽ, khi chuyển đổi các Trái Phiếu, các Cổ Phần (trừ trường hợp có quy định của Điều Kiện 6(C)) phải được phát hành thấp hơn mệnh giá hoặc không thể được phát hành hợp lệ như là đã được góp đầy đủ theo quy định của pháp luật có hiệu lực tại thời điểm đó, luôn luôn với điều kiện là Bên Phát Hành sẽ không bị cấm mua các Cổ Phần của mình trong phạm vi pháp luật cho phép.

Bên Phát Hành cũng đã đưa ra một số cam kết khác trong Thỏa Thuận Ủy Thác nhằm bảo vệ các Quyền Chuyển Đổi.

(F) Thanh toán Tiền mặt Tự động

Khi các Quyền Chuyển Đổi được thực hiện và Bên Phát Hành, mặc dù đã nỗ lực hết sức trong phạm vi có thể theo luật và quy định áp dụng, đã không hoàn thành hoặc không xin được tất cả thủ tục, quy trình và yêu cầu theo quy định của pháp luật và của công ty cần thiết hoặc bắt buộc phải có để có thể phát hành các Cổ Phần có liên quan vào hoặc trước Ngày Bắt Đầu, việc thực hiện các Quyền Chuyển Đổi đó sẽ được thỏa mãn bằng việc Bên Phát Hành thanh toán Giá Trị Thanh Toán Tiền Mặt (được quy đổi sang Đô-la Mỹ theo Tỷ Giá Hiện Hành) cho Trái chủ có liên quan. Bất kỳ Giá Trị Thanh Toán Tiền Mặt nào sẽ được thanh toán cho Trái chủ có liên quan không trễ hơn ngày rơi vào ba Ngày Làm Việc của Sở Giao Dịch Chứng Khoán sau Ngày Bắt Đầu, trong mỗi trường hợp, bằng cách chuyển tiền vào tài khoản đăng ký của Trái chủ (như được quy định tại Điều Kiện 7(B)), hoặc bằng séc bằng Đô-la Mỹ được ký phát cho một ngân hàng tại Thành phố New York được gửi đến địa chỉ của Trái chủ được nêu trong Thông Báo Chuyển Đổi trong trường hợp Trái chủ không có tài khoản đăng ký.

Trong trường hợp có vi phạm đối với việc thanh toán bất kỳ Giá Trị Thanh Toán Tiền Mặt đến hạn đối với Trái Phiếu vào ngày mà khoản đó đến hạn và phải trả theo các Điều Kiện này, mà việc vi phạm đó không được khắc phục trong vòng ba ngày làm việc (như được định nghĩa tại Điều Kiện 7 (F)), Bên Phát Hành sẽ thanh toán ngay lập tức cho Trái chủ có liên quan một khoản tiền bằng Giá Trị Thanh Toán Tiền Mặt cộng với khoản chênh lệch giữa Giá Trị Mua Lại Trước Hạn (như được định nghĩa tại Điều Kiện 8(J)) của Trái Phiếu có liên quan vào ngày đó và Giá Trị Thanh Toán Tiền Mặt có liên quan (nếu khoản chênh lệch đó là một số dương).

Vì mục đích của các Điều Kiện này:

"**Giá Trị Thanh Toán Tiền Mặt**" liên quan đến mỗi 100.000 Đô-la Mỹ số tiền gốc của Trái Phiếu được nộp lại để chuyển đổi, nghĩa là Tỷ Lệ Chuyển Đổi nhân với bình quân số học của Giá Bình quân Gia quyền theo Khối lượng đối với một Cổ Phần (là Cổ Phần có đầy đủ quyền nhận cổ tức) trong năm Ngày Làm Việc Của Sở Giao Dịch Chứng Khoán liên tiếp bắt đầu từ, và bao gồm cả, Ngày Chuyển Đổi liên quan**.**

"**Tỷ Giá Hiện Hành**" nghĩa là, đối với bất kỳ ngày nào, tỷ giá giao ngay giữa các đơn vị tiền tệ liên quan hiện hành tại thời điểm hoặc vào khoảng 11.00 giờ trưa (giờ Việt Nam) vào ngày đó như được thể hiện trên Trang Liên Quan hoặc nếu tỷ giá đó không thể xác định được vào ngày đó, tỷ giá hiện hành tại thời điểm hoặc vào khoảng 11.00 giờ trưa (giờ Việt Nam) của ngày ngay trước đó mà tỷ giá đó có thể xác định được.

"**Trang Liên Quan**" nghĩa là trang liên quan trên Bloomberg hoặc nhà cung cấp dịch vụ thông tin khác mà trên đó có hiển thị các thông tin liên quan.

(G) Thông báo Thay đổi Giá Chuyển Đổi

Bên Phát Hành phải gửi thông báo cho các Trái chủ theo quy định tại Điều Kiện 16 đối với mọi thay đổi về Giá Chuyển Đổi (kể cả do kết quả của việc Giá Chuyển Đổi được quy định lại theo Điều Kiện 6(A)(vi)). Bất kỳ thông báo nào liên quan đến việc thay đổi Giá Chuyển Đổi phải nêu rõ sự kiện dẫn đến việc điều chỉnh, Giá Chuyển Đổi trước khi điều chỉnh, Giá Chuyển Đổi điều chỉnh và ngày có hiệu lực của việc điều chỉnh đó.

7. Thanh toán

(A) Phương thức Thanh toán

Việc thanh toán số tiền gốc và tiền lãi đến hạn thanh toán không phải vào Ngày Thanh toán Tiền lãi phải được thực hiện bằng cách chuyển khoản vào tài khoản đăng ký của Trái chủ hoặc bằng séc bằng Đô-la Mỹ được rút tại một ngân hàng tại Thành phố New York được gửi đến địa chỉ đăng ký của Trái chủ trong trường hợp Trái chủ không có tài khoản đăng ký. Việc thanh toán tiền gốc sẽ chỉ được thực hiện sau khi nộp Giấy Chứng Nhận có liên quan tại một văn phòng được chỉ định của bất kỳ Đại Lý nào**.**

Tiền lãi từ các Trái Phiếu đến hạn thanh toán vào một Ngày Thanh toán Tiền lãi sẽ được thanh toán vào ngày đến hạn thanh toán tiền lãi cho chủ sở hữu được ghi trong Sổ Đăng Ký khi kết thúc ngày làm việc thứ mười lăm trước ngày đến hạn thanh toán tiền lãi ("**Ngày Chốt Tiền Lãi**"). Các khoản thanh toán tiền lãi đối với từng Trái Phiếu phải được thực hiện bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản đăng ký của Trái chủ hoặc bằng séc bằng Đô-la Mỹ được rút tại một ngân hàng tại Thành phố New York được gửi đến địa chỉ đăng ký của Trái chủ trong trường hợp Trái chủ không có tài khoản đăng ký.

Các dẫn chiếu trong các Điều Kiện này, Thỏa Thuận Ủy Thác và Hợp Đồng Đại Lý đến số tiền gốc của bất kỳ Trái Phiếu nào sẽ, nếu ngữ cảnh có yêu cầu như vậy, được hiểu là một dẫn chiếu đến bất kỳ khoản tiền lãi nào phải trả cho Trái Phiếu đó.

(B) Tài khoản Đăng ký

Vì mục đích của các Điều Kiện này, một tài khoản đăng ký của Trái chủ nghĩa là tài khoản bằng Đô-la Mỹ được duy trì bởi hoặc thay mặt cho Trái chủ tại một ngân hàng tại Thành phố New York, thông tin cụ thể của tài khoản này được ghi trong Sổ Đăng Ký khi kết thúc hoạt động kinh doanh trong ngày làm

việc thứ hai (được định nghĩa dưới đây) trước ngày đến hạn thanh toán, và một địa chỉ đăng ký của Trái chủ nghĩa là địa chỉ của Trái chủ đó được ghi trong Sổ Đăng Ký tại thời điểm đó.

(C) Pháp luật Tài chính

Trong mọi trường hợp, tất cả các khoản thanh toán phải tuân thủ các quy chế và pháp luật hiện hành về tài chính hoặc các quy chế và pháp luật khác tại nơi thanh toán, nhưng không ảnh hưởng đến các quy định của Điều Kiện 9. Các Trái chủ không phải trả tiền hoa hồng hoặc chi phí liên quan đến các khoản thanh toán đó.

(D) Đưa ra chỉ thị thanh toán

Trường hợp việc thanh toán phải được thực hiện bằng hình thức chuyển khoản vào một tài khoản đăng ký, các chỉ thị thanh toán (đối với giá trị vào ngày đến hạn hoặc, nếu nó không phải là ngày làm việc (như được định nghĩa ở dưới), đối với giá trị vào ngày làm việc đầu tiên tiếp theo) phải được đưa ra, và trong trường hợp việc thanh toán phải được thực hiện bằng séc, séc phải được gửi (với rủi ro và, nếu gửi bằng thư dưới các hình thức khác với gửi thông thường theo yêu cầu của chủ sở hữu, chi phí của chủ sở hữu) vào ngày đến hạn thanh toán (hoặc, nếu ngày đó không phải là ngày làm việc, vào ngày làm việc tiếp theo) hoặc, trong trường hợp thanh toán tiền gốc, nếu muộn hơn, thì vào ngày làm việc mà vào ngày đó Giấy Chứng Nhận có liên quan được nộp tại văn phòng chỉ định của một Đại Lý.

(E) Trì hoãn Thanh toán

Các Trái chủ sẽ không được hưởng bất kỳ khoản tiền lãi nào hoặc khoản thanh toán nào vì bất kỳ sự chậm trễ nào sau ngày đến hạn khi nhận khoản tiền đến hạn nếu ngày đến hạn thanh toán không phải là một ngày làm việc, nếu Trái chủ chậm nộp Giấy Chứng Nhận của mình (nếu có yêu cầu nộp) hoặc nếu séc được gửi theo quy định của Điều Kiện này đến sau ngày đến hạn thanh toán.

(F) Ngày Làm Việc

Trong Điều Kiện này, "**ngày làm việc**" nghĩa là một ngày không phải là Thứ bảy hoặc Chủ Nhật mà vào ngày đó các ngân hàng thương mại mở cửa để giao dịch tại Thành phố New York, Hồng Kông, Thành phố Hồ Chí Minh và thành phố mà tại đó Đại Lý Chính có văn phòng chỉ định và, trong trường hợp nộp Giấy Chứng Nhận, tại địa điểm nộp Giấy Chứng Nhận.

(G) Thanh toán một phần

Nếu một khoản tiền đến hạn thanh toán cho các Trái Phiếu mà chưa được thanh toán đầy đủ, Đại Lý đăng ký phải ghi vào Sổ Đăng Ký số tiền (nếu có) thực tế đã thanh toán.

8. Mua lại, Mua và Hủy bỏ

(A) Ngày đáo hạn

Trừ trường hợp đã được mua lại, chuyển đổi hoặc mua và hủy bỏ trước đó theo quy định trong các Điều Kiện này, Bên Phát Hành sẽ mua lại từng Trái Phiếu theo mức 111,73 phần trăm số tiền gốc của Trái Phiếu cùng với tiền lãi cộng dồn nhưng chưa thanh toán của Trái Phiếu đó vào ngày 3 tháng 4 năm 2017 ("**Ngày Đáo Hạn**"). Bên Phát Hành không được mua lại các Trái Phiếu theo quyền lựa chọn của Bên Phát Hành trước ngày đó, trừ trường hợp như được quy định tại Điều Kiện 8(B) hoặc 8(C) dưới đây (nhưng không ảnh hưởng đến các quy định tại Điều Kiện 10).

(B) Mua lại vì các Lý do Thuế

Các Trái Phiếu có thể được mua lại toàn bộ, mà không chỉ một phần, theo quyền lựa chọn của Bên Phát Hành, vào bất kỳ thời điểm nào, sau khi gửi thông báo trước tối thiểu 30 ngày và tối đa 60 ngày ("**Thông Báo Mua Lại Vì Lý Do Thuế**") cho các Trái chủ theo Điều Kiện 16 (thông báo này là không thể hủy ngang) theo Giá Trị Mua Lại Trước Hạn vào Ngày Mua Lại nêu trong thông báo đó ("**Ngày Mua Lại Vì Lý Do Thuế**") cùng với tiền lãi cộng dồn nhưng chưa thanh toán đến ngày đó, nếu (i) Bên Phát Hành đáp ứng yêu cầu của Đại Lý Ủy Thác ngay trước khi gửi thông báo đó rằng Bên Phát Hành đã hoặc sẽ có nghĩa vụ nộp các khoản Tiền Thuế Bổ Sung được quy định hoặc dẫn chiếu tại Điều Kiện 9 do có bất kỳ thay đổi hoặc sửa đổi nào về pháp luật hoặc các quy định của Việt Nam hoặc bất kỳ cơ quan chính trị nào hoặc bất kỳ cơ quan nào của Việt Nam có thẩm quyền thu thuế, hoặc bất kỳ thay đổi nào trong việc áp dụng chung hoặc giải thích chính thức các luật hoặc quy chế mà việc thay đổi hoặc điều chỉnh đó có hiệu lực vào hoặc sau ngày 3 tháng 4 năm 2012, và (ii) Bên Phát Hành không thể tránh được nghĩa vụ đó bằng cách thực hiện các biện pháp hợp lý mà Bên Phát Hành có thể thực hiện, với điều kiện là không có Thông Báo Mua Lại Vì Lý Do Thuế được gửi trước 90 ngày trước ngày sớm nhất mà vào ngày đó Bên Phát Hành có nghĩa vụ nộp các khoản Tiền Thuế Bổ Sung đó là một khoản thanh toán liên quan đến các Trái Phiếu đến hạn thanh toán vào thời điểm đó. Trước khi gửi bất kỳ Thông Báo Mua Lại Vì Lý Do Thuế nào theo quy định tại đoạn này, Bên Phát Hành phải gửi cho Đại Lý Ủy Thác (a) một giấy chứng nhận có chữ ký của hai thành viên hội đồng quản trị của Bên Phát Hành trong đó nêu rõ rằng Bên Phát Hành không thể tránh được nghĩa vụ nêu tại mục (i) trên đây sau khi thực hiện các biện pháp hợp lý mà Bên Phát Hành có thể thực hiện và (b) một bản ý kiến của bên tư vấn pháp lý hoặc tư vấn thuế độc lập được quốc tế công nhận và được Đại Lý Ủy Thác chấp nhận nêu ý kiến về ảnh hưởng mà việc thay đổi hoặc sửa đổi đó đã xảy ra và rằng Bên Phát Hành đã hoặc phải có nghĩa vụ nộp các khoản bổ sung đó do có thay đổi hoặc điều chỉnh (bất kể việc điều chỉnh hoặc sửa đổi đó có hiệu lực tại thời điểm đó hay không). Đại Lý Ủy Thác có quyền chấp nhận giấy chứng nhận và bản ý kiến đó là bằng chứng đầy đủ về các vấn đề nêu tại mục (a) và (b) trên đây mà nó sẽ là chung cuộc và có giá trị ràng buộc đối với các Trái chủ. Khi kết thúc thời hạn của Thông Báo Mua Lại Vì Lý Do Thuế, Bên Phát Hành phải mua lại các Trái Phiếu theo Giá Trị Mua Lại Trước Hạn vào Ngày Mua Lại Vì Lý Do Thuế cùng với tiền lãi cộng dồn đến ngày đó.

(C) Mua lại theo Quyền chọn của Bên Phát Hành

Sau khi gửi thông báo trước tối thiểu 30 ngày và tối đa 60 ngày cho các Trái chủ và Đại Lý Ủy Thác theo Điều Kiện 16 (và thông báo đó là không thể hủy ngang), Bên Phát Hành:

(i) vào bất kỳ thời điểm nào sau ngày 3 tháng 4 năm 2014 có thể mua lại toàn bộ mà không chỉ một số Trái Phiếu hiện đang lưu hành theo Giá Trị Mua Lại Trước Hạn vào Ngày Mua Lại liên quan cùng với tiền lãi cộng dồn nhưng chưa thanh toán đến ngày đó, với điều kiện là Giá Đóng Cửa của các Cổ Phần trong mỗi 20 Ngày Giao dịch liên tiếp, trong đó ngày cuối cùng xảy ra không quá 30 ngày trước ngày thông báo về việc mua lại đó được công bố (được chuyển đổi sang Đô-la Mỹ theo Tỷ giá Hiện hành) bằng tối thiểu 130 phần trăm Giá Trị Mua Lại Trước Hạn vào mỗi Ngày Giao Dịch đó của một Trái Phiếu có giá trị vốn gốc bằng 100.000 USD chia cho Tỷ Lệ Chuyển Đổi áp dụng vào từng Ngày Giao dịch đó; hoặc

(ii) vào bất kỳ thời điểm nào có thể mua lại toàn bộ mà không chỉ một số Trái Phiếu hiện đang lưu hành theo Giá Trị Mua Lại Trước Hạn vào Ngày Mua Lại liên quan cùng với tiền lãi cộng dồn nhưng chưa thanh toán đến ngày đó, với điều kiện là trước ngày gửi thông báo mua lại đó được công bố, ít nhất 90 phần trăm số tiền gốc của các Trái Phiếu phát hành ban đầu (mà, cho mục đích này, là tổng số tiền gốc của Trái Phiếu, số tiền gốc của bất kỳ Trái Phiếu Quyền Chọn nào và số

tiền gốc của bất kỳ Trái Phiếu nào khác được phát hành theo Điều Kiện 15) đã được chuyển đổi, mua lại hoặc mua và hủy bỏ.

Vì mục đích của Điều Kiện 8(C)(i), nếu có một sự kiện xảy ra dẫn đến việc thay đổi Giá Chuyển Đổi trong bất kỳ thời hạn 20 Ngày Giao dịch nào thì phải tiến hành các điều chỉnh phù hợp cho những ngày liên quan theo quyết định của hai Ngân Hàng Đầu Tư Độc Lập cho mục đích để tính Giá Đóng Cửa cho những ngày đó.

(D) Mua lại do Hủy niêm yết hoặc Thay Đổi Kiểm Soát

Sau khi xảy ra một Sự Kiện Liên Quan (được định nghĩa dưới đây), từng Trái chủ sẽ có quyền yêu cầu Bên Phát Hành mua lại toàn bộ hoặc một số Trái Phiếu của mình vào Ngày Mua Lại Do Có Sự Kiện Liên Quan theo Giá Trị Mua Lại Trước Hạn vào ngày đó cộng với tiền lãi cộng dồn nhưng chưa thanh toán đến ngày đó. Để thực hiện quyền đó, Trái chủ liên quan phải gửi tới văn phòng chỉ định của bất kỳ Đại Lý Thanh toán nào một thông báo mua lại đã điền đầy đủ thông tin và đã được ký hợp lệ theo mẫu tại thời điểm đó, mẫu này có thể lấy tại văn phòng chỉ định của bất kỳ Đại Lý Thanh toán nào ("**Thông Báo Mua Lại Do Có Sự Kiện Liên Quan**"), cùng với Giấy Chứng Nhận làm bằng chứng cho các Trái Phiếu sẽ được mua lại tại bất kỳ thời điểm nào trong Thời Hạn Mua Lại Do Có Sự Kiện Liên Quan. "**Ngày Mua Lại Do Có Sự Kiện Liên Quan**" sẽ là ngày thứ mười bốn kể từ khi kết thúc Thời Hạn Mua Lại Do Có Sự Kiện Liên Quan.

Sau khi được gửi, Thông Báo Mua Lại Do Có Sự Kiện Liên Quan sẽ không thể hủy ngang và không được rút lại nếu không có chấp thuận của Bên Phát Hành và Bên Phát Hành phải mua lại các Trái Phiếu là đối tượng của Thông Báo Mua Lại Do Có Sự Kiện Liên Quan như nêu trên vào Ngày Mua Lại Do Có Sự Kiện Liên Quan. Bên Phát Hành phải gửi thông báo cho các Trái chủ phù hợp với quy định tại Điều Kiện 16 trong vòng 14 ngày sau ngày đầu tiên mà vào ngày đó Bên Phát Hành biết được việc xảy ra một Sự Kiện Liên Quan và thông báo về Sự Kiện Liên Quan đó phải nêu rõ quy trình mà các chủ sở hữu thực hiện các quyền yêu cầu mua lại các Trái Phiếu theo Điều Kiện 8(D) này và phải gửi thông tin tóm tắt về Sự Kiện Liên Quan (và phải bao gồm các thông tin theo quy định tại Điều Kiện 6(D), trong trường hợp Thay Đổi Kiểm Soát).

Đại Lý Ủy Thác không phải thực hiện bất kỳ biện pháp nào để bảo đảm chắc chắn rằng một Sự Kiện Liên Quan đã diễn ra hay chưa hoặc bất kỳ sự kiện nào dẫn đến một Sự Kiện Liên Quan đã diễn ra hay chưa và sẽ không chịu trách nhiệm đối với các Trái chủ cho bất kỳ tổn thất nào phát sinh từ bất kỳ việc không thực hiện nào như vậy.

Một "**Sự Kiện Liên Quan**" diễn ra:

(i) khi các Cổ Phiếu không còn được niêm yết và/hoặc không được đưa vào giao dịch hoặc việc giao dịch các Cổ Phiếu bị đình chỉ trong một thời hạn bằng hoặc vượt quá 30 Ngày Giao dịch trên HOSE hoặc trên bất kỳ Sở Giao dịch Chứng khoán Thay thế nào, nếu có, nơi các Cổ Phiếu được niêm yết vào thời điểm đó; hoặc

(ii) khi có Thay Đổi Kiểm Soát.

Vì mục đích của Điều Kiện 8(D) này:

"**Kiểm Soát**" nghĩa là việc nắm giữ hoặc kiểm soát trên 50 phần trăm các quyền biểu quyết trong vốn cổ phần đã phát hành của Bên Phát Hành hoặc quyền chỉ định và/hoặc miễn nhiệm tất cả hoặc đa số các thành viên hội đồng quản trị hoặc cơ quan quản lý khác của Bên Phát Hành, dù là trực tiếp hay gián

tiếp, và dù là thông qua việc sở hữu vốn cổ phần, nắm giữ các quyền biểu quyết, hợp đồng hay thông qua hình thức khác;

Việc "**Thay Đổi Kiểm Soát**" xảy ra khi:

(i) bất kỳ Chủ Thể nào hoặc các Chủ Thể nào cùng nhau nắm quyền Kiểm Soát Bên Phát Hành nếu Chủ Thể hoặc các Chủ Thể đó hiện tại không có và sẽ không được coi là có quyền Kiểm Soát Bên Phát Hành vào Ngày Hoàn tất;

(ii) Bên Phát Hành hợp nhất với hoặc sáp nhập vào hoặc cho thuê, bán hoặc chuyển nhượng, chuyển giao hoặc tiến hành bất kỳ việc sắp xếp nào, trong một hoặc trong nhiều giao dịch có liên quan, toàn bộ hoặc gần như toàn bộ các tài sản của Bên Phát Hành cho bất kỳ Chủ Thể nào khác, trừ trường hợp việc hợp nhất, sáp nhập, cho thuê, bán, chuyển nhượng, chuyển giao hoặc sắp xếp đó sẽ không khiến cho Chủ Thể khác hoặc các Chủ Thể khác nắm quyền Kiểm Soát Bên Phát Hành hoặc đơn vị kế nhiệm; hoặc

(iii) một hoặc nhiều Chủ Thể (không phải là bất kỳ Chủ Thể nào nêu tại mục (i) trên đây) nắm quyền sở hữu hợp pháp hoặc hưởng lợi đối với toàn bộ hoặc gần như toàn bộ vốn cổ phần đã phát hành của Bên Phát Hành.

"**Thời Hạn Mua Lại Do Có Sự Kiện Liên Quan**" nghĩa là thời hạn kể từ và bao gồm ngày diễn ra Sự Kiện Liên Quan và kết thúc vào và bao gồm ngày rơi vào 60 ngày sau đó hoặc, trong trường hợp muộn hơn, 60 ngày kể từ ngày thông báo diễn ra Sự Kiện Liên Quan được Bên Phát Hành gửi cho các Trái chủ theo Điều Kiện 16.

(E) Mua lại theo Quyền chọn của Trái chủ

(i) Bên Phát Hành sẽ, theo quyền chọn của chủ sở hữu của bất kỳ Trái Phiếu nào, mua lại toàn bộ hoặc chỉ một số Trái Phiếu do Trái chủ đó nắm giữ vào ngày 3 tháng 4 năm 2014 ("**Ngày Thực hiện Quyền chọn Bán**") theo mức 104,21 phần trăm giá trị gốc của Trái Phiếu cộng với tiền lãi cộng dồn nhưng chưa thanh toán cho tới ngày chọn bán được ấn định cho việc mua lại. Để thực hiện quyền đó, chủ sở hữu của Trái Phiếu liên quan phải điền, ký và gửi tại văn phòng chỉ định của bất kỳ Đại Lý Thanh toán nào một thông báo bán ("**Thông báo Thực hiện Quyền chọn Bán**") theo mẫu áp dụng tại thời điểm đó, mẫu này có thể lấy tại văn phòng chỉ định của bất kỳ Đại Lý Thanh toán nào, cùng với Giấy Chứng Nhận làm bằng chứng cho các Trái Phiếu sẽ được mua lại tối đa 60 ngày và tối thiểu 30 ngày trước Ngày Thực hiện Quyền chọn Bán.

(ii) Sau khi được gửi, Thông báo Thực hiện Quyền chọn Bán sẽ không thể hủy ngang (và không được rút lại nếu không có chấp thuận bằng văn bản của Bên Phát Hành đối với việc rút lại đó) và Bên Phát Hành phải mua lại các Trái Phiếu là đối tượng của các Thông báo Thực hiện Quyền chọn Bán được gửi tới như nói ở trên theo Điều Kiện 8(E) này vào Ngày Thực hiện Quyền chọn Bán. Để tránh hiểu lầm, quyền chọn bán đó không được thực hiện tại bất kỳ thời điểm nào sau Ngày Thực hiện Quyền chọn Bán.

(F) Quyền chọn về Thuế của các Trái chủ

Nếu Bên Phát Hành gửi Thông Báo Mua Lại Vì Lý Do Thuế theo quy định tại Điều Kiện 8(B) thì từng Trái chủ sẽ có quyền lựa chọn rằng (các) Trái Phiếu của mình sẽ không bị mua lại và rằng các quy định tại Điều Kiện 9 sẽ không được áp dụng đối với bất kỳ khoản thanh toán nào của (các) Trái Phiếu đến hạn thanh toán sau Ngày Mua Lại Vì Lý Do Thuế liên quan, mà sau ngày đó không khoản Tiền Thuế

Bổ Sung nào được thanh toán liên quan đến tiền lãi đó theo Điều Kiện 9 và tiền thuế phải được khấu trừ vào hoặc giữ lại đối với tất cả các khoản tiền thanh toán phải khấu trừ hoặc giữ lại theo quy định của pháp luật thuế của Việt Nam. Để thực hiện quyền của mình theo Điều Kiện 8(E) này, Trái chủ liên quan phải gửi thông báo thực hiện đã điền đầy đủ thông tin và có chữ ký hợp lệ theo mẫu áp dụng tại thời điểm đó, và mẫu này có thể lấy tại bất kỳ văn phòng chỉ định nào của bất kỳ Đại Lý Thanh toán nào ("**Thông Báo Thực Hiện Của Trái chủ**") cùng với Chứng chỉ làm bằng chứng cho các Trái Phiếu được mua lại vào hoặc trước Ngày Mua Lại vì lý do về Thuế 30 ngày tại văn phòng chỉ định của bất kỳ Đại Lý Thanh toán nào.

(G) Mua

Tại bất kỳ thời điểm nào và tùy vào từng thời điểm, Bên Phát Hành hoặc bất kỳ Công Ty Con nào của Bên Phát Hành có quyền mua các Trái Phiếu theo giá trên thị trường mở hoặc theo giá khác.

(H) Hủy bỏ

Tất cả các Trái Phiếu được Bên Phát Hành hoặc bất kỳ Công Ty Con nào của Bên Phát Hành mua lại, chuyển đổi hoặc mua sẽ bị hủy bỏ ngay lập tức. Các Giấy Chứng Nhận liên quan đến các Trái Phiếu bị hủy bỏ phải được chuyển đến hoặc theo lệnh của Đại Lý Đăng ký và không được phát hành lại hoặc bán lại các Trái Phiếu đó.

(I) Thông báo Mua lại

Tất cả các thông báo được Bên Phát Hành hoặc đại diện của Bên Phát Hành gửi cho các Trái chủ theo Điều Kiện này phải nêu rõ (i) Giá Chuyển Đổi tại ngày gửi thông báo có liên quan, (ii) Thời Hạn Chuyển Đổi, (iii) Giá Đóng Cửa của các Cổ Phần tại ngày gần nhất trước ngày gửi thông báo, (iv) ngày mua lại, (v) phương thức thực hiện việc mua lại và (vi) tổng giá trị gốc của các Trái Phiếu đang lưu hành tại ngày gần nhất có thể trước ngày công bố thông báo.

(J) Định nghĩa

Vì mục đích của các Điều Kiện này:

Một "**Chủ Thể**" bao gồm bất kỳ cá nhân, công ty, doanh nghiệp, hãng, liên danh, liên doanh, hiệp hội, tổ chức, quỹ tín thác, nhà nước hoặc cơ quan nhà nước (dù có tư cách pháp nhân độc lập hay không có tư cách pháp nhân độc lập, tùy từng trường hợp) nhưng không bao gồm (i) hội đồng quản trị của Bên Phát Hành hoặc bất kỳ cơ quan điều hành nào khác hoặc (ii) các công ty con thuộc toàn quyền sở hữu trực tiếp hoặc gián tiếp của Bên Phát Hành;

"**Ngày Mua Lại**" liên quan đến bất kỳ Trái Phiếu nào, nghĩa là (i) ngày ấn định mua lại Trái Phiếu đó theo thông báo mua lại do Bên Phát Hành gửi theo quy định tại Thỏa Thuận Ủy Thác hoặc (ii) Ngày Đáo Hạn của Trái Phiếu đó nếu Trái Phiếu đó chưa được mua lại, mua và hủy bỏ hoặc chuyển đổi theo các điều khoản của Trái Phiếu trước Ngày Đáo Hạn; và

"**Giá Trị Mua Lại Trước Hạn**" liên quan đến mỗi 100.000 USD tiền gốc của Trái Phiếu, nghĩa là giá trị do Bên Phát Hành xác định theo các quy định này là số tiền mà, cùng với tiền lãi cộng dồn nhưng chưa thanh toán kể từ và kể cả Ngày Thanh Toán Lãi ngay trước đó hoặc, nếu không có Ngày Thanh Toán Lãi ngay trước đó, Ngày Hoàn Tất cho đến nhưng không bao gồm ngày xác định Giá Trị Mua Lại Trước Hạn liên quan ("**Ngày Xác Định**"), và sau khi xét đến tiền lãi được thanh toán liên quan đến Trái Phiếu đó trong các kỳ trước, tương ứng với lợi nhuận gộp cho Trái chủ vào Ngày Xác Định là 7,00 phần trăm một năm trên số tiền gốc của mỗi Trái Phiếu tích lũy trên cơ sở bán niên. Giá Trị Mua Lại

Trước Hạn áp dụng đối với mỗi 100.000 USD tiền gốc của Trái Phiếu sẽ được tính theo công thức sau đây, được làm tròn (nếu cần thiết) đến hai chữ số thập phân với 0,005 được làm tròn lên 0,01 (với điều kiện là nếu Ngày Xác Định liên quan là một Ngày Thanh Toán Lãi (như được quy định dưới đây), Giá Trị Mua Lại Trước Hạn đó sẽ là giá trị như được quy định trong bảng dưới đây đối với Ngày Thanh Toán Lãi liên quan):

Giá Trị Mua Lại Trước Hạn = (Giá Trị Mua Lại Trước Đó x (1+r/2)d/p) – AI

Trong đó:

Giá Trị Mua Lại Trước Đó= Giá Trị Mua Lại Trước Hạn đối với mỗi 100.000 USD tiền gốc của Trái Phiếu vào Ngày Thanh Toán Lãi ngay trước Ngày Xác Định liên quan (hoặc nếu Trái Phiếu sẽ được mua lại trước ngày 3 tháng 10 năm 2012, 100.000 USD):

Giá Trị Mua Lại Trước Hạn Vào Ngày Thanh Toán Lãi (USD)

3 tháng 10 năm 2012	101.000,00
3 tháng 4 năm 2012.	102.035,00
3 tháng 10 năm 2013.	103.106,23
3 tháng 4 năm 2013.	104.214,94
3 tháng 10 năm 2014	105.362,47
3 tháng 4 năm 2015	106.550,15
3 tháng 10 năm 2015	107.779,41
3 tháng 4 năm 2016	109.051,69
3 tháng 10 năm 2016	110.368,50
3 tháng 4 năm 2017	111.731,39

r = 7,00 phần trăm được thể hiện dưới dạng phân số

d = số ngày kể từ và kể cả Ngày Thanh Toán Lãi ngay trước đó (hoặc nếu Ngày Xác Định đến trước Ngày Thanh Toán Lãi đầu tiên, kể từ và kể cả Ngày Hoàn Tất) cho đến, nhưng không bao gồm, Ngày Xác Định được tính trên cơ sở một năm 360 ngày gồm 12 tháng và mỗi tháng có 30 ngày và, trong trường hợp chưa hết tháng, số ngày đã trôi qua

p = 180

AI = tiền lãi cộng dồn trên số tiền gốc của Trái phiếu kể từ và kể cả Ngày Thanh Toán Lãi ngay trước đó (hoặc nếu Ngày Xác Định đến trước Ngày Thanh Toán Lãi đầu tiên, kể từ và kể cả Ngày Hoàn Tất) cho đến, nhưng không bao gồm, Ngày Xác Định, được tính trên cơ sở quy định tại Điều Kiện 5.

Nếu Giá Trị Mua Lại Trước Hạn phải thanh toán liên quan đến bất kỳ Trái Phiếu nào khi mua lại Trái Phiếu theo Điều Kiện 8 này hoặc khi Trái Phiếu đến hạn và phải thanh toán theo quy định tại Điều Kiện 10 không được thanh toán khi đến hạn, thì Giá Trị Mua Lại Trước Hạn đến hạn và phải thanh toán liên quan đến Trái Phiếu đó sẽ là Giá Trị Mua Lại Trước Hạn của Trái Phiếu được xác định theo quy định trên, nhưng như thể các dẫn chiếu đến "Ngày Xác Định" được thay thế bằng các dẫn chiếu

đến Ngày Liên Quan (như được định nghĩa tại Điều Kiện 9), và tiền lãi sẽ tích lũy theo lãi suất được quy định tại Điều Kiện 5 trên số tiền gốc của Trái Phiếu đó cho đến (nhưng không bao gồm) Ngày Liên Quan. Việc tính toán Giá Trị Mua Lại Trước Hạn theo Điều Kiện này sẽ tiếp tục được thực hiện (sau cũng như trước khi có phán quyết) cho đến Ngày Liên Quan, trừ khi Ngày Liên Quan rơi vào hoặc sau Ngày Đáo Hạn, và trong trường hợp đó số tiền đến hạn và phải thanh toán sẽ là 111,73 phần trăm số tiền gốc của Trái Phiếu cùng với lãi phạt trên số tiền đó theo lãi suất được quy định tại Điều Kiện 5 kể từ và kể cả Ngày Đáo Hạn cho đến nhưng không bao gồm Ngày Liên Quan. Giá Trị Mua Lại Trước Hạn đối với số tiền gốc của Trái Phiếu vượt quá 100.000 USD sẽ được xác định bằng cách chia số tiền gốc đó cho 100.000 USD rồi sau đó lấy thương số đó nhân với Giá Trị Mua Lại Trước Hạn đối với 100.000 USD tiền gốc Trái Phiếu.

9. Thuế

Tất cả các khoản thanh toán thực hiện bởi hoặc nhân danh Bên Phát Hành theo quy định của hoặc liên quan đến các Trái Phiếu, Thỏa Thuận Ủy Thác hoặc Hợp đồng Đại Lý sẽ được thực hiện mà không bị hạn chế bởi bất kỳ hạn chế hoặc điều kiện nào và không bị khấu trừ hoặc giữ lại do hoặc vì phải nộp thuế, lệ phí, các khoản phải nộp hoặc phí của nhà nước dưới bất kỳ hình thức nào hiện có hoặc sẽ phát sinh trong tương laido Việt Nam hoặc bất kỳ cơ quan nào của Việt Nam có quyền thu thuế, trừ trường hợp pháp luật bắt buộc phải khấu trừ hoặc giữ lại tiền thuế, khoản phải nộp hoặc phí của nhà nước. Trong trường hợp đó, Bên Phát Hành phải nộp các khoản bổ sung ("**Các Khoản Tiền Thuế Bổ Sung**") để các Trái chủ nhận được các khoản tiền mà các Trái chủ đáng lẽ đã nhận được nếu như không bị khấu trừ hoặc giữ lại tiền thuế, trừ trường hợp không phải nộp khoản tiền bổ sung như vậy liên quan đến bất kỳ Trái Phiếu nào:

(i) *Quan hệ khác*: đối với một chủ sở hữu (hoặc một bên thứ ba đại diện cho một chủ sở hữu) phải nộp thuế, lệ phí, các khoản phải nộp hoặc phí của nhà nước liên quan đến Trái Phiếu đó do có mối quan hệ nào đó với Việt Nam không phải chỉ là việc nắm giữ Trái Phiếu hoặc nhận các khoản tiền liên quan đến Trái Phiếu;

(ii) *Xuất trình quá 30 ngày sau Ngày Liên Quan*: (trong trường hợp thanh toán tiền gốc) nếu Giấy Chứng Nhận liên quan đến Trái Phiếu đó được nộp quá 30 ngày sau Ngày Liên Quan, trừ trường hợp chủ sở hữu đó đáng lẽ đã được hưởng số tiền bổ sung đó khi nộp Giấy Chứng Nhận liên quan vào ngày cuối cùng của thời hạn 30 ngày đó; hoặc

(iii) *Thanh toán cho các cá nhân*: trong trường hợp việc khấu trừ thuế hoặc giữ lại thuế áp dụng đối với một khoản thanh toán cho một cá nhân và phải được nộp theo Chỉ thị của Liên minh Châu Âu 2003/48/EC hoặc bất kỳ Chỉ thị nào của Liên minh Châu âu theo kết luận của cuộc họp Hội đồng ECOFIN từ ngày 26-27 tháng 11 năm 2000 hoặc bất kỳ pháp luật nào thực hiện hoặc tuân thủ hoặc được đưa ra để tuân thủ Chỉ thị đó.

Vì mục đích của các Điều Kiện này, "**Ngày Liên Quan**" nghĩa là (a) ngày mà khoản thanh toán đó đến hạn thanh toán lần đầu tiên và (b) ngày mà vào ngày đó toàn bộ số tiền đã được nhận, thông báo đã được gửi cho các Trái chủ và séc đã được gửi và thanh toán đã được thực hiện, trong trường hợp Đại Lý Ủy Thác hoặc Đại Lý Chính chưa nhận được toàn bộ số tiền phải thanh toán vào hoặc trước ngày đến hạn thanh toán đó.

Các dẫn chiếu trong các Điều Kiện này đến giá trị gốc và tiền chênh lệch (nếu có) cũng sẽ được coi là dẫn chiếu đến bất kỳ khoản tiền bổ sung nào có thể phải thanh toán theo Điều Kiện này hoặc bất kỳ cam kết hoặc thỏa thuận bổ sung hoặc thay thế nào theo Thỏa Thuận Ủy Thác.

Thỏa Thuận Ủy Thác quy định các điều khoản này sẽ được sửa đổi hoặc bổ sung trong các trường hợp mà Bên Phát Hành trở thành đối tượng của vùng tài phán về thuế của một vùng lãnh thổ hoặc một vùng lãnh thổ về thuế của hoặc trong vùng lãnh thổ đó có quyền hạn về thuế khác loại trừ hoặc bổ sung cho Việt Nam.

10. Các Sự Kiện Vi Phạm

Theo toàn quyền quyết định của mình, và nếu có yêu cầu bằng văn bản của các chủ sở hữu nắm giữ tối thiểu 25 phần trăm số tiền gốc của các Trái Phiếu đang lưu hành hoặc nếu có chỉ thị của một Nghị quyết Bất thường, Đại Lý Ủy Thác sẽ (phụ thuộc vào quyền của Đại Lý Ủy Thác theo Thỏa Thuận Ủy Thác để được bồi hoàn và/hoặc bảo đảm bởi các chủ sở hữu một cách chấp nhận được) thông báo cho Bên Phát Hành rằng các Trái Phiếu hiện đã, và do đó sẽ đến hạn và phải hoàn trả ngay lập tức theo (a) Giá Trị Mua Lại Trước Hạn vào ngày đó hoặc (b) trong trường hợp có vi phạm trong việc thanh toán bất kỳ Giá thị Thanh toán Tiền mặt nào đến hạn liên quan tới các Trái Phiếu mà không được khắc phục trong vòng ba ngày làm việc (như được định nghĩa tại Điều Kiện 7(F) hoặc như được chỉ định trong Điều Kiện 10(iii) dưới đây, theo Giá Trị Mua Lại Trước Hạn vào ngày đó hoặc Giá thị Thanh toán Tiền mặt áp dụng, tùy trường hợp nào cao hơn (phụ thuộc vào quy định dưới đây và không ảnh hưởng đến quyền các Trái chủ thực hiện Quyền Chuyển đổi liên quan đến các Trái Phiếu theo Điều Kiện 6) nếu:

(i) *Không thanh toán*: một vi phạm trong việc thanh toán bất kỳ khoản tiền gốc, tiền lãi nào hoặc bất kỳ khoản tiền nào đến hạn liên quan đến các Trái Phiếu mà vi phạm đó chưa được khắc phục trong vòng ba ngày làm việc (được định nghĩa tại Điều Kiện 7(F));

(ii) *Vi phạm Các Nghĩa vụ Khác*: Bên Phát Hành không thực hiện hoặc không tuân thủ một hoặc nhiều nghĩa vụ khác của Bên Phát Hành trong các Trái Phiếu hoặc Thỏa Thuận Ủy Thác (ngoài bất kỳ nghĩa vụ nào trong việc thanh toán nợ gốc, tiền lãi hoặc các khoản khác đến hạn liên quan đến các Trái Phiếu hoặc bất kỳ nghĩa vụ nào trong việc giao các Cổ Phần sau khi thực hiện các Quyền Chuyển đổi) và không thể khắc phục vi phạm đó hoặc, theo ý kiến của Đại Lý Ủy Thác có thể khắc phục, không được khắc phục theo ý kiến của Đại Lý Ủy Thác trong vòng 30 ngày sau khi văn bản thông báo về vi phạm đó đã được Đại Lý Ủy Thác gửi cho Bên Phát Hành;

(iii) *Không giao Cổ Phần*: Bên Phát Hành không giao bất kỳ Cổ Phần nào như và khi các Cổ Phần phải được giao sau khi chuyển đổi các Trái Phiếu và tiếp tục không giao các Cổ Phần đó trong thời hạn trên ba Ngày Giao dịch (ngoại trừ bất kỳ nghĩa vụ nào trong việc giao Cổ Phần trong các trường hợp được dẫn chiếu tới trong Điều Kiện 6(F));

(iv) *Mất khả năng thanh toán*: (I) Bên Phát Hành hoặc bất kỳ Công Ty Con Quan Trọng nào của Bên Phát Hành (a) bị (hoặc bị, hoặc có thể bị, pháp luật hoặc một tòa án cho là bị) mất khả năng thanh toán hoặc phá sản hoặc không thể trả các khoản nợ của Bên Phát Hành hoặc các Công Ty Con Quan Trọng của Bên Phát Hành, (b) dừng, đình chỉ hoặc đe dọa dừng hoặc đình chỉ thanh toán toàn bộ hoặc phần lớn (hoặc một loại cụ thể của) các khoản nợ của Bên Phát Hành hoặc các Công Ty Con Quan Trọng của Bên Phát Hành, (c) đề xuất hoặc có bất kỳ thỏa thuận nào về việc hoãn nợ hoặc giãn nợ hoặc điều chỉnh khác đối với toàn bộ hoặc một phần (hoặc một loại cụ thể) các khoản nợ của Bên Phát Hành hoặc các Công Ty Con Quan Trọng của Bên Phát Hành (hoặc bất kỳ phần nào mà Bên Phát Hành hoặc các Công Ty Con Quan Trọng của Bên Phát Hành sẽ hoặc có thể không trả được khi đến hạn thanh toán), (d) đề xuất hoặc tiến hành một chỉ định hoặc thu xếp hoặc sắp xếp nói chung với hoặc vì lợi ích của các chủ nợ có liên quan về bất kỳ khoản nợ nào như vậy hoặc một lệnh hoãn nợ được chấp thuận hoặc công bố liên quan đến hoặc làm ảnh hưởng đến toàn bộ hoặc bất kỳ phần (hoặc một loại cụ thể) nợ nào của Bên Phát Hành hoặc bất kỳ Công Ty Con Quan Trọng nào của Bên Phát

Hành; và/hoặc (II) một đơn vị quản lý hoặc đơn vị thanh lý của Bên Phát Hành hoặc bất kỳ Công Ty Con Quan Trọng nào của Bên Phát Hành hoặc toàn bộ hoặc phần lớn các tài sản và doanh thu của Bên Phát Hành hoặc của bất kỳ Công Ty Con Quan Trọng nào của Bên Phát Hành được chỉ định (hoặc đề nghị cho bất kỳ chỉ định nào như vậy được đưa ra); với điều kiện là trong trường hợp (I)(c) và (d) nêu trên, bất kỳ hành động hoặc thu xếp nào của Bên Phát Hành (không tạo thành một phần của, hoặc được đề xuất hoặc thực hiện cùng một thời điểm với hoặc kết hợp với bất kỳ hành động, sự kiện hoặc thu xếp nào được dẫn chiếu tại Điều Kiện 10(iv) này liên quan tới bất kỳ các khoản nợ hoặc nghĩa vụ nào khác của Bên Phát Hành hoặc bất kỳ Công Ty Con Quan Trọng nào của Bên Phát Hành) để (x) đề xuất hoặc thực hiện các thay đổi đối với các Điều Kiện này và/hoặc (y) mua lại hoặc đổi các Trái Phiếu lấy các chứng khoán khác sẽ không được coi là một sự kiện xảy ra theo quy định tại Điều Kiện 10(iv) này;

(v) *Vi phạm chéo*: (a) bất kỳ khoản nợ hiện có hoặc phát sinh trong tương lai nào (thực tế hoặc có thể có) của Bên Phát Hành hoặc của bất kỳ Công Ty Con Quan Trọng nào của Bên Phát Hành về hoặc liên quan đến các khoản tiền được vay hoặc huy động (hoặc có thể bị tuyên bố) đến hạn và phải hoàn trả trước thời hạn quy định do có bất kỳ vi phạm thực tế hoặc có thể có nào, sự kiện vi phạm hoặc sự kiện tương tự (cho dù được quy định như thế nào), hoặc (b) bất kỳ khoản nợ nào như vậy không được trả khi đến hạn trả, hoặc trong thời hạn ân hạn áp dụng, tùy từng trường hợp cụ thể, hoặc (c) Bên Phát Hành hoặc bất kỳ Công Ty Con Quan Trọng nào của Bên Phát Hành không thanh toán bất kỳ khoản tiền nào khi đến hạn thanh toán trong bất kỳ cam kết hiện tại hoặc trong tương lai nào về hoặc bồi hoàn liên quan đến bất kỳ khoản tiền nào được vay hoặc được huy động, với điều kiện là tổng số tiền của khoản nợ, các cam kết và bồi hoàn liên quan mà trong đó một hoặc nhiều sự kiện nêu tại đoạn (iv) trên đây đã thực hiện bằng hoặc vượt quá USD 10.000.000 hoặc một giá trị tương đương bằng bất kỳ đồng tiền nào (như được xác định trên cở sở tỷ giá giao ngay trung bình giữa đồng tiền liên quan đối với Việt Nam Đồng vào ngày liên quan như được tham chiếu bởi bất kỳ ngân hàng hàng đầu nào được Đại Lý Ủy Thác lựa chọn) vào ngày mà khoản nợ đó đến hạn trả nhưng không được trả hoặc bất kỳ khoản tiền nào đến hạn và phải trả nhưng không được trả theo bất kỳ bảo lãnh hoặc bồi hoàn nào như vậy;

(vi) *Thủ tục Xử lý*: việc tịch thu, sai áp, thực hành, thu hồi trước khi có phán quyết hoặc thủ tục pháp lý khác được tiến hành đối với bất kỳ phần bất động sản, tài sản hoặc doanh thu quan trọng nào của Bên Phát Hành hoặc của bất kỳ Công Ty Con Quan Trọng nào của Bên Phát Hành và chưa được giải trừ hoặc hoãn lại trong vòng 30 ngày;

(vii) *Giải thể*: một lệnh hoặc một nghị quyết có hiệu lực được thông qua về việc giải thể hoặc chấm dứt hoặc quản lý tài sản của Bên Phát Hành hoặc của bất kỳ Công Ty Con Quan Trọng nào của Bên Phát Hành (trừ việc giải thể tự nguyện của các thành viên của một Công Ty Con Quan Trọng), hoặc Bên Phát Hành hoặc bất kỳ Công Ty Con Quan Trọng nào của Bên Phát Hành dừng hoặc đe dọa dừng tiến hành toàn bộ hoặc phần lớn hoạt động kinh doanh hoặc các hoạt động của Bên Phát Hành hoặc của bất kỳ Công Ty Con Quan Trọng nào của Bên Phát Hành, trừ trường hợp phục vụ cho mục đích của và sau khi tái thiết, hợp nhất, tổ chức lại, sáp nhập hoặc hợp nhất (i) theo các điều khoản do Đại Lý Ủy Thác chấp thuận hoặc bằng một Nghị quyết Bất thường của các Trái chủ, hoặc (ii) trong trường hợp của một Công Ty Con Quan Trọng, theo đó hoạt động kinh doanh và tài sản của Công Ty Con Quan Trọng đó được chuyển nhượng cho hoặc bằng cách khác được trao cho Bên Phát Hành hoặc cho một Công Ty Con Quan Trọng khác của Bên Phát Hành;

(viii) *Xử lý Tài sản bảo đảm*: một đơn vị nắm giữ tài sản bảo đảm nắm giữ hoặc một đơn vị quản lý tài sản khác hoặc một đơn vị quản lý hoặc một đơn vị khác tương tự được chỉ định để quản lý

toàn bộ hoặc phần lớn bất động sản, tài sản hoặc doanh thu của Bên Phát Hành hoặc của bất kỳ Công Ty Con Quan Trọng nào của Bên Phát Hành (tùy từng trường hợp cụ thể) và chưa được giải trừ trong vòng 30 ngày;

(ix) *Quốc hữu hóa*: (a) bất kỳ biện pháp nào được thực hiện bởi bất kỳ chủ thể nào nhằm tịch thu, bắt buộc thu hồi, truất hữu hoặc quốc hữu hóa toàn bộ hoặc phần lớn các tài sản của Bên Phát Hành hoặc của bất kỳ Công Ty Con Quan Trọng nào của Bên Phát Hành hoặc (b) Bên Phát Hành, hoặc bất kỳ Công Ty Con Quan Trọng nào của Bên Phát Hành bị ngăn cản thực hiện quyền kiểm soát thông thường đối với toàn bộ hoặc phần lớn các bất động sản, tài sản và doanh thu của Bên Phát Hành hoặc của bất kỳ Công Ty Con Quan Trọng nào của Bên Phát Hành;

(x) *Các Phê duyệt và chấp thuận*: mọi biện pháp, điều kiện hoặc làm mọi việc (bao gồm việc xin hoặc thực hiện bất kỳ chấp thuận, phê duyệt, cho phép, miễn, nộp đơn yêu cầu, giấy phép, lệnh, lưu trữ hoặc đăng ký nào cần thiết) tại mọi thời điểm cần phải thực hiện, tiến hành hoặc làm để (a) cho phép Bên Phát Hành ký kết, thực hiện các quyền của Bên Phát Hành một cách hợp lệ và tuân thủ các nghĩa vụ của Bên Phát Hành theo các Trái Phiếu và Thỏa Thuận Ủy Thác, (b) để đảm bảo rằng các nghĩa vụ này có giá trị ràng buộc về mặt pháp lý và có thể thực hiện và (c) để làm cho các Trái Phiếu và Thỏa Thuận Ủy Thác được thừa nhận rõ ràng tại các tòa án của nước Anh không được tiến hành, thực hiện hoặc hoàn thành;

(xi) *Bất hợp pháp*: việc Bên Phát Hành thực hiện hoặc tuân thủ bất kỳ một hoặc nhiều nghĩa vụ của Bên Phát đối với bất kỳ Trái Phiếu hoặc trong Thỏa Thuận Ủy Thác nào hiện tại hoặc sẽ trở nên bất hợp pháp; hoặc

(xii) *Các Sự kiện tương tự*: bất kỳ sự kiện nào xảy ra mà theo quy định của pháp luật hiện hành ở bất kỳ nơi nào có ảnh hưởng tương tự như bất kỳ sự kiện nào được nêu trong bất kỳ đoạn nào trên đây,

Cho mục đích của Các Điều Kiện đó:

"**Các Báo cáo**" nghĩa là, tại bất kỳ ngày nào hoặc liên quan tới một năm tài chính, các báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán của Bên Phát Hành được công bố gần nhất hoặc, tùy từng trường hợp, liên quan tới một năm tài chính, trong bất kỳ trường hợp nào đó được lập phù hợp với Các Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc Tế ("**IFRS**")

"**Tập Đoàn**" nghĩa là Bên Phát Hành và các Công Ty Con của Bên Phát Hành và "**thành viên của Tập Đoàn**" sẽ được hiểu theo đó.

"**Công Ty Con Quan Trọng**" tại bất kỳ thời điểm nào nghĩa là bất kỳ thành viên nào của Tập Đoàn:

(i) là một Công Ty Con của Bên Phát Hành vào thời điểm mà tại đó Các Báo cáo mới nhất được lập và tổng doanh thu và/hoặc tổng tài sản và/hoặc tổng lợi nhuận của Công Ty Con đó (trong từng trường hợp được hợp nhất trong trường hợp của một Công Ty Con bản thân Công Ty Con đó cũng có các Công Ty Con) tại thời điểm của các báo cáo tài chính mới nhất (được hợp nhất nếu phù hợp) vượt quá năm phần trăm của tổng doanh thu và/hoặc tổng tài sản và/ hoặc tổng lợi nhuận hợp nhất của Tập Đoàn tại ngày đó như được xác định bằng cách căn cứ vào Các Báo cáo đó; hoặc

(ii) đã là một Công Ty Con của Bên Phát Hành nhiều hơn 180 ngày và đã trở thành một Công Ty Con của Bên Phát Hành sau ngày của Các Báo cáo mới nhất và tổng doanh thu và/hoặc tổng tài sản và/hoặc tổng lợi nhuận của Công Ty Con đó (trong từng trường hợp được hợp nhất trong trường hợp một Công

Ty Con bản thân Công Ty Con đó cũng có các Công Ty Con) sẽ, nếu các báo cáo tài chính của Bên Phát Hành mà được lập phù hợp với IFRS khi Công Ty Con đó trở thành một Công Ty Con của Bên Phát Hành, vượt quá năm phần trăm của tổng doanh thu và/hoặc tổng tài sản và/hoặc tổng lợi nhuận hợp nhất của Tập Đoàn như đáng lẽ được xác định bằng cách căn cứ vào các báo cáo tài chính hợp nhất; hoặc

(iii) bất kỳ Công Ty Con nào của Bên Phát Hành mà, dù không phải là một Công Ty Con Quan Trọng vào ngày của Các Báo cáo mới nhất, sau đó mua hoặc phát triển tài sản và/hoặc có được doanh thu hoặc lợi nhuận mà sẽ, khi gộp với các tài sản và/hoặc doanh thu và/hoặc lợi nhuận hiện có của Công Ty Con đó (trong từng trường hợp được hợp nhất trong trường hợp một Công Ty Con bản thân Công Ty Con đó cũng có các Công Ty Con), chiếm năm phần trăm hoặc hơn trong tổng doanh thu và/hoặc tổng tài sản và/hoặc tổng lợi nhuận hợp nhất của Tập Đoàn nếu tại bất kỳ thời điểm liên quan nào các báo cáo tài chính hợp nhất theo IFRS đã đáng lẽ được lập.

với điều kiện là nếu bất kỳ Công Ty Con Quan Trọng nào tại bất kỳ thời điểm liên quan nào dừng việc có tổng doanh thu và/hoặc tổng tài sản và/hoặc tổng lợi nhuận (trong từng trường hợp được hợp nhất trong trường hợp của một Công Ty Con bản thân Công Ty Con đó cũng có các Công Ty Con) chiếm trên năm phần trăm của tổng doanh thu và/hoặc tổng tài sản và/hoặc tổng lợi nhuận hợp nhất của Tập Đoàn nếu các báo cáo tài chính hợp nhất của Bên Phát Hành đã được lập tại thời điểm đó theo IFRS, Công Ty Con Quan Trọng đó tại thời điểm đó không còn là một Công Ty Con Quan Trọng cho tới thời điểm mà tổng doanh thu và/hoặc tổng tài sản và/hoặc tổng lợi nhuận (trong từng trường hợp được hợp nhất trong trường hợp của một Công Ty Con bản thân Công Ty Con đó cũng có các Công Ty Con) sau đó vượt quá năm phần trăm của tổng doanh thu và/hoặc tổng tài sản và/hoặc tổng lợi nhuận hợp nhất của Tập Đoàn tại bất kỳ thời điểm liên quan nào và với điều kiện hơn nữa là một giấy chứng nhận của hai thành viên hội đồng quản trị của Bên Phát Hành, theo quan điểm của họ, một Công Ty Con là hoặc không là, hoặc đã là hoặc đã không là, tại bất kỳ thời điểm cụ thể nào hoặc trong suốt bất kỳ thời kỳ cụ thể nào, một Công Ty Con Quan Trọng có thể được Đại Lý Ủy Thác tin cậy và, nếu được tin cậy như vậy, sẽ, trong trường hợp không có bất kỳ lỗi rõ ràng hoặc được chứng minh, sẽ kết luận và ràng buộc đối với tất cả vấn đề quan tâm.

Đại Lý Ủy Thác và các Đại Lý sẽ không bị yêu cầu thực hiện bất kỳ bước nào để xác định liệu một Sự Kiện Vi Phạm hoặc bất kỳ sự kiện nào mà có thể dẫn tới việc xảy ra một Sự Kiện Vi Phạm đã xảy ra, và sẽ có quyền cho rằng không sự kiện nào như vậy đã xảy ra trừ khi Đại Lý Ủy Thác và các Đại Lý đó nhận được thông báo bằng văn bản về điều ngược lại từ Bên Phát Hành hoặc bất kỳ Trái chủ nào.

11. Thời hiệu

Các yêu cầu thanh toán các khoản tiền đến hạn thanh toán liên quan đến các Trái Phiếu sẽ trở thành các yêu cầu bắt buộc trừ khi các yêu cầu đó được đưa ra trong vòng 10 năm (đối với phần vốn gốc) và năm năm (đối với tiền lãi) kể từ Ngày Liên Quan (được định nghĩa tại Điều Kiện 9) liên quan đến các Trái Phiếu.

12. Cưỡng chế thực hiện

Tại bất kỳ thời điểm nào sau khi các Trái Phiếu đến hạn và phải hoàn trả, Đại Lý Ủy Thác, theo toàn quyền quyết định của mình và không cần phải có thông báo bổ sung, có thể tiến hành các thủ tục mà Đại Lý Ủy Thác cho là phù hợp để yêu cầu Bên Phát Hành hoàn trả các Trái Phiếu và buộc thực hiện các quy định của Thỏa Thuận Ủy Thác, nhưng Đại Lý Ủy Thác không phải tiến hành bất kỳ thủ tục nào như vậy, trừ trường hợp (a) các chủ sở hữu nắm giữ tối thiểu 25 phần giá trị vốn gốc của các Trái Phiếu đang lưu hành tại thời điểm đó đã có yêu cầu bằng văn bản hoặc đã có chỉ thị như vậy bằng một Nghị quyết Bất thường của các Trái chủ và (b) Đại Lý Ủy Thác sẽ được bồi hoàn và/hoặc được bảo đảm đáp ứng yêu cầu của Đại Lý Ủy

Thác. Không Trái chủ nào có quyền trực tiếp khởi kiện Bên Phát Hành trừ trường hợp Đại Lý Ủy Thác, khi buộc phải làm vậy, mà không làm như vậy trong một thời hạn hợp lý và vi phạm đó vẫn tiếp diễn.

13. Cuộc họp của các Trái chủ, Sửa đổi, Từ bỏ và Thay thế

(A) Họp

Thỏa Thuận Ủy Thác bao gồm các điều khoản về việc triệu tập các cuộc họp của các Trái chủ để xem xét bất kỳ vấn đề nào ảnh hưởng đến quyền lợi của các Trái chủ, bao gồm việc thông qua bằng Nghị quyết Bất thường việc sửa đổi các Trái Phiếu hoặc các quy định của Thỏa Thuận Ủy Thác. Số đại biểu dự họp tối thiểu tại bất kỳ cuộc họp nào để thông qua một Nghị quyết Bất thường sẽ là từ hai người trở lên nắm giữ hoặc đại diện trên 50 phần trăm giá trị gốc của các Trái Phiếu hiện đang lưu hành hoặc từ hai người là hoặc đại diện cho các Trái chủ không phụ thuộc vào giá trị gốc của các Trái Phiếu được nắm giữ hoặc đại diện tại bất kỳ cuộc họp nào như vậy được triệu tập lại, trừ trường hợp nội dung của cuộc họp đó, ngoài các nội dung khác, là để xem xét các đề xuất về việc (i) sửa đổi ngày đến hạn thanh toán bất kỳ khoản tiền nào liên quan đến các Trái Phiếu, (ii) giảm hoặc hủy bỏ số tiền gốc, tiền lãi hoặc tiền chênh lệch (nếu có) (bao gồm bất kỳ Khoản Thanh toán Tiền mặt nào) hoặc Giá trị Tương đương phải trả cho các Trái Phiếu hoặc thay đổi phương thức tính Khoản Thanh toán Tiền mặt, (iii) thay đổi đồng tiền thanh toán các Trái Phiếu, (iv) thay đổi (trừ trường hợp thông qua việc đơn phương và vô điều kiện giảm Giá Chuyển Đổi) hoặc hủy bỏ các Quyền Chuyển đổi, hoặc (v) sửa đổi các điều khoản liên quan đến số người cần thiết dự họp tại bất kỳ cuộc họp nào của các Trái chủ hoặc đa số cần thiết để thông qua một Nghị quyết Bất thường, trong trường hợp đó số đại biểu dự họp cần thiết để thông qua một Nghị quyết Bất thường sẽ là từ hai người trở lên nắm giữ hoặc đại diện tối thiểu 66 phần trăm giá trị gốc của các Trái Phiếu hiện đang lưu hành hoặc tối thiểu 33 phần trăm giá trị gốc của các Trái Phiếu hiện đang lưu hành tại bất kỳ cuộc họp nào như vậy được triệu tập lại. Một Nghị quyết Bất thường được thông qua tại bất kỳ cuộc họp nào của các Trái chủ sẽ có giá trị ràng buộc đối với tất cả các Trái chủ, cho dù các Trái chủ có trực tiếp tham dự cuộc họp hay không. Thỏa Thuận Ủy Thác quy định rằng một nghị quyết bằng văn bản có chữ ký của các chủ sở hữu hoặc đại diện của các chủ sở hữu nắm giữ tối thiểu 90 phần trăm tổng giá trị gốc của các Trái Phiếu đang lưu hành sẽ có giá trị và hiệu lực như là một Nghị quyết Bất thường được thông qua hợp lệ.

(B) Sửa đổi và từ bỏ

Không cần phải có chấp thuận của các Trái chủ, Đại Lý Ủy Thác có quyền chấp thuận (i) về bất kỳ sửa đổi nào (trừ trường hợp nêu tại Điều Kiện 13(A) trên đây) đối với, hoặc về việc từ bỏ hoặc cho phép bất kỳ vi phạm hoặc vi phạm dự kiến nào về, các Trái Phiếu, Hợp đồng Đại Lý hoặc Thỏa Thuận Ủy Thác mà Đại Lý Ủy Thác cho là gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến các lợi ích của các Trái chủ hoặc (ii) bất kỳ sửa đổi nào đối với các Trái Phiếu hoặc Thỏa Thuận Ủy Thác mà Đại Lý Ủy Thác cho là sửa đổi thông thường, sửa đổi nhỏ hoặc sửa đổi mang tính kỹ thuật hoặc để sửa một sai sót rõ ràng hoặc để tuân thủ các quy định bắt buộc của pháp luật. Mọi việc sửa đổi, từ bỏ hoặc chấp thuận như vậy sẽ có giá trị ràng buộc đối với các Trái chủ và, trừ trường hợp Đại Lý Ủy Thác có chấp thuận khác, mọi sửa đổi như vậy phải được Bên Phát Hành thông báo cho các Trái chủ trong thời gian sớm nhất có thể kể từ thời điểm sửa đổi.

(C) Thay thế

Tùy thuộc vào việc sửa đổi Thỏa Thuận Ủy Thác và các điều kiện khác theo yêu cầu của Đại Lý Ủy Thác nhưng không cần phải có chấp thuận của các Trái chủ, Thỏa Thuận Ủy Thác bao gồm các điều khoản cho phép Đại Lý Ủy Thác chấp thuận việc thay thế Bên Phát Hành hoặc bất kỳ công ty thay thế

nào trước đây với tư cách là con nợ chính bằng một số tổ chức khác theo Thỏa Thuận Ủy Thác, Các Trái Phiếu và với tư cách là một bên của Hợp đồng Đại Lý.

(D) Các quyền lợi của các Trái chủ

Liên quan đến việc thực hiện các chức năng của mình, (bao gồm nhưng không chỉ giới hạn ở các chức năng liên quan đến việc sửa đổi, chấp thuận, từ bỏ hoặc thay thế đề xuất), Đại Lý Ủy Thác phải quan tâm các quyền lợi của các Chủ Sở Hữu một loại Trái Phiếu và không tính đến các hệ quả của việc thực hiện các chức năng đó đối với các Trái chủ là cá nhân, và không Trái chủ nào có quyền yêu cầu Bên Phát Hành hoặc Đại Lý Ủy Thác phải bồi hoàn hoặc thanh toán tiền thuế do hệ quả của bất kỳ việc thực hiện nào như vậy đối với các Trái chủ là cá nhân trừ trường hợp có quy định tại Điều Kiện 9 và/hoặc các cam kết nào bổ sung vào hoặc thay thế cho các chức năng đó theo Thỏa Thuận Ủy Thác và Bản các Điều Kiện.

(E) Giấy chứng nhận/báo cáo

Mọi giấy chứng nhận hoặc báo cáo của bất kỳ chuyên gia hoặc chủ thể nào khác do Đại Lý Ủy Thác yêu cầu hoặc được gửi cho Đại Lý Ủy Thác (cho dù có gửi đến Đại Lý Ủy Thác hay không) phù hợp với hoặc vì mục đích của các Điều Kiện này hoặc Thỏa Thuận Ủy Thác đều được Đại Lý Ủy Thác dùng làm bằng chứng về các sự kiện nêu trong giấy chứng nhận hoặc báo cáo đó (và là bằng chứng quyết định và có giá trị ràng buộc đối với tất cả các bên, nếu không có sai sót rõ ràng) không phụ thuộc vào việc giấy chứng nhận hoặc báo cáo và/hoặc văn bản thỏa thuận hoặc tài liệu khác do Đại Lý Ủy Thác và/hoặc Bên Phát Hành ký liên quan đến giấy chứng nhận hoặc báo cáo đó có giới hạn bằng tiền hoặc giới hạn khác về trách nhiệm của chuyên gia hoặc của người có liên đối với giấy chứng nhận hoặc báo cáo đó. Đại Lý Ủy Thác không chịu trách nhiệm về bất kỳ tổn thất nào do việc hành động hoặc không hành động theo bất kỳ giấy chứng nhận hoặc báo cáo nào như vậy.

Trong trường hợp thông qua một Nghị Quyết Bất Thường theo quy định tại Điều Kiện 13(A), việc sửa đổi, từ bỏ hoặc chấp thuận theo quy định tại Điều Kiện 13(B) hoặc việc thay thế theo quy định tại Điều Kiện 13(C), Bên Phát Hành phải đảm bảo rằng các Trái chủ được thông báo theo quy định tại Điều Kiện 16

14. Thay thế Giấy Chứng Nhận

Bất kỳ Giấy Chứng Nhận nào bị xé, bị xóa, bị hủy hoại, bị ăn trộm hoặc bị mất đều có thể được thay thế tại văn phòng chỉ định của Đại Lý Đăng ký hoặc của bất kỳ Đại Lý nào sau khi người yêu cầu thay thế Giấy Chứng Nhận đó thanh toán các chi phí phát sinh liên quan đến việc thay thế Giấy Chứng Nhận đó và theo các điều khoản về bằng chứng và việc bồi hoàn theo yêu cầu của Bên Phát Hành và Đại Lý đó. Các Giấy Chứng Nhận bị xé hoặc bị xóa phải được nộp lại trước khi Giấy Chứng Nhận thay thế được cấp.

15. Các đợt Phát hành Bổ sung

Không cần phải có chấp thuận của Trái chủ, Bên Phát Hành có thể xác lập và phát hành các trái phiếu bổ sung vào từng thời điểm có cùng các điều khoản và điều kiện với các Trái Phiếu về mọi phương diện (ngoại trừ ngày phát hành và ngoại trừ khoản thanh toán tiền lãi đầu tiên trên các trái phiếu đó), và để cho đợt phát hành bổ sung đó được hợp nhất và cấu thành một nhóm với các Trái Phiếu. Các trái phiếu bổ sung đó có thể được thiết lập bằng một chứng thư bổ sung vào Thỏa Thuận Ủy Thác theo chấp thuận của Đại Lý Ủy Thác.

16. Thông báo

Tất cả các thông báo được gửi hợp lệ, nếu được gửi cho các Trái chủ tại các địa chỉ tương ứng của các Trái chủ nêu trong Sổ đăng ký do Đại Lý Đăng ký duy trì hoặc nếu được công bố trên một tờ báo hàng đầu được phát hành chung tại Châu Á (mà theo các Trái chủ, sẽ là tờ báo *Asian Wall Street Journal*). Các thông báo như vậy sẽ được coi là đã được gửi vào ngày phát hành đó hoặc vào ngày thứ bảy kể từ ngày được gửi, tùy ngày nào đến sau, trong từng trường hợp cụ thể.

Khi các Trái Phiếu được đại diện bằng một Chứng Chỉ Trái Phiếu Chung và Chứng Chỉ Trái Phiếu Chung được nắm giữ thay mặt cho Euroclear Bank hoặc Clearstream hoặc bất kỳ Hệ Thống Thanh Toán Thay Thế nào, thông báo đến các Trái chủ sẽ được gửi bằng cách gửi thông báo liên quan đến Euroclear hoặc Clearstream hoặc Hệ Thống Thanh Toán Thay Thế, để Euroclear hoặc Clearstream hoặc Hệ Thống Thanh Toán Thay Thế thông báo cho các chủ tài khoản có quyền nhận thông báo thay cho thông báo theo yêu cầu của Bản Các Điều Kiện.

17. Các Đại Lý

(A) Các Đại Lý

Các tên của các Đại Lý ban đầu và Đại Lý Đăng ký và văn phòng chỉ định của Đại Lý ban đầu và Đại Lý Đăng ký được nêu dưới đây. Tùy thuộc vào chấp thuận trước bằng văn bản của Đại Lý Ủy Thác, Bên Phát Hành bảo lưu quyền thay đổi hoặc chấm dứt việc chỉ định bất kỳ Đại Lý hoặc Đại Lý Đăng ký nào và chỉ định các Đại Lý bổ sung hoặc các Đại Lý khác hoặc một Đại Lý Đăng ký thay thế vào bất kỳ thời điểm nào với điều kiện rằng tại tất cả các thời điểm nào luôn luôn có (a) một Đại Lý Chính, (b) một Đại Lý Thanh toán có văn phòng chỉ định tại một Quốc gia Thành viên của Liên minh Châu Âu khi cần thiết hoặc theo yêu của Đại Lý Ủy Thác, Đại Lý Thanh toán này không có nghĩa vụ khấu trừ hoặc giữ lại tiền thuế theo Chỉ thị của Châu Âu số 2003/48/EC hoặc bất kỳ Chỉ thị nào khác của Châu Âu về thuế thu nhập từ tiền gửi tiết kiệm hoặc bất kỳ pháp luật nào thực hiện hoặc tuân thủ, hoặc được đưa ra để tuân thủ Chỉ thị đó, (c) một Đại Lý Đăng ký duy trì sổ đăng ký của các Trái chủ bên ngoài Vương quốc Anh và Hồng Kông và (d) khi các Trái Phiếu vẫn còn được niêm yết trên SGX-ST và nếu các quy định của SGX-ST yêu cầu, một đại lý thanh toán, chuyển đổi và chuyển nhượng có văn phòng chỉ định tại Singapore. Thông báo về bất kỳ việc chấm dứt hoặc chỉ định nào như vậy hoặc bất kỳ thay đổi nào về các văn phòng chỉ định của bất kỳ Đại Lý nào hoặc Đại Lý Đăng ký nào và về bất kỳ thay đổi nào về thông tin của Đại Lý Đăng ký hoặc Đại Lý Chính phải được Bên Phát Hành thông báo ngay cho các Trái chủ và trong mọi trường hợp phải gửi thông báo trước tối thiểu 45 ngày.

(B) Các Đại Lý của Bên Phát Hành

Trong việc thực hiện Bản các Điều Kiện ngày và trong mối liên hệ với Trái Phiếu, các Đại Lý sẽ hành động duy nhất với tư cách các đại lý của Bên Phát Hành và sẽ không chịu bất kỳ trách nhiệm nào theo đó hoặc mối quan hệ đại lý hoặc ủy thác nào đối với bất kỳ Trái chủ nào.

18. Bồi hoàn

Thỏa Thuận Ủy Thác bao gồm các điều khoản về việc bồi hoàn của Đại Lý Ủy Thác và việc miễn trách nhiệm của Đại Lý Ủy Thác, bao gồm các điều khoản về việc miễn trừ cho Đại Lý Ủy Thác trong việc tiến hành các thủ tục cưỡng chế việc hoàn trả, trừ trường hợp được bồi hoàn hoặc được bảo đảm đáp ứng yêu cầu của Đại Lý Ủy Thác.

19. Không Hạn chế đối với các Giao dịch Kinh doanh

Đại Lý Ủy Thác và các công ty liên quan của mình được quyền tham gia vào các giao dịch kinh doanh với Bên Phát Hành và bất kỳ bên liên quan nào của Bên Phát Hành mà không tính cho bất kỳ lợi nhuận nào thu được từ giao dịch đó.

20. Đạo luật Hợp đồng năm 1999 (các Quyền của các Bên Thứ ba)

Không chủ thể nào có quyền cưỡng chế thực hiện bất kỳ điều khoản hoặc điều kiện nào của các Trái Phiếu hoặc bất kỳ điều khoản nào của Thỏa Thuận Ủy Thác theo Đạo luật Hợp đồng năm 1999 (các Quyền của các Bên Thứ ba).

21. Luật Điều chỉnh và Trọng tài

(A) Luật Điều chỉnh

Các Trái Phiếu, Thỏa Thuận Ủy Thác và bất kỳ nghĩa vụ ngoài hợp đồng nào phát sinh từ hoặc liên quan đến các Trái Phiếu và Thỏa Thuận Ủy Thác được điều chỉnh bởi, và sẽ được giải thích theo, pháp luật của nước Anh.

(B) Giải quyết Tranh chấp

Tòa án Anh sẽ có thẩm quyền giải quyết bất kỳ tranh chấp, bất đồng, hoặc khiếu kiện nào phát sinh từ hoặc liên quan đến Thỏa thuận Ủy Thác và các Trái Phiếu bao gồm bất kỳ vấn đề nào liên quan đến sự tồn tại, hiệu lực, giải thích, vi phạm hoặc chấm dứt của Thỏa Thuận Ủy Thác và các Trái Phiếu ("**Tranh Chấp**") và, do đó, bất kỳ hành động pháp lý hoặc thủ tục tố tụng nào phát sinh từ hoặc liên quan đến Thỏa Thuận Ủy Thác và các Trái Phiếu (các "**Thủ Tục Tố Tụng**") có thể được đưa ra các tòa án đó. Bên Phát Hành chấp thuận không hủy ngang thẩm quyền xét xử không riêng biệt của các tòa án đó và từ bỏ bất kỳ quyền phản đối nào đối với các Thủ Tục Tố Tụng tại các tòa án đó vì lý do nơi xét xử hoặc vì lý do Thủ Tục Tố Tụng được tiến hành tại một hội đồng không thuận tiện. Trước khi Đại Lý Ủy Thác hoặc bất kỳ Trái chủ nào bắt đầu Thủ Tục Tố Tụng theo Điều Kiện 21(B) này hoặc, nếu bất kỳ bên nào khác đã bắt đầu Thủ Tục Tố Tụng, với điều kiện là Đại Lý Ủy Thác lẫn Trái chủ đó chưa tiến hành bất kỳ biện pháp đáng kể nào trong Thủ Tục Tố Tụng đó, Đại Lý Ủy Thác hoặc Trái chủ đó có thể, theo toàn quyền quyết định của mình, bằng cách thông báo bằng văn bản cho bên hoặc các bên đó lựa chọn để Tranh chấp được đưa ra giải quyết chung cuộc và ràng buộc bằng trọng tài tại Trung Tâm Trọng Tài Quốc Tế Singapore ("**SIAC**") theo Quy Tắc Tố Tụng Trọng Tài của SIAC có hiệu lực vào thời điểm Tranh Chấp được đưa ra trọng tài ("**Quy Tắc SIAC**"), mà Quy Tắc này được xem như đã được đưa vào Điều Kiện 21(B) này bằng dẫn chiếu và như có thể được sửa đổi bởi phần còn lại của Điều Kiện này.

Nếu Bên Phát Hành đã bắt đầu một hành động tòa án tại thời điểm Đại Lý Ủy Thác hoặc Trái chủ đó chọn trọng tài để giải quyết Tranh chấp, bằng văn bản này các bên đồng ý rằng hành động tòa án đó sẽ bị ngừng, trừ khi các trọng tài viên thấy rằng Đại Lý Ủy Thác và Trái chủ đó đã từ bỏ quyền chọn trọng tài bằng cách tham gia đáng kể vào hành động tòa án mà không nêu lên quyền chọn trọng tài của mình.

Nếu Đại Lý Ủy Thác hoặc bất kỳ Trái chủ nào thông báo theo Điều Kiện 21(B) này, những quy định sau đây sẽ được áp dụng. Địa điểm giải quyết tranh chấp bằng trọng tài là Singapore và ngôn ngữ sử dụng trong thủ tục tố tụng trọng tài sẽ là tiếng Anh. Hội đồng trọng tài bao gồm ba trọng tài viên. Bên hoặc các bên nguyên đơn và bên hoặc các bên bị đơn mỗi phía sẽ chỉ định một trọng tài viên và hai trọng tài viên được chỉ định như thế sẽ chỉ định trọng tài viên thứ ba làm chủ tịch của hội đồng trọng tài. Nếu trong vòng 30 ngày kể từ khi có yêu cầu của một bên trong Tranh chấp mà một bên hoặc các bên không chỉ định một trọng tài viên, hoặc nếu hai trọng tài viên không thỏa thuận được việc chỉ định trọng tài viên thứ ba trong vòng 30 ngày kể từ ngày trọng tài viên thứ hai được chỉ định, Chủ Tịch

SIAC, khi có yêu cầu của một bên trong Tranh chấp, sẽ chỉ định trọng tài viên theo Quy Tắc SIAC, như được sửa đổi. Bất kỳ phán quyết nào của hội đồng trọng tài sẽ bằng văn bản và có giá trị chung thẩm và ràng buộc các bên kể từ ngày đưa ra phán quyết.

(C) Tống đạt Trát tòa

Bên Phát Hành chỉ định không hủy ngang TMF Corporate Services Limited có trụ sở tại 6 St. Andrew Street, 5th Floor, London EC4A 3AE làm đại lý nhận tống đạt trát tòa của mình tại Anh. Việc tống đạt đó sẽ được coi như hoàn tất vào lúc giao cho đại lý nhận trát tòa đó (cho dù có được chuyển cho Bên Phát Hành và Bên Phát Hành có nhận được hay không). Bên Phát Hành sẽ đảm bảo rằng, khi bất kỳ Trái Phiếu nào vẫn còn đang lưu hành, việc chỉ định một người như vậy có văn phòng tại Anh vẫn còn hiệu lực với thẩm quyền chấp nhận việc tống đạt nói trên thay mặt cho Bên Phát Hành. Nếu vì bất kỳ lý do nào đại lý nhận tống đạt trát tòa đó không còn có thể hành động với tư cách đó hoặc không còn có địa chỉ tại Anh, Bên Phát Hành sẽ chỉ định một đại lý nhận tống đạt trát tòa thay thế được Đại Lý Ủy Thác chấp nhận và sẽ ngay lập tức thông báo cho Đại Lý Ủy Thác về việc chỉ định đó, và, nếu không có chỉ định như vậy trong vòng 15 ngày sau khi có yêu cầu của Đại Lý Ủy Thác hoặc đại diện của Đại Lý Ủy Thác hoặc bất kỳ Trái chủ nào, Đại Lý Ủy Thác hoặc Trái chủ đó sẽ có quyền, bằng cách thông báo cho Bên Phát Hành, chỉ định người như vậy. Không có quy định nào trong các Điều Kiện này sẽ ảnh hưởng đến quyền tống đạt trát tòa theo bất kỳ cách thức nào khác được luật pháp cho phép.

TÓM TẮT CÁC QUY ĐỊNH VỀ TRÁI PHIẾU DƯỚI HÌNH THỨC TRÁI PHIẾU TOÀN CẦU

Chứng chỉ Toàn cầu bao gồm các quy định áp dụng đối với các Trái phiếu trong thời gian có hình thức trái phiếu toàn cầu, một số quy định điều chỉnh hiệu lực của các Điều khoản và Điều kiện của Trái phiếu được quy định tại Thông báo Chào bán này. Dưới đây là bản tóm tắt một số quy định đó:

Trao đổi

Người có quyền lợi trong các Trái phiếu được cấp Chứng chỉ Toàn cầu sẽ chỉ có quyền sở hữu đối với các Trái phiếu do những người đó đứng tên và có quyền nhận các Chứng chỉ cá nhân chính thức nếu (1) Euroclear hoặc Clearstream, Luxembourg (hoặc bất kỳ hệ thống thanh toán bù trừ nào khác ("**Hệ thống Thanh toán bù trừ Thay thế**") do Bên phát hành chỉ định và được Bên nhận Ủy thác chấp nhận đại diện cho các Trái phiếu được chứng minh bằng Chứng chỉ Toàn cầu được sở hữu) đóng cửa hoạt động trong 14 ngày liên tục (ngoại trừ các ngày lễ, ngày nghỉ theo quy định hoặc ngày nghỉ khác) hoặc công bố ý định chấm dứt hoạt động vĩnh viễn hoặc thực sự chấm dứt hoạt động trên thực tế hoặc (2) sẽ xảy ra Sự kiện Mất khả năng thanh toán.

Trong các trường hợp đó, Bên phát hành sẽ yêu cầu lập và giao cho Cơ quan đăng ký đầy đủ Chứng chỉ cá nhân chính thức để hoàn thành, xác thực và cấp cho Trái chủ liên quan trong vòng 21 ngày sau khi có yêu cầu từ người nắm giữ Chứng chỉ Toàn cầu. Người có quyền lợi trong các Trái phiếu được cấp Chứng chỉ Toàn cầu phải cung cấp cho Cơ quan đăng ký yêu cầu bằng văn bản bao gồm các hướng dẫn và các thông tin khác mà Bên phát hành và Cơ quan đăng ký có thể yêu cầu để hoàn thành, lập và giao các Chứng chỉ cá nhân chính thức đó.

Cuộc họp

Người nắm giữ Chứng chỉ Toàn cầu sẽ được coi là hai chủ thể vì mục đích của các yêu cầu về số đại biểu quy định của một cuộc họp của các Trái chủ và, tại bất kỳ cuộc họp nào như vậy, được coi là có một lá phiếu cho mỗi 100.000USD giá trị vốn gốc của các Trái phiếu được cấp Chứng chỉ Toàn cầu. Bên nhận Ủy thác có thể, nhưng không bắt buộc, cho phép một người có quyền lợi trong các Trái phiếu đã được cấp Chứng chỉ Toàn cầu tham dự và phát biểu tại một cuộc họp của các Trái chủ khi chứng minh nhận dạng và quyền lợi của mình bằng giấy tờ phù hợp.

Hủy bỏ

Việc Bên phát hành hủy bỏ bất kỳ Trái phiếu nào sau khi mua lại, chuyển đổi hoặc mua Trái phiếu đó sẽ được thực hiện thông qua việc giảm giá trị vốn gốc của các Trái phiếu trên sổ đăng ký Trái chủ.

Quyền hạn của Bên nhận Ủy thác

Khi xem xét quyền lợi của các Trái chủ trong thời gian Chứng chỉ Toàn cầu được đăng ký trên danh nghĩa của người đại diện cho một hoặc nhiều hệ thống giao dịch, Bên nhận Ủy thác có thể, trong phạm vi xét thấy phù hợp làm như vậy trong những trường hợp không buộc phải làm như vậy, liên quan đến bất kỳ thông tin nào mà hệ thống thanh toán bù trừ hoặc nhà điều hành hệ thống thanh toán bù trừ cung cấp cho Bên nhận Ủy thác để nhận dạng (dù là nhận dạng cá nhân hay theo loại) của chủ tài khoản có quyền hưởng lợi đối với các Trái phiếu và có thể xem xét các quyền lợi đó trên cơ sở chủ tài khoản đó là Trái chủ liên quan đến Chứng chỉ Toàn cầu được phát hành.

Chuyển đổi

Trên cơ sở các yêu cầu của Euroclear và Clearstream, Luxembourg (hoặc bất kỳ Hệ thống Thanh toán bù trừ Thay thế nào), Quyền chuyển đổi đi kèm theo một Trái phiếu được cấp Chứng chỉ Toàn cầu có thể được thực thi bằng cách trình cho hoặc theo yêu cầu của Đại lý Chính của một hoặc nhiều Thông báo Chuyển đổi được lập hợp lệ bởi người nắm giữ quyền lợi ghi sổ trong Trái phiếu hoặc đại diện của người đó. Trái chủ không phải lưu ký Chứng chỉ Toàn cầu cho Đại lý Chính cùng với Thông báo Chuyển đổi. Trong trường hợp đó, việc

chuyển Thông báo Chuyển đổi sẽ cấu thành hoặc được coi là cấu thành xác nhận việc chủ sở hữu hưởng lợi của các Trái phiếu sẽ được chuyển đổi và rằng các thông tin và kê khai trong Thông báo Chuyển đổi là đúng và chính xác vào ngày chuyển Thông báo. Đại lý Chính sẽ thông báo việc thực hiện Quyền Chuyển đổi cho Cơ quan Đăng ký và người nắm giữ Chứng chỉ Toàn cầu.

Thanh toán

Vốn gốc, lãi suất, và lãi do trả chậm (nếu có) hoặc khoản bù (nếu có) liên quan đến các Trái phiếu được đại diện bởi Chứng chỉ Toàn cầu sẽ được thanh toán mà không phải xuất trình hoặc, nếu không có khoản tiền nào khác sẽ được thanh toán liên quan đến các Trái phiếu, khi xuất trình và nộp Chứng chỉ Toàn cầu cho Đại lý Chính hoặc theo yêu cầu của Đại lý Chính hoặc Đại lý Thanh toán khác mà đã được thông báo cho các Trái chủ vì mục đích đó.

Thông báo

Với điều kiện là các Trái phiếu được đại diện bởi Chứng chỉ Toàn cầu và Chứng chỉ Toàn cầu được nắm giữ nhân danh Euroclear hoặc Clearstream, Luxembourg hoặc Hệ thống Thanh toán Bù trừ Thay thế, các thông báo gửi cho Trái chủ có thể được gửi bằng cách gửi thông báo liên quan cho Euroclear hoặc Clearstream, Luxembourg hoặc Hệ thống Thanh toán Bù trừ Thay thế, để thông báo cho chủ tài khoản thay cho việc thông báo theo yêu cầu của các Điều kiện, miễn là chừng nào Trái phiếu còn niêm yết trên SGX-ST và theo yêu cầu của các quy tắc, thông báo sẽ được ban hành trên một tờ báo hàng đầu phát hành phổ biến tại Singapore hoặc báo bằng tiếng Anh có phát hành rộng rãi tại Châu Á hoặc ban hành thông báo trên một tờ báo hàng đầu phát hành rộng rãi tại Châu Á.

Quyền chọn Mua

Các quyền chọn của Bên phát hành được quy định tại các Điều kiện 8(B) và 8(C) sẽ được thực hiện bởi Bên phát hành bằng cách gửi thông báo cho Trái chủ trong thời hạn quy định tại, và bao gồm các thông tin được quy định tại các Điều kiện trên.

Quyền chọn Bán

Quyền chọn Bán của Trái chủ tại Điều kiện 8(D) và 8(E) có thể được thực hiện bởi người nắm giữ Chứng chỉ Toàn cầu bằng cách gửi thông báo cho Đại lý Chính về giá trị vốn gốc của các Trái phiếu đã thực hiện quyền chọn và trình Chứng chỉ Toàn cầu để xác nhận hoặc thực hiện trong thời hạn quy định tại các Điều kiện trên.

Chuyển nhượng

Các giao dịch chuyển nhượng quyền lợi trong các Trái phiếu sẽ được thực hiện thông qua sổ sách của Euroclear và Clearstream, Luxembourg (hoặc bất kỳ Hệ thống Thanh toán Bù trừ Thay thế nào) và các bên tham gia liên quan theo các quy tắc và quy trình của Euroclear và Clearstream, Luxembourg (hoặc Hệ thống Thanh toán Bù trừ Thay thế tương tự) và các bên tham gia trực tiếp và gián tiếp liên quan.

Thực thi

Để thực thi các quy định tại Chứng thư Ủy thác đối với Bên nhận Ủy thác, những người có tên trên chứng chỉ của Trái chủ được cấp Chứng chỉ Toàn cầu sẽ được công nhận là người thụ hưởng của các tài sản tín thác được nêu trong Chứng thư Ủy thác, trong phạm vi khoản giá trị vốn gốc của các lợi ích trong các Trái phiếu của người nắm giữ được nêu trong chứng chỉ của Trái chủ, như thể chính những người đó là những người nắm giữ các Trái phiếu liên quan đến khoản vốn gốc đó.

Vì tất cả các mục đích, từng cá nhân hiện có tên trong sổ sách của Euroclear hoặc Clearstream, Luxembourg hoặc bất kỳ Hệ thống Thanh toán Bù trừ Thay thế nào là người nắm giữ giá trị vốn gốc của các

Trái phiếu liên quan đến Chứng chỉ Toàn cầu được cấp (trong đó bất kỳ chứng chỉ nào hoặc tài liệu khác do Euroclear hoặc Clearstream, Luxembourg hoặc bất kỳ Hệ thống Thanh toán Bù trừ Thay thế nào cấp được coi là giá trị vốn gốc của các Trái phiếu đại diện bởi Chứng chỉ Toàn cầu trên tài khoản của bất kỳ cá nhân nào sẽ được bao gồm và ràng buộc đối với toàn bộ các mục đích) sẽ được ghi nhận là người nắm giữ của giá trị vốn gốc của các Trái phiếu.

MÔ TẢ CỔ PHIẾU

Nội dung dưới đây tóm tắt các quyền và đặc quyền của cổ đông được quy định bởi luật pháp hiện hành của Việt Nam và Điều lệ Công ty. Tại những điểm tóm tắt các điều khoản trọng yếu trong Điều lệ, các nội dung này được đảm bảo hoàn toàn khi dẫn chiếu đến Điều lệ.

Vốn cổ phần

Tính đến ngày của Thông báo Chào bán này, Tập đoàn có vốn đã phát hành và vốn thực góp là 22.833.785.718.143 VNĐ bao gồm 549.383.305 Cổ phiếu với mệnh giá 10.000 VNĐ/cổ phiếu. Vốn điều lệ đăng ký và được phản ánh trong Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh là 5.493.833.050.000 VNĐ. Toàn bộ các Cổ phiếu đã phát hành và đang lưu hành là cổ phiếu phổ thông và được ghi lại trong sổ đăng ký lưu ký của Tập đoàn do VSD lưu giữ và quản lý. Mỗi cổ phiếu phổ thông được xếp hạng như nhau về quyền biểu quyết, quyền đối với cổ tức và những lợi ích có liên quan khác. Tập đoàn công nhận những người có tên trong Sổ đăng ký Cổ đông, có chứa thông tin những cổ đông đăng ký lưu ký tại VSD, là Cổ đông của Tập đoàn.

Tính đến ngày 29/2/2012, các công ty con của Tập đoàn nắm giữ 38.534.250 Cổ phiếu.

Phát hành Cổ phiếu mới

Các Cổ phiếu mới có thể được phát hành cho các cổ đông hiện hữu hoặc nếu không phải, thì cho bất kỳ người nào kể cả không phải là cổ đông tùy thuộc vào nghị quyết của Đại hội Cổ đông. Trong Đại hội Cổ đông, các Cổ đông sẽ quyết định loại Cổ phiếu hoặc tổng số Cổ phiếu của mỗi loại có thể được chào bán. Việc phát hành của bất kỳ loại Cổ phiếu mới nào của Tập đoàn thông qua chào bán ra công chúng phải được UBCKNN chấp thuận. Bất kỳ thay đổi nào trong vốn cổ phần của Tập đoàn phải được đăng ký với cơ quan đăng ký kinh doanh sở tại.

Các Cổ đông có quyền ưu tiên đăng ký mua bất kỳ loại cổ phiếu mới nào được chào bán có tỷ lệ tương ứng với Cổ phiếu đang lưu hành mà họ nắm giữ. Tập đoàn sẽ thông báo chi tiết cho tất cả các Cổ đông về Đợt Chào bán này, bao gồm số Cổ phiếu bán ra và thời hạn đăng ký mua. Thời gian dành cho đăng ký mua Cổ phiếu phải được đảm bảo không dưới 20 ngày làm việc. Bất kỳ Cổ phiếu chưa được đăng ký nào sẽ phải chịu sự kiểm soát của Hội đồng Quản trị. Hội đồng Quản trị có thể phân bổ quyền chọn đăng ký các Cổ phiếu đó cho bất kỳ người nào tùy thuộc vào bất kỳ điều kiện và bất kỳ cách thức nào mà Hội đồng Quản trị cho là phù hợp miễn rằng các Cổ phiếu không được bán theo các thỏa thuận và điều kiện có lợi hơn các cổ phiếu được chào bán cho các Cổ đông hiện hữu, trừ khi nhận được sự chấp thuận trước của các Cổ đông tại Đại hội Cổ đông và trừ trường hợp Cổ phiếu được bán qua sở giao dịch.

Cổ đông

Các Cổ đông là các chủ sở hữu của Tập đoàn, có quyền và nghĩa vụ tương ứng với số lượng và loại Cổ phiếu mà họ sở hữu. Trách nhiệm của mỗi Cổ đông bị giới hạn trong giá trị vốn góp của Cổ đông đó.

Chuyển nhượng Cổ phiếu

Cổ phiếu của các cổ đông không phải cổ đông sáng lập có thể được chuyển nhượng tự do. Mọi cổ phiếu đã niêm yết phải được chuyển nhượng trên HOSE ngoại trừ các Cổ phiếu được để lại bằng chúc thư hoặc được tặng hoặc trong một số trường hợp khác, theo quy định của HOSE và luật pháp, sẽ được chuyển nhượng qua VSD. Các quyền và nghĩa vụ của các Cổ đông được trao thực sự cho những người nhận chuyển nhượng khi tên của họ được ghi trong sổ đăng ký lưu ký của cổ đông do VSD lưu giữ.

Đại hội đồng Cổ đông

Đại hội đồng Cổ đông bao gồm các cuộc họp thường niên và các cuộc họp bất thường. Hội đồng Quản trị sẽ triệu tập đại hội thường niên của cổ đông tại Việt Nam trong vòng 4 tháng kể từ ngày cuối cùng của năm tài khóa trước đó (hoặc 6 tháng nếu được các cơ quan chức năng chấp thuận).

Điều lệ Công ty quy định rằng tại các đại hội thường niên hoặc đại hội bất thường của các cổ đông, các cổ đông sẽ thảo luận và thông qua các vấn đề sau đây:

(a) các báo cáo tài chính hàng năm được kiểm toán; báo cáo Hội đồng Quản trị; các báo cáo của Ban Kiểm soát; các kế hoạch kinh doanh hàng năm; các kế hoạch phát triển ngắn hạn và dài hạn của Tập đoàn;

(b) các loại cổ phiếu và số lượng cổ phiếu mới sẽ được phát hành cho mỗi loại sẽ được chào bán; tỷ lệ cổ tức hàng năm cho mỗi loại cổ phiếu dựa trên báo cáo và đề xuất của Hội đồng Quản trị;

(c) tỷ lệ lợi tức hàng năm của mỗi loại cổ phiếu theo quy định và luật hiện hành và các quyền khác liên quan đến loại cổ phiếu, các tỷ lệ cổ tức hàng năm đó không được vượt quá mức đề xuất của Hội đồng Quản trị;

(d) số lượng thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát;

(e) bầu cử, bãi chức hoặc bãi nhiệm các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát;

(f) một người có thể đồng thời giữ các chức vụ Tổng Giám đốc kiêm Chủ tịch Hội đồng Quản trị;

(g) tổng số tiền thù lao cho Thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát (nếu có);

(h) bất kỳ bổ sung và sửa đổi Điều lệ ngoại trừ những bổ sung và sửa đổi vốn điều lệ do việc chào bán cổ phiếu hay phát hành cổ phiếu mới trong phạm vi số lượng cổ phiếu được phép phát hành sẽ được Hội đồng Quản trị phê duyệt;

(i) bất kỳ vi phạm nào của Hội đồng Quản trị hoặc Ban Kiểm soát gây thiệt hại cho Tập đoàn và các cổ đông của Tập đoàn;

(j) nhượng lại tài sản hoặc khoản đầu tư với giá trị tương đương hoặc lớn hơn 50% tổng giá trị tài sản của Tập đoàn dựa trên báo cáo tài chính được kiểm toán gần nhất;

(k) Tập đoàn mua lại nhiều hơn 10% tổng số cổ phiếu của mỗi loại đã bán ra;

(l) việc Tập đoàn gửi đơn xin tái tổ chức, thanh lý hoặc giải thể Tập đoàn dựa theo Luật Phá sản và chỉ định người thanh lý hay những quyết định tương tự;

(m) bất kỳ việc công bố hoặc thanh toán cổ tức hoặc các khoản phân phối khác theo đề xuất của Hội đồng Quản trị; và

(n) các vấn đề khác theo luật và các quy định hiện hành.

Hội đồng Quản trị có thể triệu tập Đại hội Cổ đông bất thường: (i) bất cứ khi nào Hội đồng Quản trị cho là thích hợp với lợi ích của Tập đoàn; (ii) khi bảng cân đối kế toán hàng năm, hoặc các báo cáo tài chính hàng quý hoặc 6 tháng, hoặc các báo cáo tài chính được kiểm toán hàng năm cho thấy Vốn Điều lệ của Tập đoàn đã bị giảm một nửa; (iii) số thành viên Hội đồng Quản trị thấp hơn số lượng luật pháp yêu cầu hoặc ít hơn một nửa số thành viên do Điều lệ quy định; (iv) theo yêu cầu của Cổ đông hoặc một nhóm Cổ đông nắm giữ hơn 10% tổng số Cổ phiếu trong ít nhất 6 tháng liên tiếp, hoặc (v) theo yêu cầu của Ban Kiểm soát nếu Ban Kiểm soát có chứng cứ tin rằng bất kỳ thành viên nào của Hội đồng Quản trị hoặc bất kỳ cán bộ quản lý chủ chốt nào vi phạm nghiêm trọng các nghĩa vụ của mình hoặc có ý định lạm dụng quyền hạn của mình.

Thông báo về Đại hội Cổ đông phải được gửi cho các Cổ đông qua đường bưu điện, thư điện tử hoặc fax và đồng thời được công bố trên trang web của Tập đoàn.

Theo quy định của luật pháp Việt Nam và Điều lệ của Tập đoàn, số đại biểu quy định cho Đại hội Cổ đông được tính bằng sự có mặt, hoặc có mặt trực tiếp hoặc bằng ủy nhiệm tương ứng của Cổ đông với ít nhất 65% Cổ phiếu có quyền biểu quyết. Nếu không đủ người tham dự trong Đại hội Cổ đông lần đầu tiên, Đại hội Cổ đông phải được triệu tập lại trong vòng 30 ngày kể từ ngày dự kiến ban đầu. Trong Đại hội Cổ đông lần thứ hai, các Cổ đông có mặt trực tiếp hoặc bằng ủy nhiệm phải tương ứng ít nhất 51% Cổ phiếu có quyền biểu quyết để đạt được số đại biểu quy định. Nếu Đại hội lần thứ hai không tập trung đủ số Cổ đông có mặt trực tiếp hoặc bằng ủy nhiệm để tiến hành họp cổ đông trong vòng 60 phút kể từ thời điểm bắt đầu ấn định đại hội, có thể triệu tập đại hội lần thứ ba trong vòng 20 ngày kể từ ngày dự kiến Đại hội lần thứ hai. Tại Đại hội lần thứ ba, số Cổ đông tối thiểu có mặt trực tiếp hoặc bằng ủy nhiệm không bị giới hạn để tiến hành họp cổ đông và tất cả đều có quyền biểu quyết về các vấn đề hoặc các nghị quyết có thể đã được thông qua tại Đại hội Cổ đông đầu tiên theo các quy định hiện hành.

Cổ tức

Theo Luật Doanh nghiệp, khi có sự đồng ý của các Cổ đông, Tập đoàn có thể công bố cổ tức thường niên bằng Đồng Việt Nam cho Cổ đông dựa trên số tiền Hội đồng Quản trị đề xuất. Hội đồng Quản trị có thể công bố một khoản cổ tức tạm trả mà không cần có sự đồng ý của các Cổ đông nếu việc thanh toán cổ tức tạm trả phù hợp với nguồn lực và nghĩa vụ tài chính của Tập đoàn. Theo Luật Doanh nghiệp và Điều lệ của Tập đoàn, Tập đoàn có thể thanh toán cổ tức cho bất cứ Cổ phiếu nào bằng tiền mặt, bằng Cổ phiếu hoặc bằng loại tài sản khác nếu được Cổ đông chấp thuận. Tập đoàn có thể xác định giá trị khoản cổ tức dựa trên Lợi nhuận ròng của Tập đoàn, và có thể thanh toán cổ tức từ khoản thu nhập giữ lại của Tập đoàn. Cổ tức được thanh toán bằng tiền mặt thu được từ các khoản đầu tư ngắn hạn, các khoản cho các bên liên quan vay, các khoản phải thu thương mại và số tiền thu được từ bán cổ phiếu trong các pháp nhân khác.

Khi quyết định việc thanh toán cổ tức, bên cạnh các nghĩa vụ khác, Hội đồng Quản trị phải xem xét xem Tập đoàn đã hoàn thành các nghĩa vụ thuế và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định pháp luật hay chưa và Tập đoàn đã trích lập dự phòng một cách phù hợp và đầy đủ hay chưa. Tập đoàn có thể không thanh toán cổ tức nếu việc thanh toán cổ tức dẫn đến việc Tập đoàn không thể thanh toán bất cứ nghĩa vụ tài chính nào đến hạn nhưng chưa được thanh toán.

Quyền biểu quyết

Một Cổ đông có quyền tham dự, phát biểu và biểu quyết tại Đại hội Cổ đông, bằng cách trực tiếp hoặc ủy quyền (trong trường hợp cổ đông là cá nhân), hoặc thông qua đại diện hợp pháp hoặc người thụ ủy (hoặc nhiều người thụ ủy) được chỉ định bởi đại diện hợp pháp (trong trường hợp Cổ đông là tổ chức). Một người nắm giữ cổ phần thông qua hệ thống kết toán ghi sổ của VSD chỉ có thể tham dự, phát biểu và biểu quyết tại Đại hội Cổ đông như một Cổ đông nếu tên của người này có trong sổ đăng ký lưu ký tại VSD vào Ngày Đăng ký cuối cùng do Tập đoàn ấn định cho mục đích tổ chức Đại hội Cổ đông.

Các vấn đề phải được quyết định bằng nghị quyết của các Cổ đông tham dự nắm giữ ít nhất 65% cổ phiếu có quyền biểu quyết của các Cổ đông có mặt trực tiếp hoặc bằng đại diện hợp pháp hoặc người thụ ủy tại đại hội đó ngoại trừ những vấn đề sau đây phải được quyết định thông qua nghị quyết của các Cổ đông tham gia nắm giữ ít nhất 75% cổ phiếu có quyền biểu quyết của các Cổ đông có mặt trực tiếp hay thông qua đại diện hợp pháp hoặc người thụ ủy và biểu quyết ngay tại đại hội đó:

(a) sửa đổi và bổ sung Điều lệ;

(b) loại cổ phiếu và số lượng cổ phiếu được chào bán;

(c) bổ nhiệm, bãi miễn hoặc thay thế các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát;

(d) nhượng lại tài sản, giá trị vượt quá 50% tổng giá trị tài sản của Tập đoàn trong báo cáo tài chính kiểm toán mới nhất; và

(e) tái cơ cấu hoặc giải thể Tập đoàn.

Một nghị quyết cũng có thể được các Cổ đông thông qua bằng cách chuyển các nghị quyết cho các Cổ đông duyệt mà không cần triệu tập đại hội. Trong trường hợp này, việc thông qua nghị quyết như vậy cần có sự chấp thuận của các Cổ đông nắm giữ ít nhất 75% Cổ phiếu có quyền biểu quyết.

Cổ đông được quyền sử dụng chế độ dồn phiếu để phân bổ quyền biểu quyết liên quan tới việc bổ nhiệm Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát. Theo quy tắc dồn phiếu, bất cứ khi nào Tập đoàn bầu thành viên mới của Hội đồng Quản trị hoặc Ban Kiểm soát, mỗi cổ đông có một số phiếu tương ứng với số thành viên mới của Hội đồng Quản trị hoặc Ban Kiểm soát, tùy từng trường hợp, được lựa chọn bởi các cổ đông nắm cổ phiếu có quyền biểu quyết và những cổ đông này có thể bỏ phiếu toàn bộ hoặc một phần số phiếu cho ứng cử viên được bầu để nắm giữ vị trí trong Hội đồng Quản trị hoặc Ban Kiểm soát, tùy từng trường hợp.

Cổ phiếu thưởng

Bất kỳ đợt chia cổ tức bằng Cổ phiếu thưởng cho những Cổ đông hiện hữu phải được Đại hội Cổ đông phê duyệt.

Giao dịch thâu tóm cổ phiếu theo Luật Việt Nam

Trước ngày 01/7/2011, Nghị định 194 yêu cầu, trừ một số trường hợp, bất kỳ giao dịch mua cổ phiếu có quyền biểu quyết dẫn đến nắm giữ 25%, 51%, 65% hoặc từ 75% trở lên tổng số Cổ phiếu có quyền biểu quyết đang lưu hành của Tập đoàn (tùy từng trường hợp) phải được thực hiện thông qua việc chào bán công khai và được chấp thuận trước bởi UBCKNN và được đăng ký với UBCKNN. Có hiệu lực từ ngày 01/7/2011, theo Luật Chứng khoán sửa đổi, trừ một số trường hợp, các trường hợp mua Cổ phiếu sau phải được tiến hành thông qua chào mua công khai: (i) mua Cổ phiếu có quyền biểu quyết mà dẫn đến việc nắm giữ ít nhất 25% số lượng Cổ phiếu đang lưu hành, (ii) các cá nhân hoặc tổ chức và người có liên quan đang nắm giữ 25% trở lên cổ phiếu có quyền biểu quyết mua từ 10% trở lên tổng số Cổ phiếu có quyền biểu quyết đang lưu hành và (iii) các cá nhân hoặc tổ chức và người có liên quan đang nắm giữ 25% trở lên Cổ phiếu có quyền biểu quyết mua từ 5-10% tổng số Cổ phiếu có quyền biểu quyết đang lưu hành, trong vòng 1 năm kể từ ngày chấm dứt đợt chào bán công khai trước đó.

Nếu sau khi kết thúc đợt chào mua công khai, bên chào mua nắm giữ ít nhất 80% tổng số Cổ phiếu đã phát hành và đang lưu hành của Tập đoàn, trong vòng 30 ngày, bên mua phải tiếp tục mua số Cổ phiếu do các Cổ đông còn lại nắm giữ nếu các Cổ đông còn lại yêu cầu điều đó. Trong vòng 10 ngày kể từ khi kết thúc đợt chào mua công khai, bên chào mua báo cáo cho UBCKNN và công bố về kết quả đợt chào mua công khai.

Bên chào mua phải công khai việc chào mua đó bằng cách thông báo trên một tờ báo của Việt Nam và trong trường hợp công ty mục tiêu là công ty đã niêm yết thì phải công khai bằng cách công bố thông tin hoặc công bố trên phương tiện truyền thông (ví dụ trên website) của sở giao dịch chứng khoán liên quan. Trong vòng 14 ngày kể từ ngày nhận được các tài liệu chào mua công khai, Hội đồng Quản trị phải cho các Cổ đông biết ý kiến về việc chào mua công khai đó. Bên chào mua cần phải thực hiện việc chào mua công khai thông qua một công ty chứng khoán Việt Nam hoạt động với tư cách đại lý của mình ("Đại lý Bên mua").

Thanh khoản hoặc hoàn vốn

Khi Tập đoàn giải thể hoặc bị phá sản và sau khi đã thanh toán toàn bộ các khoản nợ và nghĩa vụ, các Cổ

đông có thể nhận một phần tài sản còn lại tương ứng với số Cổ phiếu mà họ nắm giữ. Luật Việt Nam quy định việc một công ty phải hoàn trả số tài sản còn lại của công ty cho các Cổ đông của mình sau khi giải thể nhưng không nói rõ thủ tục để công ty phá sản hoàn trả các tài sản còn lại hoặc các khoản thu được còn lại từ việc bán tài sản cho cổ đông.

Các giới hạn đối với quyền nắm giữ hoặc biểu quyết của Cổ phiếu

Theo quy định của luật pháp Việt Nam hiện hành, các nhà đầu tư nước ngoài có thể nắm giữ tới 49% tổng số cổ phiếu của Tập đoàn. Theo HOSE và tính đến ngày 16/3/2012, xấp xỉ 89,03% Cổ phiếu là do các Cổ đông trong nước nắm giữ và xấp xỉ 10,97 % là do các Cổ đông nước ngoài nắm giữ. Đối với đợt Chào bán này, Tập đoàn dự định sẽ dành 20% vốn cổ phần để cho phép Cổ đông nước ngoài mua trong đợt Chào bán này.

Tập đoàn được niêm yết sơ cấp trên HOSE và bất kỳ giao dịch mua bán cổ phần nào của Tập đoàn tại Việt Nam phải được thực hiện qua hệ thống giao dịch của HOSE. HOSE (cùng với VSD) có trách nhiệm giám sát và quản lý tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại các công ty niêm yết. Bất kỳ giao dịch mua bán cổ phiếu nào của nhà đầu tư nước ngoài đều được theo dõi bởi hệ thống tự động của HOSE và số cổ phần của công ty niêm yết được phép cho các nhà đầu tư nước ngoài mua được báo cáo hàng ngày trên HOSE. Theo các quy tắc giao dịch của HOSE, một lệnh đặt mua hoặc một phần của lệnh đặt mua đó cho cổ phiếu niêm yết trên HOSE của một nhà đầu tư nước ngoài mà chưa được thực hiện sẽ tự động bị hủy nếu không còn cổ phiếu trong các công ty đó để các nhà đầu tư nước ngoài mua và các lệnh đặt mua các cổ phiếu của các công ty này nhập vào hệ thống HOSE sẽ không được chấp nhận.

Quyền cổ đông thiểu số

Bên cạnh các quyền lợi của cổ đông, một Cổ đông hoặc một nhóm các Cổ đông nắm giữ hơn 10% tổng số Cổ phiếu trong 6 tháng liên tiếp hoặc lâu hơn sẽ có quyền: (i) bổ nhiệm thành viên cho Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát; (ii) triệu tập Đại hội Cổ đông khi thành viên Hội đồng Quản trị vi phạm nghiêm trọng quyền của Cổ đông, nghĩa vụ của cán bộ quản lý hoặc đưa ra quyết định ngoài phạm vi quyền hạn hoặc khi không có Hội đồng Quản trị mới nào được bầu ra sau 6 tháng tính từ khi nhiệm kỳ của Hội đồng Quản trị kết thúc; (iii) kiểm tra và nhận bản sao hoặc đoạn trích từ danh sách các Cổ đông có đủ tư cách tham gia và biểu quyết tại Đại hội Cổ đông; (iv) kiểm tra các đoạn trích từ biên bản và nghị quyết của Hội đồng Quản trị, các báo cáo tài chính nửa năm và hàng năm được chuẩn bị theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam và các báo cáo của Ban Kiểm soát; và (v) yêu cầu Ban Kiểm soát kiểm tra từng vấn đề cụ thể về việc quản lý và quản trị các hoạt động trong các trường hợp được cho là cần thiết.

MÔ TẢ CÁC KHOẢN NỢ TRỌNG YẾU

Tập đoàn và các công ty con trọng yếu của mình vay tiền từ nhiều ngân hàng khác nhau, và phát hành nhiều loại trái phiếu doanh nghiệp để huy động vốn tài trợ cho các dự án bất động sản hiện tại của mình.

Tính đến ngày 31/12/2011, tổng các khoản vay ngắn hạn và dài hạn của Tập đoàn bao gồm 3.551 tỷ VNĐ (169 triệu USD) dư nợ vay ngân hàng, các khoản vay khác và 6.419 tỷ VNĐ (305 triệu USD) dư nợ trái phiếu trong nước và các khoản vay chuyển đổi quốc tế. Tính đến ngày 7/06/2011, toàn bộ trái phiếu chuyển đổi quốc tế của Tập đoàn đã được chuyển đổi hoặc thanh toán.

Dưới đây tóm tắt những điều khoản và điều kiện chính của các trái phiếu và những khoản nợ này:

Các khoản vay Ngân hàng

Tính đến ngày 31/12/2011, Tập đoàn có tổng số nợ chưa thanh toán với ngân hàng là 2.425 tỷ đồng (115 triệu USD).

Bảng sau mô tả các thông tin cơ bản về nợ ngân hàng của Tập đoàn và một số khoản nợ khác tính đến thời điểm 31/12/2011:

Bên cho vay	Tổng số tiền nợ gốc	Số tiền đã rút thực tế	Số tiền còn nợ	Ngày phát hành	Ngày đến hạn
VNĐ (tỷ)					
BIDV	1.460	1.460	1.134,00	20/01/2009	20/01/2015
Vietinbank.....	1.500	1.290	1.290,00	10/11/2011	10/11/2018
Vinpearl	1.872	1.872	1.070,90	14/10/2009	24/09/2012
Sinh Thái.....	2.000	1.993	3,90	23/11/2010	23/11/2013
USD (triệu)					
Credit Suisse	40	40	40,00	18/07/2011	18/06/2011

BIDV

Những điều khoản thương mại chính

Tại ngày 31/12/2011, Tập đoàn có một khoản tín dụng đáo hạn vào ngày 20/01/2015 với BIDV- Chi nhánh Quang Trung, trong đó dư nợ tính tại ngày 31/12/2011 là 1.134 tỷ VNĐ (54 triệu USD) ("**Khoản vay BIDV**").

Khoản vay BIDV có lãi suất thả nổi, dựa trên lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng của BIDV cộng với biên độ lãi suất là 4,5%/năm. Khoản vay BIDV được bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản hình thành trong tương lai của Vincom Center B TP Hồ Chí Minh và các tài sản khác liên quan khác bao gồm trang thiết bị, doanh thu và các khoản phải thu từ dự án này. Khoản vay BIDV được dùng để tài trợ chi phí vốn cho việc xây dựng, phát triển dự án Vincom Center B TP Hồ Chí Minh của Tập đoàn.

Các điều khoản cam kết

Theo các điều khoản và điều kiện đã sửa đổi của Khoản vay BIDV, Tập đoàn đã đồng ý thực hiện những hoạt động sau đây, chưa kể những cam kết khác:

- tạo ra hoặc chấp nhận, hoặc cho phép tồn tại bất kỳ lợi ích bảo đảm liên quan đến bất kỳ phần nào của tài sản, bất động sản, doanh thu thuộc sở hữu của Tập đoàn, trong hiện tại hoặc trong tương lai,

có liên quan đến Vincom Center B TP Hồ Chí Minh, trừ các lợi ích bảo đảm được cho phép như được mô tả trong hợp đồng vay vốn về Khoản vay BIDV;

- tham gia trực tiếp hoặc gián tiếp vào bất kỳ hoạt động kinh doanh nào khác bên ngoài phạm vi mô tả trong các văn kiện Tập đoàn;
- làm phát sinh hoặc chấp nhận bất kỳ khoản nợ nào liên quan đến Vincom Center B TP Hồ Chí Minh, trừ một số khoản nợ cho phép; hoặc
- khởi xướng hay công bố việc thanh toán cổ tức hoặc các khoản thanh toán khác cho cổ đông tại bất cứ thời điểm nào trong bất kỳ năm tài khóa nào, trừ khi và cho đến khi tất cả các nghĩa vụ thuế đến hạn và phải thanh toán đã được thanh toán đầy đủ và các cơ quan thuế có liên quan đã xác nhận việc thanh toán này.

Theo các điều khoản và điều kiện đã sửa đổi của Khoản vay BIDV, Tập đoàn cũng được yêu cầu, bên cạnh các cam kết khác, mua bảo hiểm đầy đủ cho cho tất cả các tài sản và công việc kinh doanh của Tập đoàn liên quan đến dự án Vincom Center B TP. Hồ Chí Minh ở mức hợp lý và đảm bảo rằng BIDV là bên duy nhất có quyền đối với các khoản thanh toán bảo hiểm từ hợp đồng bảo hiểm này khi Khoản vay BIDV còn chưa thanh toán hết.

Ngân hàng Cổ phần Công Thương Việt Nam ("Vietinbank")

Tính đến ngày 31/12/2011, Tập đoàn có một khoản tín dụng đáo hạn vào ngày 10/11/2018 với Ngân hàng Cổ phần Công Thương Việt Nam ("**Khoản vay Vietinbank**"), khoản tín dụng này được vay vào ngày 7/11/2011. Tổng số tiền vay là 1.500 tỷ VND (71 triệu USD), trong đó Tập đoàn đã rút 1.290 tỷ VNĐ (61 triệu USD). Tính đến ngày 31/01/2012, Tập đoàn đã rút nốt số còn lại 210 tỷ VNĐ (10 triệu USD).

Khoản vay Vietinbank có lãi suất thả nổi, dựa trên lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng của Vietinbank cộng với biên độ lãi suất là 5,5%/năm. Lãi suất hiện tại là 21%. Khoản vay Vietinbank được bảo đảm bằng tài sản thế chấp trên 60% quyền sử dụng đất, tài sản trong tương lai hình thành tại khu Vincom Village (ngoại trừ các biệt thự và quyền sử dụng đất của biệt thự) và các tài sản khác liên quan khác bao gồm trang thiết bị, doanh thu và các khoản thu phát sinh từ dự án này.

Các điều khoản cam kết

Theo các điều khoản và điều kiện đã sửa đổi của Khoản vay Vietinbank, Tập đoàn đã đồng ý thực hiện những hoạt động sau đây, chưa kể những cam kết khác:

- dành được tất cả các giấy chứng nhận quyền sở hữu cho các tài sản được thế chấp trong khoảng thời gian đã cam kết sau khi hoàn thành mỗi công trình xây dựng;
- Mua và duy trì các hợp đồng bảo hiểm cho các rủi ro liên quan đến xây dựng và hoạt động của Vincom Village và Vietinbank là bên thụ hưởng của các khoản thanh toán bảo hiểm;
- có vốn chủ sở hữu ít nhất 20% trong tổng số vốn đầu tư cho Vincom Village;
- Dùng toàn bộ doanh thu để trả nợ và các nghĩa vụ tài chính khác cho Vietinbank; và
- Bán, chuyển nhượng hoặc tạo ra bất kỳ lợi ích bảo đảm nào liên quan đến quyền sử dụng đất thế chấp và các tài sản của Vincom Village chỉ khi có sự chấp thuận trước bằng văn bản của Vietinbank.

Các khoản vay khác

Tại ngày 31/12/2011, Tập đoàn còn một số khoản vay khác như sau:

(a) Tập đoàn có một khoản tín dụng đáo hạn vào ngày 24/9/2012 phải thanh toán cho Vinpearl, trong đó dư nợ tính tại ngày 31/12/2011 là 1.071 tỷ VNĐ (51 triệu USD) ("**Khoản vay Vinpearl**"). Khoản vay này có lãi suất thả nổi là 13,2% cho năm đầu tiên kể từ ngày khoản vay được rút vào ngày 14/10/2009, sau đó cho những năm tiếp theo tính đến ngày 24/09/2012 lãi suất sẽ được tính là mức trung bình của lãi suất trái phiếu kỳ hạn 3 năm và 5 năm của Ngân hàng Cổ phần Công Thương Việt Nam cộng với biên độ lãi suất là 1%.

(b) Tập đoàn có một khoản tín dụng đáo hạn vào ngày 23/11/2013 phải thanh toán cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái, trong đó dư nợ tính tại ngày 31/12/2011 là 4 tỷ VNĐ (0,2 triệu USD) ("**Khoản vay Sinh Thái**"). Khoản vay Sinh Thái phải chịu lãi suất là 19,78%.

(c) Vào ngày 12/07/2011, Tập đoàn đã ký kết Khoản vay Chuyển đổi, một khoản tín dụng chuyển đổi không bảo đảm, trị giá 40 triệu USD với Credit Suisse International, với tư cách là bên cho vay ban đầu. Khoản vay Chuyển đổi được Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore thu xếp. Vào ngày 18/07/2011, Tập đoàn đã rút toàn bộ 40 triệu USD thuộc Khoản vay Chuyển đổi. Tập đoàn có kế hoạch sử dụng khoản tiền thu được cho các mục đích chung của công ty. Theo các điều khoản của Khoản vay Chuyển đổi, số tiền thu được từ Khoản vay Chuyển đổi sẽ không được sử dụng vào mục đích thanh toán cổ tức của Tập đoàn.

Khoản vay Chuyển đổi có kỳ hạn 11 tháng kể từ ngày ngày rút toàn bộ khoản vay với lãi suất cố định 6%/năm, thanh toán hàng quý, với giá mua lại là 103,79% giá trị gốc, tương đương với lãi suất đến hạn là 10%/năm, theo cách tính lãi kép hàng quý. Tất cả các khoản phải thanh toán cho bên cho vay ban đầu hoặc người thụ hưởng của Khoản vay Chuyển đổi (bên cho vay ban đầu và bất kỳ người thụ hưởng nào sau đây được gọi là "**Bên cho vay**") phải bằng Đô-la Mỹ. Khoản vay Chuyển đổi bắt buộc phải được thanh toán trong một số trường hợp gồm (i) nếu trở nên bất hợp pháp đối với bên cho vay khi cấp vốn hoặc tiếp tục tham gia vào Khoản vay Chuyển đổi; (ii) thay đổi kiểm soát.

Trong khoảng thời gian từ ngày 18/09/2011 và kết thúc 10 ngày làm việc trước ngày đến hạn của Khoản vay Chuyển đổi, bên cho vay có quyền chuyển đổi bất kỳ hoặc toàn bộ giá trị dư nợ của khoản vay này thành các Cổ phiếu tự do giao dịch được niêm yết trên HOSE. Giá chuyển đổi ban đầu là 144.341 VNĐ/Cổ phiếu với tỷ giá hối đoái cố định là 20.650 VNĐ/1 USD. Khoản vay Chuyển đổi có đặc điểm là được điều chỉnh giá chuyển đổi một lần, với mức sàn bằng 80% giá chuyển đổi ban đầu. Ngày điều chỉnh giá chuyển đổi là ngày 30/11/2011 ("**Ngày Điều chỉnh**"). Nếu giá chuyển đổi có hiệu lực vào Ngày Điều chỉnh lớn hơn trung bình cộng của giá bình quân gia quyền theo khối lượng giao dịch của Cổ phiếu trong 10 ngày giao dịch kết thúc vào Ngày Điều chỉnh (theo tính toán của bên cho vay ban đầu) ("**Giá điều chỉnh chuyển đổi**"), giá chuyển đổi sẽ được điều chỉnh và có hiệu lực từ Ngày Điều chỉnh đó thành (a) 80% giá chuyển đổi hoặc (b) Giá điều chỉnh chuyển đổi dựa trên đặc điểm điều chỉnh Giá chuyển đổi một lần, Giá chuyển đổi được tính là 115.473 VNĐ. Giá chuyển đổi cũng sẽ được điều chỉnh trong các trường hợp pha loãng cụ thể bao gồm: phân phối tự do cổ phiếu, chia tách, hợp nhất hoặc phân loại lại cổ phiếu, trả cổ tức bằng cổ phiếu, phát hành quyền mua, phân phối cổ tức, phát hành Cổ phiếu dưới giá thị trường hiện hành và các sự kiện pha loãng tiêu chuẩn khác. Ngoài ra, giá chuyển đổi cũng có thể được điều chỉnh trong vòng 30 ngày sau khi có sự thay đổi về quyền kiểm soát hoặc, nếu muộn hơn, là 30 ngày sau ngày thông báo về sự thay đổi quyền kiểm soát được gửi cho bên cho vay ban đầu ("Thời hạn chuyển đổi do thay đổi kiểm soát"). Khi xảy ra sự kiện thay đổi quyền kiểm soát, nếu các quyền chuyển đổi được thực hiện trong Thời hạn chuyển đổi do thay đổi kiểm soát, thì giá chuyển đổi áp dụng sẽ được điều chỉnh theo công thức sau đây:

$$\text{Giá chuyển đổi được điều chỉnh} = \text{Giá chuyển đổi hiện hành} \times \frac{1}{(1+(CP \times c/t))}$$

Trong đó:

C/P Phí chuyển đổi là 7,5% được thể hiện dưới dạng phân số

c Số ngày kể từ và bao gồm ngày đầu tiên của thời gian chuyển đổi do Thay đổi Kiểm soát nhưng không bao gồm ngày đáo hạn của Khoản vay Chuyển đổi

t Số ngày kể từ và bao gồm ngày rút khoản vay nhưng không bao gồm ngày đáo hạn của Khoản vay Chuyển đổi

Để thực hiện quyền chuyển đổi của mình, từng bên cho vay phải hoàn thành, ký và gửi thông báo cho đại lý tính toán và Tập đoàn. Ngày chuyển đổi là ngày sau ba ngày làm việc kể từ ngày có thông báo từ bên cho vay ban đầu về việc thực hiện quyền chuyển đổi của mình ("**Ngày Chuyển đổi**"). Nếu cổ phiếu có thể giao dịch tự do không có sẵn trong 20 ngày làm việc kể từ Ngày Chuyển đổi, Khoản vay Chuyển đổi sẽ được kết toán bằng tiền mặt.

Tính đến ngày 16/3/2012, không có khoản vay gốc nào của khoản vay đã được chuyển đổi sang Cổ phiếu của Bên phát hành. Giả sử toàn bộ Khoản vay Chuyển đổi 40 triệu USD được chuyển đổi thành Cổ phiếu, các Cổ phiếu này sẽ chiếm xấp xỉ 1,3% vốn điều lệ sau khi tăng của Bên phát hành tính đến ngày 16/3/2012.

Theo pháp luật hiện hành của Việt Nam, bất kỳ Cổ phiếu nào được phát hành để thực hiện quyền chuyển đổi của Khoản vay Chuyển đổi sẽ bị phong tỏa theo luật định trong 12 tháng kể từ ngày phát hành. Do vậy, ông Phạm Nhật Vượng đã đồng ý thế chấp 7.153.200 Cổ phiếu do ông nắm giữ nhằm tạo thuận lợi cho việc chuyển đổi một phần hay toàn bộ Khoản vay Chuyển đổi của bên cho vay thành Cổ phiếu có thể giao dịch tự do. Số lượng cổ phiếu do ông Phạm Nhật Vượng cầm cố phản ánh số lượng Cổ phiếu tối đa mà bên cho vay ban đầu có quyền nhận trong trường hợp chuyển đổi toàn bộ giá trị khoản vay là 40 triệu USD thành Cổ phiếu dựa trên giá chuyển đổi sàn bằng 80% giá chuyển đổi ban đầu 144.341 VNĐ/Cổ phiếu khi không có điều chỉnh nào phát sinh do các sự kiện pha loãng. Trong trường hợp bên cho vay thực hiện quyền chuyển đổi của mình đối với Khoản vay Chuyển đổi và Bên phát hành không thể phát hành Cổ phiếu mới thỏa mãn yêu cầu của bên cho vay đó, Credit Suisse (Hồng Kông), một bên liên kết của Tổ chức Quản lý Phát hành, với tư cách đại diện của bên cho vay, thay mặt bên cho vay sẽ buộc thi hành điều khoản cầm cố trên và nhận số lượng Cổ phiếu được cầm cố nhằm đảm bảo thực hiện việc chuyển đổi của bên cho vay đối với Khoản vay Chuyển đổi. Trong trường hợp đó, ông Vượng sẽ nhận được số lượng Cổ phiếu mới tương đương do Tập đoàn phát hành và trả lại cho ông, các Cổ phiếu mới đó sẽ chịu Quy định Phong tỏa theo luật định.

Vào ngày 25/07/2011, Hội đồng Quản trị đã đề nghị thông qua nghị quyết cho phép Tập đoàn (i) phát hành cho ông Vượng một số lượng cổ phiếu mới tương đương với số lượng cổ phiếu đã được cầm cố cho Credit Suisse (Hồng Kông) hoặc (ii) nếu (i) không thực hiện được vì bất cứ lý do gì, ông Vượng sẽ được hoàn trả một khoản tiền mặt có giá trị tương đương với những cổ phiếu đó.

Trái phiếu

Tính tại ngày 31/12/2011, Tập đoàn có số vốn gốc chưa thanh toán là 5.610 tỷ VNĐ (267 triệu USD) dưới

dạng trái phiếu. Với trái phiếu chuyển đổi, tính đến ngày 7/06/2011, Tập đoàn không có khoản vay gốc nào chưa thanh toán.

Các điều khoản thương mại chính

Tại ngày 31/12/2011, Tập đoàn hiện có các trái phiếu sau:

(a) 1.000 tỷ VNĐ (48 triệu USD) trái phiếu, lãi suất 10,3%/năm, đáo hạn vào ngày 22/10/2012, được phát hành vào tháng 10/2007 ("**Trái phiếu lãi suất cố định 2012**");

(b) 1.000 tỷ VNĐ (48 triệu USD) trái phiếu lãi suất khả biến, đáo hạn vào ngày 18/12/2012, được phát hành vào tháng 12/2009 ("**Trái phiếu lãi suất khả biến 2012**");

(c) 650 tỷ VNĐ (31 triệu USD) trái phiếu, trong đó có 300 tỷ VNĐ, 150 tỷ VNĐ và 200 tỷ VNĐ đã được phát hành lần lượt vào các ngày 09/09/2009, 26/10/2009 và 29/4/2010. Các trái phiếu này có thời hạn ba năm kể từ ngày phát hành và có lãi suất (i) 12,5 %/năm trong năm đầu tiên sau ngày phát hành và (ii) 4,0% cộng với trung bình lãi suất tiết kiệm 12 tháng của BIDV, Vietcombank, Vietinbank và Agribank, điều chỉnh hàng năm cho thời hạn còn lại;

(d) 2.000 tỷ VNĐ (95 triệu USD) trái phiếu với lãi suất khả biến, đáo hạn ngày 6/05/2013, được phát hành vào năm 2008 ("**Trái phiếu 2013**"); và

(e) 1.000 tỷ VNĐ (48 triệu USD) trái phiếu với lãi suất khả biến, đáo hạn ngày 11/05/2015, được phát hành vào tháng 05/2010 ("**Trái phiếu 2015**").

Trái phiếu lãi suất cố định 2012 có lãi suất 10,3%/năm, tương đương với lãi suất thực tế là 10,66%/năm.

Trái phiếu 2013 có lãi suất ban đầu là 16%/năm, sau đó chuyển sang lãi suất thả nổi từ tháng 05/2009, bằng trung bình lãi suất tiết kiệm 12 tháng của bốn ngân hàng tham chiếu cộng với biên độ lãi suất 4,0%/năm. Tại ngày 31/12/2011, lãi suất áp dụng cho Trái phiếu 2013 là 17,9%/năm.

Mục đích tuyên bố ban đầu đối với số tiền thu được từ hai lần phát hành Trái phiếu lãi suất cố định 2012 và Trái phiếu 2013 là để phát triển dự án Vincom Center B TP Hồ Chí Minh và "Vincom Center A TP Hồ Chí Minh". Tuy nhiên, vào ngày 15/04/ 2008, Hội đồng Quản trị đã thông qua nghị quyết cho phép Tổng Giám đốc sử dụng tạm thời số tiền thu được chưa sử dụng của Trái phiếu 2013 với mục đích cho các cổ đông và các đối tác chiến lược của Tập đoàn vay ngắn hạn. Việc mở rộng mục đích sử dụng này đối với số tiền thu được từ Trái phiếu 2013 không được các trái chủ chấp thuận một cách chính thức vào thời điểm nghị quyết của Hội đồng Quản trị được thông qua. Tuy nhiên, vào ngày 16/07/2009, các trái chủ đã đồng ý mở rộng mục đích sử dụng số tiền thu được từ Trái phiếu 2013. Toàn bộ các khoản cho các bên liên quan của Tập đoàn vay từ số tiền thu được chưa sử dụng của Trái phiếu 2013 đã được hoàn lại.

Trái phiếu lãi suất khả biến 2012 phải chịu một lãi suất là 14,5% trong năm đầu tiên, sau đó chuyển thành lãi suất thả nổi có hiệu lực từ tháng 11/2010, là tổng của trung bình lãi suất tiết kiệm 12 tháng của Ngân hàng Hàng hải cộng thêm biên độ lãi suất 4,0%/năm. Tại ngày 31/12/2011, lãi suất áp dụng đối với Trái phiếu Lãi suất khả biến 2012 là 22,0%/năm. Mục đích sử dụng đã nêu của số tiền thu được từ Trái phiếu Lãi suất khả biến 2012 là để đầu tư vào dự án "Times City" và các dự án khác trong tương lai và bổ sung cho vốn lưu động.

Trái phiếu 2015 có lãi suất 16,0% trong năm đầu tiên, sau đó chuyển sang lãi suất thả nổi từ tháng 05/2010, bằng trung bình lãi suất tiết kiệm 12 tháng tại ngân hàng Vietinbank cộng với biên độ lãi suất 5,5%/năm. Tại ngày 31/12/2011, lãi suất áp dụng cho Trái phiếu 2015 là 19,5%/năm. Mục đích đã nêu đối với khoản thu được từ Trái phiếu 2015 là để đầu tư vào dự án "Vincom Center A TP Hồ Chí Minh" và bổ sung cho vốn lưu động.

Theo Công văn BIDV, BIDV đã xác nhận việc phát hành Trái phiếu Lãi suất khả biến 2012 cũng như Trái

phiếu 2015 và yêu cầu được cập nhật và báo cáo về tiến độ theo yêu cầu như trên liên quan đến việc phát hành Cổ phiếu.

Các điều khoản cam kết

(i) Theo những điều khoản và điều kiện về Trái phiếu lãi suất cố định 2012, Tập đoàn đã đồng ý, ngoài những cam kết khác, sẽ thực hiện các hoạt động sau:

- Chừng nào còn bất kỳ Trái phiếu lãi suất cố định 2012 nào chưa được thanh toán, Tập đoàn sẽ không tạo ra hoặc cho phép tồn tại bất kỳ khoản thế chấp, cầm cố, quyền lưu giữ tài sản, hay khoản bảo đảm nào khác đối với toàn bộ hay bất kỳ phần nào thuộc lợi ích tài sản của Tập đoàn tại Vincom Center B TP Hồ Chí Minh hoặc doanh thu, hiện tại hoặc tương lai, để đảm bảo thanh toán bất kỳ chứng khoán nợ nào khác do Tập đoàn hoặc các Công ty con phát hành (như đã định nghĩa trong các điều khoản và điều kiện liên quan tới Trái phiếu lãi suất cố định 2012) dưới dạng hoặc được xác nhận bằng chứng chỉ có thể chuyển nhượng, bảo hiểm lỗ, trái phiếu hoặc các công cụ tương tự có thời gian đáo hạn trên một năm, trừ khi điều khoản đảm bảo tương tự được áp dụng cho Trái phiếu lãi suất cố định 2012.

(ii) Theo các điều khoản và điều kiện của Trái phiếu Lãi suất khả biến 2012, Tập đoàn đã cam kết, bên cạnh những cam kết khác, thực hiện các hoạt động sau:

- Trong vòng 60 ngày kể từ ngày phát hành, Tập đoàn cam kết không cung cấp bất kỳ Chứng khoán nợ nào cho thị trường nội địa cũng như thị trường quốc tế nếu việc đó có thể có tác động bất lợi cho việc phát hành Trái phiếu lãi suất khả biến 2012;

- Chừng nào còn bất kỳ Trái phiếu lãi suất khả biến 2012 nào chưa được thanh toán, Tập đoàn sẽ không chuyển nhượng, bán, tạo ra hoặc cho phép có bất cứ lợi ích đảm bảo nào dựa trên tài sản đảm bảo cho Trái phiếu lãi suất khả biến 2012 này; và

- Trái phiếu lãi suất khả biến 2012 được đảm bảo bằng Tháp B (Bao gồm khu văn phòng và bán lẻ) của Vincom Center Hà Nội.

(iii) Theo những điều kiện và điều khoản của Trái phiếu 2015, Tập đoàn đã đồng ý, ngoài những cam kết khác, thực hiện các hoạt động sau:

- Tập đoàn cam kết hoàn thành mọi thủ tục cần thiết để có Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất để dùng làm tài sản bảo đảm cho Trái phiếu 2015 không chậm hơn 18 tháng tính từ ngày phát hành Trái phiếu 2015 (ngày phát hành là ngày 11/05/2010). Trong trường hợp Tập đoàn không thực hiện được điều này theo thời hạn đã đề ra, Tập đoàn phải chịu một khoản phạt cho Trái chủ của trái phiếu 2015 tương đương với tổng mệnh giá trái phiếu do trái chủ của Trái phiếu 2015 nắm giữ nhân với 50% lãi trái phiếu cộng dồn trong khoảng thời gian tính từ ngày 11/02/2011 tới ngày đăng ký tài sản thế chấp là Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất của dự án "Vincom Center A TP Hồ Chí Minh" theo quy định của Việt Nam và quy định của Vietinbank. Trong tháng 02/2011, Vietinbank đồng ý gia hạn cho Tập đoàn để xin cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho dự án Vincom Center A TP Hồ Chí Minh đến ngày 11/05/2011, và trong công văn gửi cho Tập đoàn vào tháng 07/2011, Vietinbank đã gia hạn thêm đến ngày 12/11/2011. Tập đoàn không thể xin được Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất này trước ngày 11/05/2011 do thủ tục kéo dài hơn dự kiến. Tập đoàn không thấy trước bất kỳ khó khăn nào trong việc xin cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho Vincom Center A TP Hồ Chí Minh trước ngày 12/11/2011.

- Tập đoàn cam kết không sử dụng tài sản thế chấp nêu trên để đảm bảo cho bất kỳ khoản nợ nào khác cho tới khi các Trái phiếu 2015 được thanh toán đầy đủ (cả gốc và lãi), ngoại trừ trường hợp có sự đồng ý bằng văn bản của Cơ quan quản lý tài sản thế chấp và của Trái chủ của trái phiếu 2015. Trong trường hợp tài sản thế chấp bị bán, chuyển nhượng, hoán đổi, tặng, cho thuê hay dùng để góp vốn và do đó làm giảm giá trị của tài sản thế chấp, những trường hợp này sẽ cần có sự đồng ý bằng văn bản từ Cơ quan quản lý tài sản thế chấp và toàn bộ số tiền thu được từ các hoạt động này sẽ được quản lý thông qua tài khoản của Tập đoàn mở tại Cơ quan quản lý tài sản thế chấp. Ngoài ra, Tập đoàn sẽ cam kết chỉ sử dụng số tiền thu được từ các trường hợp trên để đầu tư vào dự án "Vincom Center A TP Hồ Chí Minh".

Tập đoàn tuân theo toàn bộ các cam kết nêu trên trong các khoản vay được mô tả trong phần này.

Vốn chủ sở hữu tương lai hoặc đồng thời và Phát hành nợ

Nam Hà Nội, một công ty con của Công ty, có ý định phát hành 2.000 tỷ VNĐ trái phiếu lãi suất khả biến thành nhiều đợt vào tháng 4 năm 2012. Số tiền thu được từ các khoản nợ bổ sung sẽ được sử dụng cho dự án "Times City". Dự kiến những trái phiếu này sẽ đáo hạn từ 3,5 năm đến 4,5 năm kể từ ngày phát hành. Trái phiếu này sẽ được bảo đảm bằng việc thế chấp một số tài sản nhất định của dự án "Times City".

Tập đoàn đang thảo luận sơ bộ để vay 25 triệu USD dưới hình thức một khoản vay chuyển đổi sẽ được chuyển đổi thành cổ phần của một công ty được thành lập trong tương lai để nắm giữ tài sản và nợ phải trả liên quan đến Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec của Tập đoàn. Khoản vay chuyển đổi dự kiến sẽ có lãi suất hàng năm là 6%. Số tiền thu được từ khoản vay chuyển đổi sẽ được sử dụng để tài trợ cho các dự án của Tập đoàn, với việc thanh toán khoản vay chuyển đổi dự kiến sẽ thực hiện sau bốn năm kể từ ngày ký kết khoản vay. Tập đoàn dự tính ký kết khoản vay chuyển đổi này vào tháng 4 hoặc tháng 5/2012.

Tập đoàn đã không tham gia vào bất kỳ thỏa thuận dứt khoát liên quan đến các hoạt động cấp vốn tiềm năng đó. Do đó, Tập đoàn có thể tham gia vào khoản vay này hoặc các thỏa thuận tài chính với các điều khoản và điều kiện khác nhau, hoặc không tham gia vào thỏa thuận nào.

THUẾ

Thuế Việt Nam

Các báo cáo trong Thông báo Chào bán này liên quan đến thuế có bản chất chung và dựa trên các khía cạnh nhất định của luật thuế Việt Nam và các hướng dẫn hành chính do các cơ quan hữu quan phát hành có hiệu lực tại ngày ra Tài liệu Chào bán và các báo cáo này phụ thuộc vào hiệu lực của các biện pháp đó, và bất cứ thay đổi nào trong các luật hoặc hướng dẫn hành chính đó, hoặc trong sự diễn giải các luật và hướng dẫn này, xảy ra sau ngày đó, những thay đổi này có thể được thực hiện dựa trên cơ sở xem xét quá khứ. Các luật và hướng dẫn này cũng tùy thuộc vào các diễn giải khác nhau và các cơ quan thuế hoặc các tòa án liên quan có thể sau đó không đồng ý với cách giải thích hoặc các kết luận đưa ra dưới đây. Sau đây là tóm tắt các hệ quả thuế Việt Nam có ý nghĩa quan trọng đối với người nắm giữ Trái phiếu (hoặc Cổ phiếu sau khi chuyển đổi). Các báo cáo dưới đây không được coi là văn bản thông báo về tình hình thuế của bất kỳ người nắm giữ Trái phiếu (hoặc Cổ phiếu) nào hoặc bất kỳ người nào mua, bán hoặc nếu không là giao dịch đối với Trái phiếu (hoặc Cổ phiếu) hoặc bất kỳ vấn đề nào liên quan đến thuế phát sinh từ việc mua, bán hoặc các giao dịch khác đối với Trái phiếu (hoặc Cổ phiếu). Các báo cáo trong Tài liệu Chào bán này không phải bản mô tả toàn diện tất cả các vấn đề về thuế có thể liên quan đến quyết định mua, sở hữu hoặc chuyển nhượng Trái phiếu (hoặc Cổ phiếu) và không nhằm mục đích giải quyết các hệ quả về thuế có thể áp dụng cho tất cả nhà đầu tư mà một vài trong số đó (ví dụ những người kinh doanh chứng khoán) có thể phải tuân theo các quy tắc đặc biệt. Các cổ đông tương lai sẽ nắm giữ Trái phiếu (hoặc Cổ phiếu) được khuyên là tham khảo các chuyên gia tư vấn thuế của chính mình với các vấn đề thuế của Việt Nam hoặc các thuế khác về việc mua, sở hữu hoặc chuyển nhượng Cổ phiếu bao gồm cụ thể là tác động của bất kỳ luật thuế trong nước hoặc nước ngoài nào mà họ phải tuân thủ.

Do Trái phiếu có thể không được phát hành cho các nhà đầu tư được phân loại là Người cư trú cho các mục đích thuế Việt Nam, phần dưới đây chỉ xem xét khía cạnh thuế của Việt Nam cho các chủ sở hữu nước ngoài không cư trú của Trái phiếu và không giải quyết các tác động đối với người cư trú thuế của Việt Nam.

Thuế áp dụng đối với Trái chủ là tổ chức

Theo mục đích của phần này, thuật ngữ "Trái chủ Tổ chức" hoặc "Cổ đông Tổ chức" hay đề cập đến bất kỳ thực thể được xem như một công ty cho mục đích thuế, bao gồm cả các công ty, quỹ tín thác, và công ty hợp danh TNHH nắm giữ trái phiếu.

Thanh toán lãi

Từ ngày 01/03/2012, lãi suất trái phiếu thanh toán cho Trái chủ Tổ chức sẽ phải chịu 5% thuế thu nhập giữ lại trên khoản lãi đối với Trái phiếu tại thời điểm thanh toán theo Tài liệu Chào bán.

Trái chủ sẽ nhận được đầy đủ lãi trái phiếu mà không bị khấu trừ hoặc giữ lại bất kỳ khoản thuế, phí, lệ phí ấn định nào áp dụng tại Việt Nam. Bên phát hành sẽ chịu trách nhiệm về kê khai, nộp các khoản thuế, phí, lệ phí trên lãi trái phiếu cho Chính phủ Việt Nam. Xem thêm phần "*Các Điều khoản và Điều kiện của Trái phiếu – Thuế*".

Giao dịch Trái phiếu tại nước ngoài

Theo quy định do Bộ Tài chính Việt Nam đối với việc phát hành trước (Quy định 16284/BTC-CST ngày 16/11/2009), thu nhập phát sinh từ giao dịch Trái phiếu trên SGX (cụ thể là lãi vốn) của Trái chủ Tổ chức được coi là thu nhập phát sinh từ chuyển nhượng được tiến hành tại Singapore. Trên cơ sở đó, theo hiệp ước tránh đánh thuế hai lần giữa Singapore và Việt Nam, có thể được hiểu rằng Trái chủ Tổ chức có thu nhập như vậy sẽ không phải chịu thuế tại Việt Nam.

Mua lại Trái phiếu

Trường hợp trái phiếu được mua lại với lãi tích lũy và chưa thanh toán, 5% thuế thu nhập giữ lại được áp dụng đối với khoản lãi tích lũy và chưa thanh toán khi mua lại, có hiệu lực từ ngày 01/3/2012.

Trái chủ sẽ nhận được số tiền lãi tích lũy và chưa thanh toán đầy đủ mà không bị khấu trừ hoặc giữ lại bất kỳ khoản thuế, phí hoặc lệ phí nào áp dụng tại Việt Nam. Bên phát hành sẽ chịu trách nhiệm kê khai, nộp bất kỳ khoản thuế, phí, lệ phí liên quan đến việc thanh toán lãi cho Chính phủ Việt Nam. Xem thêm phần "*Các Điều khoản và Điều kiện của Trái phiếu – Thuế*".

Chuyển đổi

Khi chuyển đổi, sẽ không có khoản thuế nào được coi là phát sinh trong trường hợp người nắm giữ Trái phiếu/Cổ phiếu không thay đổi và không có khoản thu nhập nào tạo ra từ việc chuyển đổi đó.

Cổ tức từ Cổ phiếu

Cổ tức các Cổ đông Tổ chức nhận được sau khi chuyển đổi sẽ bị đánh thuế khác nhau, tùy thuộc về hình thức cổ tức:

(i) Cổ tức tiền mặt từ lợi nhuận sau thuế không phải chịu thêm Thuế Thu nhập Doanh nghiệp ("**CIT**") tại Việt Nam khi trả cho Cổ đông Tổ chức.

(ii) Đối với cổ tức cổ phiếu và/hoặc cổ phiếu thưởng trả cho Cổ đông Tổ chức, quy định thuế hiện hành không quy định về việc đánh thuế đối với Cổ đông Tổ chức. Hiểu chính xác, Cổ đông Tổ chức không thuộc diện chịu thuế CIT đối với giá trị của cổ tức cổ phiếu và/hoặc tiền thưởng ghi trên sổ sách của Bên phát hành. Tuy nhiên, Cổ đông Tổ chức sẽ phải chịu 0,1% thuế thu nhập giữ lại trên giá trị của giao dịch bán của bất kỳ và cổ tức và/hoặc cổ phiếu thưởng nào. Do Cổ phiếu sau đó sẽ được niêm yết trên HOSE – xem phần "*Điều khoản và Điều kiện của Trái phiếu - Chuyển đổi*", theo quy định hiện hành, thuế thu nhập giữ lại sẽ được khấu trừ bởi các công ty chứng khoán làm môi giới cho các Cổ đông Tổ chức trước khi gửi số tiền thu được đó cho Cổ đông Tổ chức.

Bán Cổ phiếu

Sau khi chuyển đổi, Trái chủ sẽ trở thành Cổ đông của Cổ phiếu niêm yết trên HOSE. Với giả định rằng Cổ đông không phải là người cư trú tại Việt Nam, bất kỳ việc bán Cổ phiếu nào sau đó sẽ phải chịu một khoản thuế thu nhập giữ lại, tương đương 0,1% giá trị của giao dịch bán, sẽ được khấu trừ bởi các công ty chứng khoán làm môi giới cho Cổ đông Tổ chức trước khi gửi số tiền thu được từ giao dịch đó cho Cổ đông Tổ chức phù hợp với quy định hiện hành. Không có sự giảm trừ chi phí giao dịch, không có sự giảm trừ chi phí đầu tư cho mục đích tính loại thuế này, vì vậy việc xác định lợi nhuận thực tế là không phù hợp.

Thuế áp dụng đối với Trái chủ là Cá nhân

Mục này chỉ áp dụng cho Trái chủ/Cổ đông Cá nhân, và không áp dụng đối với Trái chủ/Cổ đông Tổ chức.

Thanh toán lãi

Lãi trái phiếu thanh toán cho Trái chủ Cá nhân sẽ phải chịu 5% thuế thu nhập giữ lại trên khoản lãi Trái phiếu tại thời điểm thanh toán theo Tài liệu Chào bán.

Trái chủ sẽ nhận được đầy đủ lãi mà không có khấu trừ hoặc giữ lại bất kỳ khoản thuế, phí, lệ phí của bất cứ quy định áp dụng tại Việt Nam. Bên phát hành sẽ chịu trách nhiệm về kê khai, nộp các khoản thuế, phí, lệ phí liên quan đến khoản lãi đó cho Chính phủ Việt Nam. Xem thêm phần "*Các Điều khoản và Điều kiện của Trái phiếu – Thuế*".

Giao dịch Trái phiếu tại nước ngoài

Theo quy định do Bộ Tài chính Việt Nam đối với việc phát hành trước (Quy định 16284/BTC-CST ngày 16/11/2009), thu nhập phát sinh từ giao dịch Trái phiếu trên SGX (cụ thể là lãi vốn) của Trái chủ Cá nhân được coi là thu nhập phát sinh từ chuyển nhượng được tiến hành tại Singapore. Trên cơ sở đó, theo hiệp ước tránh đánh thuế hai lần giữa Singapore và Việt Nam, có thể được hiểu rằng Trái chủ Cá nhân có thu nhập như vậy sẽ không phải chịu thuế tại Việt Nam.

Mua lại Trái phiếu

Trường hợp trái phiếu được mua lại với lãi suất tích lũy và chưa thanh toán, 5% thuế thu nhập giữ lại được áp dụng đối với khoản lãi tích lũy và chưa thanh toán khi mua lại.

Trái chủ sẽ nhận được số tiền lãi tích lũy và chưa thanh toán đầy đủ mà không khấu trừ hoặc giữ lại bất kỳ khoản thuế, phí, lệ phí ấn định phải trả theo quy định áp dụng tại Việt Nam. Bên phát hành sẽ chịu trách nhiệm kê khai, nộp bất kỳ khoản thuế, số tiền ấn định phải trả hoặc phí trước bạ đối với việc thanh toán lãi cho Chính phủ Việt Nam. Xem thêm phần "*Các Điều khoản và Điều kiện của Trái phiếu – Thuế*".

Chuyển đổi

Khi chuyển đổi, sẽ không có khoản thuế nào được coi là phát sinh trong trường hợp người nắm giữ Trái phiếu/Cổ phiếu không thay đổi và không có khoản thu nhập nào tạo ra từ việc chuyển đổi đó.

Cổ tức từ Cổ phiếu

Cổ tức các Cổ đông Cá nhân nhận được sau khi chuyển đổi sẽ bị đánh thuế khác nhau, tùy thuộc về hình thức cổ tức:

(i) Cổ tức tiền mặt từ lợi nhuận sau thuế phải chịu 5% thuế thu nhập giữ lại đối với khoản thanh toán cho Cổ đông Cá nhân.

(ii) Đối với cổ tức trả bằng cổ phiếu và/hoặc cổ phiếu thưởng trả cho Cổ đông Cá nhân, Cổ đông Cá nhân không phải kê khai, nộp thuế trên cổ tức cổ phiếu, cổ phiếu thưởng khi nhận cổ tức. Hiểu một cách chặt chẽ các quy định hiện hành, khi bán cổ phiếu cổ tức hoặc cổ phiếu thưởng, Cổ đông Cá nhân thực hiện kê khai và nộp thuế trên thu nhập có được từ giao dịch chuyển nhượng đó, bao gồm:

a. 5% thuế thu nhập giữ lại trên thu nhập đầu tư (cổ tức) (dựa trên chi phí cổ phiếu ghi nhận trên sổ sách của Bên phát hành) và

b. 0,1% thuế thu nhập giữ lại trên lãi vốn (dựa trên tổng số tiền thu được từ Cổ phiếu).

Theo quy định hiện hành, thuế thu nhập giữ lại đó sẽ được khấu trừ bởi công ty chứng khoán là nhà môi giới cho Cổ đông Cá nhân trước khi chuyển số tiền thu được cho Cổ đông Cá nhân.

Bán Cổ phiếu

Sau khi chuyển đổi, Trái chủ sẽ trở thành Cổ đông của Cổ phiếu niêm yết trên HOSE. Với giả định rằng Cổ đông không phải là người cư trú tại Việt Nam, bất kỳ việc bán Cổ phiếu nào sau đó sẽ phải chịu một khoản thuế thu nhập giữ lại, tương đương 0,1% giá trị của giao dịch bán, sẽ được khấu trừ bởi các công ty chứng khoán làm môi giới cho Cổ đông Cá nhân trước khi gửi số tiền thu được từ giao dịch đó cho Cổ đông Cá nhân theo quy định hiện hành. Các chi phí giao dịch và các khoản chi phí đầu tư không được coi là giảm trừ cho mục đích tính thuế này, vì vậy, việc tính toán lợi nhuận thực tế là không phù hợp.

Thuế giá trị gia tăng ("VAT")

Theo quy định hiện hành, tức là Thông tư 06/2011/TT-BTC ngày 11/01/2012 của Bộ Tài chính về thuế

GTGT ("**Thông tư 61"**), các dịch vụ tín dụng, theo quy định của Luật Các tổ chức tín dụng, được cung cấp bởi các tổ chức tín dụng không phải chịu thuế GTGT tại Việt Nam. Mặc dù không được nêu rõ/định nghĩa, có vẻ như các khoản vay được cung cấp theo thỏa thuận vay tương ứng bởi các tổ chức phi tín dụng trong nước thuộc phạm vi áp dụng thuế GTGT. Nói cách khác, các khoản thanh toán lãi của Trái phiếu hoặc thanh toán các khoản lãi cố định để mua lại có khả năng được miễn thuế GTGT tại Việt Nam.

Theo Thông tư 06, chuyển nhượng Cổ phiếu niêm yết trên HOSE của Cổ đông Tổ chức hoặc Cá nhân thuộc đối tượng không chịu thuế GTGT ở Việt Nam.

ĐĂNG KÝ MUA VÀ BÁN

Tổ chức Quản lý Phát hành, tuân theo các điều khoản và các điều kiện có trong thỏa thuận bán ngày 27/03/2012 ("**Thỏa thuận Bán**"), đồng ý với Bên Phát hành, trên cơ sở một số điều kiện, sẽ bán, hoặc mua cho những người đăng ký mua Trái phiếu với tổng giá trị 185.000.000USD tại giá tương đương với 100% giá trị vốn gốc.

Bên phát hành đã cấp cho Tổ chức Quản lý Phát hành quyền chọn để đăng ký mua, hoặc để giới thiệu người mua, tăng thêm 65.000.000USD trong khoản vốn gốc của Trái phiếu. Quyền chọn này có thể được thực hiện hơn một lần trong vòng 30 ngày kể từ Ngày hoàn thành. Trái phiếu phát hành tuân theo việc thực hiện Quyền chọn sẽ được phát hành với các điều khoản tương tự như Trái phiếu ban đầu, chỉ khác về ngày phát hành.

Thỏa thuận Bán cho Tổ chức Quản lý Phát hành quyền được chấm dứt thỏa thuận trong một số trường hợp nhất định trước khi thực hiện thanh toán cho Bên Phát hành.

Hạn chế và Cam kết

Không thành viên nào của Công ty hoặc bất cứ người nào hành động thay mặt Công ty sẽ thực hiện các điều sau mà không có sự đồng thuận trước bằng văn bản của Tổ chức Quản lý Phát hành, (a) Phát hành, chào bán, cầm cố, bán, ký kết hợp đồng bán, bán bất cứ quyền hoặc hợp đồng mua, mua bất cứ quyền hoặc hợp đồng bán, trao bất cứ quyền nào hoặc quyền lợi hoặc bảo đảm việc đăng ký mua hoặc mua bất kỳ Cổ phiếu hoặc chứng khoán cùng loại với Trái phiếu hoặc bất kỳ chứng khoán có thể chuyển đổi hoặc thực hiện quyền đăng ký mua hoặc mua Trái phiếu, Cổ phiếu hoặc chứng khoán cùng loại với Trái phiếu, Cổ phiếu hoặc các công cụ khác đại diện cho lợi ích đối với Trái phiếu, cổ phiếu hoặc chứng khoán cùng loại; (b) Ký kết bất cứ hợp đồng hoán đổi hoặc thỏa thuận khác mà thực hiện chuyển nhượng cho bên khác một phần hoặc toàn bộ bất cứ các hệ quả kinh tế của việc sở hữu Cổ phiếu; (c) Tham gia vào bất kỳ giao dịch nào có hiệu quả kinh tế tương tự, hoặc được lập, hoặc dự kiến có thể gây ra, hoặc đồng ý làm như vậy, đối với những trường hợp nêu trên, dù giao dịch đó của loại được mô tả trong các mục (a), (b) hoặc (c) có thể được thanh toán bằng việc phân phối Cổ phiếu hoặc chứng khoán khác, bằng tiền mặt hoặc các hình thức khác; hoặc (d) thông báo hoặc công khai ý định thực hiện bất cứ hoạt động nào nói trên, trong trường hợp không có sự đồng thuận trước bằng văn bản của Tổ chức Quản lý Phát hành giữa ngày đã nêu và ngày sau 90 ngày kể từ Ngày Đóng cửa và ngày phát hành gần nhất Trái phiếu phát hành thêm (bao gồm cả hai ngày nay); trừ trường hợp Trái phiếu và Cổ phiếu Mới được phát hành để hoặc liên quan đến việc chuyển đổi Trái phiếu.

Hạn chế đối với Cổ đông Chính và Cam kết

Ông Phạm Nhật Vượng, cổ đông cá nhân lớn nhất trong Bên Phát hành, trực tiếp nắm giữ xấp xỉ 30,67% Cổ phiếu đang lưu hành của Bên phát hành và sẽ hưởng lợi ích chi phối 54,64% trong các Cổ phiếu đang lưu hành của Bên phát hành tính đến ngày 16/03/2012, cam kết rằng trong vòng 90 ngày kể từ Ngày Đóng cửa và ngày phát hành gần nhất của Trái phiếu phát hành thêm (bao gồm cả hai ngày này), trong từng trường hợp mà không có sự đồng thuận trước bằng văn bản của Tổ chức Quản lý Phát hành, sẽ không (a) Phát hành, chào bán, bán, cầm cố, ký kết hợp đồng bán, hoặc bán trao bất cứ quyền nào, hoặc bảo đảm hoặc quyền lợi cho phép người khác đăng ký mua hoặc mua bất kỳ Cổ phiếu nào của mình ("**Cổ phiếu Hạn chế**") hoặc chứng khoán cùng loại với Cổ phiếu Hạn chế hoặc bất kỳ chứng khoán nào được chuyển đổi, hoặc thực hiện quyền đăng ký mua hoặc mua Cổ phiếu Hạn chế hoặc chứng khoán cùng loại với Cổ phiếu Hạn chế hoặc các công cụ khác đại diện cho lợi ích đối với các Cổ phiếu Hạn chế hoặc chứng khoán cùng loại với Cổ phiếu Hạn chế; (b) Ký kết bất cứ hợp đồng hoán đổi hoặc thỏa thuận khác mà thực hiện chuyển nhượng cho bên khác một phần hoặc toàn bộ bất cứ các hệ quả kinh tế của việc sở hữu Cổ phiếu Hạn chế, hoặc (c) Tham gia vào bất kỳ giao dịch nào có hiệu quả kinh tế tương tự, hoặc được lập, hoặc dự kiến có thể gây ra, hoặc đồng ý làm như vậy, đối với những trường hợp nêu trên, dù giao dịch đó của loại được mô tả trong các mục (a), (b) hoặc (c) có thể được thanh toán bằng việc phân phối Cổ phiếu Hạn chế hoặc chứng khoán khác, bằng tiền mặt hoặc các hình thức khác; hoặc (d) thông báo

hoặc công khai ý định thực hiện bất cứ hoạt động nào nói trên, ngoài các Cổ phiếu là đối tượng của Hợp đồng Hoán đổi (như định nghĩa dưới đây).

Ông Phạm Nhật Vượng cũng cam kết rằng tại mỗi cuộc họp Đại hội Cổ đông Thường niên của Bên Phát hành (trước khi mua lại hoặc chuyển đổi toàn bộ Trái phiếu), ông sẽ bỏ phiếu tán thành bất kỳ nghị quyết đề xuất nào phê duyệt sửa đổi Điều lệ hiện nay của Bên Phát hành mà có thể có tác động lớn hoặc tiêu cực đối với các điều khoản và điều kiện của Thỏa thuận Bán, Chứng thư Ủy thác và Hợp đồng Đại lý. Xem phần "*Các yếu tố rủi ro – Rủi ro liên quan đến Trái phiếu và Cổ phiếu – Một trong các cổ đông chính của Bên phát hành, Ông Phạm Nhật Vượng, có ảnh hưởng lớn đối với Tập đoàn và giao dịch bán Cổ phiếu của bên thứ ba, do Ông Phạm Nhật Vượng nắm giữ, có thể khiến giá Cổ phiếu của Bên phát hành sụt giảm và có thể dẫn tới các hệ quả khác có thể tác động tiêu cực đối với hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính và các kết quả hoạt động của Tập đoàn*".

Tổ chức Quản lý Phát hành và các công ty con hoặc bên liên kết của mình đã cung cấp các dịch vụ ngân hàng đầu tư và tư vấn nhất định cho Bên Phát hành và/hoặc các công ty của Bên Phát hành theo Thỏa thuận Bán và tùy từng thời điểm đã nhận được các loại phí và chi phí dịch vụ. Tổ chức Quản lý Phát hành có thể, tùy từng thời điểm, tham gia vào các giao dịch với và các dịch vụ cho Bên Phát hành và/hoặc các công ty của Bên Phát hành trong quá trình hoạt động kinh doanh thông thường của họ. Ngày 12/07/2011, Bên phát hành tham gia vào vào khoản vay chuyển đổi không đảm bảo trị giá 40 triệu USD với Credit Suisse International, một chi nhánh của Tổ chức Quản lý Phát hành với tư cách là bên cho vay ban đầu. Một công ty do ông Phạm Nhật Vượng gián tiếp kiểm soát ("**Đối tác Hoán đổi**") dự định tham gia vào một giao dịch hoán đổi cổ phiếu ("**Hợp đồng Hoán đổi Cổ phiếu**") với một chi nhánh của Tổ chức Quản lý Phát hành. Theo các điều khoản của Hợp đồng Hoán đổi Cổ phiếu, Đối tác Hoán đổi sẽ tiếp cận được số lượng Cổ phiếu nhất định, đại diện một số tiền danh nghĩa khoảng 20 triệu USD. Để cung cấp tài sản thế chấp theo Hợp đồng Hoán đổi Cổ phiếu, ông Phạm Nhật Vượng và Vingroup dự định để cung cấp bảo lãnh đối với nghĩa vụ của Đối tác Hoán đổi. Ngoài ra, ông Phạm Nhật Vượng có ý định cầm cố cổ phiếu cho Credit Suisse. Xem phần "*Các yếu tố rủi ro – Rủi ro liên quan đến Trái phiếu và Cổ phiếu – Một trong các cổ đông chính của Bên phát hành, Ông Phạm Nhật Vượng, có ảnh hưởng lớn đối với Tập đoàn và giao dịch bán Cổ phiếu của bên thứ ba, do Ông Phạm Nhật Vượng nắm giữ, có thể khiến giá Cổ phiếu của Bên phát hành sụt giảm và có thể dẫn tới các hệ quả khác có thể tác động tiêu cực đối với hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính và các kết quả hoạt động của Tập đoàn*".

Tổng quát

Việc phân phối Thông báo Chào bán này hoặc bất kỳ tài liệu chào bán nào và việc chào bán, bán hoặc phân phối Trái phiếu tuân theo quy định pháp luật trong phạm vi quyền tài phán nhất định. Vì thế, những người có thể có được Thông báo Chào bán này hoặc bất kỳ tài liệu chào bán nào nên tham vấn với cố vấn pháp luật riêng do các hạn chế có thể áp dụng đối với họ và phải tuân theo các hạn chế đó. Thông báo Chào bán này có thể không được sử dụng cho mục đích của đợt chào bán hoặc lời mời trong bất kỳ trường hợp nào, trong đó việc chào bán hoặc lời mời đó không được ủy quyền.

Cả Bên Phát hành và Tổ chức Quản lý Phát hành không thực hiện bất kỳ tuyên bố hoặc hành động nào trong bất cứ phạm vi pháp lý nào nhằm cho phép thực hiện chào bán ra công chúng Trái phiếu hoặc sở hữu hoặc phân phối Thông báo Chào bán này (bản sơ bộ hoặc bản cuối cùng) hoặc bất kỳ tài liệu chào bán nào hoặc tài liệu công bố nào về Trái phiếu (bao gồm cả các tài liệu quảng cáo và tuyên bố của nhà đầu tư), tại bất kỳ quốc gia hoặc trong bất cứ phạm vi pháp lý nào nơi yêu cầu hành động vì mục đích đó. Tổ chức Quản lý Phát hành đồng ý sẽ tuân theo, với hiểu biết và tin tưởng cao nhất của mình trong toàn bộ các các lĩnh vực, với các bộ luật và quy định hiện hành trong từng phạm vi pháp lý trong đó yêu cầu, chào bán, bán hoặc phân phối Trái phiếu hoặc sở hữu hoặc phân phối Thông báo Chào bán (bản sơ bộ hoặc bản cuối cùng) hoặc bất kỳ tài liệu nào khác trong tất cả các trường hợp với chi phí riêng của mình. Tổ chức Quản lý Phát hành không được ủy quyền đưa ra bất kỳ tuyên bố hoặc sử dụng bất kỳ thông tin nào liên quan đến việc phát hành, đăng ký mua và bán Trái phiếu ngoài thông tin có trong Thông báo Chào bán này (bản cuối cùng) hoặc bất kỳ sửa đổi hoặc bổ sung nào.

Hoa Kỳ

Trái phiếu và Cổ phiếu sẽ phát hành để hoặc liên quan đến việc chuyển đổi Trái phiếu, cũng như bất kỳ Cổ phiếu sẽ được phát hành thay cho việc thanh toán tiền mua lại đã không được và sẽ không được đăng ký theo Đạo luật Chứng khoán Mỹ và không được phép chào bán hoặc bán trong nước Mỹ trừ một số giao dịch nhất định được miễn yêu cầu đăng ký theo Đạo luật Chứng khoán Mỹ. Tổ chức Quản lý Phát hành đã tuyên bố và đảm bảo rằng mình đã không chào bán hoặc bán, và đồng ý rằng mình sẽ không chào bán hoặc bán bất kỳ Trái phiếu nào là một phần của đợt phát hành trong phạm vi nước Mỹ, trừ khi tuân theo Quy tắc 903 của Quy định S. Theo đó, Tổ chức Quản lý Phát hành, các công ty thành viên hoặc bất kỳ cá nhân nào đại diện cho Tổ chức Quản lý Phát hành không tham gia hoặc sẽ không tham gia vào bất kỳ hoạt động bán trực tiếp nào liên quan đến Trái phiếu hoặc Cổ phiếu sẽ được phát hành để hoặc liên quan đến việc chuyển đổi Trái phiếu. Ý nghĩa các thuật ngữ sử dụng trong đoạn này được quy định trong Quy định S của Đạo luật Chứng khoán Mỹ.

Tổ chức Quản lý Phát hành đã tuyên bố và đảm bảo rằng mình đã không tham gia và đồng ý sẽ không tham gia vào bất kỳ hợp đồng/thỏa thuận nào với nhà phân phối (theo điều khoản đã quy định trong Quy định S) liên quan đến việc phân phối hoặc bán Trái phiếu, trừ khi tham gia ký kết thỏa thuận với các công ty thành viên hoặc có được sự chấp thuận bằng văn bản của Bên Phát hành.

Ngoài ra, trong vòng 40 ngày kể từ ngày đầu tiên Trái phiếu được chào bán ra công chúng (hoặc nếu muộn hơn, ngày phát hành gần nhất của Trái phiếu phát hành thêm), một đợt chào bán hoặc bán Trái phiếu hoặc Cổ phiếu sẽ được phát hành phục vụ cho việc chuyển đổi Trái phiếu trong phạm vi nước Mỹ được thực hiện bởi một người giao dịch (dù có tham gia vào đợt chào bán này hay không) có thể vi phạm các yêu cầu đăng ký của Đạo luật Chứng khoán Mỹ.

Khu vực kinh tế châu Âu

Liên quan đến mỗi quốc gia thành viên của Khu vực Kinh tế châu Âu thực hiện Chỉ thị Cáo bạch (mỗi quốc gia thành viên được gọi là "**Nước thành viên có liên quan**"), Tổ chức Quản lý Phát hành đã tuyên bố, đảm bảo và đồng ý rằng Chỉ thị Cáo bạch có hiệu lực từ ngày và bao gồm cả ngày mà Chỉ thị Cáo bạch được thực hiện tại Nước thành viên có liên quan đó ("**Ngày thực hiện có liên quan**"), không có đợt chào bán ra công chúng bất kỳ Trái phiếu nào là đối tượng của Đợt chào bán được giải định trong tài liệu này tại Nước thành viên có liên quan đó, trừ khi, có hiệu lực từ Ngày thực hiện có liên quan, một đợt chào bán ra công chúng của Trái phiếu đó có thể được thực hiện tại Nước thành viên có liên quan đó:

(a) Vào bất kỳ thời điểm nào, đối với các pháp nhân nhà đầu tư có đủ điều kiện như được xác định trong Chỉ thị Cáo bạch;

(b) Vào bất kỳ thời điểm nào, có ít hơn 100 người hoặc pháp nhân hoặc, nếu Nước thành viên có liên quan đã thực hiện các quy định có liên quan của Chỉ thị Sửa đổi PD 2010, 150 cá nhân hoặc pháp nhân (không phải nhà đầu tư có đủ điều kiện như được xác định trong Chỉ thị Cáo bạch), được cho phép theo quy định của Chỉ thị Cáo bạch, tùy thuộc vào sự đồng thuận trước của Bên hoặc các Bên giao dịch do Bên Phát hành chỉ định cho đợt chào bán đó; hoặc

(c) Vào bất kỳ thời điểm nào, trong bất kỳ trường hợp nào khác thuộc Điều 3(2) của Chỉ thị Cáo bạch,

với điều kiện là bất cứ đợt chào bán Trái phiếu nào nêu trên cũng không yêu cầu Bên phát hành hoặc Tổ chức Quản lý Phát hành đưa ra một bản cáo bạch căn cứ theo Điều 3 của Chỉ thị Cáo bạch hoặc bổ sung một bản cáo bạch căn cứ theo Điều 16 của Chỉ thị Cáo bạch.

Với các mục đích đề cập trong phần này, cách diễn đạt "**chào bán ra công chúng**" liên quan đến bất cứ Trái phiếu nào tại bất cứ Nước thành viên có liên quan nghĩa là thông báo dưới bất cứ hình thức nào hoặc bằng bất cứ phương tiện nào với đầy đủ thông tin về các điều khoản của đợt chào bán và bất cứ Trái phiếu nào được chào bán cho phép nhà đầu tư quyết định mua hoặc đăng ký mua bất cứ Trái phiếu nào, cũng như có thể thay đổi

tại Nước thành viên có liên quan đó bởi bất kỳ biện pháp nào để thực hiện Chỉ thị Cáo bạch tại Nước thành viên có liên quan đó, và cụm từ "**Chỉ thị Cáo bạch**" có nghĩa là Chỉ thị 2003/71/EC (và các sửa đổi có liên quan, bao gồm cả Chỉ thị Sửa đổi PD 2010, theo nội dung thực hiện tại Nước thành viên có liên quan đó) và bao gồm bất cứ biện pháp thực hiện có liên quan nào tại mỗi Nước thành viên có liên quan và "**Chỉ thị Sửa đổi PD 2010**" có nghĩa là Chỉ thị 2010/73/EU.

Vương quốc Anh

Tổ chức Quản lý Phát hành đã tuyên bố, đảm bảo và đồng ý rằng:

(a) Chỉ trao đổi hoặc phải trao đổi và sẽ chỉ trao đổi và phải trao đổi bất kỳ lời mời hoặc khuyến khích tham gia vào hoạt động đầu tư (trong phạm vi đề cập của phần 21 trong Đạo luật Dịch vụ Tài chính và Thị trường 2000 ("**FSMA**")) liên quan đến việc phát hành hoặc bán bất cứ Trái phiếu nào trong trường hợp Mục 21(1) FSMA không áp dụng đối với Bên Phát hành; và

(b) Đã tuân theo và sẽ tuân theo các quy định hiện hành của FSMA liên quan đến bất kỳ việc gì được thực hiện liên quan đến Trái phiếu tại, từ hoặc có Vương quốc Anh.

Hồng Kông

Tổ chức Quản lý Phát hành đã tuyên bố và đồng ý rằng:

(a) Đã không chào bán hoặc bán và sẽ không chào bán hoặc bán tại Hồng Kông, bằng bất cứ tài liệu nào, bất kỳ Trái phiếu nào cho bất cứ ai ngoài (a) "các nhà đầu tư chuyên nghiệp" như được xác định trong Sắc lệnh Chứng khoán và Hợp đồng Tương lai (Chương 571) trong Luật của Hồng Kông và bất kỳ quy định nào theo Sắc lệnh này; hoặc (b) trong bất cứ trường hợp nào không dẫn đến một tài liệu được gọi là "bản cáo bạch" như được định nghĩa trong Sắc lệnh các Công ty (Chương 32) trong Luật của Hồng Kông hoặc không cấu thành một đợt chào bán ra công chúng trong khuôn khổ của Pháp lệnh đó; và

(b) đã không phát hành hoặc sở hữu cho các mục đích phát hành, và sẽ không phát hành hoặc có sở hữu cho các mục đích phát hành, cho dù ở Hồng Kông hoặc bất cứ đâu, bất cứ mục quảng cáo, giấy mời hoặc tài liệu có liên quan đến Trái phiếu chào bán, mà được hướng theo, hoặc nội dung của chúng có thể được tiếp cận hoặc được đánh giá công khai ở Hồng Kông (trừ khi được Luật Chứng khoán Hồng Kông cho phép) nếu không liên quan đến Trái phiếu chào bán được chuyển nhượng hoặc có ý định được chuyển nhượng chỉ cho những cá nhân ở ngoài Hồng Kông hoặc chỉ cho "các nhà đầu tư chuyên nghiệp" trong phạm vi của Sắc lệnh Chứng khoán và Hợp đồng Tương lai của luật Hồng Kông và bất cứ quy tắc nào theo Sắc lệnh đó.

Singapore

Tổ chức Quản lý Phát hành đã công nhận rằng Thông báo Chào bán sẽ không được đăng ký là một bản cáo bạch với Cơ quan Tiền tệ của Singapore theo Luật Chứng khoán và Tương lai, Chương 289 của Singapore ("**SFA**"). Theo đó, Tổ chức Quản lý Phát hành đã tuyên bố, đảm bảo và đồng ý rằng mình đã không chào bán hoặc bán bất kỳ Trái phiếu nào hoặc khiến Trái phiếu trở thành đối tượng của một lời mời để đăng ký mua hoặc mua và sẽ không chào bán hoặc bán Trái phiếu đó hoặc khiến Trái phiếu đó thành đối tượng của một lời mời để đăng ký mua hoặc mua, và đã không lưu hành, phân phối, và cũng sẽ không lưu hành hoặc phân phối, Thông báo Chào bán này hoặc bất kỳ tài liệu nào khác liên quan đến việc chào bán hoặc bán, hoặc mời đăng ký mua hoặc mua Trái phiếu đó, dù trực tiếp hay gián tiếp, đến người Singapore khác theo ngoại lệ được cung cấp trong SFA cho đợt chào bán thực hiện (i) một nhà đầu tư là tổ chức (theo quy định tại Mục 275(2) của SFA) theo Mục 274 của SFA; (ii) người có liên quan theo Mục 275(2) của SFA, hoặc bất kỳ người nào theo đợt chào bán được nêu tại Mục 275(1A) của SFA, và tuân theo các điều kiện quy định tại Mục 275 của SFA, hoặc (iii) theo quy định khác, và theo các điều kiện của bất kỳ quy định nào khác của SFA.

Trái phiếu được đăng ký mua hoặc mua theo Mục 275 của SFA bởi một người có liên quan là:

(a) một công ty (không phải là một nhà đầu tư được công nhận (theo quy định tại Mục 4A của SFA)) hoạt động duy nhất trong số đó là tổ chức đầu tư và toàn bộ vốn cổ phần trong đó thuộc sở hữu của một hoặc nhiều cá nhân, mỗi cá nhân trong số đó là nhà đầu tư được công nhận; hoặc

(b) một ủy thác (người được ủy thác không phải là một nhà đầu tư được công nhận) có mục đích duy nhất là tổ chức đầu tư và mỗi người thụ hưởng ủy thác là một cá nhân là nhà đầu tư được công nhận,cổ phiếu, trái phiếu và các đơn vị cổ phiếu và trái phiếu của công ty đó hoặc người thụ hưởng quyền và lợi ích (bất kỳ ai được nêu) trong một ủy thác sẽ không được chuyển nhượng trong vòng sáu tháng sau khi công ty đó hoặc sự ủy thác đó đã mua lại Trái phiếu theo đợt chào bán được thực hiện theo Mục 275 của SFA, ngoại trừ:

(i) một tổ chức đầu tư (đối với các công ty, theo Mục 274 của SFA) hoặc người có liên quan quy định tại Mục 275(2) của SFA, hoặc bất kỳ người nào theo đợt chào bán được thực hiện theo các điều khoản rằng những cổ phiếu, trái phiếu và đơn vị cổ phiếu và trái phiếu của công ty đó hoặc các quyền tương tự và lợi ích trong ủy thác đó được mua lại với mức giá xem xét không dưới S$200.000 (hoặc tương đương bằng ngoại tệ) cho mỗi giao dịch, cho dù thanh toán bằng tiền mặt hoặc bằng các giao dịch chứng khoán hoặc tài sản khác, và tiếp tục cho các công ty, phù hợp với các điều kiện quy định tại Mục 275 của SFA;

(ii) không cân nhắc xem được hoặc sẽ được chuyển nhượng; hoặc

(iii) chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

Trường hợp Trái phiếu được đăng ký mua hoặc mua dựa trên điều khoản miễn trừ theo Mục 274 hoặc 275 của SFA, Trái phiếu và/hoặc Cổ phiếu được phát hành để chuyển đổi Trái phiếu sẽ không được bán trong thời hạn sáu tháng kể từ ngày mua lại ban đầu của các Thỏa thuận, trừ bất kỳ người nào sau đây:

(a) nhà đầu tư là một tổ chức (như định nghĩa tại Mục 4A của SFA);

(b) một người có liên quan (như định nghĩa tại Mục 275(2) của SFA); hoặc

(c) bất kỳ người nào tuân theo đợt chào bán dẫn chiếu đến trong Mục 275(1A) của SFA.

Nhật Bản

Trái phiếu chào bán đã không được và sẽ không được đăng ký theo Luật Giao dịch và các Công cụ Tài chính của Nhật Bản ("**Luật Giao dịch và các Công cụ Tài chính**"). Theo đó, Tổ chức Quản lý Phát hành đã tuyên bố, đảm bảo và đồng ý rằng mình đã không trực tiếp hoặc gián tiếp, chào bán hoặc bán và sẽ không trực tiếp hoặc gián tiếp, chào bán hoặc bán bất kỳ Trái phiếu nào tại Nhật Bản hoặc, hoặc vì lợi ích của bất kỳ công dân Nhật Bản (thuật ngữ được sử dụng trong Thông báo Chào bán này có nghĩa là bất kỳ người cư trú tại Nhật Bản, bao gồm bất kỳ công ty hoặc tổ chức khác tổ chức theo pháp luật của Nhật Bản) hoặc cho người khác để chào bán lại hoặc bán lại, trực tiếp hoặc gián tiếp, tại Nhật Bản, hoặc vì lợi ích của bất kỳ công dân của Nhật Bản ngoại trừ theo điều kiện miễn trừ yêu cầu đăng ký, và nếu không phù hợp với, Luật Giao dịch và các Công cụ Tài chính và các luật và các quy định khác có liên quan của Nhật Bản.

Cộng hòa Nhân dân Trung Hoa

Tổ chức Quản lý Phát hành đã tuyên bố, đảm bảo và đồng ý rằng mình đã không trực tiếp hoặc gián tiếp, chào bán hoặc bán và sẽ không trực tiếp hoặc gián tiếp, chào bán hoặc bán bất kỳ Trái phiếu nào tại Cộng hòa Nhân dân Trung Hoa ("**Trung Hoa**") (cho các mục đích đó, không bao gồm Đặc khu Hành chính Hồng Kông và Ma Cao hoặc Đài Loan), trừ khi được luật và các quy định chứng khoán của Trung Hoa cho phép.

Việt Nam

Trái phiếu không thể được chào bán hoặc bán trực tiếp hay gián tiếp tại Việt Nam hoặc đối với, hoặc vì lợi ích của bất kỳ người nào cư trú tại Việt Nam (điều khoản nào được sử dụng trong Tài liệu Chào bán này sẽ có cùng ý nghĩa với điều khoản được xác định trong Pháp lệnh Ngoại hối năm 2005, bao gồm (a) bất kỳ công ty hoặc các pháp nhân nào khác được thành lập theo luật pháp của Việt Nam và hoạt động tại Việt Nam (gọi tắt là "**Pháp nhân Việt Nam**"), và (b) bất kỳ công dân Việt Nam nào cư trú tại nước ngoài trong khoảng thời gian dưới 12 tháng hoặc văn phòng đại diện của Pháp nhân Việt Nam thành lập tại quốc gia khác), trừ khi được cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam cho phép theo quy định của pháp luật Việt Nam. Trừ khi được Luật Chứng khoán của Việt Nam cho phép, không có bất kỳ sự quảng bá, mời gọi hoặc tài liệu nào về Trái phiếu sẽ được phát hành tại Việt Nam.

THANH QUYẾT TOÁN

Sự kết hợp lưu ký và nhận lưu ký đã được thiết lập cùng với Euroclear và Clearstream, Luxembourg, để tạo điều kiện phát hành lần đầu của Trái phiếu và chuyển nhượng Trái phiếu liên quan đến giao dịch trên thị trường thứ cấp.

Hệ thống thanh toán

Euroclear và Clearstream, Luxembourg

Hệ thống Euroclear và Clearstream, Luxembourg, mỗi bên nắm giữ chứng khoán cho các tổ chức tham gia và tạo điều kiện thanh quyết toán của các giao dịch chứng khoán giữa các bên tham gia tương ứng thông qua bút toán ghi sổ điện tử những biến động về tài khoản của các bên tham gia. Euroclear và Clearstream, Luxembourg, cung cấp cho các bên tham gia tương ứng, nằm trong số các vấn đề khác, các dịch vụ bảo quản an toàn, quản trị, thanh quyết toán các chứng khoán được giao dịch quốc tế và việc cho vay và đi vay chứng khoán. Các bên tham gia Euroclear và Clearstream, Luxembourg là các tổ chức tài chính trên khắp thế giới, bao gồm các nhà bảo lãnh phát hành, các nhà môi giới và giao dịch chứng khoán, các ngân hàng, công ty tín thác, công ty thanh toán và các tổ chức nhất định khác. Quyền truy cập gián tiếp vào Euroclear hay Clearstream, Luxembourg cũng sẵn sàng cho các cá nhân và tổ chức khác như ngân hàng, nhà môi giới, người giao dịch và công ty tín thác thanh toán thông qua hoặc duy trì quan hệ lưu ký với những bên tham gia Euroclear hoặc Clearstream, Luxembourg, hoặc trực tiếp hoặc gián tiếp.

Việc phân phối khoản tiền gốc đối với lợi ích ghi sổ bằng Trái phiếu được nắm giữ thông qua Euroclear hoặc Clearstream, Luxembourg, sẽ được ghi vào bên có, theo mức độ mà Đại lý Thanh toán nhận được, cho các tài khoản tiền mặt của các bên tham gia Euroclear hoặc Clearstream, Luxembourg theo các quy tắc và quy trình của hệ thống có liên quan.

Đăng ký và Mẫu

Lợi ích ghi sổ bằng Trái phiếu được nắm giữ thông qua Euroclear và Clearstream, Luxembourg, sẽ được chứng minh bằng Chứng chỉ Toàn cầu, được đăng ký dưới tên của người đại diện của trung tâm lưu ký chung của Euroclear và Clearstream, Luxembourg. Chứng chỉ Toàn cầu sẽ do trung tâm lưu ký chung cho Euroclear và Clearstream, Luxembourg nắm giữ. Quyền sở hữu hưởng lợi bằng Trái phiếu sẽ được nắm giữ thông qua các tổ chức tài chính là các bên tham gia trực tiếp và gián tiếp vào Euroclear và Clearstream, Luxembourg.

Tổng số cổ phần của lợi ích ghi sổ bằng Trái phiếu tại Euroclear và Clearstream, Luxembourg, sẽ được phản ánh trong các tài khoản ghi sổ của mỗi tổ chức đó. Euroclear và Clearstream, Luxembourg, tùy từng trường hợp, và mỗi người nắm giữ trung gian khác theo chuỗi đối với chủ sở hữu hưởng lợi của cổ phần ghi sổ bằng Trái phiếu, sẽ chịu trách nhiệm lập và duy trì các tài khoản cho các bên tham gia và các khách hàng có lợi ích trong cổ phần ghi sổ bằng Trái phiếu. Đại lý Thanh toán sẽ chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các khoản thanh toán mà Đại lý Thanh toán nhận được từ Bên phát hành cho những người nắm giữ cổ phần bằng Trái phiếu nắm giữ thông qua Euroclear và Clearstream, Luxembourg, được ghi vào bên có cho Euroclear hoặc Clearstream, Luxembourg, tùy từng trường hợp có thể.

Bên phát hành sẽ không tính bất kỳ khoản phí nào đối với Trái phiếu. Tuy nhiên, những người nắm giữ cổ phần ghi sổ bằng Trái phiếu có thể phải chịu các khoản phí thông thường phải trả cho việc duy trì và hoạt động các tài khoản tại Euroclear và Clearstream, Luxembourg.

Thủ tục thanh quyết toán toàn cầu

Quyết toán lần đầu

Cổ phần bằng Trái phiếu sẽ theo mẫu ghi sổ chưa chứng thực. Những người mua lựa chọn nắm giữ cổ phần ghi sổ bằng Trái phiếu thông qua Euroclear và Clearstream, Luxembourg, các tài khoản sẽ cho phép các thủ tục thanh toán có thể áp dụng cho các trái phiếu Châu Âu thông thường. Cổ phần ghi sổ bằng Trái phiếu sẽ ghi vào bên có tài khoản thanh toán chứng khoán của người tham gia Euroclear vào ngày làm việc sau Ngày đóng cửa dựa vào khoản thanh toán (cho giá trị tại Ngày đóng cửa), và vào tài khoản lưu ký chứng khoán của người tham gia Clearstream, Luxembourg vào Ngày đóng cửa dựa vào khoản thanh toán bằng các nguồn tiền trong cùng ngày.

Giao dịch trên thị trường thứ cấp

Doanh thu từ thị trường thứ cấp của các cổ phần ghi sổ bằng Trái phiếu được nắm giữ thông qua Euroclear hoặc Clearstream, Luxembourg, đối với những người mua cổ phần ghi sổ bằng Trái phiếu thông qua Euroclear hoặc Clearstream, Luxembourg, sẽ được tiến hành theo quy tắc và quy trình hoạt động thông thường của Euroclear và Clearstream, Luxembourg và sẽ được quyết toán có sử dụng các thủ tục áp dụng cho những người tham gia thông thường.

Tổng quát

Mặc dù các điều khoản trên đây trình bày các thủ tục của Euroclear và Clearstream, Luxembourg, để tạo điều kiện chuyển nhượng cổ phần bằng Trái phiếu giữa những người tham gia của Euroclear và Clearstream, Luxembourg, cả Euroclear hay Clearstream, Luxembourg đều không phải chịu bất kỳ nghĩa vụ thực hiện hoặc tiếp tục thực hiện các thủ tục đó và các thủ tục đó có thể bị gián đoạn tại bất cứ thời điểm nào.

Không Bên phát hành hay bất kỳ đại lý nào của Bên phát hành phải chịu trách nhiệm về hiệu quả hoạt động của Clearstream, Luxembourg hay các bên tham gia tương ứng của các nghĩa vụ tương ứng theo các trình tự chi phối các hoạt động của của Clearstream, Luxembourg.

THỦ TỤC CHUYỂN ĐỔI

Khi Trái chủ tìm cách thực hiện quyền chuyển đổi của mình theo Trái phiếu và chuyển đổi các Trái phiếu đó thành Cổ phiếu theo các quy định của Điều kiện, các thủ tục nhất định phải được Trái chủ (gọi là "**Cổ đông tương lai"**) và Bên phát hành tôn trọng triệt để.

Đơn đăng ký Mã Giao dịch Chứng khoán

Trước khi nắm giữ và giao dịch Cổ phiếu, Cổ đông tương lai phải có được mã giao dịch chứng khoán gồm hai chữ cái và bốn con số ("**Mã ST**") từ VSD thông qua một thành viên lưu ký là Bên lưu ký (như quy định dưới đây). Trình tự để có được Mã ST yêu cầu Cổ đông tương lai lập một số mẫu và đưa ra một số tài liệu kèm theo phải được công chứng và trong một số trường hợp, cũng được hợp pháp hóa lãnh sự, và được dịch sang tiếng Việt và được chứng nhận là các bản dịch đúng bởi công chứng viên Việt Nam.

Là một phần trong quá trình công chứng viên Việt Nam chứng nhận rằng nội dung của các tài liệu đó và các mẫu đã lập là các bản dịch đúng, bản sao của các tài liệu cần thiết được phát hành hoặc xác nhận bởi một cơ quan quản lý tại quốc gia thành lập của Cổ đông tương lai (ví dụ như giấy chứng nhận thành lập) trước tiên phải được một công chứng viên tại quốc gia thành lập "công chứng" và sau đó được "hợp pháp hóa lãnh sự" tại đại sứ quán hoặc lãnh sự quán Việt Nam tại quốc gia thành lập đó. Bản sao của các tài liệu cần thiết được phát hành bởi Cổ đông tương lai (ví dụ như điều lệ quỹ hay điều lệ thành lập) có thể chỉ cần công chứng bởi công chứng viên tại quốc gia thành lập của Cổ đông tương lai.

VSD được luật pháp yêu cầu cấp Mã ST hoặc từ chối đơn đăng ký bằng văn bản thông báo trong vòng mười ngày làm việc (trong trường hợp Cổ đông tương lai là một tổ chức) hoặc năm ngày làm việc (trong trường hợp Cổ đông tương lai là một cá nhân).

Ngoài ra, Cổ đông tương lai có thể chỉ định một cá nhân làm "người đại diện" để đại diện cho Cổ đông tương lai trong mọi giao dịch trên sàn HOSE.

Tài khoản Chứng khoán

Ngoài việc có được Mã ST duy nhất, Cổ đông tương lai có thể chỉ mở một tài khoản giao dịch chứng khoán (gọi tắt là "**STA**") và một tài khoản lưu ký chứng khoán (gọi tắt là "**SDA**"), mỗi tài khoản được nối kết với Mã ST của Cổ đông tương lai, và bất kỳ giao dịch nào của Cổ đông tương lai chỉ có thể được tiến hành thông qua các tài khoản này. STA phải được mở với nhà môi giới sở tại (gọi tắt là "**Bên môi giới**") là công ty chứng khoán được cấp phép để cung cấp dịch vụ môi giới. SDA có thể được mở tại một công ty chứng khoán, một ngân hàng thương mại Việt Nam, hay một chi nhánh ngân hàng nước ngoài hay một công ty con hoàn toàn thuộc sở hữu của ngân hàng nước ngoài trong mỗi trường hợp được cấp phép cung cấp dịch vụ lưu ký (gọi tắt là "**Bên lưu ký**"). Một công ty chứng khoán có thể có giấy phép hoạt động với tư cách vừa là Bên môi giới vừa là Bên lưu ký.

Cổ đông tương lai phải chuyển lệnh giao dịch thông qua Bên môi giới và thực hiện quyết toán thông qua Bên lưu ký trong trường hợp Cổ phiếu của Cổ đông tương lai được lưu ký. Bên môi giới sẽ đưa ra các hướng dẫn về trình tự giao dịch cho Cổ đông tương lai.

Các bước để có được Mã ST và Mở Tài khoản Chứng khoán để Kinh doanh Cổ phiếu niêm yết tại Việt Nam

Dưới đây là mô tả các bước thực hiện để có được Mã ST, và mở STA và SDA để kinh doanh Cổ phiếu niêm yết tại Việt Nam. Các Cổ đông tương lai cần tham khảo ý kiến của Bên môi giới hoặc Bên lưu ký là những công ty có thể hỗ trợ trong quá trình tìm hiểu chi tiết. Các ví dụ về Bên môi giới bao gồm Công ty Chứng khoán Sài

Gòn hoặc Công ty Chứng khoán Bảo Việt. Các ví dụ về Bên lưu ký có giấy phép hoạt động tại Việt Nam bao gồm các công ty con hay chi nhánh tại Việt Nam của các ngân hàng HSBC, Citibank, Standard Chartered hay Deutsche Bank.

Vincom không giải trình về giá trị hay chất lượng dịch vụ, hay khuyến nghị liên quan đến Bên môi giới hoặc Bên lưu ký nói trên. Hơn nữa, mô tả dưới đây trình bày sự am hiểu của Vincom tại ngày ra Thông báo Chào bán này về các trình tự đó. Cả Vincom và Tổ chức Quản lý Phát hành đều không phải chịu bất cứ trách nhiệm nào về tính chính xác hay đầy đủ của các bước mô tả dưới đây. Các trình tự này có thể khác giữa Bên môi giới và Bên lưu ký và mỗi Cổ đông tương lai cần trao đổi với Bên môi giới hoặc Bên lưu ký để có được chi tiết về các các trình tự cần thiết để có được Mã ST và mở tài khoản chứng khoán.

Các Cổ đông tương lai cần cho phép thời gian thực hiện xấp xỉ hai tháng để chuẩn bị các bản dịch tiếng Việt của tài liệu có liên quan và công chứng các tài liệu này bởi công chứng viên Việt Nam và có được các phê duyệt cần thiết từ VSD, như được mô tả chi tiết dưới đây.

A. Có được Mã ST thông qua Bên lưu ký

Dưới đây trình bày quá trình để các tổ chức có được Mã ST. Là một Cổ đông tương lai, một tổ chức cần đưa ra các tài liệu liên quan để chứng minh tình trạng pháp lý là một quỹ đầu tư, Quỹ phòng hộ hay tổ chức ngoài quỹ. Các cá nhân muốn có được Mã ST cần liên hệ với Bên lưu ký để được tư vấn thêm về quá trình này.

Các tài liệu cần công chứng phải được công chứng bởi công chứng viên Việt Nam, có thể do Bên lưu ký bố trí. Việc công chứng của công chứng viên Việt Nam có thể mất đến hai tuần tùy thuộc vào độ dài của văn bản. Các bản dịch của bản gốc và bản sao của bản gốc phải được công chứng viên Việt Nam chứng thực lần lượt là các bản dịch đúng và bản sao đúng. Bên lưu ký cũng có thể bố trí việc dịch tiếng Việt và chứng thực tài liệu. Nếu ngôn ngữ gốc không phải là tiếng Anh, thì cũng cần có bản dịch tiếng Anh có chứng thực của các tài liệu liên quan.

Các tài liệu cần hợp pháp hóa lãnh sự phải được xác nhận bởi đại sứ quán hoặc lãnh sự quán Việt Nam tại quốc gia nơi của Cổ đông tương lai.

Bước 1: Chuẩn bị tài liệu

Quỹ đầu tư cần hoàn thành các tài liệu dưới đây:

- Mẫu đơn xin cấp Mã ST: mẫu này sẽ do Bên lưu ký cung cấp. Bản gốc của mẫu này cần được ký bởi người ký tên được ủy quyền của quỹ và có đóng dấu của quỹ;
- Giấy ủy quyền hoặc hợp đồng lưu ký với Bên lưu ký; và
- Bản sao hợp lệ giấy chứng nhận thành lập của quỹ và bản sao các tài liệu liên quan đưa ra cơ sở pháp lý về thành lập quỹ. Bản sao hợp lệ bằng ngôn ngữ gốc này cần được công chứng và hợp pháp hóa lãnh sự. Cũng cần có bản dịch tiếng Việt có chứng thực.

Quỹ phòng hộ cần hoàn thành các tài liệu dưới đây:

- Mẫu đơn xin cấp Mã ST: mẫu này sẽ do Bên lưu ký cung cấp. Bản gốc của mẫu này cần được ký tên bởi người ký tên được ủy quyền của quỹ và có đóng dấu của quỹ;
- Giấy ủy quyền hoặc hợp đồng lưu ký với Bên lưu ký;

- Bản sao hợp lệ giấy chứng nhận thành lập của quỹ và bản sao các tài liệu liên quan đưa ra cơ sở pháp lý về thành lập quỹ. Bản sao hợp lệ bằng ngôn ngữ gốc này cần được công chứng và hợp pháp hóa lãnh sự. Cũng cần có bản dịch tiếng Việt có chứng thực;

- Bản sao điều lệ quỹ hoặc điều lệ thành lập hoặc thỏa thuận hợp đồng chào bán riêng lẻ/thành lập. Các bản sao này cần được công chứng theo quy định của quốc gia nơi thành lập. Cũng cần có bản dịch tiếng Việt có chứng thực; và

- Bản sao các tài liệu quy định chi tiết về chiến lược đầu tư của quỹ. Các bản sao này cần được công chứng và chứng thực theo quy định của quốc gia nơi thành lập. Cũng cần có bản dịch tiếng Việt có chứng thực.

Tổ chức ngoài quỹ cần hoàn thành các tài liệu dưới đây:

- Mẫu đơn xin cấp Mã ST: mẫu này sẽ do Bên lưu ký cung cấp. Bản gốc của mẫu này cần được ký bởi người ký tên được ủy quyền của tổ chức đó và có đóng dấu của công ty;

- Giấy ủy quyền hoặc hợp đồng lưu ký với Bên lưu ký; và

- Bản sao hợp lệ giấy chứng nhận thành lập của tổ chức hoặc bản sao các tài liệu tương ứng đưa ra cơ sở pháp lý về thành lập tổ chức đó. Bản sao hợp lệ bằng ngôn ngữ gốc này cần được công chứng và hợp pháp hóa lãnh sự. Cũng cần có bản dịch tiếng Việt có chứng thực. Nếu ngôn ngữ gốc không phải là tiếng Anh, thì cũng cần có bản dịch tiếng Anh được chứng thực của các tài liệu liên quan.

Cá nhân cần hoàn thành các tài liệu dưới đây:

- Mẫu đơn xin cấp Mã ST: mẫu này sẽ do Bên lưu ký cung cấp. Bản gốc cần có chữ ký của cá nhân;

- Giấy ủy quyền hoặc hợp đồng lưu ký với Bên lưu ký;

- Lý lịch tư pháp. Cũng cần bản dịch tiếng Việt có chứng thực; và

- Bản sao hộ chiếu của cá nhân đó được công chứng và hợp pháp hóa lãnh sự.

Bước 2: Nộp tài liệu cho VSD

Bên lưu ký có thể hỗ trợ Cổ đông tương lai nộp các tài liệu này cho VSD. VSD được luật pháp yêu cầu cấp Mã ST hoặc từ chối hồ sơ bằng văn bản thông báo trong vòng mười ngày làm việc (trong trường hợp Cổ đông tương lai là tổ chức) hoặc năm ngày làm việc (trong trường hợp Cổ đông tương lai là cá nhân).

B. Mở STA với Bên môi giới và SDA với Bên lưu ký

Bước 1: Xin mở STA

Khi đã có được Mã ST, STA nối kết với Mã ST có thể được mở với Bên môi giới.

Cổ đông tương lai cần liên hệ với Bên môi giới để có được chi tiết về các tài liệu cụ thể cần có để mở STA với Bên môi giới.

Bước 2: Xin mở SDA

Có thể mở một SDA với Bên lưu ký đồng thời với quá trình xin cấp Mã ST.

Cổ đông tương lai cần liên hệ với Bên lưu ký để có được chi tiết về các tài liệu cụ thể cần có để mở SDA với Bên lưu ký. Để giao dịch Cổ phiếu trên sàn HOSE, Cổ đông tương lai phải lưu ký Cổ phiếu của mình trong hệ thống VSD thông qua Bên lưu ký.

Lưu ký Cổ phiếu trên hệ thống của VSD và Niêm yết Cổ phiếu trên HOSE

Trước khi chuyển đổi bất kỳ Trái phiếu nào thành Cổ phiếu, các Trái chủ sẽ nắm giữ và giao dịch Trái phiếu trên SGX-ST. Bằng việc chuyển đổi, Bên phát hành sẽ phát hành và phân phối các cổ phiếu mới cho các Trái chủ. Sau khi chuyển đổi, Bên phát hành cần thực hiện các hoạt động cần thiết để lưu ký Cổ phiếu chuyển đổi với VSD bằng cách sửa đổi giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán của mình và niêm yết Cổ phiếu mới phát hành dưới tên của Cổ đông tương lai trên HOSE.

Giao dịch Cổ phiếu

Tiền của cổ đông tương lai được giữ trong một Tài khoản tiền mặt (được định nghĩa dưới đây) trong khi chứng khoán của Cổ đông tương lai này được lưu ký trong một Tài khoản lưu ký chứng khoán (TKLKCK) mở tại một Bên lưu ký và một Tài khoản giao dịch chứng khoán (TKGDCK) mở tại một Bên môi giới. Bên môi giới sẽ so sánh số dư tiền mặt và/hoặc chứng khoán của Cổ đông tương lai với tài khoản ngân hàng và Bên lưu ký trước khi thực hiện lệnh giao dịch của Cổ đông tương lai.

Cổ đông tương lai nên tham khảo ý kiến Bên lưu ký và Bên môi giới của mình về quy trình giao dịch và quy trình thanh toán.

Tài khoản Đầu tư Gián tiếp

Cổ đông tương lai phải mở một tài khoản tiền mặt Việt Nam Đồng để tiến hành các hoạt động "đầu tư gián tiếp" ("**Tài khoản Tiền mặt**") tại một ngân hàng được cấp phép tham gia vào hoạt động kinh doanh ngoại hối tại Việt Nam, để Cổ đông tương lai có thể thanh toán cho bất kỳ giao dịch mua nào hoặc nhận bất kỳ thu nhập nào từ các Cổ phiếu được chuyển đổi (ví dụ như cổ tức và số tiền thu được từ giao dịch bán các Cổ phiếu được chuyển đổi sau đó), và để chuyển tiền ra khỏi Việt Nam sau đó. Nếu Bên Lưu ký là một ngân hàng, Tài khoản Tiền mặt có thể được mở tại Bên lưu ký đó.

Thực hiện quyền

Theo quyết định của Cổ đông tương lai, mọi thư tín liên quan đến các hành động của công ty như cổ tức, các đợt phát hành quyền và cổ phiếu thưởng có thể được gửi cho Bên lưu ký của Cổ đông tương lai và sau đó, Bên lưu ký sẽ chuyển tiếp các thư thông báo này cho Cổ đông tương lai. Hơn nữa, các đợt thực hiện quyền liên quan đến tiền mặt, chẳng hạn như cổ tức, sẽ được thanh toán cho VSD và sau đó, VSD sẽ phân bổ tiền đến tài khoản tiền mặt của các Bên lưu ký thông qua ngân hàng thanh toán. Sau đó, các Bên lưu ký sẽ ghi có Tài khoản tiền mặt của các Cổ đông tương lai.

Bỏ phiếu thông qua đại diện ủy quyền

Công ty niêm yết phải thông báo cho VSD tối thiểu mười ngày làm việc trước ngày đăng ký cuối cùng. Bên lưu ký cung cấp danh sách các nhà đầu tư ưu tiên cho VSD trong vòng ba ngày kể từ ngày đăng ký cuối cùng để tiến hành Đại hội Cổ đông hoặc Đại hội Cổ đông bất thường. VSD sẽ tổng hợp danh sách này và gửi cho công ty niêm yết.

Dựa trên thỏa thuận giữa Bên lưu ký và Cổ đông tương lai, Bên lưu ký có thể chuẩn bị một bản dịch tiếng Anh cho chương trình nghị sự và thời hạn biểu quyết để gửi cho các Cổ đông tương lai. Sau đó, các Cổ đông tương lai có thể gửi các hướng dẫn về biểu quyết thông qua đại diện ủy quyền cho Bên lưu ký, trước ngày do Bên lưu ký quy định để tham dự đại hội cổ đông đại diện cho Cổ đông tương lai. Vincom có thể yêu cầu thư ủy quyền riêng đối với Bên lưu ký đại diện cho Cổ đông tương lai tham dự đại hội.

VẤN ĐỀ PHÁP LÝ

Những vấn đề pháp lý có liên quan tới Trái phiếu sẽ được chuyển cho Vincom và Tổ chức Quản lý Phát hành do Clifford Chance và Shearman & Sterling (London) LLP lần lượt chịu trách nhiệm đối với những vấn đề về luật pháp Anh, và VILAF và Công ty Luật Hợp danh YKVN chịu trách nhiệm đối với những vấn đề về luật pháp Việt Nam.

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Các báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn Vincom tính đến ngày 31/12/2009, ngày 31/12/2010 và 31/12/2011 và đối với mỗi năm thuộc ba năm tài chính đã kết thúc xuất hiện trong Tài liệu Chào bán này đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam, tổ chức kiểm toán độc lập như đã quy định trong báo cáo xuất hiện trong Tài liệu Chào bán này.

Các báo cáo tài chính hợp nhất của Vinpearl tính đến ngày 31/12/2010 và 31/12/2011 và đối với mỗi năm thuộc hai năm tài chính đã kết thúc xuất hiện trong Tài liệu Chào bán này, đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam, tổ chức kiểm toán độc lập như đã quy định trong báo cáo xuất hiện trong Tài liệu Chào bán này.

CÁC CHUYÊN GIA

Đơn vị Tư vấn thị trường, Công ty TNHH CB Richard Ellis Việt Nam, Unit 1201, Mê Linh Point Tower, số 2 Ngô Đức Kế, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam chịu trách nhiệm cho việc chuẩn bị phần "*Phụ lục A-Tổng quan Ngành*" nhằm mục đích đưa vào Tài liệu Chào bán này.

Đơn vị định giá độc lập, Công ty TNHH Savills Việt Nam, Tầng 6, Sentinel Place, 41A Lý Thái Tổ, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội, Việt Nam, chịu trách nhiệm cho việc chuẩn bị định giá các tài sản liên quan nêu trong "*Phụ lục B — Các chứng nhận đánh giá do Cơ quan Định giá Độc lập đưa ra*", để đưa vào Tài liệu Chào bán này.

Tùy từng thời điểm, chúng tôi đã cam kết và có thể trong tương lai sẽ cam kết, thuê CBRE và/hoặc Savills thực hiện việc định giá và những công việc có liên quan cho chúng tôi, qua đó thanh toán cho những bên này theo giá thị trường.

THÔNG TIN CHUNG

1. Vincom được thành lập tại Việt Nam theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam, với tư cách là một công ty cổ phần, Giấy phép Kinh doanh số 0101245486. Văn phòng đăng ký của Vincom là Công ty Cổ phần Vincom (có thể thay đổi), Vincom Center Hà Nội, Tháp B, 191 Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội, Việt Nam.

2. Điều khoản của đợt Chào bán và việc phát hành Trái phiếu đã được Nghị quyết Đại hội Cổ đông của Vincom phê duyệt ngày 22/03/2012 và một nghị quyết của Hội đồng Quản trị thông qua ngày 05/03/2012.

3. Đã nhận được phê duyệt về chủ trương đối với Trái phiếu sẽ được niêm yết trên SGX-ST. Phê duyệt về chủ trương đối với việc niêm yết Trái phiếu sẽ không được coi là chỉ số giá trị của Trái phiếu, Vincom hoặc các công ty con của Vincom.

4. Các Cổ phiếu được niêm yết trên HOSE. Đã nộp đơn lên HOSE để được niêm yết, và được phép giao dịch tại HOSE đối với Cổ phiếu phát hành cho mục đích chuyển đổi Trái phiếu.

5. Các bản sao Điều lệ của Vincom và các bản sao Chứng thư Ủy thác và Hợp đồng Đại lý sẽ có sẵn để thẩm tra trong thời gian làm việc thông thường vào bất kỳ ngày nào trong tuần (trừ Thứ 7, Chủ nhật và các dịp Lễ, Tết) tại văn phòng được đăng ký của Vincom trong thời gian Trái phiếu còn lưu hành.

6. Trái phiếu đã được chấp thuận thanh toán thông qua Euroclear và Clearstream, Luxembourg, với Mã Chung là 076638080. Mã Chứng khoán Quốc tế của Trái phiếu là XS076638080. Mã SEDOL là B7VKFZ7.

7. Trừ khi được tiết lộ trong Tài liệu Chào bán này, cho đến ngày của tài liệu này, Tập đoàn đã có được sự chấp thuận, phê duyệt và ủy quyền cần thiết tại Việt Nam liên quan đến việc phát hành và thực hiện Trái phiếu.

8. Trừ khi được tiết lộ trong Tài liệu Chào bán này, cho đến ngày của tài liệu này, không có sự thay đổi đáng kể nào trong tình hình tài chính của Tập đoàn kể từ ngày 31/12/2011 và không có tác động tiêu cực đáng kể nào trong tình hình tài chính của Tập đoàn kể từ ngày 31/12/2011.

9. Tập đoàn không liên quan đến bất kỳ quá trình kiện tụng hoặc trọng tài nào hoặc bất kỳ cuộc điều tra nào của nhà chức trách về khiếu nại hoặc các khoản đáng kể trong bối cảnh phát hành Trái phiếu, cho đến nay mà Tập đoàn nhận biết được, và cũng không có kiện tụng hay trọng tài nào đang chờ giải quyết, hoặc đe dọa.

10. Bên nhận Ủy thác, theo Chứng thư Ủy thác, có quyền phản hồi, mà không cần trách nhiệm đối với Trái chủ, các chứng chỉ do các thành viên Hội đồng Quản trị của Vincom và bất kỳ chứng chỉ hoặc báo cáo nào của Tổ chức kiểm toán của Vincom lập hoặc bất kỳ chuyên gia nào khác được chỉ định tuân theo các Điều kiện và/hoặc Chứng thư Ủy thác, dù có đề cập đến Bên nhận Ủy thác và cho dù trách nhiệm của Tổ chức kiểm toán hoặc chuyên gia đó liên quan đến vấn đề này có bị giới hạn bởi hạn chế tiền bạc hoặc hạn chế hoặc loại trừ hay không. Bất kỳ chứng nhận hoặc báo cáo nào như vậy sẽ xác định và ràng buộc Vincom, Bên nhận Ủy thác và Trái chủ.

11. Các bản sao của Hợp đồng Đại lý các báo cáo tài chính được công bố của Tập đoàn sẽ có sẵn tại các văn phòng cụ thể của từng Đại lý Thanh toán trong giờ làm việc thông thường, trong thời gian Trái phiếu còn lưu hành.

12. Các báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán của Tập đoàn Vincom tính đến và cho các năm kết thúc vào ngày 31/12/2009, 31/12/2010, và 31/12/2011 và các báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán của Vinpearl tính đến và cho các năm kết thúc vào ngày 31/12/2010 và 31/12/2011 được bao gồm trong Tài liệu Chào bán này đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam, như được nêu trong các báo cáo tương ứng có trong đây.

13. Trừ phạm vi quy định trong các Điều kiện, các Điều kiện không cung cấp cho Trái chủ quyền tham gia vào sự kiện giao dịch thâu tóm của Bên phát hành.

MỤC LỤC BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Các báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán của CTCP Vincom ngày 31/12/2011, 31/12/2010 và 31/12/2009

Thông tin chung F-3
Báo cáo của Ban Giám đốc F-5
Báo cáo Kiểm toán độc lập F-6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất F-7
Báo cáo thu nhập hợp nhất F-8
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất F-9
Báo cáo thay đổi vốn chủ sở hữu hợp nhất F-11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất F-14
Thuyết minh báo cáo tài chính F-16

Các báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán của CTCP Vinpearl ngày 31/12/2011 và 31/12/2010

Thông tin chung F-119
Báo cáo của Ban Giám đốc F-121
Báo cáo Kiểm toán độc lập F-122
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất F-123
Báo cáo thu nhập hợp nhất F-124
Bảng cân đối kế toán hợp nhất F-125
Báo cáo thay đổi vốn chủ sở hữu hợp nhất F-127
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất F-129
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất F-131

Thông tin tài chính giả định chưa được kiểm toán ngày 31/12/2011

Báo cáo giả định kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất chưa được kiểm toán F-209
Báo cáo giả định tình hình tài chính hợp nhất chưa được kiểm toán F-211
Báo cáo giả định lưu chuyển tiền tệ hợp nhất chưa được kiểm toán F-214
Thuyết minh thông tin tài chính giả định chưa được kiểm toán F-217

Báo cáo dự thảo

Công ty Cổ phần Vincom

Các báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31/12/2011, ngày 31/12/2010 và ngày 31/12/2009

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. 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 và 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 tầng 11, Tòa nhà Vincom, số 191, phố Bà Triệu, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam và một chi nhánh tại số 72, phố Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh, 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.

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 Nguyễn Thị Vân Trinh	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 26 tháng 02 năm 2011
Bà Phạm Thy Thơ	Thành viên	Từ nhiệm ngày 15 tháng 11 năm 2011

Báo cáo dự thảo

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 dự thảo

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 các Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế.

Thay mặt Ban Giám đốc:

Mai Hương Nội
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 10 tháng 3 năm 2012

Báo cáo dự thảo

Số tham chiếu: 60729565/15152198

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông của Công ty Cổ phần Vincom

Chúng tôi đã kiểm toán các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Vincom và các công ty con ("Tập đoàn") bao gồm báo cáo tình hình tài chính hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, ngày 31 tháng 12 năm 2010 và ngày 31 tháng 12 năm 2009 và báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo thu nhập hợp nhất, báo cáo thay đổi vốn chủ sở hữu hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho các năm tài chính kết thúc cùng ngày, và tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc đối với các báo cáo tài chính hợp nhất

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đối với việc lập và trình bày hợp lý các báo cáo tài chính hợp nhất theo các Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế, bao gồm trách nhiệm cho các biện pháp kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc đánh giá cần thiết cho việc lập các báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu, do gian lận hoặc sai sót.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến đối với các báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên công việc kiểm toán của chúng tôi. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các quy định của Chuẩn mực Kiểm toán Quốc tế. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải tuân thủ với các yêu cầu về đạo đức nghề nghiệp và lập kế hoạch và thực hiện việc kiểm toán để đạt được mức tin cậy hợp lý về việc các báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu.

Việc kiểm toán bao gồm việc thực hiện các thủ tục kiểm toán để thu thập các bằng chứng về số liệu và các thuyết minh trên các báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn phụ thuộc vào đánh giá của kiểm toán viên, bao gồm việc đánh giá rủi ro về việc các báo cáo tài chính chứa đựng những sai sót trọng yếu do gian lận hoặc sai sót. Để thực hiện việc đánh giá rủi ro này, kiểm toán viên xem xét hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan đến việc lập và trình bày hợp lý các báo cáo tài chính hợp nhất nhằm mục đích thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với hoàn cảnh thực tế, nhưng không phục vụ mục đích đưa ra ý kiến về tính hiệu quả của hệ thống kiểm soát nội bộ của Tập đoàn. Việc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá tính hợp lý của các chính sách kế toán đã được áp dụng và các ước tính quan trọng của Ban Giám đốc, cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể các báo cáo tài chính.

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 của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, ngày 31 tháng 12 năm 2010 và ngày 31 tháng 12 năm 2009, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho các năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế.

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 10 tháng 3 năm 2012

Báo cáo tự thảo

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

	Thuyết minh	*2011* *VNĐ*	*2010* *VNĐ*	*2009* *VNĐ*
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		1.370.908.248.542	3.128.084.099.852	1.662.956.370.435
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		(1.198.310.582.715)	(1.035.952.114.616)	(499.804.884.035)
Lợi nhuận gộp		**1.131.739.956.377**	**2.808.470.209.705**	**1.442.647.091.074**
(Lỗ)/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	(32.829.421.938)	(104.863.139.794)	(1.270.522.911)
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	568.335.847.996	103.084.601.855	15.219.355.751
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	(1.206.925.037.886)	(1.647.457.634.482)	(1.562.613.121.985)
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 trong năm từ hoạt động bị chấm dứt	27	328.632.222.837	15.405.582.168	14.411.766.027
Lợi nhuận trong năm		**2.887.469.696.312**	**5.490.287.216.759**	**4.881.326.599.624**
Trong đó:				
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
Lãi trên cổ phiếu:	*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
Lãi trên cổ phiếu cho hoạt động liên tục:	*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

Báo cáo dự thảo

BÁO CÁO THU NHẬP 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

	Thuyết minh	*2011* *VNĐ*	*2010* *VNĐ*	*2009* *VNĐ*
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**
Trong đó:				
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		350.557.890.085	469.859.942.800	267.410.259.406
		2.887.469.696.312	**5.490.287.216.759**	**4.881.326.599.624**

Báo cáo dự thảo

Công ty Cổ phần Vincom

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

	Thuyết minh	*2011 VNĐ*	*2010 VNĐ*	*2009 VNĐ*
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	1.378.266.649.435	437.705.552.715	201.951.856.363
Tổng tài sản dài hạn		**28.447.770.398.892**	**22.806.839.986.986**	**12.524.306.247.907**
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	1.231.728.589.840	1.482.546.869.005	1.453.040.525.340
Tổng tài sản ngắn hạn		**23.411.386.793.480**	**13.204.257.947.068**	**8.449.248.335.389**
Tài sản được phân loại là giữ để bán		**-**	**344.702.210.619**	**-**
TỔNG TÀI SẢN		**51.859.157.192.372**	**36.355.800.144.673**	**20.973.554.583.296**

Báo cáo tham khảo

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

	Thuyết minh	*2011 VNĐ*	*2010 VNĐ*	*2009 VNĐ*
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		8.061.814.440.493	9.628.107.364.122	6.094.740.749.987
Vốn thuộc các cổ đông của công ty mẹ		**14.678.574.199.781**	**13.653.393.033.107**	**6.969.728.661.510**
Lợi ích cổ đông không nắm quyền kiểm soát		2.021.848.714.277	3.086.626.426.052	1.631.730.336.401
Tổng vốn chủ sở hữu		**16.700.422.914.058**	**16.740.019.459.159**	**8.601.458.997.911**
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
Nợ phải trả 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		2.158.436.757	2.212.972.774	1.763.629.691
		9.218.967.197.955	**14.370.141.975.753**	**10.910.163.422.222**
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
Nợ phải trả 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		13.463.703.718.816	3.116.008.534.397	15.554.799.887
Phải trả các bên liên quan		115.030.837.787	13.026.250.295	324.552.911.770
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		97.863.546.034	26.857.741.555	31.292.400.538
Chi phí trích trước		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	783.398.937.353	451.050.906.836	140.390.310.167
		25.939.767.080.359	**5.240.003.787.470**	**1.461.932.163.163**
Tổng nợ phải trả		**35.158.734.278.314**	**19.610.145.763.223**	**12.372.095.585.385**
Nợ phải trả tương ứng với tài sản được phân loại là giữ để bán		-	5.634.922.291	-
TỔNG NỢ PHẢI TRẢ VÀ VỐN CHỦ SỞ HỮU		**51.859.157.192.372**	**36.355.800.144.673**	**20.973.554.583.296**

Báo cáo dự thảo

Công ty Cổ phần Vincom

BÁO CÁO THAY ĐỔI VỐN CHỦ SỞ HỮU 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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011:

	Vốn thuộc về cổ đông của công ty mẹ							
	Vốn điều lệ đã góp VNĐ	*Thặng dư vốn cổ phần VNĐ*	*Cổ phiếu quỹ VNĐ*	*Quỹ khác VNĐ*	*Lợi nhuận giữ lại VNĐ*	*Tổng cộng VNĐ*	*Lợi ích cổ đông không nắm quyền kiểm soát VNĐ*	*Tổng vốn chủ sở hữu VNĐ*
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2011	**3.726.252.370.000**	**1.618.453.946.594**	**(1.323.946.322.845)**	**4.525.675.236**	**9.628.107.364.122**	**13.653.393.033.107**	**3.086.626.426.052**	**16.740.019.459.159**
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	2.536.911.806.227	2.536.911.806.227	350.557.890.085	2.887.469.696.312
Thu nhập khác	-	-	-	-	-	-	-	-
Tổng thu nhập	-	-	-	-	2.536.911.806.227	2.536.911.806.227	350.557.890.085	2.887.469.696.312
Cổ phiếu phát hành trong năm	185.246.560.000	1.799.161.183.750	-	-	-	1.984.407.743.750	-	1.984.407.743.750
Cổ phiếu quỹ nắm giữ bởi các công ty liên kết	-	-	603.746.906.859	-	-	603.746.906.859	-	603.746.906.859
Thay đổi tỷ lệ sở hữu mà không mất quyền kiểm soát	-	-	-	-	(1.879.045.174.526)	(1.879.045.174.526)	(1.940.460.260.636)	(3.819.505.435.162)
Trích các quỹ khác	-	-	-	6.845.114.930	(6.845.114.930)	-	-	-
Cổ tức công bố trong năm	-	-	-		(2.217.314.440.400)	(2.217.314.440.400)		(2.217.314.440.400)
Vốn điều lệ do cổ đông không nắm quyền kiểm soát góp	-	-	-	-	-		768.078.402.842	768.078.402.842
Chuyển nhượng công ty con	-	-	-	(3.525.675.236)	-	(3.525.675.236)	(242.953.744.066)	(246.479.419.302)
Số dư cuối năm	**3.911.498.930.000**	**3.417.615.130.344**	**(720.199.415.986)**	**7.845.114.930**	**8.061.814.440.493**	**14.678.574.199.781**	**2.021.848.714.277**	**16.700.422.914.058**

Báo cáo dự thảo

BÁO CÁO THAY ĐỔI VỐN CHỦ SỞ HỮU 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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010:

	Vốn thuộc về cổ đông của công ty mẹ							
	Vốn điều lệ đã góp VNĐ	*Thặng dư vốn cổ phần VNĐ*	*Cổ phiếu quỹ VNĐ*	*Quỹ khác VNĐ*	*Lợi nhuận giữ lại VNĐ*	*Tổng cộng VNĐ*	*Lợi ích cổ đông không nắm quyền kiểm soát VNĐ*	*Tổng vốn chủ sở hữu VNĐ*
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2010	**1.996.272.380.000**	**773.354.590.000**	**(1.898.164.733.713)**	**3.525.675.236**	**6.094.740.749.987**	**6.969.728.661.510**	**1.631.730.336.401**	**8.601.458.997.911**
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	5.020.427.273.959	5.020.427.273.959	469.859.942.800	5.490.287.216.759
Thu nhập khác	-	-	-	-	-	-	-	-
Tổng thu nhập	-	-	-	-	5.020.427.273.959	5.020.427.273.959	469.859.942.800	5.490.287.216.759
Cổ phiếu phát hành trong năm	1.729.979.990.000	826.996.061.287	-	-	-	2.556.976.051.287	-	2.556.976.051.287
Tái phát hành cổ phiếu quỹ	-	285.308.838.082	884.630.498.487	-	-	1.169.939.336.569	211.600.016.223	1.381.539.352.792
Ảnh hưởng của giao dịch sáp nhập Sinh Thái	-	(267.205.542.775)	(291.642.792.073)	-	-	(558.848.334.848)	(398.163.357.540)	(957.011.692.388)
Mua cổ phiếu quỹ	-	-	(415.507.830.000)	-	-	(415.507.830.000)	-	(415.507.830.000)
Giảm cổ phiếu quỹ do hợp nhất kinh doanh	-	-	708.842.724.197	-	-	708.842.724.197	-	708.842.724.197
Cổ phiếu quỹ nắm giữ bởi các công ty liên kết	-	-	(312.104.189.743)	-	-	(312.104.189.743)	-	(312.104.189.743)
Thay đổi tỷ lệ sở hữu mà không mất quyền kiểm soát	-	-	-	-	(286.313.419.824)	(286.313.419.824)	27.495.524.133	(258.817.895.691)
Trích các quỹ khác	-	-	-	1.000.000.000	(1.000.000.000)	-	-	-
Cổ tức công bố trong năm	-	-	-	-	(1.199.747.240.000)	(1.199.747.240.000)	(20.472.000.000)	(1.220.219.240.000)
Vốn điều lệ do cổ đông không nắm quyền kiểm soát góp	-	-	-	-	-	-	1.243.193.823.556	1.243.193.823.556
Các khoản khác	-	-	-	-	-	-	(78.617.859.521)	(78.617.859.521)
Số dư cuối năm	**3.726.252.370.000**	**1.618.453.946.594**	**(1.323.946.322.845)**	**4.525.675.236**	**9.628.107.364.122**	**13.653.393.033.107**	**3.086.626.426.052**	**16.740.019.459.159**

Bản dịch chỉ sử dụng cho mục đích tham khảo

BÁO CÁO THAY ĐỔI VỐN CHỦ SỞ HỮU 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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009:

	Vốn thuộc cổ đông của công ty mẹ							
	Vốn điều lệ đã góp VNĐ	*Thặng dư vốn cổ phần VNĐ*	*Cổ phiếu quỹ VNĐ*	*Quỹ khác VNĐ*	*Lợi nhuận giữ lại VNĐ*	*Tổng cộng VNĐ*	*Lợi ích cổ đông không nắm quyền kiểm soát VNĐ*	*Tổng vốn chủ sở hữu VNĐ*
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2009	**1.199.831.560.000**	**804.288.932.212**	**(869.327.434.323)**	**8.330.918**	**1.382.616.535.232**	**2.517.417.924.039**	**123.192.330.329**	**2.640.610.254.368**
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	4.613.916.340.218	4.613.916.340.218	267.410.259.406	4.881.326.599.624
Thu nhập khác	-	-	-	-	-	-	-	-
Tổng thu nhập	-	-	-	-	4.613.916.340.218	4.613.916.340.218	267.410.259.406	4.881.326.599.624
Cổ phiếu phát hành trong năm	796.440.820.000	-	-	-	-	796.440.820.000	-	796.440.820.000
Mua cổ phiếu quỹ	-	-	(10.695.069.390)	-	-	(10.695.069.390)	-	(10.695.069.390)
Cổ phiếu quỹ nắm giữ bởi các công ty con	-	-	(1.018.142.230.000)	-	-	(1.018.142.230.000)	-	(1.018.142.230.000)
Thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty con mà không mất quyền kiểm soát	-	-	-	(416.546)	156.321.265.901	156.320.849.355	(16.189.939.231)	140.130.910.124
Giảm phần thu bổ sung từ bán cổ phần trong công ty con (Thuyết minh số 7)	-	(30.934.342.212)	-	-	-	(30.934.342.212)	-	(30.934.342.212)
Trích các quỹ khác	-	-	-	3.517.760.864	(3.517.760.864)	-	-	-
Cổ tức công bố trong năm	-	-	-	-	(54.595.630.500)	(54.595.630.500)	(237.987.000.000)	(292.582.630.500)
Vốn điều lệ do cổ đông không nắm quyền kiểm soát góp	-	-	-	-	-	-	647.320.000.000	647.320.000.000
Lợi ích cổ đông không nắm quyền kiểm soát phát sinh từ hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-	-	-	725.615.596.020	725.615.596.020
Chuyển nhượng cổ phần cho cổ đông không nắm quyền kiểm soát	-	-	-	-	-	-	122.369.089.877	122.369.089.877
Số dư cuối năm	**1.996.272.380.000**	**773.354.590.000**	**(1.898.164.733.713)**	**3.525.675.236**	**6.094.740.749.987**	**6.969.728.661.510**	**1.631.730.336.401**	**8.601.458.997.911**

Báo cáo dự thảo

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

	Thuyết minh	*2011 VNĐ*	*2010 VNĐ*	*2009 VNĐ*
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 trước thuế thu nhập doanh nghiệp từ hoạt động bị chấm dứt	27	447.304.724.393	21.353.912.090	21.876.367.825
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 và khấu trừ	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 tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua lãi/lỗ		(604.523.380.228)	(255.424.528.011)	151.635.902.632
Lỗ thuần trên nợ phải trả 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/(tăng) 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 khách hàng 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	(1.030.085.134.846)	(312.592.412.186)	(49.895.785.316)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		**4.523.304.925.730**	**950.159.262.928**	**815.038.330.593**

Bản dự thảo

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

	Thuyết minh	*2011 VNĐ*	*2010 VNĐ*	*2009 VNĐ*
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 chuyển nhượng 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 chuyển nhượng cổ phần vào các công ty khác		1.099.481.278.073	420.500.000.000	-
Lãi vay và cổ tức nhận được		861.951.861.434	469.012.014.216	116.618.634.891
Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư		**1.805.545.399.323**	**(5.359.587.841.684)**	**(5.820.504.408.735)**
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 tái phát hành cổ phiếu quỹ		-	1.578.713.500.000	-
Nhận vốn góp 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 mà 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 đã trả cho cổ đông của công ty mẹ		(2.146.068.000.765)	-	(54.595.630.500)
Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động tài chính		**(6.579.668.604.218)**	**4.438.934.922.421**	**6.405.557.433.198**
(Giảm)/tăng tiền thuần trong năm		**(250.818.279.165)**	**29.506.343.665**	**1.400.091.355.056**
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**	**1.231.728.589.840**	**1.482.546.869.005**	**1.453.040.525.340**

Báo cáo dự thảo

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Vincom 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. 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 và 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 tầng 11, Tòa nhà Vincom, số 191, phố Bà Triệu, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam và một chi nhánh tại số 72, phố Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh, 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 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.

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. Công ty PFV có trụ sở chính tại số 191, phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam. 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 tại Việt Nam 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.

Báo cáo dự thảo

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hải Phòng (Công ty "Bất động sản Hải Phòng") (tiếp theo)

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 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.

Báo cáo dự thảo

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

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 Xavico (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 Khê, 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 số 9.

Báo cáo dự thảo

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

Các báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở giá gốc, ngoại trừ các công cụ tài sản tài chính và công cụ nợ tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua lãi/lỗ được xác định bằng giá trị hợp lý, các khoản phải thu và các khoản cho vay được xác định bằng giá trị chiết khấu sử dụng phương pháp lãi suất thực tế, và bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá trị thị trường. Các báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VNĐ").

Các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Vincom và các công ty con đã được được lập theo các Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế (IFRS) do Ủy ban Chuẩn mực Kế toán Quốc tế (IASB) ban hành.

3. CÁC THAY ĐỔI TRONG CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN

Các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng cho năm tài chính trước, ngoại trừ:

Tập đoàn đã áp dụng các Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế mới được ban hành và sửa đổi và các Diễn giải sau đây từ ngày 1 tháng 1 năm 2011:

- Chuẩn mực Kế toán Quốc tế số 24 *Trình bày về các bên liên quan* (sửa đổi) có hiệu lực từ ngày 1 tháng 1 năm 2011.
- Chuẩn mực Kế toán Quốc tế số 32 *Công cụ tài chính: Trình bày* (sửa đổi) có hiệu lực từ ngày 1 tháng 2 năm 2010.
- Diễn giải Chuẩn mực Kế toán Quốc tế số 14 *Khoản trả trước của quỹ yêu cầu tối thiểu* (sửa đổi) có hiệu lực từ ngày 1 tháng 1 năm 2011.
- Các hướng dẫn nhằm hoàn thiện hệ thống Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế (ban hành tháng 5 năm 2010).

Chuẩn mực Kế toán Quốc tế số 24 - Trình bày về các bên liên quan (sửa đổi)

Ủy ban Chuẩn mực Kế toán Quốc tế (IASB) đã ban hành việc sửa đổi đối với Chuẩn mực Kế toán Quốc tế số 24 để làm rõ thêm định nghĩa về các bên liên quan. Thứ nhất, định nghĩa mới về các bên liên quan nhấn mạnh mối quan hệ qua lại giữa các bên liên quan cũng như làm rõ những trường hợp mà các cá nhân hay thành viên chủ chốt của Ban Giám đốc có ảnh hưởng đến mối quan hệ với các bên liên quan của một đơn vị. Thứ hai, Chuẩn mực sửa đổi miễn trừ việc thuyết minh các giao dịch với các bên liên quan là Nhà nước và các đơn vị cùng bị kiểm soát, cùng bị đồng kiểm soát hoặc cùng bị ảnh hưởng đáng kể bởi cùng một Nhà nước với đơn vị lập báo cáo. Mặc dù việc áp dụng các sửa đổi, bổ sung này không làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính hợp nhất hay kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Tập đoàn vẫn trình bày các thuyết minh phù hợp tại Thuyết minh số 39.

Chuẩn mực Kế toán Quốc tế số 32 - Công cụ tài chính – Trình bày (sửa đổi)

Ủy ban Chuẩn mực Kế toán Quốc tế đã ban hành sửa đổi về định nghĩa nợ tài chính trong Chuẩn mực Kế toán Quốc tế số 32 để cho phép doanh nghiệp phân loại quyền mua cổ phiếu và các quyền chọn hoặc bảo đảm thành công cụ vốn trong trường hợp những quyền đó được chia theo tỷ lệ cho tất cả các chủ sở hữu hiện có của nhóm công cụ vốn phi phái sinh của doanh nghiệp, hoặc để mua lại được một số lượng xác định của các công cụ vốn của doanh nghiệp với một số tiền xác định trước theo bất cứ ngoại tệ nào. Việc sửa đổi này không ảnh hưởng đến tình hình tài chính hay kết quả hoạt động kinh doanh của Tập đoàn do Tập đoàn không có các loại công cụ tài chính này.

Báo cáo dự thảo

3. CÁC THAY ĐỔI TRONG CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN (tiếp theo)

Diễn giải chuẩn mực Kế toán Quốc tế số 14 *Khoản trả trước của quỹ yêu cầu tối thiểu (sửa đổi)*

Sửa đổi này đã loại bỏ những kết quả không dự tính được trước trong trường hợp doanh nghiệp là đối tượng áp dụng của yêu cầu quỹ tối thiểu và thực hiện trả trước cho yêu cầu quỹ tối thiểu Sửa đổi cho phép đơn vị coi khoản trả trước của yêu cầu quỹ tối thiểu như một tài sản. Tập đoàn không là đối tượng áp dụng của yêu cầu quỹ tối thiểu ở Việt Nam, do đó diễn giải sửa đổi của chuẩn mực này không tác động tới báo cáo tài chính của Tập đoàn..

Trong tháng 5 năm 2010, Ủy ban Chuẩn mực Kế toán Quốc tế (IASB) đã ban hành lần thứ ba một cuốn tổng hợp các sửa đổi đối với các chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế, với mục đích là loại bỏ tính không thống nhất và làm rõ hơn các ngôn từ định nghĩa. Có những quy định chuyển tiếp riêng biệt cho mỗi chuẩn mực.Việc áp dụng các sửa đổi trên sẽ dẫn đến các thay đổi trong chính sách kế toán nhưng sẽ không có tác động tới báo cáo tài chính của Tập đoàn:

- Chuẩn mực báo cáo tài chính quốc tế số 3 *Hợp nhất kinh doanh*: Sửa đổi phương pháp xác định lợi ích của cổ đông không nắm quyền kiểm soát. Theo đó, chỉ có cấu phần của lợi ích cổ đông không nắm quyền kiểm soát mà cấu thành tỷ lệ sở hữu trong tài sản thuần của đơn vị trong trường hợp thanh lý mới được ghi nhận theo giá trị hợp lý hoặc theo tỷ lệ sở hữu trong tài sản thuần của doanh nghiệp bị mua. Tất cả các cấu phần khác phải được ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày mua.
- Chuẩn mực báo cáo tài chính quốc tế số 7 *Công cụ tài chính – Thuyết minh*: Sửa đổi nhằm đơn giản hóa các thuyết minh thông qua việc lược bỏ các yêu cầu trình bày về tài sản đảm bảo và nâng cao chất lượng của các thông tin trình bày trên báo cáo tài chính. Tập đoàn đã phản ánh các thay đổi này trong Thuyết minh số 38.
- Chuẩn mực Kế toán Quốc tế số 1 *Trình bày các báo cáo tài chính*: Sửa đổi cho phép việc phân tích các khoản thu nhập khác có thể được trình bày hoặc trong báo cáo thay đổi vốn chủ sở hữu, hoặc trong phần thuyết minh của các báo cáo tài chính. Tập đoàn đã trình bày các phân tích này trong báo cáo thay đổi vốn chủ sở hữu.

Các sửa đổi khác do việc thay đổi các Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế đối với các Chuẩn mực sau không có ảnh hưởng tới chính sách kế toán, tình hình tài chính hoặc kết quả hoạt động kinh doanh của Tập đoàn:

- Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế số 3 *Hợp nhất kinh doanh* (Giá phí hợp nhất kinh doanh chưa thực hiện phát sinh từ việc hợp nhất kinh doanh trước ngày áp dụng Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế số 3 (được sửa đổi vào năm 2008))
- Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế số 3 *Hợp nhất kinh doanh* (các khoản chi trả khen thưởng người lao động không được thay thế và có thể thay thế)
- Chuẩn mực Kế toán Quốc tế số 27 *Các báo cáo tài chính hợp nhất và các báo cáo tài chính riêng*
- Chuẩn mực Kế toán Quốc tế số 34 *Các báo cáo tài chính giữa niên độ*
- Diễn giải Chuẩn mực Kế toán Quốc tế số 13 *Chương trình khách hàng trung thành* (xác định giá trị hợp lý của điểm thưởng)
- Diễn giải Chuẩn mực Kế toán Quốc tế số 19 *Thanh toán nợ tài chính bằng công cụ vốn*
- Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế số 32 *Công cụ tài chính: Trình bày* (Sửa đổi)

Báo cáo tham khảo

4. CÁC ĐÁNH GIÁ, ƯỚC TÍNH VÀ GIẢ ĐỊNH KẾ TOÁN QUAN TRỌNG

Việc lập các báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Giám đốc phải đưa ra các đánh giá, ước tính và các giả định và các yếu tố này có thể ảnh hưởng đến các số liệu về doanh thu, chi phí, tài sản, nợ phải trả cũng như các thuyết minh về nợ tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính. Tuy nhiên, tính không chắc chắn của các ước tính và các giả định này có thể dẫn đến việc phát sinh các điều chỉnh (có thể trọng yếu) ảnh hưởng đến giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả trong tương lai.

Các đánh giá kế toán

Trong quá trình áp dụng các chính sách kế toán của Tập đoàn, Ban Giám đốc đã đưa ra các đánh giá sau đây. Các đánh giá này có thể có ảnh hưởng trọng yếu đến các số liệu được trình bày trên các báo cáo tài chính hợp nhất:

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 nếu việc mua công ty con có phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh. 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 Quốc tế số 40 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 thu nhập hoãn lại được ghi nhận.

Suy giảm giá trị lợi thế thương mại

Tập đoàn thực hiện việc đánh giá suy giảm giá trị của lợi thế thương mại ít nhất một lần trong năm. Việc đánh giá này yêu cầu phải ước tính giá trị có thể thu hồi của các đơn vị tạo ra luồng tiền mà lợi thế thương mại được phân bổ vào. Ước tính giá trị có thể thu hồi được bằng cách tham chiếu đến là giá trị cao hơn giữa giá trị hợp lý trừ chi phí bán và 'giá trị sử dụng'. Ban Giám đốc cần đưa ra các ước tính về các luồng tiền tương lai từ các đơn vị tạo ra luồng tiền cũng như lựa chọn một lãi suất chiết khấu phù hợp để ước tính giá trị hiện tại của các luồng tiền này.

Phân loại bất động sản

Tập đoàn xác định một bất động sản là bất động sản đầu tư hoặc bất động sản để bán như sau:

- Bất động sản đầu tư bao gồm đất và nhà (chủ yếu bao gồm văn phòng, nhà kho và trung tâm thương mại) không được giữ để Tập đoàn sử dụng, cũng không phải để bán trong các hoạt động kinh doanh bình thường của Tập đoàn, nhưng được nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá.

- Hàng tồn kho bao gồm bất động sản được giữ để bán trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường. Về cơ bản, các bất động sản để bán thường là các khu nhà ở và khu văn phòng mà Tập đoàn phát triển và dự định sẽ bán trước hoặc sau khi hoàn tất việc xây dựng.

Bản cáo dự thảo

4. CÁC ĐÁNH GIÁ, ƯỚC TÍNH VÀ GIẢ ĐỊNH KẾ TOÁN QUAN TRỌNG (tiếp theo)

Các đánh giá kế toán (tiếp theo)

Hợp đồng thuê hoạt động - Tập đoàn là bên cho thuê

Tập đoàn đã ký một số hợp đồng thương mại cho thuê các bất động sản thuộc danh mục bất động sản đầu tư. Dựa trên đánh giá về các điều khoản và điều kiện của hợp đồng, Tập đoàn đã xác định rằng Tập đoàn vẫn nắm giữ rủi ro và lợi ích trọng yếu gắn liền với quyền sở hữu những tài sản này và do đó, Tập đoàn ghi nhận các hợp đồng cho thuê tài sản nói trên là thuê hoạt động.

Thuế

Tập đoàn cần đưa ra các đánh giá kế toán quan trọng để xác định số thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại cần trích lập.

Do tính phức tạp của các giao dịch và cách tính toán mà việc xác định số thuế cuối cùng phải nộp cũng như thời gian thanh toán là không chắc chắn. Đặc biệt, khi tính thuế thu nhập hoãn lại, mức thuế suất áp dụng đối với các chênh lệch tạm thời phát sinh từ bất động sản đầu tư phụ thuộc vào việc giá trị ghi sổ của bất động sản đầu tư đó được thực hiện như thế nào trong tương lai.

Tập đoàn ghi nhận nghĩa vụ cho thuế thu nhập hiện hành dựa trên các ước tính về việc liệu có phát sinh thêm thuế thu nhập hay không. Khi số thuế cần phải nộp được xác định lần cuối cùng khác số thuế đã ghi nhận ban đầu, phần chênh lệch sẽ được ảnh hưởng đến lợi nhuận và thuế thu nhập hoãn lại của niên độ báo cáo khi số thuế được xác định lần cuối cùng. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ trong trường hợp liên quan tới cùng một đơn vị chịu thuế và dự kiến phát sinh trong cùng một giai đoạn.

Các ước tính kế toán

Ước tính giá trị thuần có thể thực hiện được đối với hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được của bất động sản để bán được đánh giá dựa trên giá thị trường và điều kiện thị trường vào ngày báo cáo, và được xác định bởi Tập đoàn dựa trên sự tham khảo với các tư vấn độc lập và xem xét các giao dịch gần nhất.

Giá trị thuần có thể thực hiện được của bất động sản để bán dở dang được đánh giá dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo của các bất động sản hoàn thành tương tự, và trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành bất động sản đó.

Thuế

Tính không chắc chắn cũng xảy ra khi diễn giải các quy định phức tạp về thuế, do các thay đổi trong các quy định về thuế, và trong việc xác định giá trị và thời gian phát sinh của các khoản thu nhập chịu thuế trong tương lai. Do tính đa dạng của các thỏa thuận kinh doanh hiện tại và tính dài hạn và phức tạp của các thỏa thuận hợp đồng hiện tại, các khác biệt giữa kết quả thực tế so với các giả định được lập cũng như các thay đổi trong tương lai trong các giả định này, có thể đòi hỏi cần phải có các điều chỉnh trong tương lai về chi phí và thu nhập thuế đã được ghi nhận. Tập đoàn đã trích lập dự phòng, dựa trên các ước tính hợp lý, về kết quả có thể xảy ra trong tương lai khi cơ quan thuế thực hiện kiểm tra về thuế. Khoản dự phòng thuế được lập dựa trên nhiều yếu tố, như kinh nghiệm từ các cuộc thanh tra thuế trước đây cũng như tham vấn việc diễn giải các quy định về thuế từ các đơn vị nộp thuế và cơ quan thuế khác nhau. Sự khác nhau trong việc diễn giải các quy định về thuế có thể phát sinh đối với nhiều vụ việc khác nhau, phụ thuộc vào các điều kiện cụ thể.

Báo cáo chưa kiểm toán

4. CÁC ĐÁNH GIÁ, ƯỚC TÍNH VÀ GIẢ ĐỊNH KẾ TOÁN QUAN TRỌNG (tiếp theo)

Các ước tính kế toán (tiếp theo)

Định giá tài sản

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư được xác định bởi các chuyên gia định giá bất động sản độc lập sử dụng các kỹ thuật định giá được công nhận. Các phương pháp này bao gồm phương pháp vốn hóa hoặc phương pháp chiết khấu dòng tiền. Trong một số trường hợp, giá trị hợp lý được xác định dựa trên các giao dịch bất động sản gần nhất có cùng đặc tính và địa điểm như các tài sản của Tập đoàn.

Bất động sản đầu tư dở dang cũng được ghi nhận theo giá trị hợp lý được xác định bởi các chuyên gia định giá bất động sản độc lập, trừ trường hợp giá trị hợp lý này không thể xác định được một cách đáng tin cậy. Trong trường hợp này, bất động sản đầu tư dở dang được ghi nhận theo nguyên giá. Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư dở dang được xác định theo phương pháp giá trị còn lại hoặc phương pháp chiết khấu dòng tiền.

Việc xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư yêu cầu phải áp dụng các ước tính như việc xác định luồng tiền trong tương lai từ tài sản đó (như cho thuê, năng lực của khách thuê, dòng doanh thu trong tương lai, giá trị của đồ dùng và phụ kiện, máy móc và thiết bị, các vấn đề về môi trường và việc sửa chữa và bảo dưỡng tài sản) và lãi suất chiết khấu áp dụng cho các tài sản đó. Thêm vào đó, rủi ro trong quá trình phát triển bất động sản (như rủi ro xây dựng và rủi ro cho thuê) cũng được xem xét khi xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư dở dang. Dòng doanh thu trong tương lai, trong nội bộ Tập đoàn, bao gồm các khoản doanh thu từ cho thuê theo hợp đồng và các khoản thu nhập ước tính từ cho thuê sau kì hạn hợp đồng. Khi ước tính doanh thu cho thuê bất động sản, các ảnh hưởng tiềm tàng của việc khuyến khích cho thuê trong thương lai để đảm bảo hoạt động cho thuê cũng được xem xét. Những ước tính này được thực hiện dựa trên điều kiện thị trường địa phương tại ngày báo cáo.

Thị trường bất động sản tại Việt Nam có những biến động nhất định. Do đó, khi ước tính giá trị thị trường tại ngày 31 tháng 12 năm 2009, ngày 31 tháng 12 năm 2010 và ngày 31 tháng 12 năm 2011, đơn vị định giá đã sử dụng kinh nghiệm thị trường và khả năng xét đoán chuyên môn chứ không chỉ đơn thuần dựa vào các dữ liệu so sánh của các giao dịch đã xảy ra. Trong những trường hợp này, mức độ không chắc chắn sẽ cao hơn so với một thị trường phát triển hơn trong việc ước tính giá trị thị trường của bất động sản đầu tư.

Các phương pháp và giả định quan trọng được sử dụng bởi đơn vị định giá trong việc ước tính giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư được trình bày trong Thuyết minh số 15 và số 16.

Giá trị hợp lý của các công cụ tài chính

Do không tồn tại giá thị trường đáng tin cậy đối với phần lớn các tài sản tài chính và nợ tài chính của Tập đoàn, giá trị hợp lý thể hiện số tiền mà tài sản có thể được trao đổi và công nợ được thanh toán trên cơ sở giá trao đổi khách quan được Ban Giám đốc ước tính trên cơ sở đặc tính của tài sản và công nợ. Theo ý kiến của Ban Giám đốc, giá trị ghi sổ của các tài sản và nợ tài chính trình bày trên báo cáo tình hình tài chính là ước tính phù hợp về giá trị hợp lý.

Bản dịch chỉ sử dụng cho mục đích tham khảo

4. CÁC ĐÁNH GIÁ, ƯỚC TÍNH VÀ GIẢ ĐỊNH KẾ TOÁN QUAN TRỌNG (tiếp theo)

Các ước tính kế toán (tiếp theo)

Ghi nhận doanh thu – Chương trình khách hàng trung thành VinGroup

Tập đoàn ước tính giá trị hợp lý các điểm thưởng tích lũy của chương trình khách hàng trung thành VinGroup được triển khai trong tháng 11 năm 2011 bằng phương pháp phân tích thống kê. Các dữ liệu được đưa vào phương pháp tính bao gồm các giả định về tỷ lệ sử dụng dịch vụ ước tính, các sản phẩm, dịch vụ đổi cho điểm thưởng trong tương lai và thị hiếu của khách hàng. Khi số điểm tích lũy theo chương trình này chưa được đổi lấy sản phẩm, dịch vụ thì những ước tính này là không chắc chắn. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, nợ phải trả ước tính cho dịch vụ và điểm thưởng chưa quy đổi là khoảng 69 tỷ đồng Việt Nam (2010: không).

5. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

a) Cơ sở hợp nhất

Các báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 mỗi năm.

Các công ty con được hợp nhất từ ngày mua, là ngày mà Công ty nắm quyền kiểm soát, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày quyền kiểm soát đó chấm dứt. Các báo cáo tài chính của công ty con được lập cùng kỳ với báo cáo của công ty mẹ và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán. Số dư các tài khoản nội bộ, thu nhập, chi phí và các khoản lợi nhuận hoặc lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của cổ đông không nắm quyền kiểm soát thể hiện phần lãi hoặc lỗ và tài sản thuần không được nắm bởi Tập đoàn và được trình bày riêng trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và trong chỉ tiêu vốn chủ sở hữu trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất, tách riêng khỏi vốn chủ sở hữu của công ty mẹ.

Lỗ được phân bổ cho lợi ích của cổ đông không nắm quyền kiểm soát ngay cả khi việc phân bổ này tạo ra số dư âm.

Thay đổi trong tỷ lệ sở hữu của Công ty trong một công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát của công ty mẹ được xem là giao dịch về vốn. Nếu Tập đoàn mất quyền kiểm soát đối với một công ty con, Tập đoàn sẽ:

- Ngừng ghi nhận tài sản (bao gồm cả lợi thế thương mại) và nghĩa vụ nợ của công ty con đó
- Ngừng ghi nhận giá trị hiện tại của lợi ích của cổ đông không nắm quyền kiểm soát
- Ngừng ghi nhận chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi đơn vị tiền tệ lũy kế, được ghi nhận trên vốn chủ sở hữu
- Ghi nhận giá trị hợp lý của các khoản nhận được từ chuyển nhượng công ty con
- Ghi nhận giá trị hợp lý của các khoản đầu tư còn lại
- Ghi nhận toàn bộ khoản chênh lệch trong lãi và lỗ
- Phân loại lại phần sở hữu của công ty mẹ trong các khoản mục trước đây đã được ghi nhận trên báo cáo thu nhập sang lãi lỗ, hoặc ghi nhận vào lợi nhuận lũy kế nếu phù hợp.

Báo cáo sơ thảo

5. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

b) Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

Khi tài sản được mua thông qua việc mua cổ phần trong các công ty, Ban Giám đốc xem xét bản chất của các tài sản và các hoạt động của công ty được mua nhằm xác định xem liệu giao dịch đó có phải là giao dịch mua một doanh nghiệp. Cơ sở của việc đánh giá được nêu trong Thuyết minh số 4.

Khi các giao dịch đó không được đánh giá là giao dịch mua một doanh nghiệp, các giao dịch này sẽ không được coi là giao dịch hợp nhất kinh doanh. Thay vào đó, giá phí mua công ty đó sẽ được phân bổ cho các tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của công ty được mua, dựa trên giá trị hợp lý tại ngày mua. Cách xử lý này sẽ không làm phát sinh lợi thế thương mại và thuế thu nhập hoãn lại. Trong các trường hợp còn lại, việc mua doanh nghiệp sẽ được hạch toán là giao dịch hợp nhất kinh doanh.

c) Hợp nhất kinh doanh

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp mua. Giá phí của việc hợp nhất được xác định dựa trên giá trị hợp lý của các tài sản dùng để trao đổi tại ngày mua và lợi ích của các cổ đông không nắm quyền kiểm soát trong đơn vị được hợp nhất. Đối với mỗi giao dịch hợp nhất kinh doanh, bên mua xác định lợi ích của cổ đông không nắm quyền kiểm soát dựa trên giá trị hợp lý hoặc tỷ lệ cổ phần tương ứng của giá trị tài sản thuần có thể xác định được của đơn vị được hợp nhất. Chi phí hợp nhất phát sinh được hạch toán là chi phí trong kỳ.

Khi mua một công ty con, Tập đoàn xem xét tài sản và nghĩa vụ nợ tài chính để phân chia và phân nhóm mục đích sử dụng phù hợp với điều khoản hợp đồng, hoàn cảnh kinh tế và các điều kiện thích hợp tại ngày mua. Điều này bao gồm việc tách riêng công cụ tài chính phái sinh đính kèm ra khỏi các hợp đồng gốc của công ty được mua.

Nếu việc hợp nhất kinh doanh được thực hiện qua nhiều giai đoạn, khoản đầu tư vào bên bị mua do bên mua nắm trước ngày mua được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày mua và thay đổi giá trị hợp lý được hạch toán vào lãi/lỗ.

Giá phí hợp nhất kinh doanh chưa thực hiện của bên mua sẽ được ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày mua. Các thay đổi sau này đối với giá trị hợp lý của giá phí hợp nhất kinh doanh chưa thực hiện, được ngầm định là tài sản hoặc nghĩa vụ nợ, sẽ được ghi nhận vào lãi/lỗ trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hoặc thay đổi khác trong báo cáo thu nhập theo Chuẩn mực Kế toán Quốc tế số 39. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh chưa thực hiện được phân loại thành vốn chủ sở hữu, khoản mục này sẽ không được đánh giá lại cho đến khi được thực hiện trong vốn chủ sở hữu.

d) Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại được ghi nhận ban đầu là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của Tập đoàn đối với tài sản thuần có thể xác định được và nghĩa vụ nợ của bên bị mua. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch này được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Giá trị của lợi thế thương mại sau ghi nhận ban đầu được xác định bằng giá gốc trừ đi phần suy giảm giá trị lũy kế. Để kiểm tra sự suy giảm giá trị, lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được phân bổ, kể từ ngày mua, cho từng đơn vị tạo ra luồng tiền, hoặc theo nhóm các đơn vị tạo ra luồng tiền của Tập đoàn, được dự tính thu được lợi ích từ việc hợp nhất kinh doanh, không tính đến việc liệu các tài sản và nợ phải trả khác của công ty bị mua có được phân bổ cho các đơn vị, hay nhóm các đơn vị, này hay không.

Bản dịch chỉ sử dụng cho mục đích tham khảo

5. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

d) Lợi thế thương mại (tiếp theo)

Khi lợi thế thương mại là một bộ phận cấu thành của một đơn vị tạo ra luồng tiền (hoặc một nhóm các đơn vị tạo ra luồng tiền) và một bộ phận của đơn vị tạo ra luồng tiền đó được thanh lý, phần lợi thế thương mại liên quan đến bộ phận được thanh lý đó được đưa vào giá trị còn lại của bộ phận đó cho mục đích xác định lãi hoặc lỗ từ việc thanh lý. Trong trường hợp này, giá trị phần lợi thế thương mại thanh lý được xác định theo tỷ lệ giá trị của bộ phận được thanh lý và giá trị của bộ phận còn lại của đơn vị tạo ra luồng tiền.

Khi lợi thế thương mại phát sinh, tại thời điểm mua một công ty con, từ việc ghi nhận thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả lớn hơn giá trị hợp lý của khoản nợ phải trả đó, lãi suất chiết khấu sau thuế, sau khi được điều chỉnh để xác định lãi suất chiết khấu hợp lý trước thuế, được dùng để xác định giá trị sử dụng cho mục đích đánh giá sự suy giảm giá trị. Do đó, nợ phải trả thuế thu nhập hoãn lại lớn hơn phần giá trị hợp lý của nó, (được xác định tại ngày mua công ty con), sẽ được cấn trừ vào lợi thế thương mại và việc đánh giá liệu lợi thế thương mại có bị suy giảm không được thực hiện trên giá trị còn lại.

Trong trường hợp thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả lớn hơn giá trị hợp lý của khoản công nợ mà sau đó được sử dụng, ví dụ, do sự thay đổi về thuế thu nhập doanh nghiệp áp dụng cho Tập đoàn, lợi thế thương mại phát sinh tại thời điểm ghi nhận ban đầu đối với thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả có thể bị suy giảm.

e) Đầu tư vào công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư vào công ty liên kết được trình bày trên báo cáo tình hình tài chính theo giá gốc và phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần của bên nhận đầu tư sau ngày đầu tư. Lợi thế thương mại liên quan đến công ty liên kết được trình bày trong giá trị còn lại của khoản đầu tư và không được phân bổ hay đánh giá riêng biệt mức suy giảm giá trị.

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phản ánh phần được chia từ kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết. Khi có thay đổi về vốn được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu của công ty liên kết, Tập đoàn ghi nhận sự thay đổi với phần phân chia tương ứng và trình bày trên báo cáo thay đổi vốn chủ sở hữu. Lãi hoặc lỗ chưa thực hiện từ các giao dịch giữa Tập đoàn và công ty liên kết được khấu trừ vào lợi ích tại công ty liên kết.

Phần chia lợi nhuận từ công ty liên kết được thể hiện trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Đây là lợi nhuận chia cho cổ đông của công ty liên kết và vì thế là lợi nhuận sau thuế và sau lợi ích của cổ đông không nắm quyền kiểm soát tại công ty con của công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với công ty mẹ. Các chính sách kế toán của công ty liên kết đã được điều chỉnh thống nhất với Tập đoàn.

Sau khi áp dụng phương pháp vốn chủ sở hữu, Tập đoàn xác định xem có cần ghi nhận lỗ từ suy giảm giá trị của khoản đầu tư ở công ty liên kết. Tập đoàn xác định tại ngày lập báo cáo tình hình tài chính xem có bất kỳ bằng chứng khách quan nào thể hiện giá trị của khoản đầu tư bị suy giảm không. Nếu trong trường hợp Tập đoàn xác định giá trị suy giảm là chênh lệch giữa giá trị có thể thu hồi được của công ty liên kết và giá trị còn lại của công ty liên kết, khoản giảm giá trị này được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Bản dự thảo

5. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

e) Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)

Khi mất ảnh hưởng đáng kể đối với công ty liên kết, Tập đoàn xác định giá trị và ghi nhận các khoản đầu tư còn lại theo giá trị hợp lý. Chênh lệch giữa giá trị hiện tại của công ty liên kết khi mất ảnh hưởng đáng kể và giá trị hợp lý của các khoản đầu tư còn lại và phần thu được từ việc bán công ty liên kết được ghi nhận vào doanh thu và chi phí trong kỳ.

f) Lợi ích trong các khoản góp vốn liên doanh

Tập đoàn có lợi ích trong các khoản góp vốn liên doanh khi có thỏa thuận bằng hợp đồng để cùng thực hiện hoạt động kinh tế, mà hoạt động này được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn liên doanh. Tập đoàn ghi nhận lợi ích của mình trong các khoản góp vốn liên doanh theo phương pháp vốn chủ sở hữu, theo đó phần sở hữu của Tập đoàn trong lãi hoặc lỗ của liên doanh được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Thêm vào đó, giá trị của khoản đầu tư góp vốn liên doanh được trình bày như một tài sản dài hạn trên báo cáo tình hình tài chính. Báo cáo tài chính của liên doanh được trình bày cho cùng kỳ kế toán với công ty mẹ. Trong trường hợp cần thiết, các chính sách kế toán của bên nhận vốn góp được điều chỉnh để thống nhất với chính sách kế toán của Tập đoàn.

Khi mất quyền đồng kiểm soát và liên doanh không trở thành công ty con hoặc công ty liên kết, Tập đoàn xác định giá trị và ghi nhận các khoản đầu tư còn lại theo giá trị hợp lý. Chênh lệch giữa giá trị hiện tại của công ty liên doanh khi mất quyền đồng kiểm soát và giá trị hợp lý của các khoản đầu tư còn lại và phần thu được từ việc bán lợi ích trong liên doanh được ghi nhận vào lãi hoặc lỗ. Nếu phần đầu tư còn lại có ảnh hưởng trọng yếu thì khoản đầu tư đó được hạch toán là khoản đầu tư vào công ty liên kết.

g) Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn được trình bày theo VNĐ, đây cũng là đơn vị tiền tệ kế toán của của công ty mẹ. Mỗi đơn vị trong Tập đoàn tự xác định đơn vị tiền tệ kế toán và các chỉ tiêu trên báo cáo tài chính của từng đơn vị được trình bày theo đồng tiền hạch toán đó.

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán được Tập đoàn hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ.

Các khoản mục tài sản và công nợ tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá tại thời điểm lập báo cáo.

Tất cả các chênh lệch tỷ giá phát sinh được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ các khoản mục tiền tệ được sử dụng để bảo đảm cho các khoản đầu tư thuần vào hoạt động ở nước ngoài. Các khoản mục tiền tệ này được ghi nhận vào báo cáo thu nhập cho đến khi thanh lý khoản đầu tư thuần vào hoạt động ở nước ngoài, khi đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Thuế và các khoản hoàn nhập phát sinh từ các khoản chênh lệch tỷ giá này cũng được ghi nhận vào nguồn vốn.

Các khoản mục phi tiền tệ được ghi nhận theo giá gốc phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh. Các khoản mục phi tiền tệ được đánh giá theo giá trị hợp lý phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi sử dụng tỷ giá tại ngày mà giá trị hợp lý được xác định.

Báo cáo chưa kiểm toán

5. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

h) Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Tập đoàn có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế và 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. Tập đoàn tiến hành đánh giá các nguồn doanh thu theo từng tiêu chí để có thể xác định liệu Tập đoàn đang hoạt động như một chủ thể chính hay là một đại lý. Theo đó, Tập đoàn kết luận rằng Tập đoàn đang hoạt động như một chủ thể chính trong tất cả các hoạt động tạo ra doanh thu. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu cho thuê

Doanh thu cho thuê từ các hợp đồng thuê hoạt động 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.

Các khoản ưu đãi đối với khách hàng ký hợp đồng thuê được phân bổ đều trong suốt thời gian thuê, kể cả trong trường hợp các khoản tiền thuê không được thanh toán. Thời hạn thuê không được hủy ngang cũng như khách hàng được lựa chọn tiếp tục hợp đồng thuê tại thời điểm ký hợp đồng thuê và Ban Giám đốc đánh giá rằng việc thực hiện quyền tiếp tục thuê của khách hàng là chắc chắn.

Tiền nhận được từ khách hàng do việc chấm dứt hợp đồng thuê hay bồi thường cho việc vi phạm các điều khoản của hợp đồng thuê được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích theo lãi suất thực.

Phí dịch vụ và chi phí có thể thu hồi lại từ khách thuê

Doanh thu phát sinh từ việc thu hồi lại các chi phí từ khách thuê được ghi nhận trong kỳ mà các chi phí đó được thỏa thuận thu hồi. Phí dịch vụ và các khoản thu tương tự khác được trình bày là doanh thu trên cơ sở ròng, tức là tách biệt với chi phí liên quan, do Ban Giám đốc đánh giá rằng Tập đoàn đang đóng vai trò là chủ thể chính đối với các khoản mục doanh thu này.

Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản hoàn thành

Bất động sản được coi là đã được bán khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản đó đã được chuyển giao cho bên mua, thông thường dựa trên các hợp đồng trao đổi vô điều kiện. Đối với những trao đổi có điều kiện, doanh thu chỉ được ghi nhận khi tất cả các điều kiện trọng yếu đã được thỏa mãn.

Bất động sản cũng được coi là đã được bán khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản đó đã được chuyển giao cho bên mua đối với các thỏa thuận được thực hiện dưới hình thức pháp lý của một hợp đồng thuê.

Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản đang được xây dựng

Khi bất động sản đang trong giai đoạn xây dựng và Tập đoàn đã đạt được thỏa thuận bán khi bất động sản đó hoàn thành thì Ban Giám đốc sẽ xem xét liệu hợp đồng đó có đáp ứng điều kiện là:

- Hợp đồng xây dựng bất động sản, hoặc
- Hợp đồng bán bất động sản hoàn thành

Báo cáo dự thảo

5. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

h) Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Khi hợp đồng được đánh giá là một hợp đồng xây dựng bất động sản, doanh thu được ghi nhận theo phương pháp tỉ lệ hoàn thành theo tiến độ xây dựng.

Khi hợp đồng được đánh giá là một hợp đồng bán bất động sản hoàn thành, doanh thu được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản đó đã được chuyển giao cho bên mua. Tuy nhiên, nếu các điều khoản pháp lý của hợp đồng cho phép sự chuyển giao liên tục sản phẩm dở dang cho người mua theo tiến độ xây dựng, thì việc ghi nhận doanh thu theo phương pháp tỉ lệ hoàn thành được áp dụng và doanh thu được ghi nhận theo tiến độ xây dựng. Việc chuyển giao liên tục khối lượng theo tiến độ được thực hiện khi:

- Người mua kiểm soát sản phẩm dở dang, thường là khi khu đất mà công trình đang được xây dựng trên đó thuộc sở hữu của khách hàng cuối cùng; và
- Tất cả rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm dở dang theo trạng thái hiện tại được chuyển giao cho bên mua theo tiến độ xây dựng, thường là khi người mua không thể hoàn trả các bất động sản dở dang trở lại Tập đoàn.

Trong những trường hợp này, tỉ lệ khối lượng hoàn thành được xác định dựa trên tỷ lệ chi phí thực tế phát sinh đến cuối niên độ báo cáo so với tổng chi phí dự kiến phát sinh.

Chương trình khách hàng trung thành VinGroup

Tập đoàn hiện đang triển khai chương trình khách hàng trung thành kể từ tháng 11 năm 2011. Chương trình này cho phép các khách hàng được tích lũy điểm khi nhận chuyển nhượng các bất động sản từ Tập đoàn. Số điểm được tích lũy này sẽ được sử dụng để mua hàng miễn phí hoặc được chiết khấu khi mua hàng. Giá phí nhận được sẽ được phân bổ cho cấu phần bất động sản và số điểm được tích lũy, với số điểm được tích lũy được phân bổ giá phí theo giá trị hợp lý. Giá trị hợp lý của số điểm tích lũy được xác định bằng cách sử dụng phương pháp phân tích thống kê. Giá trị hợp lý của số điểm tích lũy được hoãn lại và được ghi nhận vào doanh thu khi số điểm tích lũy được sử dụng.

Thu nhập từ hoạt động kinh doanh chứng khoán

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.

Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận là doanh thu khi quyền lợi được nhận cổ tức của Tập đoàn với tư cách là nhà đầu tư được xác lập.

Bản dự thảo

5. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

i) Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu. Đối với các trường hợp mà các quy định về thuế có liên quan có thể được diễn giải theo các cách khác nhau, định kỳ, doanh nghiệp đánh giá lại các xét đoán làm căn cứ cho số liệu trên tờ khai thuế và lập dự phòng nếu cần thiết.

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 phải nộp cho hoặc được thu hồi từ cơ quan thuế. Thuế được tính dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực hoặc tạm thời có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán tại các lãnh thổ mà Tập đoàn có hoạt động kinh doanh hoặc có thu nhập chịu thuế.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ 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.

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 lợi thế thương mại hoặc 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 lệnh 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 liên quan đến các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không phải là hợp nhất kinh doanh và 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 lệnh 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 kỳ 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 kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận này.

Bản báo cáo dự thảo

5. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

i) Thuế

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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 hoặc tạm thời có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hoãn lại phát sinh liên quan đến một khoản mục không được ghi nhận vào lãi lỗ thì không được ghi nhận vào lãi lỗ. Tùy theo tính chất của khoản mục khoản thuế thu nhập hoãn lại có liên quan, thuế thu nhập hoãn lại sẽ được ghi nhận vào báo cáo thu nhập hoặc ghi nhận vào vốn chủ sở hữu.

Doanh nghiệp 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.

Lợi ích thuế nhận được trong giao dịch hợp nhất kinh doanh, nhưng không thỏa mãn điều kiện ghi nhận riêng tại ngày đó, sẽ được ghi nhận sau nếu thông tin mới về sự kiện và hoàn cảnh thay đổi. Việc điều chỉnh sẽ được xử lý như một khoản giảm lợi thế thương mại (miễn là không vượt quá lợi thế thương mại) nếu phát sinh trong giai đoạn đánh giá hoặc ghi nhận vào lãi lỗ.

j) Tài sản dài hạn giữ để bán và hoạt động bị chấm dứt

Các tài sản dài hạn và các hoạt động kinh doanh chờ thanh lý được phân loại là giữ để bán được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý trừ các chi phí để bán. Các tài sản dài hạn và các hoạt động kinh doanh chờ thanh lý được phân loại là giữ để bán nếu giá trị ghi sổ của chúng sẽ được thu hồi phần lớn qua nghiệp vụ bán thay vì qua việc tiếp tục sử dụng. Điều kiện này được xem là thỏa mãn chỉ khi xác xuất thực hiện việc chuyển nhượng là cao và tài sản hay hoạt động kinh doanh chờ thanh lý đó đã sẵn sàng để bán ngay lập tức trong điều kiện hiện tại. Ban Giám Đốc phải cam kết thực hiện giao dịch chuyển nhượng, theo đó dự kiến có đủ điều kiện để ghi nhận như một nghiệp vụ bán hoàn thiện trong vòng một năm kể từ ngày phân loại.

Trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của niên độ báo cáo, và các niên độ so sánh của các năm trước, thu nhập và chi phí từ hoạt động kinh doanh bị chấm dứt được trình bày riêng biệt với hoạt động liên tục, và được trình bày thành một dòng là lợi nhuận sau thuế, kể cả khi Tập đoàn duy trì lợi ích của một cổ đông không nắm quyền kiểm soát trong công ty con sau khi bán. Kết quả lãi hay lỗ (sau thuế) được báo cáo riêng trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Tài sản và thiết bị và tài sản vô hình được phân loại thành tài sản giữ để bán không được khấu hao hay phân bổ.

Bản dịch chỉ sử dụng cho mục đích tham khảo

5. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

k) Công cụ tài chính – Ghi nhận ban đầu và đánh giá lại

i) Tài sản tài chính

Ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

Theo Chuẩn mực Kế toán Quốc tế số 39, tài sản tài chính được phân loại thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua lãi/lỗ, các khoản cho vay và phải thu. 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 giá trị hợp lý. Đối với các khoản đầu tư không được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua lãi/lỗ, giá trị tài sản tài chính được ghi nhận lần đầu là giá trị hợp lý cộng với chi phí giao dịch trực tiếp liên quan.

Việc mua bán thông thường các tài sản tài chính được ghi nhận vào ngày giao dịch, là ngày mà Công ty cam kết mua các tài sản này. Việc mua bán thông thường các tài sản tài chính yêu cầu các tài sản này được chuyển giao trong một thời gian phù hợp với các quy định hoặc thông lệ trên thị trường.

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

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

Việc xác định các tài sản tài chính sau ghi nhận ban đầu phụ thuộc vào từng loại tài sản tài chính khác nhau như sau:

Báo cáo dự thảo

5. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

k) Công cụ tài chính – Ghi nhận ban đầu và đánh giá lại (tiếp theo)

i) Tài sản tài chính (tiếp theo)

Giá trị sau ghi nhận lần đầu (tiếp theo)

Tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua lãi/lỗ

Tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua lãi/lỗ bao gồm tài sản tài chính giữ để bán và tài sản tài chính được xác định tại thời điểm ghi nhận đầu tiên là tài sản được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua lãi/lỗ. Tài sản tài chính được coi là giữ để bán nếu chúng được mua với mục đích bán lại trong tương lai gần. Lãi hoặc lỗ phát sinh từ các tài sản tài chính giữ để bán được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ. Các công cụ tài chính phái sinh mà tại thời điểm ghi nhận ban đầu không được xác định là công cụ bảo đảm theo khái niệm được đề cập đến Chuẩn mực Kế toán Quốc tế số 39 cũng được phân loại vào nhóm này. Các công cụ phái sinh, bao gồm cả các công cụ phái sinh đính kèm cũng được phân loại thành tài sản tài chính giữ lại để bán trừ trường hợp các tài sản này ngay từ đầu đã được xác định là công cụ tài chính bảo đảm hiệu quả. Tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua lãi/lỗ được trình bày trên báo cáo tình hình tài chính theo giá trị hợp lý, các thay đổi trong giá trị hợp lý được ghi nhận vào thu nhập tài chính hoặc chi phí tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Tập đoàn xác định tài sản tài chính theo giá trị hợp lý thông qua lãi/lỗ (giữ để bán) mà không xem xét liệu dự định bán các tài sản này trong tương lai gần là thích hợp hay không. Khi Tập đoàn không thể giao dịch các tài sản tài chính này do thị trường không có giao dịch và ý định bán các tài sản tài chính này trong tương lai gần của Ban Giám đốc có sự thay đổi, Tập đoàn có thể phân loại lại các các tài sản tài chính này trong một số trường hợp đặc biệt. Việc phân loại lại sang các khoản cho vay và phải thu, tài sản tài chính sẵn sàng để bán hoặc các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn phụ thuộc vào bản chất của tài sản đó. Việc đánh giá lại này không ảnh hưởng đến các tài sản tài chính được phân loại tại thời điểm ghi nhận đầu tiên là tài sản được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua lãi/lỗ.

Các công cụ tài chính phái sinh gắn với hợp đồng gốc được hạch toán như một công cụ phái sinh độc lập theo giá trị hợp lý nếu bản chất và rủi ro kinh tế của công cụ này không gắn liền với các hợp đồng gốc và các hợp đồng gốc này không phải là tài sản tài chính giữ để bán hoặc được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua lãi/lỗ. Các công cụ phái sinh đính kèm này được ghi nhận theo giá trị hợp lý, các thay đổi trong giá trị hợp lý được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Việc đánh giá lại chỉ phát sinh khi có sự thay đổi về điều khoản hợp đồng mà theo đó sẽ thay đổi một cách đáng kể luồng tiền.

Các khoản cho vay và phải thu

Các khoản cho vay và phải thu là các tài sản tài chính không phải là các công cụ phái sinh có kỳ thanh toán cố định hoặc có thể xác định được và không được niêm yết trên thị trường. Sau ghi nhận ban đầu, các tài sản này được ghi nhận theo giá trị chiết khấu được xác định bằng phương pháp lãi suất thực tế, trừ đi các khoản suy giảm giá trị. Giá trị chiết khấu được xác định sau khi đã tính đến các khoản chiết khấu hoặc thặng dư trong giá mua, phí hoặc chi phí là bộ phận của lãi suất thực tế. Các khoản khấu trừ theo phương pháp lãi suất thực tế được trình bày là thu nhập tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Lỗ phát sinh do suy giảm giá trị tài sản tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Bản dịch chỉ sử dụng cho mục đích tham khảo

5. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

k) Công cụ tài chính – Ghi nhận ban đầu và đánh giá lại (tiếp theo)

i) Tài sản tài chính (tiếp theo)

Giá trị sau ghi nhận lần đầu (tiếp theo)

Tài sản tài chính giữ đến ngày đáo hạn

Tài sản tài chính không có công cụ tài chính phái sinh có kỳ hạn thanh toán xác định, ngày đáo hạn cụ thể được phân loại thành khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn khi Tập đoàn có ý định nắm giữ khoản đầu tư này tới ngày tất toán. Sau thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính sẵn sàng giữ đến ngày được đánh giá theo giá trị triết khấu sử dụng phương pháp lãi suất thực tế, trừ đi các khoản suy giảm giá trị. Giá trị chiết khấu được xác định sau khi đã tính đến các khoản chiết khấu hoặc thặng dư trong giá mua, phí hoặc chi phí là bộ phận của lãi suất thực tế. Các khoản khấu trừ theo phương pháp lãi suất thực tế được trình bày là thu nhập tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Lỗ phát sinh do suy giảm giá trị tài sản tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.các khoản lãi/lỗ chưa thực hiện được ghi nhận như là một khoản chi phí tài chính. Tập đoàn không có khoản đầu tư tài chính giữ lại đến ngày đáo hạn trong năm kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, 31 tháng 12 năm 2010 và 31 tháng 12 năm 2009.

Tài sản tài chính sẵn sàng để bán

Tài sản tài chính sẵn sàng để bán bao gồm các khoản đầu tư vào công cụ vốn và công cụ nợ. Các khoản đầu tư vào công cụ vốn được phân loại sẵn sàng để bán là các khoản đầu tư không được phân loại thành giữ để bán hay là được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua lãi lỗ. Các khoản đầu tư vào công cụ nợ là các khoản đầu tư mà nhà đầu tư nắm giữ trong một khoản thời gian không xác định và có thể được bán để đảm bảo tính thanh khoản hoặc do các thay đổi về điều kiện thị trường.

Sau thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính sẵn sàng để bán được đánh giá theo giá trị hợp lý, các khoản lãi/lỗ chưa thực hiện được ghi nhận như là một khoản thu nhập khác vào nguồn vốn cho đến khi khoản đầu tư này được bán, tại thời điểm đó, giá trị lãi/lỗ lũy kế được ghi nhận vào thu nhập hoạt động khác, hoặc được xác định có suy giảm giá trị, theo đó giá trị lỗ lũy kế được kết chuyển từ nguồn vốn vào chi phí tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Tập đoàn đã tiến hành đánh giá các tài sản tài chính sẵn sàng để bán về việc liệu Tập đoàn tiếp tục có khả năng hay ý định bán các tài sản này trong ngắn hạn. Trong một số ít trường hợp đặc biệt, khi Tập đoàn không thể tiếp tục bán các tài sản tài chính này do các thị trường tài chính không có giao dịch và Ban Giám đốc có ý định thay đổi lớn thời gian nắm giữ trong tương lai gần, Tập đoàn có thể lựa chọn phân loại các tài sản tài chính này. Việc phân lại từ tài sản tài chính sẵn sàng để bán sang các khoản cho vay và phải thu được cho phép khi tài sản tài chính đáp ứng đủ các điều kiện để ghi nhận của các khoản cho vay và phải thu và đơn vị có ý định và khả năng nắm giữ các tài sản này trong tương lai gần hoặc đến ngày đáo hạn. Việc phân lại từ tài sản tài chính sẵn sàng để bán sang tài sản tài chính nắm giữ đến ngày đáo hạn được cho phép chỉ trong trường hợp đơn vị có khả năng và ý định nắm giữ tới thời điểm đáo hạn.

Trong trường hợp tài sản tài chính được phân loại ra khỏi nhóm sẵn sàng để bán, bất cứ khoản lãi hay lỗ được ghi nhận trước đó trên vốn chủ sở hữu sẽ được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong thời gian còn lại của khoản đầu tư sử dụng lãi suất thực. Bất cứ chênh lệch nào giữa nguyên giá mới được tính theo phương pháp chiết khấu và kỳ vọng luồng tiền trong tương lai cũng được phân bổ trong thời gian còn lại của tài sản sử dụng lãi suất thực. Nếu tài sản sau đó được xác định là suy giảm giá trị thì số đã hạch toán vào nguồn vốn sẽ được phân loại sang báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Báo cáo dự thảo

5. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

k) Công cụ tài chính – Ghi nhận ban đầu và đánh giá lại (tiếp theo)

i) Tài sản tài chính (tiếp theo)

Ngừng ghi nhận

Tài sản tài chính (hay một phần của tài sản tài chính hoặc của một nhóm các tài sản tài chính tương tự) được ngừng ghi nhận khi:

- không còn quyền thu tiền từ tài sản tài chính
- Tập đoàn đã chuyển giao quyền thu tiền phát sinh từ tài sản tài chính hoặc phát sinh nghĩa vụ thanh toán toàn bộ số tiền nhận được ngay cho bên thứ ba thông qua hợp đồng chuyển giao và (a) Tập đoàn đã chuyển giao toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với tài sản hoặc (b) Tập đoàn chưa chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn với tài sản đó nhưng đã chuyển giao quyền kiểm soát tài sản.

Khi Tập đoàn đã chuyển giao quyền thu tiền phát sinh từ tài sản tài chính hoặc ký kết hợp đồng chuyển giao nhưng chưa chuyển giao hay không giữ tất cả rủi ro cũng như những lợi ích phát sinh liên quan đến tài sản đó, cũng như chưa chuyển giao quyền kiểm soát các tài sản tài chính, thì tài sản tài chính vẫn được ghi nhận phụ thuộc vào mức độ tiếp tục tham gia quản lý của Tập đoàn với tài sản tài chính này. Trong trường hợp này, Tập đoàn ghi nhận một khoản nợ phải trả. Các tài sản được chuyển giao và nợ phải trả có liên quan được xác định giá trị căn cứ vào quyền và nghĩa vụ mà Tập đoàn còn nắm giữ.

Sự tiếp tục tham gia quản lý tài sản tài chính dưới hình thức khoản đảm bảo đối với tài sản đã được chuyển giao được ghi nhận theo giá trị thấp hơn giữa giá trị ghi sổ ban đầu của tài sản và giá trị tối đa Tập đoàn phải trả.

ii) Suy giảm giá trị tài sản tài chính

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, Công ty đánh giá khả năng suy giảm giá trị của tài sản tài chính hoặc nhóm các tài sản tài chính. Một tài sản tài chính hoặc nhóm các tài sản tài chính được xem là suy giảm giá trị nếu có bằng chứng khách quan cho thấy khả năng xảy ra suy giảm giá trị của các tài sản tài chính do một hoặc một số các sự kiện phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu của tài sản và sự kiện này có ảnh hưởng đến giá trị hiện tại của dòng tiền ước tính thu hồi trong tương lai của tài sản tài chính hoặc nhóm tài sản tài chính đó. Các dấu hiệu của việc giảm giá trị có thể là khách hàng hoặc nhóm các khách hàng đang gặp khó khăn nghiêm trọng về tài chính, không trả được nợ hoặc gốc vay, có khả năng sẽ bị phá sản hoặc việc tái cơ cấu chính sách tài chính và các thông tin có thể thu thập được cho thấy rằng có sự sụt giảm đáng kể trong giá trị hiện tại của dòng tiền ước tính trong tương lai, ví dụ như sự thay đổi trong chính sách cho nợ quá hạn hoặc các điều kiện kinh tế liên quan đến nợ quá hạn.

Tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị chiết khấu

Đối với các tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị chiết khấu, Tập đoàn có sẽ đánh giá ban đầu đối với từng tài sản liệu có bằng chứng khách quan về việc suy giảm đáng kể giá trị của các tài sản này hay không, hoặc đánh giá một nhóm các tài sản tài chính mà nếu xét các tài sản riêng biệt thì không đáng kể. Nếu Tập đoàn xác định rằng không có bằng chứng khách quan về việc suy giảm giá trị đối với một tài sản tài chính được đánh giá riêng biệt, dù có đáng kể hay không, Tập đoàn sẽ phân loại các tài sản này vào nhóm các tài sản tài chính có cùng rủi ro tín dụng và tiến hành đánh giá chung đối với các tài sản này về việc suy giảm giá trị. Các tài sản được đánh giá riêng biệt về việc suy giảm giá trị và trong trường hợp phát sinh suy giảm giá trị, hoặc tiếp tục có suy giảm giá trị, đã được ghi nhận thì sẽ không được bao gồm vào nhóm các tài sản tài chính để đánh giá việc suy giảm giá trị.

Báo cáo dự thảo

5. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

k) Công cụ tài chính – Ghi nhận ban đầu và đánh giá lại (tiếp theo)

ii) Suy giảm giá trị tài sản tài chính (tiếp theo)

Nếu có bằng chứng khách quan về việc suy giảm giá trị, giá trị suy giảm được xác định bằng chênh lệch giữa giá trị ghi sổ của tài sản và giá trị hiện tại của luồng tiền ước tính trong tương lai (không bao gồm ước tính lỗ tín dụng trong tương lai mà chưa thực sự phát sinh). Giá trị hiện tại của ước tính luồng tiền trong tương lai được chiết khấu theo tỷ lệ lãi suất thực ban đầu. Nếu một khoản vay có tỷ lệ lãi suất không cố định, lãi suất chiết khấu dùng để xác định việc suy giảm giá trị là lãi suất thực tế hiện tại.

Giá trị ghi sổ của tài sản bị được ghi giảm thông qua việc sử dụng tài khoản dự phòng và giá trị lỗ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Thu nhập lãi vay tiếp tục được trích trước trên số dư ghi sổ bằng cách sử dụng lãi suất chiếu khấu đối với luồng tiền dự kiến trong tương lai khi xác định giá trị suy giảm của tài sản. Thu nhập lãi vay được ghi nhận như một phần của thu nhập tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Các khoản vay và dự phòng tương ứng được xóa sổ khi việc thu hồi các tài sản này là không khả thi và các tài sản thế chấp đã được xử lý hoặc được chuyển nhượng cho Tập đoàn. Nếu, trong năm sau, giá trị suy giảm ước tính tăng hoặc giảm do một sự kiện phát sinh sau ngày việc suy giảm giá trị được ghi nhận, giá trị suy giảm giá trị ghi nhận trước đó sẽ được điều chỉnh tăng hoặc giảm bằng cách sử dụng tài khoản dự phòng. Nếu việc xóa sổ sau đó được phục hồi, giá trị phục hồi được ghi giảm vào chi phí tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Tài sản tài chính sẵn sàng để bán

Đối với các tài sản tài chính sẵn sàng để bán, Tập đoàn tiến hành đánh giá tại thời điểm báo cáo tài chính liệu có các bằng chứng khách quan về một tài sản hay một nhóm tài sản bị suy giảm giá trị hay không.

Trong trường hợp các khoản đầu tư vốn được phân loại là sẵn sàng để bán, các bằng chứng khách quan sẽ bao gồm việc giá trị hợp lý của tài sản bị suy giảm đáng kể trong thời gian dài so với giá trị gốc ban đầu của tài sản đó. Thuật ngữ "đáng kể" được đánh giá khi so sánh với giá trị gốc ban đầu của khoản đầu tư và thuật ngữ "thời gian dài" được hiểu là thời gian mà giá trị hợp lý của tài sản bị ghi nhận thấp hơn so với giá trị gốc ban đầu. Khi có bằng chứng về việc suy giảm giá trị, giá trị lỗ lũy kế - được xác định là chênh lệch giữa giá mua và giá trị hợp lý hiện tại, sau khi trừ các khoản suy giảm giá trị đã được ghi nhận trước đó vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh được chuyển từ báo cáo thu nhập sang báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Các khoản suy giảm giá trị của các khoản đầu tư vốn không được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh; các khoản tăng lên trong giá trị hợp lý sau khi bị đánh giá suy giảm giá trị đã được ghi nhận được ghi nhận trực tiếp vào báo cáo thu nhập.

Trong trường hợp các công cụ nợ được phân loại là sẵn sàng để bán, việc suy giảm giá trị được đánh giá dựa trên các chỉ tiêu tương tự với tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị chiết khấu. Tuy nhiên, giá trị suy giảm được xác định là chênh lệch giữa giá trị chiết khấu và giá trị hợp lý hiện tại, trừ các giá trị suy giảm được ghi nhận trước đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Thu nhập lãi vay trong tương lại tiếp tục được trích trước dựa trên giá trị ghi sổ của tài sản bị ghi giảm và được trích trước sử dụng tỷ lệ lãi suất dùng để chiết khấu luồng tiền dự kiến trong tương lai cho mục đính xác định giá trị suy giảm. Thu nhập lãi vay được ghi nhận là một phần của thu nhập tài chính. Nếu trong năm sau, giá trị hợp lý của công cụ nợ tăng lên do một sự kiện phát sinh sau ngày giá trị suy giảm được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, giá trị suy giảm sẽ được điều chỉnh giảm vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Báo cáo dự thảo

5. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

k) Công cụ tài chính – Ghi nhận ban đầu và đánh giá lại (tiếp theo)

iii) Nợ tài chính

Ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

Nợ tài chính theo phạm vi của Chuẩn mực Kế toán Quốc tế 39 được phân loại thành các nợ tài chính được ghi nhận thông qua lãi/lỗ, các khoản nợ và vay, hay các công cụ phái sinh được sử dụng làm công cụ bảo đảm trong các giao dịch bảo đảm hiệu quả, nếu phù hợp.

Tập đoàn xác định việc phân loại các công nợ tài chính theo việc ghi nhận ban đầu. Tất cả các công nợ tài chính được ghi nhận ban đầu theo giá trị hợp lý. Trong trường hợp các khoản nợ và vay thì giá trị ban đầu bao gồm giá trị hợp lý và các chi phí giao dịch.

Các nợ tài chính của Tập đoàn bao gồm các khoản phải trả thương mại và các khoản phải trả khác, các khoản thấu chi, nợ và vay, trái phiếu có thể chuyển đổi và các khoản vay có thể chuyển đổi.

Xác định giá trị sau ghi nhận ban đầu

Việc xác định giá trị sau ghi nhận ban đầu các khoản nợ tài chính phụ thuộc vào từng loại nợ tài chính khác nhau như sau:

Nợ tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua lãi/lỗ

Các nợ tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua lãi/lỗ bao gồm các khoản nợ tài chính giữ để bán và các nợ tài chính được phân loại ban đầu là nợ tài chính ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua lãi/lỗ.

Các nợ tài chính được phân loại thành giữ để bán nếu các nợ tài chính này được mua cho mục đích bán trong tương lai gần. Việc phân loại này bao gồm các công cụ phái sinh mà không phải là các công cụ có bảo đảm trong các quan hệ bảo đảm như được quy định bởi Chuẩn mực Kế toán Quốc tế số 39. Các công cụ phái sinh đính kèm được hạch toán tách biệt với hợp đồng gốc cũng được phân loại là giữ để bán trừ khi các công cụ này được phân loại là các công cụ bảo đảm có hiệu quả. Lãi/lỗ của nợ tài chính giữ để bán được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Nợ tài chính được phân loại ban đầu là nợ tài chính ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua lãi/lỗ chỉ khi thỏa mãn các điều kiện của Chuẩn mực Kế toán Quốc tế số 39. Tập đoàn đã ghi nhận khoản trái phiếu có thể chuyển đổi US$100.000.000 phát hành trong tháng 12 năm 2009 theo giá trị hợp lý thông qua lãi/lỗ.

Các khoản nợ và vay

Sau thời điểm ghi nhận ban đầu, các khoản nợ và vay chịu lãi suất được ghi nhận theo phương pháp chiết khấu sử dụng tỷ lệ lãi suất thực tế. Lãi/lỗ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi các công nợ này ngừng ghi nhận cũng như thông qua việc sử dụng việc phân bổ theo phương pháp chiết khấu sử dụng lãi suất thực tế (EIR).

Việc xác định giá trị chiết khấu có tính đến các chiết khấu hoặc phụ trội cũng như các khoản phí hoặc chi phí khác là một phần không thể tách rời của EIR. Khoản khấu trừ theo phương pháp lãi suất thực tế được bao gồm trong chi phí tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Báo cáo dự thảo

5. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

k) Công cụ tài chính – Ghi nhận ban đầu và đánh giá lại (tiếp theo)

iii) Nợ tài chính (tiếp theo)

Hợp đồng bảo lãnh tài chính

Hợp đồng bảo lãnh tài chính được phát hành bởi Tập đoàn là hợp đồng quy định bên phát hành có nghĩa vụ thanh toán bồi hoàn cho người nắm giữ bất kỳ tổn thất nào xảy ra nếu khách nợ không thể thực hiện nghĩa vụ thanh toán vào ngày đến hạn theo các điều khoản gốc hoặc đã sửa đổi của một công cụ nợ. Hợp đồng bảo lãnh tài chính được ghi nhận ban đầu như một khoản phải trả theo giá trị hợp lý, điều chỉnh cho các chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc cấp bảo lãnh. Sau đó, khoản phải trả này được đánh giá theo giá trị cao hơn giữa các chi tiêu theo ước tính tốt nhất cần thiết để thanh toán các nghĩa vụ hiện tại tại ngày báo cáo và giá trị ghi nhận trừ hao mòn lũy kế.

Ngừng ghi nhận

Nợ tài chính được ngừng ghi nhận khi nghĩa vụ nợ được thực hiện, hủy bỏ hoặc hết hạn.

Khi các khoản nợ tài chính hiện tại bị thay thế bởi các nghĩa vụ tài chính khác phát sinh từ cùng một bên cho vay nhưng theo những điều khoản khác hay những điều khoản của khoản nợ hiện tại bị thay đổi đáng kể, các thay đổi này sẽ chấm dứt các khoản nợ tài chính ban đầu và một khoản nợ tài chính mới sẽ được ghi nhận và các chênh lệch giữa giá trị ghi sổ của các khoản nợ tài chính cũ và mới được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

iv) Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thi hành 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.

v) Giá trị hợp lý của các công cụ tài chính

Giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được mua bán trên thị trường có giao dịch tại ngày báo cáo được xác định thông qua việc tham khảo đến giá thị trường niêm yết hoặc giá thỏa thuận (giá chào mua đối với tài sản tài chính và giá chào bán đối với nợ tài chính), mà không khấu trừ chi phí giao dịch phát sinh.

Đối với các công cụ tài chính không được mua bán trên thị trường có giao dịch, giá trị hợp lý được xác định bằng cách sử dụng các phương pháp định giá phù hợp. Các phương pháp này có thể bao gồm việc sử dụng các giao dịch tự nguyện trên thị trường; tham khảo giá trị hợp lý của các công cụ tương tự khác; phân tích giá trị chiết khấu dòng tiền hoặc các mô hình định giá khác.

l) Vốn chủ sở hữu

Các cổ phiếu phổ thông được phân loại là vốn chủ sở hữu. Chi phí sau thuế phát sinh trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu mới hoặc quyền chọn mua cổ phiếu được thể hiện trong vốn chủ sở hữu như một khoản giảm trừ.

Báo cáo dự thảo

5. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

m) Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn của Công ty được Tập đoàn mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo giá gốc và được trừ khỏi vốn chủ sở hữu. Tập đoàn không ghi nhận lãi hay lỗ trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tại ngày mua, bán, phát hành hoặc hủy bỏ công cụ vốn của Tập đoàn. Bất kỳ chênh lệch nào giữa giá trị còn lại và giá phí thu được từ tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi nhận vào thặng dư vốn cổ phần. Quyền biểu quyết liên quan đến cổ phiếu quỹ được vô hiệu đối với Tập đoàn và cổ tức cũng không được phân bổ.

n) Tài sản và thiết bị

Các khoản mục về máy móc và thiết bị được hạch toán theo nguyên giá trừ đi khấu hao lũy kế và/hoặc các khoản giảm giá trị lũy kế. Nguyên giá này bao gồm cả chi phí thay thế máy móc và thiết bị và chi phí đi vay đối với các tài sản được xây dựng trong thời gian dài nếu điều kiện ghi nhận được thỏa mãn. Khi một phần lớn của tài sản cố định phải được thay thế định kỳ, Tập đoàn sẽ ghi nhận phần tài sản này như một tài sản độc lập với thời gian sử dụng và khấu hao nhất định. Cũng như vậy, khi có các kiểm tra lớn đối với tài sản cố định, các chi phí liên quan sẽ được ghi tăng giá trị hiện tại của tài sản và thiết bị đó như là một khoản thay thế nếu các điều kiện ghi nhận được thỏa mãn. Tất cả các chi phí sửa chữa và bảo dưỡng thông thường khác sẽ được tính vào kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh. Giá trị hiện tại của các chi phí ước tính cho việc tháo dỡ tài sản sau khi sử dụng được tính trong nguyên giá của tài sản tương ứng nếu đáp ứng được các yêu cầu ghi nhận về lập dự phòng.

Khấu hao tài sản cố định hữu 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

Tài sản, máy móc thiết bị sẽ bị ngừng ghi nhận khi thanh lý hoặc khi việc sử dụng hay thanh lý tài sản đó không mang lại lợi ích kinh tế trong tương lai. Lãi (lỗ) phát sinh từ việc ngừng ghi nhận tài sản (được tính bằng khoản chênh lệch giữa số tiền thuần thu được từ việc thanh lý và giá trị còn lại của tài sản trên sổ sách) sẽ được ghi nhận vào kết quả kinh doanh trong kỳ tương ứng.

Giá trị thu hồi, thời gian hữu dụng và phương pháp khấu hao tài sản sẽ được xem xét và điều chỉnh phi hồi tố cho phù hợp vào cuối mỗi năm tài chính.

o) Thuê tài sản

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Đối với hợp đồng bắt đầu từ trước ngày 1 tháng 1 năm 2005, ngày bắt đầu được coi như là ngày 1 tháng 1 năm 2005 theo quy định trong giai đoạn chuyển tiếp của Diễn giải Chuẩn mực Kế toán Quốc tế số 4.

Báo cáo dự thảo

5. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

o) Thuê tài sản (tiếp theo)

Tập đoàn là bên cho thuê

Thuê tài sản được phân loại là thuê hoạt động nếu Tập đoàn không chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản. Chi phí trực tiếp ban đầu để tạo ra doanh thu từ nghiệp vụ cho thuê hoạt động được ghi nhận vào nguyên giá của tài sản cho thuê và phân bổ dần vào chi phí trong suốt thời hạn cho thuê phù hợp với việc ghi nhận doanh thu cho thuê hoạt động. Doanh thu cho thuê chưa thực hiện sẽ được ghi nhận là doanh thu trong kỳ khi thực tế phát sinh.

p) Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được vốn hóa vào giá trị tài sản khi chi phí đó đóng góp trực tiếp cho việc mua sắm, xây dựng hoặc sản xuất tài sản mà tài sản này cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán. Toàn bộ các chi phí đi vay khác được ghi nhận vào chi phí trong kỳ phát sinh. Chi phí đi vay bao gồm chi phí lãi vay và các chi phí khác phát sinh liên quan đến khoản vay đó.

Chi phí đi vay được vốn hóa được xác định dựa theo tỷ lệ vốn hóa là chi phí đi vay bình quân gia quyền của các khoản vay của Tập đoàn sau khi loại trừ các khoản vốn vay riêng biệt chỉ sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng một tài sản dở dang xác định. Trường hợp khoản vốn vay riêng biệt chỉ sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất một tài sản dở dang thì chi phí đi vay có đủ điều kiện vốn hoá cho tài sản dở dang đó sẽ được xác định là chi phí đi vay thực tế phát sinh từ các khoản vay trừ đi các khoản thu nhập phát sinh từ hoạt động đầu tư tạm thời của các khoản vay này. Vốn hoá chi phí đi vay vào giá trị tài sản dở dang được bắt đầu khi các chi phí cho việc đầu tư xây dựng bắt đầu phát sinh cho đến ngày hoàn thành. Việc vốn hoá chi phí đi vay sẽ được tạm ngừng lại trong các giai đoạn mà quá trình đầu tư xây dựng tài sản dở dang bị gián đoạn. Chi phí đi vay liên quan đến việc mua một mảnh đất cần có các hoạt động chuẩn bị mặt bằng sẽ chỉ được vốn hoá trong kỳ khi có các hoạt động liên quan đến việc chuẩn bị mặt bằng đó.

q) Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm bất động sản đầu tư hoàn thành và bất động sản đầu tư dở dang hoặc xây dựng lại được nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá hoặc cả hai mục đích trên. Tài sản cho thuê được phân loại là bất động sản đầu tư khi thỏa mãn định nghĩa về bất động sản đầu tư. Nghĩa vụ thuê được ghi nhận theo Chuẩn mực Kế toán Quốc tế số 17 tại giá trị hợp lý của lợi ích từ tài sản cho thuê.

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá bao gồm cả chi phí giao dịch. Chi phí giao dịch bao gồm thuế, phí tư vấn luật và các chi phí hoa hồng để tài sản sẵn sàng đi vào hoạt động. Giá trị này bao gồm cả chi phí thay thế một phần bất động sản đầu tư hiện tại ở thời điểm phát sinh nếu điều kiện ghi nhận tài sản được thỏa mãn nhưng không bao gồm chi phí hoạt động hàng ngày của bất động sản đầu tư đó.

Bất động sản đầu tư sau đó sẽ được ghi nhận theo giá trị hợp lý, là giá trị phản ánh thực tế thị trường tại ngày báo cáo. Chênh lệch do thay đổi trong giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ. Giá trị thị trường được xác định hàng năm bởi nhà định giá được công nhận, độc lập, áp dụng một mô hình định giá được khuyến nghị bởi Ủy ban Tiêu chuẩn Định giá Quốc tế.

Bất động sản đầu tư được chấm dứt ghi nhận khi được thanh lý hoặc khi được vĩnh viễn rút khỏi quá trình sử dụng và không mang lại lợi ích kinh tế nào trong tương lai khi thanh lý. Chênh lệch giữa giá trị thu hồi được từ việc thanh lý bất động sản đầu tư và giá trị ghi sổ được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

Bản dịch chỉ sử dụng cho mục đích tham khảo

5. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

q) Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng thành bất động sản đầu tư chỉ được thực hiện khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng. Khi chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng, giá trị ghi sổ của tài sản được sử dụng cho các kỳ kế toán tiếp theo là giá trị hợp lý tại ngày chuyển mục đích sử dụng. Khi bất động sản chủ sở hữu được chuyển thành bất động sản đầu tư thì Tập đoàn hạch toán bất động sản đó theo quy định của việc hạch toán nhà cửa, máy móc, thiết bị tính đến ngày chuyển mục đích sử dụng, dựa theo các bằng chứng về việc bắt đầu sử dụng của chủ sở hữu, hay việc bắt đầu xây dựng để bán.

Bất động sản đầu tư dở dang

Tháng 5 năm 2008, Ủy ban Chuẩn mực Kế toán Quốc tế (IASB) đã bổ sung phạm vi của Chuẩn mực Kế toán Quốc tế số 40 *Bất động sản đầu tư*, theo đó bất động sản đầu tư dở dang cũng được phân loại là bất động sản đầu tư và được ghi nhận theo giá trị hợp lý. Khi đánh giá xem giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư dở dang có thể xác định được một cách đáng tin cậy không, Tập đoàn xem xét các yếu tố sau:

(i) Các hợp đồng xây dựng với các nhà thầu đã được ký chưa?
(ii) Các giấy tờ pháp lý và giấy phép xây dựng cần thiết đã được cấp chưa?
(iii) Chi phí phát triển có thể ước tính được một cách đáng tin cậy không?

Bất động sản đầu tư dở dang mà giá trị hợp lý không thể xác định một cách đáng tin cậy được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi sự suy giảm giá trị.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư dở dang được xác định vào cuối kỳ báo cáo dựa trên ý kiến của bên định giá độc lập có chuyên môn và việc định giá được thực hiện phù hợp với Ủy ban Chuẩn mực Định giá Quốc tế (IVSC) theo phương pháp giá trị còn lại hoặc phương pháp chiết khấu dòng tiền, tùy theo đơn vị định giá xác định phương pháp nào là phù hợp. Mỗi bất động sản đầu tư dở dang được định giá riêng.

Giá trị ước tính của tài sản trong tương lai được xác định dựa trên thu nhập ước tính trong tương lai của dự án, sử dụng tỉ lệ chiết khấu đã điều chỉnh rủi ro cao hơn tỉ lệ chiết khấu hiện hành của bất động sản đầu tư hoàn thành tương tự. Số chi phí còn lại dự kiến để hoàn thành công trình, công thêm các khoản phụ trội, cũng được trừ vào giá trị tài sản ước tính trong tương lai.

r) Tài sản vô hình

Tài sản vô hình hình thành riêng biệt được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá. Giá trị tài sản vô hình hình thành từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày mua. Sau đó, tài sản vô hình sẽ được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi khấu trừ lũy kế và các khoản suy giảm giá trị tài sản vô hình. Tài sản vô hình hình thành nội bộ, ngoại trừ chi phí phát triển được vốn hóa, sẽ không được phép vốn hóa mà phải ghi nhận như một khoản chi phí vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

Thời gian hữu dụng của tài sản vô hình được xác định là có thời hạn hoặc không có thời hạn.

Báo cáo dự thảo

5. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

r) Tài sản vô hình (tiếp theo)

Tài sản vô hình với thời gian hữu dụng có thời hạn được trích khấu hao theo thời gian sử dụng hữu ích và được đánh giá suy giảm giá trị bất cứ khi nào có dấu hiệu cho thấy tài sản có thể bị suy giảm giá trị. Thời gian khấu trừ và phương pháp khấu trừ của tài sản vô hình có thời gian hữu dụng có thời hạn được xem xét ít nhất một lần vào cuối năm tài chính. Thay đổi về thời gian sử dụng hữu ích hay thay đổi về phương thức sử dụng lợi ích kinh tế gắn liền với tài sản đó được coi là thay đổi về thời gian khấu hao hoặc phương pháp khấu hao tùy theo từng trường hợp cụ thể và thay đổi này được coi là sự thay đổi về ước tính kế toán. Chi phí khấu hao tài sản vô hình được ghi nhận vào các mục chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phù hợp với chức năng của tài sản đó.

Khấu hao tài sản vô hình với thời gian sử dụng có thời hạn được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng của tài sản như sau:

Quyền sử dụng đất	20 năm
Phần mềm máy tính	3 năm

Tài sản vô hình là quyền sử dụng đất lâu dài không được khấu hao, nhưng phải tiến hành kiểm tra việc suy giảm giá trị hàng năm, theo từng tài sản riêng lẻ hoặc trong nhóm các đơn vị tạo ra luồng tiền. Việc đánh giá thời gian sử dụng lâu dài đối với loại tài sản này được xem xét lại hàng năm nhằm mục đích xác định khả năng tiếp tục sử dụng lâu dài của tài sản. Nếu không, cần phải điều chỉnh phi hồi tố để chuyển tài sản này thành từ tài sản có thời gian sử dụng vô thời hạn sang có thời hạn.

Lãi (lỗ) phát sinh từ việc ngừng ghi nhận tài sản vô hình là khoản chênh lệch giữa số tiền thuần nhận được từ việc thanh lý tài sản và giá trị còn lại của tài sản đó và được ghi nhận vào kết quả kinh doanh của kỳ tương ứng.

s) 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, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

Chi phí hoa hồng không được hoàn lại trả cho đại lý bán hàng hay tiếp thị khi bán bất động sản được ghi vào chi phí khi thanh toán.

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 chiết khấu cho giá trị thời gian của tiền nếu trọng yếu, 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.

Báo cáo dự thảo

5. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

t) Suy giảm giá trị tài sản không phải là tài sản tài chính

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, Tập đoàn xem xét có dấu hiệu suy giảm giá trị tài sản hay không. Nếu những dấu hiệu đó tồn tại, hoặc khi có yêu cầu phải thực hiện việc đánh giá giá trị của tài sản hàng năm, Tập đoàn sẽ ước tính giá trị có thể thu hồi của tài sản. Giá trị có thể thu hồi của tài sản là giá trị lớn hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản, hoặc của một đơn vị tài sản tạo ra luồng tiền, trừ đi chi phí để thanh lý, nhượng bán tài sản đó, và giá trị sử dụng của tài sản đó. Giá trị có thể thu hồi được xác định cho từng hạng mục tài sản, trừ khi hạng mục tài sản đó không tạo ra luồng tiền độc lập với luồng tiền từ các tài sản, hoặc nhóm tài sản khác. Khi giá trị ghi sổ của tài sản lớn hơn giá trị có thể thu hồi của nó, tài sản đó được coi là giảm giá trị và cần được ghi giảm xuống bằng giá trị có thể thu hồi được. Khi xác định giá trị đang sử dụng, luồng lưu chuyển tiền ước tính được chiết khấu đến giá trị hiện tại theo mức chiết khấu trước thuế phản ánh mức lãi suất thị trường và các rủi ro cụ thể của tài sản. Để xác định giá trị hợp lý trừ chi phí thanh lý, nhượng bán, cần sử dụng một mô hình định giá phù hợp. Việc tính toán này là sự kết hợp các cơ sở định giá, giá trị cổ phiếu niêm yết trên thị trường hay các chỉ số sẵn có về giá trị hợp lý.

Tập đoàn tính toán sự suy giảm giá trị dựa trên các dự toán và ngân sách chi tiết đã được lập riêng cho từng đơn vị tài sản tạo ra luồng tiền của Tập đoàn theo đó các tài sản riêng lẻ được phân bổ. Những dự toán và ngân sách này thông thường được lập cho giai đoạn năm năm. Đối với giai đoạn dài hơn, tỉ lệ tăng trưởng dài hạn sẽ được tính toán và áp dụng cho luồng tiền trong tương lai của dự án sau năm thứ năm.

Khoản giảm giá trị các hoạt động liên tục sẽ được ghi nhận là chi phí trong kỳ và hạch toán trong các khoản mục chi phí phù hợp với chức năng của tài sản bị giảm giá trị trừ khi tài sản này trước đó đã được đánh giá tăng giá trị và khoản đánh giá tăng được phản ánh vào báo cáo thu nhập. Trong trường hợp này, khoản giảm giá trị sẽ được ghi nhận bằng cách ghi giảm vào báo cáo thu nhập, với giới hạn là giá trị khoản đánh giá lại tài sản trước đó.

Đối với các tài sản không bao gồm lợi thế thương mại, việc đánh giá được tiến hành tại thời điểm kết thúc mỗi năm tài chính để xem xét liệu có những dấu hiệu cho thấy các khoản giảm giá trị được ghi nhận trong các năm tài chính trước không còn tồn tại hoặc đã giảm mức độ. Nếu những dấu hiệu đó còn tồn tại, Tập đoàn sẽ tiến hành ước tính giá trị có thể thu hồi được của tài sản. Khoản suy giảm giá trị đã ghi nhận trước đây sẽ được hủy bỏ chỉ trong trường hợp những ước tính được sử dụng để xác định giá trị có thể thu hồi của tài sản đã thay đổi kể từ thời điểm ghi nhận khoản giảm giá trị trước đó. Trong trường hợp đó, giá trị ghi sổ của tài sản được ghi tăng bằng giá trị có thể thu hồi của tài sản. Giá trị ghi tăng đó không được vượt quá giá trị ghi sổ, trừ đi các khoản khấu hao, nếu như các khoản giảm giá trị tài sản chưa từng được ghi nhận trong những năm trước. Các khoản ghi tăng đó sẽ được ghi nhận trong trong báo cáo lãi lỗ trừ trường hợp tài sản được ghi nhận theo giá trị đánh giá lại, trong trường hợp đó, khoản ghi tăng đó sẽ được ghi nhận là một khoản chênh lệch đánh giá lại tài sản tăng thêm.

Các tiêu chí sau đây cũng được áp dụng khi đánh giá sự giảm giá của một số hạng mục tài sản cụ thể:

Lợi thế thương mại

Việc giảm giá trị của lợi thế thương mại được đánh giá hàng năm (tại ngày 31 tháng 12), hoặc trong trường hợp có dấu hiệu giá trị còn lại của lợi thế thương mại bị suy giảm giá trị.

Suy giảm giá trị của lợi thế thương mại được xem xét bằng cách đánh giá giá trị có thể thu hồi được của các đơn vị tạo ra luồng tiền (hoặc nhóm các đơn vị tạo ra luồng tiền) mà lợi thế thương mại có liên quan. Khi giá trị thu hồi của các đơn vị tài sản tạo ra luồng tiền nhỏ hơn giá trị ghi sổ, khoản suy giảm giá trị được ghi nhận. Khoản suy giảm giá trị này không thể được hủy bỏ trong các niên độ tài chính tiếp theo.

Bản dịch chỉ sử dụng

5. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

t) *Suy giảm giá trị tài sản không phải là tài sản tài chính* (tiếp theo)

Tài sản vô hình

Tài sản vô hình có thời gian sử dụng không có thời hạn được đánh giá hàng năm tại ngày 31 tháng 12 xem có dấu hiệu suy giảm giá trị một cách riêng biệt hoặc trong nhóm các đơn vị tạo ra luồng tiền, hoặc thường xuyên hơn trong trường hợp có dấu hiệu cho thấy giá trị còn lại của tài sản vô hình bị suy giảm giá trị.

u) *Tiền và các khoản tương đương tiền*

Tiền và các khoản tương đương tiền trên báo cáo tình hình tài chính bao gồm tiền gửi không kỳ hạn tại ngân hàng, tiền mặt và các khoản tiền gửi ngắn hạn có thời hạn dưới 3 tháng. Để phục vụ cho việc lập báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất, chỉ tiêu tiền và các khoản tương đương tiền trên báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất bao gồm khoản mục tiền và các khoản tương đương tiền nêu trên.

6. CÁC CHUẨN MỰC KẾ TOÁN ĐÃ BAN HÀNH NHƯNG CHƯA CÓ HIỆU LỰC

Các chuẩn mực kế toán đã được ban hành nhưng chưa có hiệu lực vào ngày lập báo cáo tài chính của Tập đoàn được trình bày dưới đây. Danh sách này bao gồm các chuẩn mực và các diễn giải chuẩn mực kế toán quốc tế đã được ban hành mà Tập đoàn dự kiến sẽ áp dụng một cách hợp lý trong tương lai. Tập đoàn dự kiến sẽ áp dụng các chuẩn mực này khi chúng có hiệu lực.

Chuẩn mực Kế toán Quốc tế số 1 Trình bày Báo cáo tài chính – Trình bày các khoản mục trong Báo cáo Thu nhập

Sửa đổi trong Chuẩn mực Kế toán Quốc tế số 1 thay đổi các khoản mục được trình bày trong Báo cáo Thu nhập. Các khoản mục có thể được phân loại sang Báo cáo Kết quả Hoạt động Kinh doanh tại một thời điểm trong tương lai (ví dụ, do ngừng ghi nhận hoặc thanh toán) sẽ được trình bày riêng biệt với các khoản mục sẽ không bao giờ được phân loại lại. Sửa đổi này chỉ ảnh hưởng đến việc trình bày báo cáo tài chính mà không ảnh hưởng đến tình hình tài chính hoặc kết quả hoạt động kinh doanh của Tập đoàn. Sửa đổi có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 7 năm 2012.

Chuẩn mực Kế toán Quốc tế số 12 Thuế thu nhập doanh nghiệp – Hoàn nhập các tài sản cơ sở

Sửa đổi làm rõ thêm việc xác định thuế thu nhập hoãn lại đối với bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý. Sửa đổi nhấn mạnh một giả định không thể phủ nhận là thuế thu nhập hoãn lại đối với bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý trong Chuẩn mực Kế toán Quốc tế số 40 cần được xác định trên cơ sở giá trị ghi sổ được thực hiện thông qua chuyển nhượng. Ngoài ra, sửa đổi cũng nhấn mạnh thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại đối với các tài sản cố định không được khấu hao được ghi nhận theo phương pháp đánh giá lại theo Chuẩn mực Kế toán Quốc tế số 16 phải được ghi nhận theo giá trị có thể thực hiện được thông qua chuyển nhượng. Chuẩn mực sửa đổi có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2012.

Bản dự thảo

6. CÁC CHUẨN MỰC KẾ TOÁN ĐÃ BAN HÀNH NHƯNG CHƯA CÓ HIỆU LỰC (tiếp theo)

***Chuẩn mực Kế toán Quốc tế số 19 Lợi ích của người lao động* (Sửa đổi)**

Ủy ban Chuẩn mực Kế toán Quốc tế đã ban hành một số sửa đổi đối với Chuẩn mực Kế toán Quốc tế số 19. Các sửa đổi này bao gồm các thay đổi cơ bản như xóa bỏ không áp dụng ngưỡng lợi ích và khái niệm lợi ích kỳ vọng từ tài sản của chương trình hưu trí để làm rõ hơn và điều chỉnh các thuật ngữ cho dễ hiểu. Tập đoàn đã tự nguyện thực hiện việc thay đổi chính sách kế toán để ghi nhận lãi và lỗ thực tế trên Báo cáo Thu nhập trong kỳ hiện tại. Tập đoàn hiện tại đang thực hiện việc đánh giá toàn bộ ảnh hưởng của các sửa đổi còn lại. Chuẩn mực sửa đổi có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2013.

***Chuẩn mực Kế toán Quốc tế số 27 Các báo cáo tài chính riêng* (sửa đổi trong năm 2011)**

Sau khi Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế số 10 và số 12 mới được ban hành, việc áp dụng Chuẩn mực Kế toán Quốc tế số 27 chỉ giới hạn trong việc hướng dẫn kế toán đối với các khoản đầu tư vào công ty con, các công ty đồng kiểm soát và các công ty liên kết trên báo cáo tài chính riêng. Tập đoàn không trình bày các báo cáo tài chính riêng. Sửa đổi có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2013.

***Chuẩn mực Kế toán Quốc tế số 28 Đầu tư vào công ty liên kết và các khoản góp vốn liên doanh (*sửa đổi trong năm 2011)**

Sau khi Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế số 11 và số 12 mới được ban hành, Chuẩn mực Kế toán Quốc tế số 28 được đổi tên thành *Khoản đầu tư vào công ty liên kết và các khoản góp vốn liên doanh,* và hướng dẫn việc áp dụng phương pháp vốn chủ sở hữu đối với khoản góp vốn liên doanh. Sửa đổi có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2013.

Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế số 7 Công cụ tài chính: Trình bày — Bổ sung các Thuyết minh về việc ngừng ghi nhận

Chuẩn mực sửa đổi yêu cầu việc trình bày bổ sung về các tài sản tài chính đã được chuyển nhượng nhưng chưa ngừng ghi nhận để giúp người sử dụng các báo cáo tài chính của Tập đoàn hiểu được mối quan hệ với các tài sản chưa ngừng ghi nhận này cũng như các nghĩa vụ có liên quan. Ngoài ra, Chuẩn mực sửa đổi cũng yêu cầu việc trình bày việc tiếp tục sử dụng các tài sản đã được ngừng sử dụng này để giúp người sử dụng các báo cáo tài chính đánh giá được bản chất cũng như các rủi ro gắn liên với việc đơn vị tiếp tục sử dụng các tài sản đã ngừng ghi nhận. Chuẩn mực sửa đổi này chỉ ảnh hưởng đến việc trình bày và không có ảnh hưởng đối với tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của Tập đoàn.

Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế số 9 Công cụ tài chính: Phân loại và xác định giá trị

Mục đích của việc ban hành Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế số 9 của Ủy ban Chuẩn mực Kế toán Quốc tế trong giai đoạn 1 là nhằm thay thế Chuẩn mực Kế toán Quốc tế số 39 và được áp dụng trong việc phân loại và ghi nhận tài sản tài chính theo định nghĩa tại Chuẩn mực Kế toán Quốc tế số 39. Chuẩn mực này có hiệu lực đối với các năm tài chính bắt đầu vào hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2013. Trong giai đoạn sau đó, Ủy ban Chuẩn mực Kế toán Quốc tế sẽ hướng dẫn việc phân loại và hạch toán kế toán đối với các khoản phòng ngừa rủi ro và suy giảm các tài sản tài chính. Dự án này dự kiến hoàn thành vào đầu năm 2011 và nửa đầu năm 2012. Việc áp dụng giai đoạn 1 của Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế số 9 sẽ làm ảnh hưởng đến việc phân loại và ghi nhận các tài sản tài chính của Tập đoàn nhưng dự kiến sẽ không làm ảnh hưởng tới việc phân loại và ghi nhận các khoản nợ tài chính. Tập đoàn sẽ xác định ảnh hưởng của các thay đổi này trong các giai đoạn tiếp theo, sau khi được ban hành, để có được trình bày một cách tổng thể.

Bản dịch chỉ sử dụng cho mục đích tham khảo

6. CÁC CHUẨN MỰC KẾ TOÁN ĐÃ BAN HÀNH NHƯNG CHƯA CÓ HIỆU LỰC (tiếp theo)

Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế số 10 Báo cáo tài chính hợp nhất

Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế số 10 thay thế một phần Chuẩn mực Kế toán Quốc tế số 27 *Báo cáo tài chính hợp nhất và báo cáo tài chính riêng* trong đó trình bày rõ các chính sách kế toán trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất. Chuẩn mực này cũng bao gồm các vấn đề được đề cập trong Diễn giải Chuẩn mực số 12 *Hợp nhất - Các đơn vị được thành lập cho mục đích đặc biệt.*

Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế số 10 thiết lập mô hình kiểm soát đơn nhất được áp dụng cho tất cả các đơn vị, bao gồm các đơn vị được thành lập cho mục đích đặc biệt. Các thay đổi trong Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế số 10 yêu cầu Ban Giám đốc thực hiện các xét đoán quan trọng để có thể xác định được các đơn vị cùng bị kiểm soát, và do đó, cần phải được hợp nhất vào công ty mẹ, so với yêu cầu của Chuẩn mực Kế toán Quốc tế số 27. Chuẩn mực này có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2013.

Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế số 11 Thỏa thuận đồng kiểm soát

Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế số 11 thay thế Chuẩn mực Kế toán Quốc tế số 31 *Các khoản góp vốn liên doanh* và Diễn giải Chuẩn mực Kế toán Quốc tế ("SIC") số 13 *Đơn vị được đồng kiểm soát – Vốn góp bằng tài sản phi tiền tệ của các nhà đầu tư*. Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế số 11 xóa bỏ lựa chọn hạch toán khoản vốn góp liên doanh bằng phương pháp hợp nhất từng phần. Thay vào đó, các doanh nghiệp góp vốn liên doanh thỏa mãn định nghĩa của một doanh nghiệp liên doanh phải được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Chuẩn mực này có hiệu lực đối với các năm tài chính bắt đầu vào hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2013.

Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế số 12 Trình bày việc tham gia vào các đơn vị khác

Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế số 12 bao gồm tất cả các yêu cầu về việc trình bày trước đây được hướng dẫn trong Chuẩn mực Kế toán Quốc tế số 27 về báo cáo tài chính hợp nhất, cũng như các yêu cầu về việc trình bày trước đây được hướng dẫn trong Chuẩn mực Kế toán Quốc tế số 31 và số 28. Những thuyết minh này liên quan đến lợi ích của một đơn vị trong công ty con, công ty liên doanh liên kết và các công ty được cơ cấu. Một số các thuyết minh mới cũng được đưa ra trong chuẩn mực này. Chuẩn mực này có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2013.

Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế số 13 Xác định giá trị hợp lý

Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế số 13 thiết lập một nguồn hướng dẫn duy nhất về các phương thức xác định giá trị hợp lý. Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế số 13 không thay đổi yêu cầu về việc sử dụng giá trị hợp lý mà cung cấp các hướng dẫn về việc xác định giá trị hợp lý theo Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế khi được yêu cầu hoặc được đáp ứng. Tập đoàn hiện đang đánh giá ảnh hưởng của chuẩn mực này đối với tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh. Chuẩn mực này có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2013.

7. MUA VÀ CHUYỂN NHƯỢNG TRONG KỲ

Mua và chuyển nhượng trong năm 2011

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%.

Báo cáo chưa kiểm toán

7. MUA VÀ CHUYỂN NHƯỢNG TRONG KỲ (tiếp theo)

Mua và chuyển nhượng trong năm 2011 (tiếp theo)

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 54.466.144.954 đồng Việt Nam. Khoản chênh lệch 157.533.855.046 đồng Việt Nam giữa giá phí phải trả và giá trị ghi sổ của tài sản thuần mua thêm được ghi nhận vào lợi nhuận giữ lại trong vốn chủ sở hữu.

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 vào lợi nhuận giữ lại trong vốn chủ sở hữu.

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 258.283.291.658 đồng Việt Nam. Khoản chênh lệch 39.883.291.658 đồng Việt Nam giữa giá phí phải trả và giá trị ghi sổ của tài sản thuần mua thêm được ghi nhận vào lợi nhuận giữ lại trong vốn chủ sở hữu.

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 788.160.648.351 đồng Việt Nam. Khoản chênh lệch 1.163.839.351.649 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 vào lợi nhuận giữ lại trong vốn chủ sở hữu.

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

Vào ngày 28 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 24.808.124.650 đồng Việt Nam. Khoản chênh lệch 17.191.875.350 đồng Việt Nam giữa giá phí phải trả và giá trị ghi sổ của tài sản thuần mua thêm được ghi nhận vào lợi nhuận giữ lại trong vốn chủ sở hữu.

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 233.986.310.861 đồng Việt Nam. Khoản chênh lệch 580.363.384.139 đồng Việt Nam giữa giá phí phải trả và giá trị ghi sổ của tài sản thuần mua thêm được ghi nhận vào lợi nhuận giữ lại trong vốn chủ sở hữu.

Bản dịch chỉ sử dụng cho mục đích tham khảo

7. MUA VÀ CHUYỂN NHƯỢNG TRONG KỲ (tiếp theo)

Mua và chuyển nhượng trong năm 2010 (tiếp theo)

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 7.986.900.340 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.

Mua và bán trong năm 2010

Mua Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Phát triển Thiên An ("Thiên An")

Tập đoàn, đã gián tiếp mua mua 50% cổ phần cổ quyền biểu quyết của Công ty Thiên An vào ngày 18 tháng 1 năm 2010 thông qua Công ty Thành phố Hoàng Gia, một công ty con. Sau đó, Tập đoàn đã mua thêm 0,8% cổ phần biểu quyết trong Thiên An vào ngày 15 tháng 3 năm 2010.

Ban Giám đốc đánh giá rằng việc mua Thiên An là giao dịch mua một nhóm tài sản, không phải giao dịch hợp nhất kinh doanh. Theo đó, tổng giá phí mua được phân bổ cho các tài sản được mua dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản vào ngày mua. Lợi ích của cổ đông không nắm quyền kiểm soát cũng được ghi nhận theo tỷ lệ sở hữu tương ứng trong các tài sản được mua.

Chuyển nhượng một phần sở hữu trong Công ty Cổ phần Nhóm đầu tư may mắn ("LIG")

Vào ngày 8 tháng 6 năm 2010, Tập đoàn, thông qua PFV, một công ty con, đã bán 25% quyền biểu quyết trong LIG và giảm quyền biểu quyết của Tập đoàn trong LIG từ 66% xuống 41%. Tập đoàn, do đó, mất quyền kiểm soát trong LIG vào ngày này. Tập đoàn đã ghi nhận một khoản lãi 17.707.081.893 đồng Việt Nam trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vào ngày bán.

Vào ngày 23 tháng 11 năm 2010, Tập đoàn, thông qua Công ty Thành phố Hoàng Gia, đã bán thêm 18% quyền biểu quyết trong LIG và giảm quyền biểu quyết của Tập đoàn trong LIG xuống 23%. Tập đoàn đã ghi nhận một khoản lãi 78.084.393.429 đồng Việt Nam trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vào ngày bán.

Mua thêm cổ phần trong Công ty Cổ phần Bất động sản Ngọc Việt ("Ngọc Việt")

Vào ngày 4 tháng 6 năm 2010, Tập đoàn, thông qua Công ty Bất động sản Hải Phòng, một công ty con, đã mua thêm 10% vốn cổ phần tại Ngọc Việt và tăng cổ phần của Tập đoàn trong công ty liên kết này từ 35,8% đến 45,8%. Vào ngày 14 tháng 9 năm 2010, Tập đoàn đã mua thêm 34,2% cổ phần trong Ngọc Việt để tăng cổ phần của Tập đoàn trong Ngọc Việt lên 80%.

Báo cáo dự thảo

7. MUA VÀ CHUYỂN NHƯỢNG TRONG KỲ (tiếp theo)

Mua và chuyển nhượng trong năm 2010 (tiếp theo)

Ban Giám đốc đánh giá rằng việc mua Ngọc Việt là giao dịch mua một nhóm tài sản, không phải giao dịch hợp nhất kinh doanh. Theo đó, tổng giá phí mua được phân bổ cho các tài sản được mua dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản vào ngày mua. Lợi ích của cổ đông không nắm quyền kiểm soát cũng được ghi nhận theo tỷ lệ sở hữu tương ứng trong các tài sản được mua.

Sáp nhập Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái ("Sinh Thái"), Thiên An, LIG, Ngọc Việt và Công ty Cổ phần Dịch vụ tổng hợp và Đầu tư Hà Nội ("IGS")

Vào ngày 20 tháng 12 năm 2010, các cổ đông của năm công ty, bao gồm Sinh Thái, Thiên An, LIG, Ngọc Việt và IGS, đã hoàn thành việc sáp nhập năm công ty này. Việc sáp nhập được thực hiện để giảm bớt gánh nặng quản lý do năm công ty này không hoạt động trong các lĩnh vực kinh doanh chủ yếu của Tập đoàn.

Theo thỏa thuận sáp nhập, tất cả các cổ đông của bốn công ty (Ngọc Việt, LIG, IGS, Thiên An) đã đồng ý hoán đổi cổ phần của mình trong bốn công ty này thành cổ phần mới trong Công ty Sinh Thái. Đổi lại, Công ty Sinh Thái đã phát hành cổ phiếu mới cho các cổ đông của bốn công ty này để nắm quyền sở hữu 100% đối với bốn công ty. Tỷ lệ hoán đổi được xác định bởi các cổ đông là 1:1. Tất cả bốn công ty đã được giải thể và tài sản và nợ phải trả của các công ty này đã được sáp nhập vào Công ty Sinh Thái tại ngày sáp nhập, là ngày 20 tháng 12 năm 2010.

Trước khi sáp nhập, Tập đoàn là cổ đông nắm quyền kiểm soát đối với Công ty Ngọc Việt và Công ty Thiên An và nắm quyền ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty LIG và Công ty Sinh Thái. Sau khi sáp nhập, Tập đoàn mất quyền kiểm soát đối với Công ty Ngọc Việt và Công ty Thiên An, mất quyền ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty LIG. Đổi lại, Tập đoàn đã tăng quyền sở hữu trong Sinh Thái lên 44,98%.

Ban Giám đốc đánh giá rằng vì cả năm công ty trong giao dịch sáp nhập này không thỏa mãn định nghĩa của một doanh nghiệp mà là một nhóm tài sản, việc sáp nhập này không phải là một giao dịch hợp nhất kinh doanh mà là việc hoán đổi một nhóm tài sản này để có được một nhóm tài sản khác. Tập đoàn đã ghi nhận một khoản lãi 112.656.357.684 đồng Việt Nam từ giao dịch sáp nhập này trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vào ngày sáp nhập.

Báo cáo dự thảo

7. MUA VÀ CHUYỂN NHƯỢNG TRONG KỲ (tiếp theo)

Mua và chuyển nhượng trong năm 2010 (tiếp theo)

Thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty con, Công ty Nam Hà Nội

Trong năm 2010, Tập đoàn nắm quyền kiểm soát trong Công ty Nam Hà Nội qua việc nắm giữ trực tiếp 44,15% quyền biểu quyết và gián tiếp thông qua các công ty con khác (như LIG: 11,8% và Ngọc Việt: 33,2% quyền biểu quyết). Sau đây là những thay đổi về tỷ lệ sở hữu trong Công ty Nam Hà Nội trong năm 2010 do các giao dịch liên quan đến LIG và Ngọc Việt:

- Vào ngày 8 tháng 6 năm 2010, Tập đoàn bán 25% quyền biểu quyết trong LIG và do đó, mất quyền kiểm soát trong công ty này, bao gồm cả 11,8% quyền biểu quyết trong Nam Hà Nội. Tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong Công Nam Hà Nội giảm xuống còn 44,15%;
- Vào ngày 14 tháng 9 năm 2010, Tập đoàn nắm quyền kiểm soát Ngọc Việt, và do đó, kiểm soát 33,2% quyền biểu quyết trong Nam Hà Nội thuộc sở hữu của Ngọc Việt. Tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong Nam Hà Nội tăng lên 77,35%;
- Vào ngày 20 tháng 12 năm 2010, sau giao dịch sáp nhập Sinh Thái, Tập đoàn lại mất quyền kiểm soát đối với 33,2% quyền biểu quyết trong Nam Hà Nội thuộc sở hữu của Ngọc Việt. Tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong Nam Hà Nội một lần nữa giảm xuống còn 44,15%;
- Vào ngày 28 tháng 12 năm 2010, Tập đoàn trực tiếp mua lại 7,8% quyền biểu quyết trong Nam Hà Nội từ một cổ đông không nắm quyền kiểm soát để tăng tỷ lệ sở hữu của mình trong Nam Hà Nội lên 51,95%.

Ban Giám đốc đã đánh giá rằng Tập đoàn đã nắm giữ quyền kiểm soát trong Nam Hà Nội như là một công ty con trong suốt cả năm 2010, ngay cả khi tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong Nam Hà Nội giảm xuống còn 44,15%. Quyền kiểm soát này được thực hiện do Tập đoàn có quyền bổ nhiệm đa số các vị trí trong Hội đồng Quản trị của Nam Hà Nội, cũng như vị trí Tổng giám đốc và kế toán trưởng của công ty này.

Theo đó, Tập đoàn đã ghi nhận cho những thay đổi về quyền sở hữu trong Nam Hà Nội như những giao dịch vốn giữa các chủ sở hữu. Một khoản lỗ thuần 286.313.419.825 đồng Việt Nam từ các giao dịch vốn liên quan đến Nam Hà Nội đã được ghi nhận trực tiếp vào lợi nhuận giữ lại.

Mua và chuyển nhượng trong năm 2009

Nhượng bán một phần cổ phần trong Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV ("PFV")

Trong tháng 6 và tháng 7 năm 2009, Tập đoàn đã chuyển nhượng 20% số cổ phần của PFV và giảm tỷ lệ sở hữu xuống còn 74,41%. Giá phí thu được bằng tiền là 279.000.000.000 đồng Việt Nam. Giá trị ghi sổ của tài sản thuần được chuyển nhượng là 122.369.089.876 đồng Việt Nam. Khoản chênh lệch 156.630.910.124 đồng Việt Nam giữa giá bán và giá trị ghi sổ của số cổ phần được chuyển nhượng được ghi nhận vào lợi nhuận giữ lại trong nguồn vốn chủ sở hữu.

Mua thêm cổ phần trong Công ty Cổ phần Chứng khoán Vincom ("VSC")

Trong tháng 6 năm 2009, Tập đoàn đã mua thêm 5% cổ phần của Công ty Chứng khoán Vincom, tăng tỷ lệ sở hữu của Công ty lên 75%. Giá phí chuyển nhượng trả bằng tiền là 16.500.000.000 đồng Việt Nam. Giá trị ghi sổ của tài sản thuần của Chứng khoán Vincom tại ngày mua thêm là 323.807.115.508 đồng Việt Nam và giá trị ghi sổ của tài sản thuần mua thêm là 16.190.355.775 đồng Việt Nam. Khoản chênh lệch 309.644.225 đồng Việt Nam giữa giá mua và giá trị ghi sổ của số cổ phần được mua thêm được ghi nhận vào lợi nhuận giữ lại trong nguồn vốn chủ sở hữu.

Báo cáo quản trị

7. MUA VÀ CHUYỂN NHƯỢNG TRONG KỲ (tiếp theo)

Mua và chuyển nhượng trong năm 2009 (tiếp theo)

Mua Công ty Cổ phần Nhóm đầu tư May Mắn

Trong tháng 11 và tháng 12 năm 2009, Tập đoàn đã tiến hành một số giao dịch mua cổ phần của công ty này thông qua hai công ty con là PFV và Thành phố Hoàng Gia và tính đến ngày 1 tháng 12 năm 2009, Tập đoàn đang nắm giữ 66% cổ phần của Công ty Nhóm đầu tư May Mắn.

Ban Giám đốc đã đánh giá rằng việc mua cổ phần của Công ty Cổ phần Nhóm đầu tư May Mắn là việc mua một nhóm các tài sản, không phải là hợp nhất kinh doanh. Theo đó, giá phí của giao dịch này được phân bổ cho các tài sản được mua dựa trên giá trị hợp lý của các tài sản được mua tại ngày mua. Lợi ích cổ đông không nắm quyền kiểm soát được ghi nhận theo tỷ lệ sở hữu mà các cổ đông không nắm quyền kiểm soát nắm giữ.

Mua thêm cổ phần của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

Tập đoàn nắm giữ 44,15% quyền biểu quyết trong Công ty Nam Hà Nội và vào ngày 1 tháng 12 năm 2009, thông qua khoản đầu tư tại Công ty Cổ phần Nhóm Đầu tư May Mắn, Tập đoàn đã nắm thêm quyền kiểm soát 11,8% quyền biểu quyết của Công ty Nam Hà Nội thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Nhóm Đầu tư May Mắn.

Ban Giám đốc đã đánh giá rằng việc mua cổ phần của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội là việc mua một nhóm các tài sản, không phải là hợp nhất kinh doanh. Theo đó, giá phí của giao dịch này được phân bổ cho các tài sản được mua dựa trên giá trị hợp lý của các tài sản được mua tại ngày mua. Lợi ích cổ đông không nắm quyền kiểm soát được ghi nhận theo tỷ lệ sở hữu mà các cổ đông không nắm quyền kiểm soát nắm giữ.

Tập đoàn mua Công ty Nam Hà Nội nhằm mục đích mở rộng hoạt động đầu tư bất động sản ở Việt Nam vì Nam Hà Nội có quyền phát triển một dự án bất động sản tại Hà Nội.

Thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty Bất động sản Hải Phòng

Vào ngày 1 tháng 1 năm 2008, Công ty mua 89,35% vốn chủ sở hữu của Công ty Bất động sản Hải Phòng. Giá phí đã thanh toán bằng tiền là 45,6 tỷ đồng Việt Nam. Việc mua cổ phần của Công ty Bất động sản Hải Phòng được thực hiện với mục đích phát triển công trình tổ hợp văn phòng và căn hộ Vincom Plaza tại số 4 Lê Thánh Tông, phường Máy Tơ, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng. Dự án này dự kiến được thực hiện trên lô đất 9.125 mét vuông được Ủy ban Nhân dân thành phố Hải Phòng cấp cho Công ty Bất động sản Hải Phòng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00498 ngày 23 tháng 1 năm 2008 và Giấy chứng nhận đầu tư cấp ngày 10 tháng 4 năm 2008. Lợi ích cổ đông thiểu số được ghi nhận theo tỷ lệ vốn chủ sở hữu mà các cổ đông thiểu số nắm giữ trong Công ty Bất động sản Hải Phòng.

Vào ngày 15 tháng 2 năm 2008, Công ty đã nhượng bán 9,35% vốn chủ sở hữu trong Công ty Bất động sản Hải Phòng cho các đối tác khác và thu về 4,8 tỷ đồng Việt Nam. Việc nhượng bán này được thực hiện do những điều chỉnh trong kế hoạch đầu tư dự án của Tập đoàn trong điều kiện tình hình kinh tế và thị trường chưa thuận lợi.

Trong thời gian từ ngày 20 tháng 2 năm 2008 đến ngày 12 tháng 6 năm 2008, Công ty góp thêm 238,4 tỷ đồng Việt Nam bằng tiền mặt, tương ứng với tỷ lệ vốn sở hữu mà Tập đoàn nắm giữ trong Công ty Bất động sản Hải Phòng.

Báo cáo dịch thô

7. MUA VÀ CHUYỂN NHƯỢNG TRONG KỲ (tiếp theo)

Mua và chuyển nhượng trong năm 2009 (tiếp theo)

Thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty Bất động sản Hải Phòng (tiếp theo)

Vào ngày 11 tháng 12 năm 2008, Công ty tiếp tục nhượng bán 31% vốn chủ sở hữu trong Công ty Bất động sản Hải Phòng cho các bên liên quan. Giá phí thu được là 139,5 tỷ đồng Việt Nam và Công ty đã ghi nhận một khoản chênh lệch là 30.934.342.212 đồng Việt Nam từ việc chuyển nhượng này vào vốn chủ sở hữu. Theo đó, Công ty chỉ còn nắm 49% vốn chủ sở hữu trong Công ty Bất động sản Hải phòng. Khoản đầu tư này được Ban Giám đốc của Công ty đánh giá là khoản đầu tư vào công ty liên kết và giá trị của khoản đầu tư này theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại ngày 31 tháng 12 năm 2008 là 171.042.355.904 đồng Việt Nam.

Vào ngày 25 tháng 7 năm 2009, Tập đoàn đã mua lại 41% cổ phần của Công ty Bất động sản Hải Phòng cùng với giá trị quyền thuê đất thông qua công ty con là PFV nhằm mục đích phát triển hoạt động kinh doanh bất động sản của Công ty Bất động sản Hải Phòng. Theo đó, quyền biểu quyết của Tập đoàn trong Công ty Bất động sản Hải Phòng tăng lên 90%. Tổng giá phí cho số cổ phần mua thêm này là 363 tỷ đồng Việt Nam. Công ty Bất động sản Hải Phòng trước đây là một công ty nhà nước hoạt động trong lĩnh vực chế biến lương thực và kinh doanh các sản phẩm nông nghiệp, có một hợp đồng thuê đất từ Chính phủ với diện tích 9.125 mét vuông trong thời gian 30 năm (từ năm 1999 đến năm 2029).

Ban Giám đốc đã đánh giá rằng việc mua cổ phần của Công ty Bất động sản Hải phòng là việc mua một nhóm các tài sản, không phải là hợp nhất kinh doanh. Theo đó, giá phí của giao dịch này được phân bổ cho các tài sản được mua dựa trên giá trị hợp lý của các tài sản đó tại ngày mua, và phần giá phí còn lại được phân bổ cho giá trị của quyền thuê đất. Phần lợi ích của cổ đông không nắm quyền kiểm soát cũng được ghi nhận tương ứng đối với giá trị của các tài sản được mua. Các tài sản được mua được trình bày trong cùng nhóm với các tài sản tương tự của Tập đoàn.

8. LỢI ÍCH TRONG CÁC KHOẢN GÓP VỐN LIÊN DOANH

Tập đoàn có 75% vốn góp theo hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam để thực hiện dự án bất động sản tại địa chỉ số 180-192 Nguyễn Công Trứ, phường Nguyễn Thái Bình, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

Dự án bất động sản này đã được hoàn thành trong năm 2010 và bất động sản này đã được chuyển nhượng trong tháng 12 năm 2010. Tập đoàn đã ghi nhận một khoản lãi là 363.917.267.772 đồng Việt Nam từ việc chuyển nhượng khoản góp vốn liên doanh này trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2010.

Báo cáo kiểm toán

9. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

Giá trị ghi sổ của các khoản đầu tư vào công ty liên kết theo phương pháp vốn chủ sở hữu như sau:

	Vinpearl Hội An VNĐ	*Du lịch Việt Nam VNĐ*	*Bê tông Ngoại Thương VNĐ*	*Sinh Thái VNĐ*	*Thành phố Xanh VNĐ*	*Thăng Long VNĐ*	*Tổng cộng VNĐ*
Ngày 1 tháng 1 năm 2011	113.317.266.994	39.986.952.728	12.174.457.006	2.120.811.606.431	485.375.621.818	17.981.328.271	2.789.647.233.248
Đầu tư tăng thêm trong năm	-	-	-	-	300.000.000.000	-	300.000.000.000
Phần lãi/(lỗ) sau thuế được hưởng trong năm	591.970.752	4.421.468.169	1.241.914.472	553.991.719.136	8.585.690.154	(496.914.687)	568.335.847.996
Nhượng bán trong năm	(155.016.230.591)	-	-	(1.887.702.032.918)	-	-	(2.042.718.263.509)
Phân loại sang tài sản dài hạn khác	-	-	-	(1.124.837.578.545)	-	-	(1.124.837.578.545)
Ngừng ghi nhận cổ phiếu quỹ do thanh lý, nhượng bán	41.106.992.845	-	-	562.639.914.014	-	-	603.746.906.859
Cổ tức công bố	-	(24.881.779.732)	-	(224.903.628.118)	-	-	(249.785.407.850)
Ngày 31 tháng 12 năm 2011	**-**	**19.526.641.165**	**13.416.371.478**	**-**	**793.961.311.972**	**17.484.413.584**	**844.388.738.199**

Báo cáo dự thảo

9. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT (tiếp theo)

	Vinpearl Hội An VNĐ	*Du lịch Việt Nam VNĐ*	*Bê tông Ngoại Thương VNĐ*	*Sinh Thái VNĐ*	*Thành phố Xanh VNĐ*	*Ngọc Việt VNĐ*	*Thăng Long VNĐ*	*Khác (*) VNĐ*	*Tổng cộng VNĐ*
Ngày 1 tháng 1 năm 2010	237.847.184.693	80.388.188.407	11.110.460.329	-	-	165.774.810.187	-	275.095.701.503	770.216.345.119
Đầu tư tăng thêm trong năm	-	-	-	839.300.000.000	480.000.000.000	30.000.000.000	-	-	1.349.300.000.000
Phần lãi/(lỗ) sau thuế được hưởng trong năm	(3.684.639.053)	(40.401.235.679)	1.063.996.677	124.738.451.148	5.375.621.818	3.405.902.303	481.328.271	12.105.176.370	103.084.601.855
Kết chuyển từ các khoản đầu tư dài hạn	-	-	-	-	-	-	17.500.000.000	-	17.500.000.000
Kết chuyển từ vào công ty con do mất quyền kiểm soát	-	-	-	-	-	-	-	538.105.866.593	538.105.866.593
Kết chuyển sang đầu tư vào công ty con do có quyền kiểm soát	-	-	-	-	-	(199.180.712.490)	-	-	(199.180.712.490)
Tăng do sáp nhập	-	-	-	1.723.043.922.923	-	-	-	-	1.723.043.922.923
Nhượng bán trong năm	(79.738.285.801)	-	-	-	-	-	-	(756.928.256.515)	(836.666.542.316)
Giải thể trong năm	-	-	-	-	-	-	-	(68.219.160.224)	(68.219.160.224)
Cổ phiếu quỹ	(41.106.992.845)	-	-	(562.639.914.014)	-	-	-	-	(603.746.906.859)
Khác	-	-	-	(3.630.853.626)	-	-	-	(159.327.727)	(3.790.181.353)
Ngày 31 tháng 12 năm 2010	**113.317.266.994**	**39.986.952.728**	**12.174.457.006**	**2.120.811.606.431**	**485.375.621.818**	**-**	**17.981.328.271**	**-**	**2.789.647.233.248**

(*): bao gồm các khoản đầu tư vào công ty liên kết đã được chuyển nhượng hoặc giải thể trong năm 2010

Báo cáo dự thảo

9. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT (tiếp theo)

	Vinpearl Hội An VNĐ	*Du lịch Việt Nam VNĐ*	*Bê tông Ngoại Thương VNĐ*	*Bất động sản Hải Phòng VNĐ*	*Nam Hà Nội VNĐ*	*Ngọc Việt VNĐ*	*Khác (*) VNĐ*	*Tổng cộng VNĐ*
Ngày 1 tháng 1 năm 2009	60.465.690.397	70.347.763.425	9.465.406.176	171.042.355.904	47.695.392.174	70.960.670.708	179.832.076.818	609.809.355.602
Đầu tư tăng thêm trong năm	174.000.000.000	-	-	-	-	84.745.448.000	198.750.000.000	457.495.448.000
Kết chuyển sang các khoản đầu tư vào công ty con do có quyền kiểm soát	-	-	-	(164.328.556.750)	(47.695.392.174)	-	-	(212.023.948.924)
Nhượng bán trong năm	-	-	-	-	-	-	(98.765.747.715)	(98.765.747.715)
Cổ tức nhận được	-	(794.682.684)	(900.000.000)	-	-	-	-	(1.694.682.684)
Phần lãi/(lỗ) sau thuế được hưởng trong năm	3.381.494.296	10.835.107.666	2.527.816.790	(6.713.799.154)	-	10.068.691.479	(4.879.955.326)	15.219.355.751
Khác	-	-	17.237.363	-	-	-	159.327.726	176.565.089
Ngày 31 tháng 12 năm 2009	**237.847.184.693**	**80.388.188.407**	**11.110.460.329**	-	-	**165.774.810.187**	**275.095.701.503**	**770.216.345.119**

(*): bao gồm các khoản đầu tư vào công ty liên kết đã được chuyển nhượng hoặc giải thể trong năm 2009

Báo cáo dự thảo

9. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT (tiếp theo)

9.1 Chi tiết các khoản đầu tư vào công ty liên kết

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

Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam tại thành phố Hồ Chí Minh tiền thân là một công ty nhà nước được cổ phần hóa vào đầu năm 2007 theo Giấy phép kinh doanh mới số 4103006768 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18 tháng 05 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. Công ty nắm 21% quyền biểu quyết trong công ty liên kết này tại ngày 31 tháng 12 năm 2011.

Tập đoàn cũng tham gia vào một hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam tại thành phố Hồ Chí Minh để xây dựng tòa nhà văn phòng trên khu đất này (xem Thuyết minh số 8). Việc xây dựng tòa nhà này đã hoàn thành, và tòa nhà đã được bán trong năm 2010.

(ii) Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Vinpearl Hội An ("Vinpearl Hội An")

Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Vinpearl Hội An là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng kí 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 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 Vinpearl Hội An cho Công ty Cổ phần Vinpearl ("Vinpearl"). 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 tầng 1, 35 - 37 Bến Chương Dương, phường Nguyễn Thái Bình, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh. Tập đoàn 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 Cổ phần Đầu tư và Phát triển 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 K6+200 đường cao tốc 39A huyện Yên Mỹ, tỉnh Hưng Yên. Công ty nắm 44,98% quyền biểu quyết trong công ty này tại ngày 31 tháng 12 năm 2010.

Báo cáo dự thảo

9. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT (tiếp theo)

9.1 Chi tiết các khoản đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)

Trong tháng 10 và tháng 12 năm 2011, Tập đoàn đã hoàn thành việc chuyển nhượng 29,4% cổ phần trong Sinh Thái và làm giảm tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong công ty này xuống 15,58%. Theo đó, Tập đoàn đã mất quyền ảnh hưởng đáng kể trong công ty này và phần đầu tư còn lại trong Sinh Thái được ghi nhận thành khoản đầu tư dài hạn khác.

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

Công ty Cổ phần Phát triển 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. Công ty nắm 24% quyền biểu quyết trong công ty này tại ngày 31 tháng 12 năm 2010. Vào ngày 17 tháng 6 năm 2011, Tập đoàn đã trực tiếp mua thêm 20% cổ phần trong công ty liên kết này và do đó làm tăng quyền biểu quyết của Tập đoàn trong công ty này lên 44% tại ngày 31 tháng 12 năm 2011.

(vi) Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Bất động sản Thăng Long ("Thăng Long")

Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Bất động sản 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.

9.2 Tổng hợp thông tin tài chính của các công ty liên kết

Chi tiết thông tin tài chính của các công ty liên kết vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, ngày 31 tháng 12 năm 2010 và ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho các năm tài chính kết thúc cùng ngày như sau:

	2011 VNĐ	*2010 VNĐ*	*2009 VNĐ*
Tài sản ngắn hạn	3.097.577.778.152	6.235.449.074.799	936.571.591.035
Tài sản dài hạn	1.299.759.163.606	6.412.432.943.749	180.521.999.975
Nợ ngắn hạn	3.040.903.476.883	3.323.540.239.894	729.389.962.039
Nợ dài hạn	225.056.286.281	3.723.348.679.816	5.616.841.735
Vốn chủ sở hữu	**1.131.377.178.594**	**5.600.993.098.838**	**382.086.787.236**
Doanh thu	607.280.803.942	238.667.469.873	254.601.335.253
Lợi nhuận	**40.619.013.801**	**28.956.177.323**	**24.302.246.958**

Báo cáo tài chính

10. THU NHẬP/CHI PHÍ KHÁC VÀ CÁC ĐIỀU CHỈNH

10.1 Doanh thu hoạt động khác

	2011 VNĐ	*2010 VNĐ*	*2009 VNĐ*
Lãi từ chuyển nhượng lợi ích trong các khoản góp vốn liên doanh	-	363.917.267.772	-
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định và công cụ dụng cụ	-	2.012.984.795	-
Thu nhập từ phạt hợp đồng	47.379.388.913	10.088.766.606	-
Lãi từ sáp nhập Công ty Sinh Thái	-	112.656.357.684	-
Thu nhập từ chuyển nhượng cổ phần trong công ty con và các công ty khác	96.891.678.064	104.616.207.020	28.734.252.285
Thu nhập từ cổ tức	92.118.091.247	2.803.138.254	1.199.299.068
Khác	20.095.710.892	9.674.350.226	4.221.912.281
Tổng doanh thu hoạt động khác	**256.484.869.116**	**605.769.072.357**	**34.155.463.634**

10.2 Chi phí hoạt động khác

	2011 VNĐ	*2010 VNĐ*	*2009 VNĐ*
Chi phí thanh lý tài sản cố định và công cụ dụng cụ	(5.404.084.760)	-	(159.632.319)
Lỗ từ chuyển nhượng cổ phần trong các công ty khác	-	(8.345.999.655)	-
Lỗ từ chuyển nhượng cổ phần trong công ty con	-	(89.450.103.176)	-
Chi phí phạt hợp đồng	(9.183.126.147)	(653.769.558)	-
Khác	(18.242.211.031)	(6.413.267.405)	(1.110.890.592)
Tổng chi phí hoạt động khác	**(32.829.421.938)**	**(104.863.139.794)**	**(1.270.522.911)**

10.3 Chi phí tài chính

	2011 VNĐ	*2010 VNĐ*	*2009 VNĐ*
Chi phí lãi vay	(807.423.457.623)	(511.476.475.135)	(233.062.545.818)
Thay đổi giá trị hợp lý của chứng khoán giữ để bán	(8.500.525.711)	(3.516.479.212)	(120.506.350.240)
Thay đổi giá trị chiết khấu của các khoản cho vay/phải thu	(128.516.359.689)	(915.344.570)	(6.014.275.217)
Chi phí phát hành trái phiếu	(53.057.043.142)	(43.056.744.033)	(150.893.909)
Chi phí tài chính khác	(31.150.310.411)	(79.924.897.404)	(24.708.119.866)
Tổng chi phí tài chính	**(1.028.647.696.576)**	**(638.889.940.354)**	**(384.442.185.050)**

Báo cáo dự thảo

10. THU NHẬP/CHI PHÍ KHÁC VÀ CÁC ĐIỀU CHỈNH (tiếp theo)

10.4 Thu nhập tài chính

	2011 VNĐ	*2010 VNĐ*	*2009 VNĐ*
Lãi tiền gửi và lãi từ các khoản cho vay	691.498.657.383	541.052.492.229	199.645.634.221
Thay đổi giá trị chiết khấu của các khoản cho vay/phải thu và giá trị hợp lý của các tài sản tài chính	615.382.029.735	256.990.978.286	27.758.023.951
Thu nhập tài chính khác	26.222.071.400	56.157.883.160	22.663.185.848
Tổng thu nhập tài chính	**1.333.102.758.518**	**854.201.353.675**	**250.066.844.020**

10.5 Khấu hao, khấu trừ, chênh lệch tỷ giá trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

	2011 VNĐ	*2010 VNĐ*	*2009 VNĐ*
Bao gồm trong chi phí quản lý:	**23.239.118.849**	**24.042.329.468**	**12.068.028.617**
Chi phí khấu hao	12.334.640.344	13.101.418.698	6.661.238.001
Hao mòn của tài sản cố định vô hình	10.904.478.505	10.940.910.770	5.406.790.616

10.6 Các khoản lợi ích cho nhân viên

	2011 VNĐ	*2010 VNĐ*	*2009 VNĐ*
Tiền lương, tiền công	181.413.779.190	86.737.625.533	38.253.492.548
Chi phí bảo hiểm xã hội	13.805.162.151	7.224.313.529	3.867.994.028
Tổng chi cho các khoản lợi ích cho nhân viên	**195.218.941.341**	**93.961.939.062**	**42.121.486.576**

Báo cáo dự thảo

11. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Theo biên bản kết luận thanh tra của Cục thuế Hà Nội ban hành ngày 25 tháng 12 năm 2008, Công ty được hưởng ưu đãi miễn giảm thuế Thu nhập Doanh nghiệp ("TNDN") theo quy định tại Điểm 1.2, Mục III, Phần E, Thông tư số 128/2003-TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2003. Theo đó, Công ty được miễn thuế TNDN trong 2 năm tính từ năm đầu tiên kinh doanh có lãi và được giảm 50% thuế TNDN trong 3 năm tiếp theo. Năm đầu tiên kinh doanh có lãi của Công ty là năm 2005 và mức thuế suất thuế TNDN hiện hành là 25%.

Các báo cáo thuế của Công ty 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 đối với các loại nghiệp vụ khác nhau 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.

Chi phí thuế thu nhập trong các năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011, năm 2010 và năm 2009 là:

	2011 VNĐ	*2010 VNĐ*	*2009 VNĐ*
Hoạt động liên tục			
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	269.291.811.213	693.689.351.240	282.021.864.048
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại liên quan đến ghi nhận mới và hoàn nhập các chênh lệch tạm thời	937.633.226.673	953.768.283.242	1.280.591.257.937
	1.206.925.037.886	**1.647.457.634.482**	**1.562.613.121.985**
Hoạt động bị chấm dứt (Thuyết minh số 27)			
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	118.672.501.555	7.015.407.292	7.747.013.055
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại liên quan đến ghi nhận mới và hoàn nhập các chênh lệch tạm thời	-	(1.067.077.371)	(282.411.257)
	118.672.501.555	**5.948.329.921**	**7.464.601.798**

11.1 Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 thu nhập doanh nghiệp hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

Báo cáo dự thảo

11. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

11.1 Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (tiếp theo)

Bảng đối chiếu lợi nhuận kế toán của Tập đoàn với lợi nhuận chịu thuế cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011, năm 2010 và năm 2009 được trình bày dưới đây:

	2011	*2010*	*2009*
	VNĐ	*VNĐ*	*VNĐ*
Lợi nhuận thuần trước thuế từ hoạt động liên tục	3.765.762.511.361	7.122.339.269.073	6.429.527.955.582
Lợi nhuận thuần trước thuế từ hoạt động bị chấm dứt (Thuyết minh số 27)	447.304.724.393	21.353.912.090	21.876.367.825
Lợi nhuận thuần trước thuế	**4.213.067.235.754**	**7.143.693.181.163**	**6.451.404.323.407**
Các khoản điều chỉnh tăng (giảm)			
Thu nhập từ cổ tức	(92.118.753.847)	(386.524.959.917)	(1.199.299.068)
Phần lãi trong công ty liên kết	(568.335.847.996)	(103.084.601.855)	(15.219.355.751)
Thu nhập chịu thuế từ việc bán cổ phần công ty con	26.119.979.083	-	131.748.868.545
Lãi từ chuyển nhượng công ty liên kết	342.121.562.195	-	-
Chi phí được phép vốn hóa theo quy định thuế	223.205.948.199	-	-
Lãi từ sáp nhập Sinh Thái	-	(112.656.357.684)	-
Trích trước giá vốn của các căn hộ đã bán	-	58.347.660.161	29.215.252.502
Chi phí lãi vay phát sinh tương ứng với phần vốn chưa góp	-	60.116.051.125	38.108.395.442
Thay đổi giá trị hợp lý của nợ phải trả tài chính theo giá trị hợp lý thông qua lãi/lỗ và chiết khấu của các khoản cho vay và phải thu	598.914.982.265	474.259.890.561	(16.541.997.378)
Thay đổi giá trị hợp lý của tài sản tài chính ghi nhận tại giá trị hợp lý thông qua lãi/lỗ	(615.382.029.735)	(91.061.931.720)	-
Lãi từ thay đổi giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư	(2.737.460.755.040)	(4.215.968.714.893)	(5.265.012.218.330)
Phân bổ quyền thuê đất	9.217.901.051	9.217.901.051	4.015.469.225
Chi phí chi chịu thuế khác	145.706.442.565	127.662.894.617	11.863.221.345
Điều chỉnh khác	9.076.030.496	66.923.970.264	196.052.062.851
Lợi nhuận điều chỉnh chưa trừ chuyển lỗ và trước thuế	**1.554.132.694.990**	**3.030.924.982.873**	**1.564.434.722.790**
Lỗ năm trước chuyển sang	-	-	(3.494.265.707)
Thu nhập chịu thuế ước tính năm nay	**1.554.132.694.990**	**3.030.924.982.873**	**1.560.940.457.083**
Chi phí thuế TNDN ước tính năm nay	**386.395.187.978**	**715.384.462.026**	**390.235.114.263**
Điều chỉnh do áp dụng thuế suất khác	-	-	(100.466.237.160)
Chi phí Thuế TNDN thuần ước tính năm nay	**386.395.187.978**	**715.384.462.026**	**289.768.877.103**
Trong đó:			
Hoạt động liên tục	*267.722.686.423*	*708.369.054.733*	*282.021.864.048*
Hoạt động bị chấm dứt (Thuyết minh số 27)	*118.672.501.555*	*7.015.407.293*	*7.747.013.055*
Thuế TNDN phải trả đầu năm	695.108.867.125	248.794.223.525	8.509.880.987
Điều chỉnh khác	(3.953.531.709)	39.652.797.088	411.250.751
Điều chỉnh chi phí Thuế TNDN do ghi nhận thiếu/(thừa) năm trước	1.569.124.790	(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 trả trong năm	(1.030.085.134.846)	(312.592.412.186)	(49.895.785.316)
Thuế TNDN trả trước	2.021.355.959	-	-
Thuế TNDN phải trả cuối năm	**211.982.169.448**	**695.108.867.125**	**248.794.223.525**
Trong đó:			
Hoạt động liên tục	*211. 982.169.448*	*691.783.423.055*	*248.794.223.525*
Hoạt động bị chấm dứt	-	*3.325.444.070*	-

Báo cáo dự thảo

11. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

11.2 Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất			*Thu nhập/(Chi phí) tính vào Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất*		
	2011 VNĐ	*2010 VNĐ*	*2009 VNĐ*	*2011 VNĐ*	*2010 VNĐ*	*2009 VNĐ*
Chênh lệch tạm thời được khấu trừ từ đánh giá các công cụ tài chính theo giá trị hợp lý	973.504.049	147.187.450.166	26.510.550.392	(146.213.946.117)	120.676.899.774	24.489.572.615
Chi phí được phép vốn hóa cho mục đích tính thuế	71.784.301.764	30.083.601.948	922.466.132	41.700.699.816	29.161.135.816	282.411.257
Đánh giá lại theo giá trị hợp lý trừ chi phí bán của hoạt động bị chấm dứt	-	1.067.077.371	-	(1.067.077.371)	1.067.077.371	-
Trích trước chi phí cho căn hộ đã bán	824.327.628	14.586.915.040	7.303.813.125	(13.762.587.412)	7.283.101.915	7.303.813.125
Chênh lệch tạm thời liên quan đến căn hộ đã bán tại tòa nhà Vincom Center Hà Nội – Tòa tháp C	(21.215.456.941)	(17.618.148.945)	-	(3.597.307.996)	(17.618.148.945)	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	-	16.126.631.603	-	(16.126.631.603)	15.940.451.535
Lỗ năm trước chuyển sang	-	-	-	-	-	(436.844.851)
Thuế TNDN hoãn lại phải trả phát sinh từ việc mua tài sản	-	-	(136.640.382.500)	-	-	-
Thuế TNDN hoãn lại phải trả phát sinh từ việc đánh giá bất động sản đầu tư và bất động sản đầu tư dở dang theo giá trị hợp lý	(3.431.206.059.967)	(2.760.138.895.944)	(1.701.577.546.002)	(671.067.164.023)	(1.058.561.349.942)	(1.320.388.553.927)
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	-	(6.525.299.352)	-	6.525.299.352	(6.525.299.352)
Chênh lệch tạm thời chịu thuế từ đánh giá các công cụ tài chính theo giá trị hợp lý	(181.751.130.562)	(29.645.249.252)	(4.536.659.643)	(152.105.881.310)	(25.108.589.609)	(974.397.082)
Khác	7.412.960.369	-	-	7.412.960.369	-	-
Tài sản/(Nợ) thuế TNDN hoãn lại thuần	**(3.553.177.553.660)**	**(2.614.477.249.616)**	**(1.798.416.426.245)**			
(Chi phí)/Thu nhập thuế TNDN hoãn lại				**(938.700.304.044)**	**(952.701.205.871)**	**(1.280.308.846.680)**
Phản ánh trên báo cáo tài chính hợp nhất như sau:						
Hoạt động liên tục				**(937.633.226.673)**	**(953.768.283.242)**	**(1.280.591.257.937)**
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	80.995.093.810	191.857.967.156	50.863.461.252			
Thuế TNDN hoãn lại phải trả	(3.634.172.647.470)	(2.807.402.294.143)	(1.849.279.887.497)			
Thuế TNDN hoãn lại phải trả thuần	(3.553.177.553.660)	(2.615.544.326.987)	(1.798.416.426.245)			
Hoạt động bị chấm dứt (Thuyết minh số 27)				**-**	**1.067.077.371**	**282.411.257**
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	-	1.067.077.371	-			
Tài sản thuế TNDN hoãn lại thuần	-	1.067.077.371	-			

Báo cáo dự thảo

11. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

11.2. Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại (tiếp theo)

Bảng đối chiếu thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả thuần:

	2011 VNĐ	*2010 VNĐ*	*2009 VNĐ*
Số dư đầu kỳ tại ngày 1 tháng 1	**(2.615.544.326.987)**	**(1.798.416.426.245)**	**(381.467.197.065)**
Thu nhập/(chi phí) thuế ghi nhận vào lãi lỗ trong năm	(937.633.226.673)	(953.768.283.242)	(1.280.308.846.680)
Thuế TNDN hoãn lại từ hợp nhất kinh doanh	-	136.640.382.500	(136.640.382.500)
Số dư cuối kỳ tại ngày 31 tháng 12	**(3.553.177.553.660)**	**(2.615.544.326.987)**	**(1.798.416.426.245)**

12. LÃI CƠ BẢN TRÊN MỖI CỔ PHIẾU VÀ CỔ TỨC TRÊN MỖI CỔ PHIẾU

12.1 Lãi cơ bản trên mỗi 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 kỳ 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:

	2011 VNĐ	*2010 VNĐ*	*2009 VNĐ*
Lợi nhuận thuần của cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty mẹ từ hoạt động liên tục	2.208.279.583.390	5.005.021.691.791	4.599.504.574.191
Lãi của cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty mẹ từ hoạt động bị chấm dứt	328.632.222.837	15.405.582.168	14.411.766.027
Lợi nhuận thuần của cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty mẹ để tính lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu	**2.536.911.806.227**	**5.020.427.273.959**	**4.613.916.340.218**
Thay đổi giá trị hợp lý của trái phiếu chuyển đổi	-	326.007.421.412	-
Chi phí lãi vay của trái phiếu chuyển đổi	-	5.951.078.748	-
Chi phí lãi vay của khoản vay chuyển đổi	19.230.766.392	-	-
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty Cổ phần Vinpearl	431.578.679.881	-	-
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	**2.987.721.252.500**	**5.352.385.774.119**	**4.613.916.340.218**

Báo cáo dự thảo

12. LÃI CƠ BẢN TRÊN MỖI CỔ PHIẾU (tiếp theo)

12.1 Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (tiếp theo)

	2011 VNĐ	*2010 VNĐ*	*2009 VNĐ*
Lợi nhuận thuần từ hoạt động liên tục của cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty mẹ để tính lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu	2.208.279.583.390	5.005.021.691.791	4.599.504.574.191
Lợi nhuận thuần từ hoạt động liên tục của cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty mẹ sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	2.659.089.029.663	5.336.980.191.951	4.599.504.574.191

Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền:

	2011	*2010*	*2009*
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	366.990.137	217.461.622	168.656.414
Ảnh hưởng của cổ phiếu thưởng và quyền mua cổ phiếu (**)	-	119.974.724	152.072.133
Điều chỉnh lại bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	366.990.137	337.436.346	320.728.547
Ảnh hưởng suy giảm			
Trái phiếu chuyển đổi	-	27.359.885	-
Khoản vay chuyển đổi	5.722.560	-	-
Cổ phiếu phát hành thêm do sáp nhập với Công ty Cổ phần Vinpearl (Thuyết minh số 41)	158.233.412	-	-
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	530.946.109	364.796.231	320.728.547

(*) Bình quân gia quyền của số cổ phiếu đã bao gồm ảnh hưởng bình quân gia quyền của các giao dịch liên quan đến cổ phiếu quỹ trong năm.

(**) Ảnh hưởng của việc phát hành cổ phiếu thưởng trong năm 2010 và 2009 cần được điều chỉnh hồi tố đối với lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu cho các năm trước theo yêu cầu của Chuẩn mực Kế toán Quốc tế số 33.

Trái phiếu chuyển đổi bằng đô la Mỹ của Công ty được phát hành trong tháng 12 năm 2009 đã được đưa vào để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu cho năm 2010.

Khoản vay chuyển đổi bằng đô la Mỹ của Công ty được phát hành trong tháng 7 năm 2011 đã được đưa vào để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu cho năm 2011.

Báo cáo dự thảo

12. LÃI CƠ BẢN TRÊN MỖI CỔ PHIẾU (tiếp theo)

12.1 Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (tiếp theo)

Để tính lãi trên mỗi cổ phiếu từ hoạt động kinh doanh bị chấm dứt (xem thuyết minh số 27), bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông cho cả lãi cơ bản và lãi suy giảm được tính như bảng trên. Bảng sau trình bày số liệu lãi/(lỗ) được sử dụng:

	2011 VNĐ	*2010 VNĐ*	*2009 VNĐ*
Lợi nhuận thuần của cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty mẹ từ hoạt động bị chấm dứt để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên mỗi cổ phiếu	328.632.222.837	15.405.582.168	14.411.766.027

12.2 Cổ tức trên mỗi cổ phiếu

	2011 VNĐ	*2010 VNĐ*	*2009 VNĐ*
Cổ tức công bố trong năm	2.217.314.440.400	1.199.747.240.000	54.595.630.500
Cổ tức trên mỗi cổ phiếu	6.184	6.010	455

Báo cáo dự thảo

13. NHÀ CỬA, MÁY MÓC VÀ THIẾT BỊ

	Nhà cửa, vật kiến trúc VNĐ	*Máy móc, thiết bị VNĐ*	*Phương tiện vận tải VNĐ*	*Thiết bị quản lý VNĐ*	*Tài sản khác VNĐ*	*Tổng cộng VNĐ*
Nguyên giá:						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2009	5.494.000.000	7.791.499.270	10.079.412.139	12.191.610.687	1.796.814.387	37.353.336.483
Tăng trong năm	2.636.363.636	2.287.317.664	1.989.821.523	15.264.589.378	-	22.178.092.201
Giảm trong năm	-	(611.540.526)	(529.169.500)	(2.284.963.280)	(279.063.326)	(3.704.736.632)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2009	8.130.363.636	9.467.276.408	11.540.064.162	25.171.236.785	1.517.751.061	55.826.692.052
Tăng trong năm	91.435.303.393	45.638.216.364	4.740.508.670	9.426.325.123	60.894.600	151.301.248.150
Giảm trong năm	(5.494.000.000)	(145.545.356)	(23.718.182)	(407.887.404)	-	(6.071.150.942)
Giảm khác	-	(7.259.541.600)	-	(5.740.496.316)	(1.517.751.060)	(14.517.788.976)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010	94.071.667.029	47.700.405.816	16.256.854.650	28.449.178.188	60.894.601	186.539.000.284
Tăng trong năm	892.802.245.333	835.628.799.941	24.045.550.068	6.082.470.178	-	1.758.559.065.520
Giảm trong năm	-	(46.614.168.730)	-	(176.305.924)	-	(46.790.474.654)
Kết chuyển sang hàng tồn kho	(75.236.784.412)	-	-	-	-	(75.236.784.412)
Chuyển nhượng công ty con	-	(109.589.141)	(1.636.185.454)	(120.379.091)	-	(1.866.153.686)
Giảm khác	(2.078.090.453)	(899.119.590)	(576.716.852)	(2.184.453.963)	-	(5.738.380.858)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011	909.559.037.497	835.706.328.296	38.089.502.412	32.050.509.388	60.894.601	1.815.466.272.194
Giá trị hao mòn:						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2009	219.760.000	1.827.263.099	3.249.698.317	4.437.032.058	318.152.640	10.051.906.114
Tăng trong năm	596.383.373	2.085.835.180	1.420.344.615	3.300.045.417	374.086.372	7.776.694.957
Giảm trong năm	(30.929.977)	(224.567.034)	(66.155.005)	(713.802.911)	(80.002.028)	(1.115.456.955)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2009	785.213.396	3.688.531.245	4.603.887.927	7.023.274.564	612.236.984	16.713.144.116
Tăng trong năm	502.164.504	5.922.298.407	1.845.749.841	4.446.544.077	384.661.869	13.101.418.698
Giảm trong năm	(439.519.996)	(586.545.890)	(4.010.591)	(240.351.995)	-	(1.270.428.472)
Giảm khác	-	(4.650.525.217)	-	(3.278.840.113)	(955.330.077)	(8.884.695.407)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010	847.857.904	4.373.758.545	6.445.627.177	7.950.626.533	41.568.776	19.659.438.935
Tăng trong năm	974.247.743	4.505.926.623	2.361.512.989	4.489.451.300	3.501.689	12.334.640.344
Giảm trong năm	-	(3.048.507.768)	-	-	-	(3.048.507.768)
Kết chuyển sang hàng tồn kho	(1.303.822.296)	-	-	-	-	(1.303.822.296)
Chuyển nhượng công ty con	-	(1.449.991)	(134.242.055)	(29.628.293)	-	(165.320.339)
Giảm khác	-	-	-	(169.504.903)	-	(169.504.903)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011	518.283.351	5.829.727.409	8.672.898.111	12.240.944.637	45.070.465	27.306.923.973
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011	909.040.754.146	829.876.600.887	29.416.604.301	19.809.564.751	15.824.136	1.788.159.348.221
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010	93.223.809.125	43.326.647.271	9.811.227.473	20.498.551.655	19.325.825	166.879.561.349
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2009	7.345.150.240	5.778.745.163	6.936.176.235	18.147.962.221	905.514.077	39.113.547.936
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2009	5.274.240.000	5.964.236.171	6.829.713.822	7.754.578.629	1.478.661.747	27.301.430.369

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. 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 dự thảo

14. TÀI SẢN VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất VNĐ	*Quyền thuê đất VNĐ*	*Quyền phát triển dự án VNĐ*	*Phần mềm máy tính VNĐ*	*Tổng cộng VNĐ*
Nguyên giá:					
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2009	92.216.914.000	-	-	7.790.414.061	100.007.328.061
Tăng trong năm	-	184.938.875.055	250.341.308.795	625.644.872	435.905.828.722
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2009	92.216.914.000	184.938.875.055	250.341.308.795	8.416.058.933	535.913.156.783
Tăng trong năm		-	-	3.409.795.620	3.409.795.620
Phân loại lại	(38.808.260.000)	-	(250.341.308.795)	-	(289.149.568.795)
Giảm trong năm	(53.408.654.000)	-	-	(5.920.584.978)	(59.329.238.978)
Giảm khác	-	-	-	(20.646.036)	(20.646.036)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010	-	184.938.875.055	-	5.884.623.539	190.823.498.594
Tăng trong năm	-	-	-	5.734.850.940	5.734.850.940
Giảm trong năm	-	_	-	(906.610.387)	(906.610.387)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011	-	184.938.875.055	-	10.712.864.092	195.651.739.147
Giá trị hao mòn:					
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2009	-	-	-	868.220.744	868.220.744
Tăng trong năm	-	4.015.469.225	-	1.391.321.391	5.406.790.616
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2009	-	4.015.469.225	-	2.259.542.135	6.275.011.360
Tăng trong năm	-	9.217.901.051	-	1.723.009.719	10.940.910.770
Giảm trong năm	-	(1.652.275.495)	-	-	(1.652.275.495)
Giảm khác	-	-	-	(14.452.200)	(14.452.200)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010	-	11.581.094.781	-	3.968.099.654	15.549.194.435
Tăng trong năm	-	9.217.901.051	-	1.686.577.454	10.904.478.505
Giảm trong năm	-	-	-	(209.435.417)	(209.435.417)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011	-	20.798.995.832	-	5.445.241.691	26.244.237.523
Giá trị còn lại:					
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011	-	164.139.879.223	-	5.267.622.401	169.407.501.624
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010	-	173.357.780.274	-	1.916.523.885	175.274.304.159
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2009	92.216.914.000	180.923.405.830	250.341.308.795	6.156.516.798	529.638.145.423
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2009	92.216.914.000	-	-	6.922.193.317	99.139.107.317

Báo cáo dự thảo

14. TÀI SẢN VÔ HÌNH (tiếp theo)

Giá trị quyền thuê đất tăng trong năm 2009 có được từ việc mua Công ty Bất động sản Hải Phòng. Đây là một hợp đồng thuê đất từ Nhà nước cho diện tích đất 9.125 mét vuông trong giai đoạn 30 năm (từ năm 1999 đến năm 2029) tại thành phố Hải Phòng.

Giá trị quyền phát triển dự án tăng trong năm 2009 có được từ việc mua Công ty Nam Hà Nội. Cuối năm 2009, Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội đã phê duyệt, về chủ trương, cho phép Công ty Nam Hà Nội phát triển dự án bất động sản trên khu đất tại số 460, đường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng và tại số 25, ngõ 13, đường Lĩnh Nam, quận Hoàng Mai theo Công văn số 7005/UBND-XD. Trong năm 2010, Tập đoàn đã hoàn thành thủ tục hành chính cần thiết để bắt đầu phát triển dự án (Dự án Eco City). Do đó, quyền phát triển dự án này đã được phân bổ vào các cấu phần khác nhau thuộc dự án này, bao gồm chi phí xây dựng cơ bản dở dang, bất động sản đầu tư dở dang và bất động sản để bán.

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ HOÀN THÀNH

	2011 *VNĐ*	*2010* *VNĐ*	*2009* *VNĐ*
Số dư tại ngày 1 tháng 1	**13.662.268.342.043**	**530.434.148.041**	**245.262.979.141**
Thay đổi chính sách kế toán	-	2.144.925.851.959	1.530.987.020.859
Số dư tại ngày 1 tháng 1 (trình bày lại)	**13.662.268.342.043**	**2.675.360.000.000**	**1.776.250.000.000**
Chi phí hình thành bất động sản đầu tư	26.072.720.521	1.040.391.876.884	410.107.667.262
Kết chuyển từ bất động sản đầu tư dở dang	392.092.473.801	6.983.684.165.242	-
Kết chuyển sang hàng tồn kho	-	(284.052.200.151)	-
Điều chỉnh theo giá trị hợp lý	(67.035.533.804)	3.246.884.500.068	489.002.332.738
Số dư tại ngày 31 tháng 12	**14.013.398.002.561**	**13.662.268.342.043**	**2.675.360.000.000**
Giá trị thị trường ước tính theo đơn vị định giá độc lập	**14.013.398.002.561**	**13.662.268.342.043**	**2.675.360.000.000**

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư hoàn thành được xác định trên cơ sở giá thị trường phù hợp với "Chuẩn mực định giá quốc tế" do Ủy ban Chuẩn mực Định giá Quốc tế ("IVSC") ban hành. Như được trình bày tại thuyết minh số 4, để đưa ra các ước tính về giá trị thị trường, đơn vị định giá đã sử dụng những kinh nghiệm thị trường và khả năng xét đoán chuyên môn chứ không chỉ dựa vào các dữ liệu so sánh của các giao dịch đã xảy ra.

Việc định giá được thực hiện bởi Jones Lang LaSalle cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010 và 31 tháng 12 năm 2009 và bởi Savills cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011. Hai công ty định giá độc lập được công nhận có đủ trình độ chuyên môn và có kinh nghiệm trên lãnh thổ và trong lĩnh vực bất động sản đầu tư được định giá.

Bản dự thảo

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ HOÀN THÀNH (tiếp theo)

Các giả định chủ yếu liên quan đến việc định giá được trình bày dưới đây:

	Văn phòng			*Trung tâm thương mại và các khu chức năng khác*		
	2011	*2010*	*2009*	*2011*	*2010*	*2009*
Doanh thu thuê hàng tháng/m2 (VNĐ)	677.727	669.384	539.479	1.283.038	884.366	849.128
Tỷ lệ giá thuê tăng	1%	6%	7%	0%	7%	5%
Tỷ lệ chiết khấu	11%	14%	15%	11%	14%	14%

Phân tích độ nhạy của các giả định đối với kết quả định giá

Bảng dưới đây trình bày độ nhạy của kết quả định giá khi có thay đổi trong các giả định quan trọng trong mô hình định giá bất động sản đầu tư hoàn thành.

	Văn phòng			*Trung tâm thương mại và các khu chức năng khác*		
	2011 Triệu VNĐ	*2010 Triệu VNĐ*	*2009 Triệu VNĐ*	*2011 Triệu VNĐ*	*2010 Triệu VNĐ*	*2009 Triệu VNĐ*
Thay đổi giá trị hợp lý do tăng 1% tỷ lệ chiết khấu	(476.700)	(31.397)	(28.800)	(481.650)	(110.814)	(66.600)
Thay đổi giá trị hợp lý do giảm 5% tỷ lệ giá thuê	(132.300)	(42.479)	(36.000)	(390.000)	(92.345)	(63.000)

Chi phí hoạt động liên quan đến bất động sản

	2011 VNĐ	*2010 VNĐ*	*2009 VNĐ*
Doanh thu cho thuê từ bất động sản đầu tư	959.142.290.550	716.338.224.469	279.495.604.674
Chi phí hoạt động trực tiếp tạo ra doanh thu cho thuê	(222.459.017.419)	(153.830.332.655)	(52.243.089.949)
Chi phí hoạt động trực tiếp không tạo ra doanh thu cho thuê	-	-	-
Lãi thuần từ bất động sản đầu tư đánh giá tại giá trị hợp lý	**736.683.273.131**	**562.507.891.814**	**227.252.514.725**

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 cho Công ty Quản lý Tài sản và Khai thác nợ của Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam ("Techcombank - AMC"). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, khối văn phòng của Tòa nhà Vincom Center Hà Nội - Tòa tháp B vẫn được trình bày là một bất động sản đầu tư hoàn thành trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. 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").

Ngoại trừ bất động sản đầu tư hoàn thành nêu trên (Tòa nhà Vincom Center Hà Nội –Tòa tháp B) sẽ được chuyển nhượng vào đầu năm 2012, Tập đoàn không có hạn chế nào về lợi ích có được từ các bất động sản đầu tư khác.

Báo cáo dự thảo

16. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ DỞ DANG

	2011 VNĐ	*2010 VNĐ*	*2009 VNĐ*
Số dư tại ngày 1 tháng 1	**3.126.772.625.242**	**-**	**-**
Thay đổi chính sách kế toán	-	7.496.456.217.883	-
Số dư tại ngày 1 tháng 1 (trình bày lại)	**3.126.772.625.242**	**7.496.456.217.883**	**-**
Chi phí hình thành bất động sản đầu tư dở dang	2.926.058.549.029	1.591.613.050.444	2.720.446.332.292
Phân bổ quyền phát triển dự án	-	65.752.145.035	-
Kết chuyển sang tài sản hữu hình	-	(12.448.837.703)	-
Kết chuyển sang bất động sản đầu tư hoàn thành	(392.092.473.801)	(6.983.684.165.242)	-
Kết chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang	251.277.575.748	-	-
Điều chỉnh theo giá trị hợp lý	2.804.496.288.844	969.084.214.825	4.776.009.885.591
Số dư tại ngày 31 tháng 12	**8.716.512.565.062**	**3.126.772.625.242**	**7.496.456.217.883**
Trong đó:			
Bất động sản đầu tư dở dang theo giá trị hợp lý	*8.716.512.565.062*	*1.476.250.275.595*	*6.996.133.002.945*
Bất động sản đầu tư dở dang theo nguyên giá	*-*	*1.650.522.349.647*	*500.323.214.938*

Trừ khi được ghi nhận theo nguyên giá, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư dở dang được xác định trên cơ sở giá trị trường theo "Chuẩn mực định giá quốc tế" do Ủy ban Chuẩn mực Định giá Quốc tế ("IVSC") ban hành. Như được trình bày tại thuyết minh số 4, để đưa ra các ước tính về giá trị thị trường năm 2009, 2010 và 2011, đơn vị định giá đã sử dụng những kinh nghiệm thị trường và khả năng xét đoán chuyên môn chứ không chỉ dựa vào các dữ liệu so sánh của các giao dịch đã xảy ra.

Việc định giá được thực hiện bởi Jones Lang LaSalle cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010 và 31 tháng 12 năm 2009 và bởi Savills cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011. Hai công ty định giá độc lập được công nhận có đủ trình độ chuyên môn và có kinh nghiệm trên lãnh thổ và trong lĩnh vực bất động sản đầu tư được định giá.

Bất động sản đầu tư dở dang ghi nhận theo nguyên giá bao gồm chi phí của Dự án Vincom Center A – Thành phố Hồ Chí Minh và một số hạng mục của dự án Royal City và dự án Times City. Giá trị hợp lý của những bất động sản đầu tư này không thể xác định được một cách tin cậy vì Công ty chưa hoàn thành những thủ tục pháp lý để bắt đầu việc xây dựng hay chưa thể đưa ra các ước tính tin cậy về dòng tiền liên quan đến những bất động sản này.

Bản dự thảo

16. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ DỞ DANG (tiếp theo)

Các giả định chủ yếu liên quan đến việc định giá được trình bày dưới đây:

	Văn phòng	*Trung tâm thương mại và các khu chức năng khác*		
	2009	*2011*	*2010*	*2009*
Doanh thu thuê hàng tháng/m2 (VNĐ)	864.000	1.273.072	496.910	1.440.000
Tỷ lệ giá thuê tăng	9%	0%	7%	15%
Tỷ lệ chiết khấu	14%	18%	17%	13.5%

Phân tích độ nhạy của các giả định đối với kết quả định giá

Bảng dưới đây trình bày độ nhạy của kết quả định giá khi có thay đổi trong các giả định quan trọng trong mô hình định giá bất động sản đầu tư dở dang.

	Văn phòng	*Trung tâm thương mại và các khu chức năng khác*		
	2009	*2011*	*2010*	*2009*
	Triệu VNĐ	*Triệu VNĐ*	*Triệu VNĐ*	*Triệu VNĐ*
Thay đổi giá trị hợp lý do tăng 1% tỷ lệ chiết khấu	(234.000)	(159.201)	(146.250)	(234.000)
Thay đổi giá trị hợp lý do giảm 5% tỷ lệ giá thuê	(198.000)	(490.875)	(325.650)	(198.000)

17. XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	2011	*2010*	*2009*
	VNĐ	*VNĐ*	*VNĐ*
Chi phí cho Dự án Eden	1.058.990.067.382	406.272.716.944	119.871.550.301
Chi phí cho Dự án Times City	-	83.366.274.772	37.850.447.435
Chi phí cho Dự án Royal City	-	128.085.410.522	28.043.403.947
Chi phí cho Dự án Vincom Village	121.917.606.033	1.407.650.122.496	72.068.100.000
Chi phí cho Dự án Vincom Hải Phòng	11.787.651.507	10.159.485.630	8.329.917.901
Chi phí cho Dự án Xavinco	-	103.104.833.409	-
Chi phí cho Dự án Hồ Tây	43.439.922.545	42.043.914.545	-
Chi phí cho Dự án Viettronics	-	30.250.000.000	-
Chi phí cho Dự án Khu đô thị Yên Phú Hà Tây	1.420.144.690	1.420.144.690	1.420.144.690
Chi phí khác	1.093.707.454	1.115.707.362	1.406.559.433
	1.238.649.099.611	**2.213.468.610.370**	**268.990.123.707**

Xây dựng cơ bản dở dang bao gồm chi phí đầu tư phát triển dự án, chẳng hạn như chi phí xây dựng, chi phí bồi thường và giải phóng mặt bằng, chi phí lãi vay được vốn hóa, chi phí thiết kế, chi phí quản lý xây dựng chung và các chi phí có liên quan khác phát sinh từ việc đầu tư xây dựng các Dự án Vincom Center A - Thành phố Hồ Chí Minh, Times City, Royal City, Vincom Village và các dự án bất động sản khác.

Báo cáo dự thảo

18. CHI PHÍ LÃI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Tổng chi phí đi vay được Tập đoàn vốn hóa vào xây dựng cơ bản dở dang, bất động tư đầu tư hoàn thành và bất động sản đầu tư dở dang, bất động sản để bán trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 là 901.236.513.051 đồng Việt Nam (2010: 755.206.750.006 đồng Việt Nam; 2009: 321.961.160.654 đồng Việt Nam). Mức lãi suất được áp dụng để xác định chi phí lãi vay được vốn hóa trong năm 2011 là 17,75% (2010: 13,42%, 2009: 11,95%), là tỷ lệ bình quân gia quyền của các khoản vay của Tập đoàn còn số dư trong quá trình xây dựng.

19. CÁC TÀI SẢN TÀI CHÍNH DÀI HẠN KHÁC

	2011 VNĐ	*2010 VNĐ*	*2009 VNĐ*
Cho vay dài hạn khác	321.209.962.506	450.592.409.641	-
Trong đó: cho vay dài hạn đến hạn thu	*(119.140.943.009)*	*(113.341.166.078)*	-
Đầu tư vào dự án Nguyễn Văn Huyên	54.000.000.000	54.000.000.000	54.000.000.000
Đầu tư vào dự án Nguyễn Trãi	-	-	17.500.000.000
Đầu tư vào cổ phiếu chưa niêm yết khác	1.113.497.719.030	41.133.452.789	125.130.000.000
Tạm ứng cho dự án Hoàng Cầu	8.699.910.908	5.320.856.363	5.320.856.363
Trái phiếu chính phủ	-	-	1.000.000
	1.378.266.649.435	**437.705.552.715**	**201.951.856.363**

Các khoản cho vay dài hạn bao gồm các khoản vay cho Công ty Điện tử Hà Nội (Thuyết minh số 39), Công ty TNHH một thành viên Thái Kiều, Công ty Cổ phần Mai Son và Công ty TNHH Kết nối Toàn Cầu. Các khoản vay này có lãi suất từ 12,5%/năm đến 15%/năm và được điều chỉnh 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 ngắn hạn (Thuyết minh số 24).

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 được thanh toán thành 36 lần bằng nhau từ ngày 5 tháng 11 năm 2010 đến ngày 5 tháng 10 năm 2013.

Khoản vay cho Công ty Trách 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. Khoản vay được thanh toán thành 40 lần bằng nhau từ ngày 5 tháng 12 năm 2010 đến ngày 5 tháng 3 năm 2014.

Các khoản vay cho Công ty Cổ phần Mai Son được đảm bảo bằng 2 triệu cổ phiếu Công ty Mai Son thuộc sở hữu của ông Trịnh Xuân Vỹ và bà Phạm Thị Mai Son theo hợp đồng cầm cố số 01CC/MS-HD ngày 11 tháng 12 năm 2009. Trong đó, khoản vay thứ nhất sẽ được thanh toán thành 46 lần bằng nhau từ ngày 5 tháng 8 năm 2010 đến ngày 5 tháng 5 năm 2014 và khoản vay thứ hai sẽ được thanh toán thành 30 lần bằng nhau từ ngày 5 tháng 1 năm 2011 đến ngày 5 tháng 6 năm 2013.

Khoản vay cho Công ty Điện tử Hà Nội không có tài sản đảm bảo và đến hạn tại ngày 22 tháng 3 năm 2015.

Bản dự thảo

19. CÁC TÀI SẢN TÀI CHÍNH DÀI HẠN KHÁC (tiếp theo)

Đầu tư vào cổ phiếu chưa niêm yết khác bao gồm:

	2011 VNĐ	*2010 VNĐ*	*2009 VNĐ*
Công ty Cổ phần Dịch vụ tổng hợp và Đầu tư Hà Nội	-	-	87.500.000.000
Công ty Cổ phần Truyền thông Thanh niên	12.400.000.000	12.400.000.000	12.400.000.000
Công ty Điện tử Đống Đa	42.820.138.903	25.098.452.789	25.230.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư 8/3	3.000.000.000	3.000.000.000	-
Công ty Bất động sản Tây Tăng Long	635.000.000	635.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Xavinco	2.854.938.405	-	-
Công ty TNHH Bất động sản Viettronics	3.016.278.842	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	1.048.771.362.880	-	-
	1.113.497.719.030	**41.133.452.789**	**125.130.000.000**

Đầu tư dài hạn khác cũng bao gồm các khoản đầu tư vào các dự án bất động sản tiềm năng khác tại khu Hoàng Cầu, hay tại phố Nguyễn Văn Huyên. Các khoản đầu tư này được trình bày như khoản đầu tư dài hạn vì 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.

20. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	2011 VNĐ	*2010 VNĐ*	*2009 VNĐ*
Thuế thu nhập doanh nghiệp trả trước	179.475.800.316	18.549.500.165	-
Chi phí hoa hồng đối với các hợp đồng thuê hoạt động	1.917.535.298	13.302.773.232	4.409.325.397
Chi phí trả trước dài hạn khác	36.600.064.755	11.113.517.307	3.558.045.952
	217.993.400.369	**42.965.790.704**	**7.967.371.349**

Thuế thu nhập doanh nghiệp trả trước là khoản trả trước thuế thu nhập doanh nghiệp bằng 2% số tiền thanh toán theo tiến độ từ các khách hàng mua căn hộ theo quy định của Thông tư số 130/2008/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 26 tháng 12 năm 2008. Khoản thuế thu nhập doanh nghiệp này được xem là một khoản trả trước và sẽ được quyết toán với cơ quan thuế khi hoàn thành việc phát triển dự án.

21. TÀI SẢN TÀI CHÍNH ĐƯỢC GHI NHẬN THEO GIÁ TRỊ HỢP LÝ THÔNG QUA LÃI/LỖ

Bao gồm các khoản đầu tư giữ để bán vào cổ phiếu niêm yết nắm giữ bởi Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, năm 2010 và năm 2009.

Bản dịch chỉ sử dụng cho mục đích tham khảo

21. TÀI SẢN TÀI CHÍNH ĐƯỢC GHI NHẬN THEO GIÁ TRỊ HỢP LÝ THÔNG QUA LÃI/LỖ (tiếp theo)

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 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 31 tháng 12 năm 2011. Sau khi hoàn thành quá trình sáp nhập vào tháng 1 năm 2012, 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.

22. HÀNG TỒN KHO

Tập đoàn xây dựng và phát triển các khu nhà ở và văn phòng để bán trong quá trình hoạt động kinh doanh thông thường và đã ký hợp đồng để bán một số tài sản này khi hoàn thành việc xây dựng. Doanh thu từ các hợp đồng này được ghi nhận theo chính sách kế toán nêu trong Thuyết minh số 5. Chi phí xây dựng và các chi phí khác phục vụ xây dựng tài sản đó được ghi nhận là hàng tồn kho cho đến khi bán ra.

Tóm tắt biến động của hàng tồn kho như sau:

	2011 *VNĐ*	*2010* *VNĐ*	*2009* *VNĐ*
Số dư đầu kỳ	2.264.169.759.164	900.649.688.200	209.932.607.586
Chi phí xây dựng phát sinh	9.451.504.774.614	1.616.878.917.197	1.085.071.686.879
Kết chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang	749.995.185.240	-	-
Chi phí lãi vay vốn hóa	461.888.232.251	46.962.097.142	52.106.809.358
Căn hộ mua để bán lại	-	161.070.045.706	-
Kết chuyển từ tài sản hữu hình	75.236.784.412	-	-
Kết chuyển từ tài sản vô hình	-	38.808.260.000	-
Kết chuyển từ bất động sản đầu tư	-	284.052.200.151	-
Tăng khác	-	333.710.809	2.900.050.324
Nhượng bán (ghi nhận vào giá vốn)	(975.654.319.481)	(784.585.160.041)	(449.361.465.947)
Số dư cuối kỳ	**12.027.140.416.200**	**2.264.169.759.164**	**900.649.688.200**

Theo thỏa thuận ngày 21 tháng 5 năm 2009, Công ty đã đồng ý bảo lãnh cho số trái phiếu trị giá 500 tỷ đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái phát hành cho mục đích đầu tư phát triển dự án Thành phố Xanh, một dự án bất động sản tại thành phố Hồ Chí Minh. Sau đó, vào ngày 11 tháng 6 năm 2009, Công ty đã sử dụng 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) và tài sản gắn liền trên đất (bao gồm cả các tài sản hình thành trên đất trong tương lai) để làm tài sản đảm bảo cho số trái phiếu do Công ty Sinh Thái phát hành.

Báo cáo dự thảo

23. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	2011 VNĐ	*2010 VNĐ*	*2009 VNĐ*
Các khoản phải thu khách hàng	256.344.430.122	2.486.068.069.691	342.443.869.667
	256.344.430.122	**2.486.068.069.691**	**342.443.869.667**

Các khoản phải thu khách hàng phát sinh từ việc cho thuê văn phòng và trung tâm thương mại có thời hạn thông thường từ 7 đến 30 ngày. Các khoản phải thu khách hàng từ việc chuyển nhượng bất động sản để bán có thời hạn thông thường từ 90 đến 180 ngày. Số dư phải thu khách hàng từ việc chuyển nhượng bất động sản để bán tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 chủ yếu bao gồm khoản phải thu từ một khách hàng doanh nghiệp mua diện tích sàn trung tâm thương mại và một số cá nhân mua căn hộ tại Trung tâm thương mại Vincom Center B – Thành phố Hồ Chí Minh. Đầu năm 2012, Tập đoàn cũng đã thu hồi hai căn hộ đã bán cho các cá nhân này và đang tiến hành bán lại cho các khách hàng khác.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, không có khoản phải thu khách hàng nào bị giảm giá trị (2010 và 2009: 0). Bảng phân tích tuổi nợ các khoản phải thu tại ngày 31 tháng 12 hàng năm như sau:

			Quá hạn nhưng không bị giảm giá trị				
	Tổng cộng	*Trong hạn và không bị giảm giá trị*	*< 30 ngày*	*30-60 ngày*	*61-90 ngày*	*91-120 ngày*	*>120 ngày*
2011	256.344.430.122	141.750.491.331	16.420.341.056	7.117.933.238	7.974.240.988	6.338.838.617	76.742.584.892
2010	2.486.068.069.691	2.433.538.868.168	5.892.008.324	11.812.985.616	8.580.648.316	7.944.240.684	18.299.318.583
2009	342.443.869.667	341.064.562.564	1.128.337.499	-	-	-	250.969.604

Chính sách quản lý rủi ro tín dụng của Tập đoàn được trình bày ở Thuyết minh số 38.

24. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN VÀ PHẢI THU KHÁC

	2011 VNĐ	*2010 VNĐ*	*2009 VNĐ*
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	149.110.589.727	42.662.755.834	28.062.979.422
Thuế và các khoản phải thu khác từ Nhà nước	2.025.026.959	-	103.249.162
Tạm ứng cho nhân viên	4.724.347.426	-	151.223.398.869
Phải thu từ nhượng bán các khoản đầu tư	1.583.957.060.484	83.000.000.000	-
Chi phí trả trước ngắn hạn	25.158.931.470	19.242.450.164	1.872.542.207
Phải thu tiền lãi từ tiền gửi có kỳ hạn và cho vay	220.349.860.692	278.312.742.765	44.205.677.475
Phải thu khác	25.830.203.589	3.932.117.771	1.758.646.359
	2.011.156.020.347	**427.150.066.534**	**227.226.493.494**

Báo cáo dự thảo

24. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN VÀ PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

Phải thu từ chuyển nhượng các khoản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 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.

Phải thu từ tiền lãi chủ yếu phát sinh từ các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn và từ các khoản cho vay các tổ chức và cá nhân khác như được trình bày tại Thuyết minh số 19 và số 25.

25. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ NGẮN HẠN

	2011 VNĐ	*2010 VNĐ*	*2009 VNĐ*
Các khoản cho vay	1.668.742.276.995	1.233.212.956.860	1.239.782.272.136
Phân loại từ các khoản cho vay dài hạn khác (Thuyết minh số 19)	119.140.943.009	113.341.166.078	-
Các khoản tiền gửi ngắn hạn	1.503.825.000.000	1.600.000.000.000	1.050.000.000.000
	3.291.708.220.004	**2.946.554.122.938**	**2.289.782.272.136**

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 1.368 tỷ đồng Việt Nam với lãi suất từ 14%/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.

26. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	2011 VNĐ	*2010 VNĐ*	*2009 VNĐ*
Tiền mặt	2.970.504.259	7.545.884.866	830.246.840
Tiền gửi ngân hàng	653.273.454.363	781.675.984.139	461.683.638.500
Các khoản tương đương tiền	575.484.631.218	693.325.000.000	990.526.640.000
	1.231.728.589.840	**1.482.546.869.005**	**1.453.040.525.340**
Tiền bằng đồng Đô la Mỹ	67.681	183.147	49.434.086
Tiền bằng đồng Euro	106	4.861	415.155

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 14%/năm (năm 2010: lãi suất từ 14% đến 14,7%/năm đối với các khoản tiền gửi bằng đồng Việt Nam, năm 2009: lãi suất từ 1,5% đến 3,4%/năm đối với các khoản tiền gửi bằng đô la Mỹ và từ 6,8% đến 9%/năm đối với các khoản tiền gửi bằng đồng Việt Nam).

Báo cáo dự thảo

27. HOẠT ĐỘNG KINH DOANH BỊ CHẤM DỨT

Trong năm Tập đoàn có các hoạt động kinh doanh bị chấm dứt như sau:

27.1. Công ty Cổ phần Chứng khoán Vincom

Vào ngày 26 tháng 10 năm 2010, Tập đoàn đã công bố kế hoạch chuyển nhượng khoản đầu tư tại Công ty Cổ phần Chứng khoán Vincom ("VSC"), một công ty con hoạt động trong lĩnh vực môi giới chứng khoán, trong đó Tập đoàn nắm giữ 75% quyền biểu quyết. Kết quả hoạt động kinh doanh của VSC đã không được như kỳ vọng của các cổ đông và Tập đoàn quyết định chuyển nhượng hoạt động kinh doanh không chủ chốt này để tập trung vào hoạt động chính là kinh doanh bất động sản. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2010, VSC đã được phân loại là một nhóm tài sản giữ để bán, và được coi là hoạt động bị chấm dứt.

Vào ngày 30 tháng 3 năm 2011, Tập đoàn đã hoàn thành việc chuyển nhượng VSC với giá phí chuyển nhượng bằng tiền là 254.812.000.000 đồng Việt Nam, tạo ra lợi nhuận trước thuế là 7.986.900.340 đồng Việt Nam.

Báo cáo dự thảo

27. HOẠT ĐỘNG KINH DOANH BỊ CHẤM DỨT (tiếp theo)

Kết quả kinh doanh của VSC cho các năm tài chính được trình bày như sau:

	Cho giai đoạn 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2011	*2010*	*2009*
	VNĐ	*VNĐ*	*VNĐ*
Doanh thu	888.471.145	28.557.456.945	31.994.266.494
Giá vốn cung cấp dịch vụ	(1.250.511.634)	(32.664.850.741)	(20.964.071.913)
(Lỗ)/lợi nhuận gộp	**(362.040.489)**	**(4.107.393.796)**	**11.030.194.581**
Thu nhập khác	5.199.913.612	8.802.239.843	1.527.010.149
Chi phí quản lý doanh nghiệp	(3.488.515.443)	(27.659.320.846)	(15.733.191.455)
Chi phí khác	(4.767.177.335)	(147.161.556)	(2.177.074.278)
Lỗ từ hoạt động kinh doanh	**(3.417.819.655)**	**(23.111.636.355)**	**(5.353.061.003)**
Chi phí tài chính	-	(105.133.643)	(41.150.000)
Thu nhập tài chính	-	48.162.112.360	27.279.931.496
Lỗ do đánh giá lại theo giá trị hợp lý trừ chi phí bán	-	(4.268.309.483)	-
(Lỗ)/lãi trước thuế từ hoạt động bị chấm dứt	**(3.417.819.655)**	**20.677.032.879**	**21.885.720.493**
Chi phí thuế TNDN	-	(6.846.187.490)	(7.747.013.055)
Thuế TNDN hoãn lại từ đánh giá lại theo giá trị hợp lý trừ chi phí bán	-	1.067.077.371	282.411.257
(Lỗ)/lãi trong năm từ hoạt động bị chấm dứt	**(3.417.819.655)**	**14.897.922.760**	**14.421.118.695**
Lãi từ thanh lý hoạt động bị chấm dứt	7.986.900.340	-	-
Chi phí thuế TNDN liên quan (Thuyết minh số 11)	(7.078.000.000)	-	-
(Lỗ)/lãi trong kỳ từ hoạt động bị chấm dứt	**(2.508.919.315)**	**14.897.922.760**	**14.421.118.695**

	VNĐ
Tiền mất đi khi chuyển nhượng:	
Giá phí nhận được	254.812.000.000
Tiền thuần thanh lý cùng với hoạt động bị chấm dứt	(342.572.551.269)
Lưu chuyển tiền thuần sử dụng	**(87.760.551.269)**

Dòng tiền thuần của VSC như sau:

	Cho giai đoạn 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2011	*2010*	*2009*
	VNĐ	*VNĐ*	*VNĐ*
Hoạt động kinh doanh	134.119.207.032	1.662.438.287	(7.630.185.334)
Hoạt động đầu tư	184.009.943.518	21.678.418.078	(4.863.756.695)
Hoạt động tài chính	-	-	-
Lưu chuyển tiền thuần/(sử dụng)	**318.129.150.550**	**23.340.856.365**	**(12.493.942.029)**
Lãi trên cổ phiếu:			
(Lỗ)/lãi cơ bản từ hoạt động bị chấm dứt	(7)	44	45
(Lỗ)/lãi suy giảm từ hoạt động bị chấm dứt	(5)	41	45

Báo cáo dự thảo

27. HOẠT ĐỘNG KINH DOANH BỊ CHẤM DỨT (tiếp theo)

27.2. Công ty TNHH Bất động sản Viettronics

Chiến lược của Tập đoàn là tập trung vào các dự án quy mô lớn hơn và tập trung nguồn lực tài chính vào việc xây dựng các dự án chính đang triển khai (bao gồm dự án Royal City, Times City, Vincom Village và Vincom Centre A - Thành phố Hồ Chí Minh). Theo đó, Tập đoàn đã quyết định chuyển nhượng Công ty TNHH Bất động sản Viettronics, một dự án có quy mô nhỏ và việc chuyển nhượng 83% cổ phần trong công ty này đã được hoàn tất trong tháng 7 năm 2011.

Kết quả kinh doanh của Công ty TNHH Bất động sản Viettronics cho các năm tài chính được trình bày như sau:

	Cho giai đoạn 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011	*2010*	*2009*
	VNĐ	*VNĐ*	*VNĐ*
Thu nhập khác	-	-	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	(111.762.254)	(26.651.003)	(4.394.500)
Chi phí khác	-	-	-
Lỗ từ hoạt động kinh doanh	**(111.762.254)**	**(26.651.003)**	**(4.394.500)**
Chi phí tài chính	-	-	(5.000.000)
Thu nhập tài chính	1.253.184.864	47.893.428	41.832
Lãi/(lỗ) trước thuế từ hoạt động bị chấm dứt	**1.141.422.610**	**21.242.425**	**(9.352.668)**
Chi phí thuế TNDN (Thuyết minh số 11)	(537.317.485)	(5.310.606)	-
Lãi/(lỗ) trong năm từ hoạt động bị chấm dứt	**604.105.125**	**15.931.819**	**(9.352.668)**
Lãi từ thanh lý hoạt động bị chấm dứt	282.254.331.940	-	-
Chi phí thuế TNDN liên quan	(71.142.857.143)	-	-
Lãi/(lỗ) trong kỳ từ hoạt động bị chấm dứt	**211.715.579.922**	**15.931.819**	**(9.352.668)**

Tiền mất đi khi chuyển nhượng:	**VNĐ**
Giá phí nhận được	622.500.000.000
Tiền thuần thanh lý cùng với hoạt động bị chấm dứt	(616.094.211)
Tiền thuần nhận được	**621.883.905.789**

Lưu chuyển tiền thuần của Công ty TNHH Bất động sản Viettronics như sau:

	Cho giai đoạn 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011	*2010*	*2009*
	VNĐ	*VNĐ*	*VNĐ*
Hoạt động kinh doanh	(80.139.673)	(22.692.334.676)	(10.009.366.700)
Hoạt động đầu tư	(158.400.000.000)	(247.939.872)	41.832
Hoạt động tài chính	148.950.000.000	33.040.000.000	10.010.000.000
Lưu chuyển tiền thuần/(sử dụng)	**(9.530.139.673)**	**10.099.725.452**	**675.132**
Lãi trên cổ phiếu:			
Lãi/(lỗ) cơ bản từ hoạt động bị chấm dứt	577	-	-
Lãi/(lỗ) suy giảm từ hoạt động bị chấm dứt	399	-	-

Báo cáo dự thảo

27. HOẠT ĐỘNG KINH DOANH BỊ CHẤM DỨT (tiếp theo)

27.3. Công ty Cổ phần Bất động sản Xavinco

Chiến lược của Tập đoàn là tập trung vào các dự án quy mô lớn hơn và tập trung nguồn lực tài chính vào việc phát triển các dự án chính đang triển khai (bao gồm dự án Royal City, Times City, Dự án Vincom Village và Eden A - Thành phố Hồ Chí Minh). Theo đó, Tập đoàn đã quyết định chuyển nhượng Công ty Cổ phần Bất động sản Xavinco ("Xavinco"), một dự án có quy mô nhỏ và việc chuyển nhượng 56% cổ phần trong công ty này đã được hoàn tất trong tháng 7 năm 2011.

Kết quả kinh doanh của Xavinco cho các năm tài chính được trình bày như sau:

	Cho giai đoạn 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011	*2010*	*2009*
	VNĐ	*VNĐ*	*VNĐ*
Thu nhập khác	3.809.116.036		-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	(68.937.368)	(53.016.500)	-
Chi phí khác	(3.851.761.818)		-
Lỗ từ hoạt động kinh doanh	**(111.583.150)**	**(53.016.500)**	**-**
Chi phí tài chính	(61.027.239)	(1.180.000)	-
Thu nhập tài chính	189.050.225	709.833.286	-
Lãi trước thuế từ hoạt động bị chấm dứt	**16.439.836**	**655.636.786**	**-**
Chi phí thuế TNDN	(14.326.927)	(163.909.196)	-
Lãi trong năm từ hoạt động bị chấm dứt	**2.112.909**	**491.727.590**	**-**
Lãi từ thanh lý hoạt động bị chấm dứt	159.323.449.321		
Chi phí thuế TNDN liên quan (Thuyết minh số 11)	(39.900.000.000)		
Lãi trong kỳ từ hoạt động bị chấm dứt	**119.425.562.230**	**491.727.590**	**-**
Tiền mất đi khi chuyển nhượng:	**VND**		
Giá phí nhận được	319.200.000.000		
Tiền thuần thanh lý cùng với hoạt động bị chấm dứt	(10.154.538.734)		
Tiền thuần nhận được	**309.045.461.266**		

Lưu chuyển tiền thuần của Xavinco như sau:

	Cho giai đoạn 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011	*2010*	*2009*
	VNĐ	*VNĐ*	*VNĐ*
Hoạt động kinh doanh	(62.269.125.815)	(3.178.261.111)	-
Hoạt động đầu tư	(125.817.095.151)	(77.840.274.227)	-
Hoạt động tài chính	197.892.795.038	81.366.500.000	-
Lưu chuyển tiền thuần	**9.806.574.072**	**347.964.662**	**-**
Lãi trên cổ phiếu:			
Lãi/(lỗ) cơ bản từ hoạt động bị chấm dứt	325	1	-
Lãi/(lỗ) suy giảm từ hoạt động bị chấm dứt	225	1	

Báo cáo dự thảo

28. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	2011 VNĐ	*2010 VNĐ*	*2009 VNĐ*
Lãi trái phiếu và lãi vay dự chi	476.505.427.324	370.150.759.148	243.075.840.404
Trích trước chi phí khu căn hộ đã bán	10.503.445.010	10.503.445.010	29.215.252.502
Trích trước chi phí xây dựng	5.614.967.044.663	124.550.206.224	-
Các khoản chi phí phải trả khác	43.711.294.385	29.101.207.783	40.689.790.297
	6.145.687.211.382	**534.305.618.165**	**312.980.883.203**

29. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	2011 VNĐ	*2010 VNĐ*	*2009 VNĐ*
Thuế giá trị gia tăng phải trả	76.779.430.139	309.987.174.932	94.532.106.443
Lãi vay phải trả	-	-	34.214.013.300
Các khoản thuế phải nộp khác	20.425.064.860	925.372.953	3.322.375.447
Phải trả người lao động	29.405.109.759	12.168.298.356	1.918.363.142
Bảo hiểm xã hội phải nộp	3.593.211.440	654.499.689	550.188.891
Phải trả mua cổ phần	499.748.500.000	-	-
Phải trả cho hoạt động đầu tư	68.279.000.000	90.000.000.000	-
Cổ tức phải trả cổ đông	71.246.439.635	-	-
Quỹ bảo trì giữ hộ khách mua căn hộ	-	32.509.700.339	-
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	13.922.181.520	4.805.860.567	5.853.262.944
	783.398.937.353	**451.050.906.836**	**140.390.310.167**

Phải trả mua cổ phần là khoản phải trả từ việc nhận chuyển nhượng 13,33% cổ phần của Công ty Nam Hà Nội, một công ty con (Thuyết minh số 7).

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 Đống Đa.

30. ĐẶT CỌC DÀI HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	2011 VNĐ	*2010 VNĐ*	*2009 VNĐ*
Đặt cọc thuê văn phòng và quầy hàng	177.923.730.729	124.651.791.684	55.647.431.415
Đặt cọc thuê văn phòng và quầy hàng phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới (xem Thuyết minh số 31)	(43.283.942.061)	(13.631.019.383)	(14.467.116.198)
	134.639.788.668	**111.020.772.301**	**41.180.315.217**

Báo cáo dự thảo

31. ĐẶT CỌC NGẮN HẠN VÀ THANH TOÁN THEO TIẾN ĐỘ CỦA KHÁCH HÀNG

	2011 VNĐ	*2010 VNĐ*	*2009 VNĐ*
Các khoản đặt cọc thuê văn phòng và quầy hàng phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới (Thuyết minh số 30)	43.283.942.061	13.631.019.383	14.467.116.198
Ứng trước của khách hàng	-	291.625.515	1.087.683.689
Khách hàng thanh toán theo tiến độ	13.420.419.776.755	3.102.085.889.499	-
	13.463.703.718.816	**3.116.008.534.397**	**15.554.799.887**

32. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	2011 VNĐ	*2010 VNĐ*	*2009 VNĐ*
Doanh thu chưa thực hiện	158.435.137.786	28.407.969.180	40.823.019.928
Doanh thu chưa thực hiện được ghi nhận trong vòng 12 tháng tới	(97.863.546.034)	(26.857.741.555)	(31.292.400.538)
	60.571.591.752	**1.550.227.625**	**9.530.619.390**

33. VAY NGẮN HẠN

33.1 Vay ngắn hạn

	2011 VNĐ	*2010 VNĐ*	*2009 VNĐ*
Khoản vay có thể chuyển đổi (*)	809.047.847.415	-	-
Vay ngắn hạn từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Á	-	94.200.000.000	100.000.000.000
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	3.722.582.737.397	171.754.090.034	-
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 34.1)	*2.431.793.613.086*	-	-
Vay từ Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (Thuyết minh số 34.1)	*219.889.124.311*	*171.754.090.034*	-
Nhận ứng vốn từ Công ty Cổ phần Vinpearl (Thuyết minh số 34.1)	*1.070.900.000.000*	-	-
Vay từ Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam	-	-	142.288.185.273
Các khoản vay ngắn hạn khác (**)	51.393.317.845	28.366.500.000	-
	4.583.023.902.657	**294.320.590.034**	**242.288.185.273**

(*) 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.

Báo cáo dự thảo

33. VAY NGẮN HẠN (tiếp theo)

33.1 Vay ngắn hạn (tiếp theo)

Theo ghi nhận ban đầu, Tập đoàn đánh giá rằng công cụ phái sinh đính kèm với khoản vay có thể chuyển đổi này không đáp ứng định nghĩa của một công cụ vốn. Thêm vào đó, theo ghi nhận ban đầu, Tập đoàn đã phân tách biệt công cụ phái sinh với phần công cụ nợ gốc và ghi nhận phần công cụ phái sinh này theo giá trị hợp lý qua lãi/lỗ. Phần công cụ nợ gốc được ghi nhận theo giá trị chiết khấu.

(**) 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). Các khoản vay này không cần tài sản đảm bảo.

33.2 Nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua lãi/lỗ

Đây là giá trị hợp lý tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 của phần phái sinh gắn với hợp đồng vay chuyển đổi như được trình bày tại Thuyết minh số 33.1.

Lãi thuần theo giá trị hợp lý của phần phái sinh được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm 2011 là 42.353.010.938 đồng Việt Nam.

34. CÁC KHOẢN VAY VÀ NỢ CHỊU LÃI

34.1 Các khoản vay và nợ chịu lãi

	2011 *VNĐ*	*2010* *VNĐ*	*2009* *VNĐ*
Trái phiếu doanh nghiệp	3.178.646.503.624	5.585.855.723.669	4.361.398.927.978
Vay dài hạn	2.208.778.229.684	4.417.678.630.241	2.770.291.841.949
	5.387.424.733.308	**10.003.534.353.910**	**7.131.690.769.927**

Trái phiếu doanh nghiệp

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 được đảm bảo, có mức trái tức là 10,3%/năm và sẽ đáo hạn vào ngày 22 tháng 10 năm 2012. Lãi suất thực của trái phiếu này là 10,66%/năm. Khoản trái phiếu này đang được trình bày trên các khoản vay ngắn hạn (Thuyết minh số 33.1);
- 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 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;

Báo cáo dự thảo

34. CÁC KHOẢN VAY VÀ NỢ CHỊU LÃI (tiếp theo)

34.1 Các khoản vay và nợ chịu lãi (tiếp theo)

- 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, 26%/năm và 22%/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, một công ty cùng chủ sở hữu với Công ty. Khoản trái phiếu này đang được trình bày trên các khoản vay ngắn hạn (Thuyết minh số 33.1);
- 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 Tràng 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 33.1).

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

34. CÁC KHOẢN VAY VÀ NỢ CHỊU LÃI (tiếp theo)

Vay dài hạn

Bên cho vay	*Ngày 31 tháng 12 năm 2011 VND*	*Kỳ hạn trả gốc*	*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 ► Máy móc, thiết bị, phương tiện vận tải, tài sản khác, tài khoản, quyền tài sản và các quyền khác của dự án
Trừ: Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 33.1)	(219.889.124.311)				
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 33.1)	(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				

Các khoản vay này được dùng để đáp ứng nhu cầu về vốn cho các dự án bất động sản.

Báo cáo dự thảo

34. CÁC KHOẢN VAY VÀ NỢ CHỊU LÃI (tiếp theo)

34.2. Nợ tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua lãi lỗ

Đây là trái phiếu chuyển đổi trị giá 100.000.000 đô la Mỹ ("Trái phiếu") được phát hành ngày 15 tháng 12 năm 2009, với thời hạn 5 năm. Trái phiếu này không được đảm bảo, có lãi suất cố định 6%/năm được thanh toán hai lần một năm và có các điều khoản sau:

Ban Giám đốc đánh giá rằng không có yếu tố công cụ vốn trong Trái phiếu nêu trên và đã lựa chọn ghi nhận toàn bộ Trái phiếu là nợ tài chính theo giá trị hợp lý thông qua lãi/lỗ. Giá trị hợp lý của Trái phiếu được xác định theo giá chào bán trên thị trường vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2009, được ước tính bằng cách sử dụng mô hình định giá trái phiếu.

Lỗ thuần từ thay đổi giá trị hợp lý của Trái phiếu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của năm 2011 là 541.697.052.600 đồng Việt Nam (2010: 434.676.561.883 đồng Việt Nam, 2009: 98.835.902.632 đồng). Ban Giám đốc cũng đánh giá rằng các thay đổi giá trị hợp lý của Trái phiếu trong năm do các thay đổi từ rủi ro tín dụng của chính công cụ này là không đáng kể.

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010, các trái chủ đã thực hiện chuyển đổi 40.700.000 đô la Mỹ trái phiếu thành 12.735.701 cổ phiếu phổ thông của Công ty. Trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011, các trái chủ đã thực hiện 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 mua lại vào ngày 6 tháng 6 năm 2011.

35. VỐN PHÁT HÀNH VÀ CÁC QUỸ

35.1 Vốn phát hành

Vốn phổ thông đăng ký phát hành

	2011 VNĐ	*2010 VNĐ*	*2009 VNĐ*
Cổ phiếu phổ thông với mệnh giá 10.000 đồng Việt Nam/cổ phiếu	3.911.498.930.000	3.726.252.370.000	1.996.272.380.000
	3.911.498.930.000	**3.726.252.370.000**	**1.996.272.380.000**

Số cổ phiếu phổ thông đã phát hành và đã được góp đầy đủ

	2011	*2010*	*2009*
Số đầu năm	372.625.237	199.627.238	119.983.156
Phát hành mới trong năm	18.524.656	172.997.999	79.644.082
Số cuối năm	**391.149.893**	**372.625.237**	**199.627.238**

35.2 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.

Bản dịch chỉ sử dụng cho mục đích tham khảo

35. VỐN PHÁT HÀNH VÀ CÁC QUỸ (tiếp theo)

35.2 Cổ phiếu quỹ (tiếp theo)

Như được trình bày tại Thuyết minh số 21, 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.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010:

- Công ty Thành phố Hoàng Gia, công ty con, nắm 14.062.170 cổ phiếu Vincom với giá trị là 720.199.415.986 đồng Việt Nam.
- Công ty Sinh Thái, công ty liên kết, nắm 24.606.242 cổ phiếu Vincom với giá trị là 931.258.136.061 đồng Việt Nam.
- Công ty Vinpearl Hội An, công ty liên kết, nắm 4.316.910 cổ phiếu Vincom với giá trị là 210.941.597.681 đồng Việt Nam.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2009:

- Công ty nắm 10.791.895 cổ phiếu Vincom với giá trị là 880.022.503.713 đồng Việt Nam.
- Công ty Thành phố Hoàng Gia, công ty con, nắm 1.910.000 cổ phiếu Vincom với giá trị là 175.720.000.000 đồng Việt Nam.
- Công ty Cổ phần Nhóm Đầu tư May Mắn, công ty con, nắm 7.200.190 cổ phiếu Vincom với giá trị là 842.422.230.000 đồng Việt Nam.
- Công ty Vinpearl Hội An, công ty liên kết, nắm 419.267 cổ phiếu Vincom với giá trị là 16.665.812.210 đồng Việt Nam.
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp và Đầu tư Hà Nội, công ty nhận đầu tư, nắm 3.018.173 cổ phiếu Vincom với giá trị là 187.420.083.828 đồng Việt Nam.

36. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Các cam kết liên quan đến các hoạt động đầu tư

STT	*Bên nhận đầu tư*	*Vốn góp của bên nhận đầu tư*	*Cam kết góp vốn của công ty*		*Số vốn thực góp*	*Số vốn chưa góp*
			Số tiền	*%*	*Số tiền*	*Số tiền*
		VNĐ	*VNĐ*		*VNĐ*	*VNĐ*
1	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc 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**

Báo cáo dự thảo

36. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG (tiếp theo)

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 việc triển khai Dự án Eden A 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 272 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 11.041 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 2.037 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 10.635 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:

	2011 *VNĐ*	*2010* *VNĐ*	*2009* *VNĐ*
Đến 1 năm	839.531.699.743	778.408.017.029	207.979.035.875
Trên 1 đến 5 năm	1.304.502.905.401	1.376.178.083.353	275.570.728.514
Trên 5 năm	230.236.282.178	214.531.765.498	125.197.975.403
	2.374.270.887.322	**2.369.117.865.880**	**608.747.739.792**

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:

	2011 *VNĐ*	*2010* *VNĐ*	*2009* *VNĐ*
Đến 1 năm	12.717.289.397	12.717.289.397	3.464.142.179
Trên 1 đến 5 năm	91.126.712.923	50.869.157.590	13.856.568.718
Trên 5 năm	1.632.883.017.269	562.480.245.670	146.082.401.165
	1.736.727.019.589	**626.066.692.657**	**163.403.112.062**

Báo cáo chưa kiểm toán

36. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG (tiếp theo)

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 được thành lập để đảm nhận việc thực hiện dự án Vincom Village.

Ngoài ra, Công ty cũng cam kết hỗ trợ cho Hanel một khoản 17,5 tỷ đồng Việt Nam/năm trong vòng 4 năm như là một khoản hỗ trợ tài chính cho Hanel.

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

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 ký 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.

Bản dự thảo

36. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG (tiếp theo)

Các cam kết khác (tiếp theo)

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 7 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/QD-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.

Báo cáo dự thảo

37. GIÁ TRỊ HỢP LÝ CỦA CÁC CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

A. Giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý

Sau đây là bảng phân tích các công cụ tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý theo hệ thống cấp bậc giá trị hợp lý:

	2011 (VNĐ)			
	Theo giá niêm yết trên thị trường hoạt động của các công cụ tài chính tương tự (Bậc 1)	*Theo mô hình định giá dựa trên các yếu tố quan trọng có thể quan sát được (Bậc 2)*	*Theo mô hình định giá dựa trên các yếu tố quan trọng không thể quan sát được (Bậc 3)*	*Tổng cộng*
Tài sản tài chính				
Các khoản đầu tư giữ để bán (Thuyết minh số 21)				
- Các công cụ vốn (được niêm yết)	1.542.780.441.335	-	-	1.542.780.441.335
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011	**1.542.780.441.335**	**-**	**-**	**1.542.780.441.335**
Nợ tài chính				
Nợ tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua lãi/lỗ (Thuyết minh số 33.2)				
Công cụ phát sinh gắn liền với khoản vay chuyển đổi	-	-	111.732.260	111.732.260
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011	**-**	**-**	**111.732.260**	**111.732.260**

	2010 (VNĐ)			
	Theo giá niêm yết trên thị trường hoạt động của các công cụ tài chính tương tự (Bậc 1)	*Theo mô hình định giá dựa trên các yếu tố quan trọng có thể quan sát được (Bậc 2)*	*Theo mô hình định giá dựa trên các yếu tố quan trọng không thể quan sát được (Bậc 3)*	*Tổng cộng*
Tài sản tài chính				
Các khoản đầu tư giữ để bán (Thuyết minh số 21)				
- Các công cụ vốn (được niêm yết)	402.388.797.600	-	-	402.388.797.600
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010	**402.388.797.600**	**-**	**-**	**402.388.797.600**
Nợ tài chính				
Nợ tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua lãi/lỗ (Thuyết minh số 34.2)				
Trái phiếu chuyển đổi	1.444.421.355.000	-	-	1.444.421.355.000
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010	**1.444.421.355.000**	**-**	**-**	**1.444.421.355.000**

Báo cáo dự thảo

37. GIÁ TRỊ HỢP LÝ CỦA CÁC CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

A. Giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý (tiếp theo)

	2009 (VNĐ)			
	Theo giá niêm yết trên thị trường hoạt động của các công cụ tài chính tương tự (Bậc 1)	*Theo mô hình định giá dựa trên các yếu tố quan trọng có thể quan sát được (Bậc 2)*	*Theo mô hình định giá dựa trên các yếu tố quan trọng không thể quan sát được (Bậc 3)*	*Tổng cộng*
Tài sản tài chính				
Các khoản đầu tư giữ để bán (Thuyết minh số 21)				
- Các công cụ vốn (được niêm yết)	654.636.453.249	-	-	654.636.453.249
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2009	**654.636.453.249**	**-**	**-**	**654.636.453.249**
Nợ tài chính				
Nợ tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua lãi/lỗ (Thuyết minh số 34.2)				
Trái phiếu chuyển đổi	-	-	1.876.718.200.500	1.876.718.200.500
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2009	**-**	**-**	**1.876.718.200.500**	**1.876.718.200.500**

Hệ thống cấp bậc giá trị hợp lý

Tập đoàn phân loại việc ghi nhận giá trị hợp lý bằng cách sử dụng hệ thống cấp bậc giá trị hợp lý. Hệ thống này phản ánh mức độ quan trọng của các yếu tố đầu vào sử dụng trong việc xác định giá trị hợp lý. Hệ thống cấp bậc giá trị hợp lý bao gồm các cấp bậc sau:

- Bậc 1 – Sử dụng giá niêm yết (không điều chỉnh) trên thị trường có giao dịch đối với các tài sản và công nợ tương tự.
- Bậc 2 – Sử dụng các yếu tố đầu vào không phải là giá niêm yết đã được sử dụng ở bậc 1. Các yếu tố đầu vào này có thể quan sát được đối với các tài sản, công nợ, hoặc trực tiếp (ví dụ như là giá) hoặc gián tiếp (ví dụ như là có nguồn gốc từ giá), và
- Bậc 3 – Sử dụng các yếu tố đầu vào cho các tài sản và công nợ mà không dựa vào các dữ liệu thị trường có thể quan sát được (các yếu tố đầu vào không thể quan sát được).

Xác định giá trị hợp lý

Các công cụ vốn niêm yết (Thuyết minh số 21): Giá trị hợp lý được xác định một các trực tiếp bằng cách sử dụng giá chào mua công bố trên thị trường được công bố tại thời điểm lập báo cáo tài chính, hoặc, với trường hợp cổ phiếu Vinpearl tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, giá niêm yết của cổ phiếu của chính Công ty, điều chỉnh theo tỷ lệ hoán đổi phê duyệt bởi hội đồng cổ đông của hai công ty.

Quyền chọn đi kèm khoản vay chuyển đổi (Thuyết minh số 33.2): Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, giá trị hợp lý của quyền chuyển đổi được xác định bằng cách sử dụng mô hình định giá sử dụng yếu tố đầu vào có thể quan sát được và không thể quan sát được. Yếu tố đầu vào không quan sát được sử dụng trong mô hình bao gồm các giả định về độ bất ổn của mức chênh lệch và giá cổ phiếu của Công ty.

Bản báo cáo dự thảo

37. GIÁ TRỊ HỢP LÝ CỦA CÁC CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

A. Giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý (tiếp theo)

Trái phiếu chuyển đổi (Thuyết minh số 34.2): Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, giá trị hợp lý của trái phiếu chuyển đổi được xác định trực tiếp dựa trên giá chào bán công bố trên thị trường tại ngày báo cáo. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2009, giá trị hợp lý của các trái phiếu chuyển đổi được xác định bằng cách sử dụng mô hình định giá, là mô hình sử dụng các dữ liệu có thể quan sát được và không thể quan sát được. Các yếu tố đầu vào không thể quan sát được được sử dụng trong mô hình bao gồm các giả định liên quan đến tình hình tài chính trong tương lai của Công ty, các rủi ro và các giả định liên quan đến ngành nghề và nước sở tại mà Công ty đang hoạt động.

Ảnh hưởng của việc thay đổi các giả định quan trọng trong việc xác định giá trị hợp lý của các công cụ tài chính ở bậc 3

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, giá trị hợp lý của quyền chuyển đổi đi kèm với khoản vay chuyển đổi được xác định bằng cách sử dụng kỹ thuật định giá dựa trên nhiều giả thuyết không có sự hỗ trợ bởi các thông số đầu vào quan sát được như độ biến động của giá cổ phiếu của Công ty và mức chênh lệch rủi ro tín dụng đối với khoản vay chuyển đổi của Vincom.

Ban Giám đốc Công ty đánh giá ảnh hưởng của việc thay đổi các giả định quan trọng trong việc xác định giá trị hợp lý của các công cụ tài chính ở bậc 3 tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 là không đáng kể.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2009, giá trị hợp lý của trái phiếu chuyển đổi được xác định bằng cách sử dụng mô hình định giá dựa trên nhiều các giả định không được minh chứng bởi các thông tin hoặc chỉ tiêu thị trường có thể quan sát được, ví dụ như kỳ vọng về tỷ lệ cổ tức trên giá cổ phần của Công ty, lãi suất đi vay, kỳ vọng về tính biến động của giá cổ phiếu, kỳ vọng về tính biến động của tỷ giá đô la Mỹ so với đồng Việt Nam, kỳ vọng về mối tương quan giữa tỷ giá đô la Mỹ và đồng Việt Nam đối với giá cổ phiếu của Công ty, lãi suất hoán đổi giữa đô la Mỹ và đồng Việt Nam, mức chênh lệch rủi ro tín dụng đối với trái phiếu chuyển đổi của Công ty, và kỳ vọng về khả năng thu hồi trong trường hợp không trả được nợ. Do trái phiếu chuyển đổi được phát hành vào ngày 15 tháng 12 năm 2009, Ban Giám đốc Công ty đánh giá rằng ảnh hưởng của việc thay đổi các giả định quan trọng này trong việc xác định giá trị hợp lý của các công cụ tài chính ở bậc 3 là không đáng kể.

B. Giá trị hợp lý của các nhóm công cụ tài chính không được ghi nhận theo giá trị hợp lý nhưng có giá trị ghi sổ tương đương giá trị hợp lý

Bao gồm: Các khoản phải thu khách hàng (Thuyết minh số 23) và các khoản phải thu khác (Thuyết minh số 24), các khoản phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 39), các khoản phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 39), các khoản cho các bên liên quan vay (Thuyết minh số 39), các khoản cho vay khác (Thuyết minh số 19, 25), trái phiếu doanh nghiệp và các khoản vay dài hạn với lãi suất thả nổi (Thuyết minh số 33.1, 34.1), trái phiếu doanh nghiệp theo lãi suất cố định (Thuyết minh số 33.1).

Giá trị ghi sổ của các tài sản và nợ tài chính này tương đương với giá trị hợp lý bởi vì các tài sản và nợ tài chính này hoặc là ngắn hạn, hoặc là các công cụ tài chính với lãi suất thả nổi và sẽ được xác định lại bằng cách sử dụng lãi suất thị trường vào, hoặc gần, ngày lập báo cáo, hoặc là các công cụ tài chính có lãi suất cố định gần bằng với lãi suất thị trường tại thời điểm lập báo cáo.

Bản dự thảo

37. GIÁ TRỊ HỢP LÝ CỦA CÁC CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

C. Giá trị hợp lý của các nhóm công cụ tài chính không được ghi nhận theo giá trị hợp lý và có giá trị ghi sổ không tương đương giá trị hợp lý

Giá trị hợp lý của các nhóm công cụ tài chính không được ghi nhận theo giá trị hợp lý và có giá trị ghi sổ không tương đương giá trị hợp lý bao gồm:

	2011		*2010*		*2009*	
	Giá trị ghi sổ	*Giá trị hợp lý*	*Giá trị ghi sổ*	*Giá trị hợp lý*	*Giá trị ghi sổ*	*Giá trị hợp lý*
	VNĐ	*VNĐ*	*VNĐ*	*VNĐ*	*VNĐ*	*VNĐ*
Tài sản tài chính						
Công cụ vốn, giá gốc	1.113.497.719.030	*	41.133.452.789	*	125.130.000.000	*
Các khoản đầu tư dài hạn khác	62.699.910.908	*	59.320.856.363	*	76.820.856.363	*

* Các khoản đầu tư vào công cụ vốn và các khoản đầu tư dài hạn khác được ghi nhận theo giá gốc (Thuyết minh số 19)

Thông tin về giá trị hợp lý không được trình bày đối với các khoản đầu tư của Tập đoàn vào công cụ vốn và các khoản đầu tư dài hạn khác mà được ghi nhận theo giá gốc bởi vì giá trị hợp lý không được xác định một cách đáng tin cậy.

Các công cụ vốn này bao gồm các cổ phiếu phổ thông của các công ty được thành lập tại Việt Nam khác hoạt động trong lĩnh vực bất động sản mà chưa được niêm yết và cũng như không có giá của các cổ phiếu niêm yết của các công ty hoạt động trong cùng lĩnh vực để làm cơ sở so sánh. Ngoài ra, giá trị hợp lý ước tính sử dụng mô hình định giá đưa ra kết quả với mức độ dao động lớn. Tập đoàn không có ý định thanh lý các khoản đầu tư này trong tương lai gần.

Các khoản đầu tư dài hạn khác cũng bao gồm các khoản đầu tư vào các dự án bất động sản tiềm năng khác ở Việt Nam. Các khoản đầu tư này sẽ được chuyển sang 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.

38. MỤC TIÊU VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

Nợ phải trả tài chính của Tập đoàn, ngoài công cụ phái sinh, bao gồm các khoản vay và nợ, 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 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. Ban Giám đốc đã xem xét và thống nhất áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

Báo cáo dự thảo

38. MỤC TIÊU VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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 do thay đổi giá thị trường. Giá thị trường bao gồm 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. Các công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, trái phiếu doanh nghiệp, tài sản tài chính và nợ tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua lãi lỗ, các khoản đặt cọc.

Phép phân tích độ nhạy ở các phần tiếp theo liên quan đến tình hình tài chính tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, năm 2010 và năm 2009. Các phân tích độ nhạy này 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.

Các giả định sau đây được sử dụng trong phép phân tích độ nhạy:

- Độ nhạy của các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Tập đoàn nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, năm 2010 và năm 2009.

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 do thay đổi lãi suất thị trường. Rủi ro về thay đổi lãi suất thị trường của Tập đoàn chủ yếu liên quan đến các nghĩa vụ nợ dài hạn có lãi suất thả nổi của Tập đoàn.

Độ nhạy đối với lãi suất

Bảng dưới đây minh họa độ nhạy của thay đổi lãi suất kỳ vọng trong các năm tài chính tiếp theo. Với giả định các biến số khác không thay đổi, lợi nhuận sau thuế và nguồn vốn của Tập đoàn sẽ bị ảnh hưởng bởi lãi suất vay thả nổi như sau:

	Tăng/(giảm) tiêu điểm cơ sở	*Ảnh hưởng đến lợi nhuận sau thuế VNĐ*
2011		
VNĐ	450	(207.988.435.033)
VNĐ	(450)	207.988.435.033
2010		
VNĐ	150	(18.062.731.599)
VNĐ	(150)	18.062.731.599
2009		
VNĐ	150	(9.941.076.101)
VNĐ	(150)	9.941.076.101

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.

Báo cáo dự thảo

38. MỤC TIÊU VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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. Rủi ro về thay đổi tỷ giá ngoại tệ của Tập đoàn chủ yếu liên quan đến các hoạt động của Tập đoàn (khi doanh thu và chi phí được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng tiền hạch toán của Tập đoàn) và các khoản vay của Tập đoàn có gốc ngoại tệ.

Tập đoàn chưa sử dụng các công cụ phái sinh đảm bảo để phòng ngừa các rủi ro về ngoại hối.

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 VNĐ/USD	*Ảnh hưởng đến lợi nhuận sau thuế VNĐ*
2011	+8%	(77.731.536.066)
	-8%	77.731.536.066
2010	+5%	(54.196.714.406)
	-5%	54.196.714.406
2009	+5%	(36.139.502.350)
	-5%	36.139.502.350

Rủi ro về giá cổ phiếu

Các cổ phiếu đã niêm yết và chưa niêm yết do Tập đoàn nắm giữ dễ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro 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 việc Hội đồng Quản trị của Tập đoàn xem xét và phê duyệt 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 (2010: 402.388.797.600 đồng Việt Nam, 2009: 654.636.453.249 đồng Việt Nam). Nếu giá của các cổ phiếu này giảm 10% thì lợi nhuận sau thuế của Tập đoàn sẽ giảm khoảng 115.708.533.100 đồng Việt Nam (2010: 30.179.159.820 đồng Việt Nam, 2009: 49.097.733.994 đồng Việt Nam), phụ thuộc vào việc giảm giá trị này có đáng kể hoặc kéo dài hay không. Nếu giá của các cổ phiếu này tăng lên 10%, lợi nhuận sau thuế của Tập đoàn sẽ tăng lên khoảng 115.708.533.100 đồng Việt Nam (2010: 30.179.159.820 đồng Việt Nam, 2009: 49.097.733.994 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.

Bản dịch chỉ sử dụng cho mục đích tham khảo

38. MỤC TIÊU VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên đối tác sẽ không hoàn thành được nghĩa vụ theo một công cụ tài chính hay một hợp đồng, dẫn đến lỗ về mặt tài chính. Tập đoàn chịu rủi ro này phát sinh từ các hoạt động kinh doanh (chủ yếu là phải thu khách hàng) và các hoạt động tài chính, bao gồm các khoản tiền gửi tại ngân hàng và các tổ chức tín dụng cũng như các khoản cho các bên liên quan 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

Rủi ro tín dụng từ chuyển nhượng bất động sản chủ yếu phát sinh từ việc Tập đoàn có các khoản phải thu từ một số khách hàng doanh nghiệp và cá nhân mua tài sản trên đất của dự án Vincom Village (Thuyết minh số 39), 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 (Thuyết minh số 23). Tập đoàn quản lý rủi ro tín dụng 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.

Đầu năm 2012, Tập đoàn cũng đã thu hồi hai căn hộ đã bán cho các cá nhân trong năm 2010 và đang tiến hành chuyển nhượng các căn hộ này cho các khách hàng khác.

Các khoản phải thu khác

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 các bên liên quan và các khoản cho vay khác

Tập đoàn có các khoản cho vay các đối tác khác (Thuyết minh số 19 và 25) và cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 39). Các khoản cho vay này hoặc không được bảo đảm, hoặc được bảo đảm bởi tài sản là cổ phiếu sở hữu bởi 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.

Các khoản tiền gửi tại ngân hàng và các tổ chức tín dụng

Rủi ro tín dụng từ số dư các khoản tiền gửi tại ngân hàng và các tổ chức tín dụng được quản lý bởi bộ phận ngân quỹ của Tập đoàn theo chính sách của Tập đoàn là duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng và các tổ chức tài chính được nhiều người biết đến.

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản của Tập đoàn chủ yếu phát sinh từ các khoản vay ngân hàng. Tập đoàn quản trị rủi ro thanh khoản thông qua việc sắp xếp các hợp đồng tín dụng dài hạn từ ngân hàng 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.

Bản dịch chỉ sử dụng cho mục đích tham khảo

38. MỤC TIÊU VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Rủi ro thanh khoản (tiếp theo)

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

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011	*Bất cứ thời điểm nào* VNĐ	*Dưới 1 năm* VNĐ	*Từ 1 đến 5 năm* VNĐ	*Trên 5 năm* VNĐ	*Tổng cộng* VNĐ
Các khoản vay và nợ chịu lãi	-	5.905.064.274.637	6.777.198.138.504	1.766.426.503.701	14.448.688.916.842
Khoản vay chuyển đổi	-	809.047.847.415	-	-	809.047.847.415
Các khoản khách hàng đặt cọc	-	43.283.942.061	134.639.788.668	-	177.923.730.729
Phải trả người bán	538.965.024.622	-	-	-	538.965.024.622
Phải trả các bên liên quan	115.030.837.787	-	-	-	115.030.837.787
Chi phí phải trả	-	5.669.181.784.059	-	-	5.669.181.784.059
Phải trả khác	548.939.171.734	-	-	-	548.939.171.734
	1.202.935.034.143	**12.426.577.848.172**	**6.911.837.927.172**	**1.766.426.503.701**	**22.307.777.313.188**
Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010					
Các khoản vay và nợ chịu lãi	171.754.090.034	1.614.839.122.626	13.471.282.094.223	-	15.257.875.306.883
Trái phiếu chuyển đổi	-	-	1.713.861.579.000	-	1.713.861.579.000
Các khoản khách hàng đặt cọc	-	-	111.020.772.301	-	111.020.772.301
Phải trả người bán	112.650.723.133	-	-	-	112.650.723.133
Phải trả các bên liên quan	13.026.250.295	-	-	-	13.026.250.295
Phải trả khác	-	10.313.713.301	-	-	10.313.713.301
	297.431.063.462	**1.625.152.835.927**	**15.296.164.445.524**	**-**	**17.218.748.344.913**
Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009					
Các khoản vay và nợ chịu lãi	-	1.257.616.391.709	9.536.235.673.121	-	10.793.852.064.830
Trái phiếu chuyển đổi	-	-	2.319.974.200.500	-	2.319.974.200.500
Các khoản khách hàng đặt cọc	-	14.467.116.198	41.180.315.217	-	55.647.431.415
Phải trả người bán	146.078.448.800	-	-	-	146.078.448.800
Phải trả các bên liên quan	324.552.911.770	-	-	-	324.552.911.770
Phải trả khác	-	312.358.369.150	-	-	312.358.369.150
	470.631.360.570	**1.584.441.877.057**	**11.897.390.188.838**	**-**	**13.952.463.426.465**

Báo cáo dự thảo

38. MỤC TIÊU VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Quản lý nguồn vốn

Nguồn vốn của Tập đoàn bao gồm vốn chủ sở hữu do các cổ đông đóng góp, trái phiếu chuyển đổi và khoản vay chuyển đổi. Tập đoàn cũng có các khoản vay, trái phiếu, phải trả khách hàng và phải trả khác.

Mục tiêu chính của quản lý nguồn vốn của Tập đoàn là đảm bảo duy trì các chỉ số vốn một cách lành mạnh nhằm hỗ trợ cho hoạt động kinh doanh và tối đa hóa giá trị cho cổ đông.

Tập đoàn cũng kiểm soát cơ cấu nguồn vốn và có những điều chỉnh cần thiết khi có các thay đổi về điều kiện kinh tế. Để duy trì hoặc điều chỉnh cơ cấu nguồn vốn, Tập đoàn có thể điều chỉnh mức cổ tức chia cho các cổ đông, hoàn trả vốn góp cho các cổ đông hoặc phát hành cổ phiếu mới.

Tập đoàn quản lý vốn thông qua việc sử dụng hệ số nợ, được tính bằng nợ thuần chia cho tổng nguồn vốn và tổng nợ. Tập đoàn xác định nợ thuần bao gồm các khoản vay và nợ chịu lãi suất, phải trả khách hàng và các khoản trích trước, trừ tiền và các khoản tương đương tiền.

	2011 *VNĐ*	*2010* *VNĐ*	*2009* *VNĐ*
Các khoản vay và nợ chịu lãi (không bao gồm khoản vay chuyển đổi)	9.161.400.788.551	10.297.854.943.944	7.373.978.955.200
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	(1.231.728.589.840)	(1.482.546.869.005)	(1.453.040.525.340)
Nợ thuần	7.929.672.198.711	8.815.308.074.939	5.920.938.429.860
Trái phiếu chuyển đổi	-	1.444.421.355.000	1.876.718.200.500
Khoản vay chuyển đổi	809.047.847.415	-	-
Nguồn vốn	14.678.574.199.781	13.653.393.033.107	6.969.728.661.510
Tổng nguồn vốn	15.487.622.047.196	15.097.814.388.107	8.846.446.862.010
Nguồn vốn và nợ thuần	**23.417.294.245.907**	**23.913.122.463.046**	**14.767.385.291.870**
Hệ số nợ	34%	37%	40%

Bản dự thảo

39. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Các báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Vincom và các công ty con (được thành lập tại Việt Nam) sau:

	% quyền biểu quyết		
	2011	*2010*	*2009*
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV	74,41	74,41	74,41
Công ty Cổ phần Chứng khoán Vincom (thanh lý tháng 3 năm 2011)	-	75,00	75,00
Công ty TNHH Bất động sản Tây Tăng Long	-	-	90,00
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hải Phòng	90,00	90,00	90,00
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia	77,11	51,98	51,00
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	61,00	51,00	51,00
Công ty TNHH Bất động sản Viettronics (thanh lý tháng 6 năm 2011)	-	64,00	64,00
Công ty Cổ phần Nhóm Đầu tư May Mắn	-	-	66,00
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội	66,33	51,95	55,95
Công ty Cổ phần Bất động sản Xavinco (thanh lý tháng 7 năm 2011)	-	57,00	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hồ Tây	70,00	70,00	-
Công ty TNHH Việt Thành – Sài Đồng (thành lập ngày 23 tháng 12 năm 2011)	51,00	-	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Ngọc Việt (thanh lý ngày 20 tháng 12 năm 2010)	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển và Thương mại Thiên An (thanh lý ngày 20 tháng 12 năm 2010)	-	-	-

Những giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011, ngày 31 tháng 12 năm 2010 và ngày 31 tháng 12 năm 2009 được trình bày sau đây:

Bản dịch chỉ sử dụng cho mục đích tham khảo

39. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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

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 cổ phần*
		VNĐ	*VNĐ*	*VNĐ*	*VNĐ*	*VNĐ*	*VNĐ*
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	Cùng chủ sở hữu	-	622.500.000.000	-	(218.400.000.000)	-	218.400.000.000
Công ty Bê tông Ngoại thương	Công ty liên kết	-	-	(19.929.085.000)	-	-	19.929.085.000
Công ty Cổ phần Vinpearl	Cùng chủ sở hữu	-	-	-	(477.915.008.000)	-	-
Công ty Điện tử Hà Nội	Cổ đông lớn của Sài Đồng	-	-	-	(212.000.000.000)	-	-
Công ty Thành phố Xanh	Công ty liên kết	-	-	-	-	-	-
Công ty Vinpearl Hội An	Công ty liên kết	-	-	-	-	-	-
Công ty 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 của Xavinco	-	-	-	-	-	-

Báo cáo dự thảo

39. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 (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*
		VNĐ	*VNĐ*	*VNĐ*	*VNĐ*	*VNĐ*	*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	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	Cùng chủ sở hữu	477.915.008.000	-	-	(182.000.000.000)	920.500.000.000	-
Công ty Điện tử Hà Nội	Cổ đông lớn của Sài Đồng	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 Vinpearl Hội An	Công ty liên kết	-	-	-	-	-	(212.800.000.000)
Công ty Vincharm	Cùng chủ sở hữu	-	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Xà phòng Hà Nội	Cổ đông lớn của của Xavinco	86.083.333.333	-	-	-	-	-

Báo cáo dự thảo

39. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 (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*
		VNĐ	*VNĐ*	*VNĐ*	*VNĐ*	*VNĐ*	*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	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	Cùng chủ sở hữu	-	(265.970.104.100)	185.000.000.000	-	-	-
Công ty Điện tử Hà Nội	Cổ đông lớn của Sài Đồng	33.194.139.999	-	-	(19.109.589.041)	-	-
Công ty Thành phố Xanh	Công ty liên kết	-	-	-	-	-	-
Công ty Vinpearl Hội An	Công ty liên kết	22.024.800.000	-	-	(99.139.758.400)	-	-
Công ty Vincharm	Cùng chủ sở hữu	-	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Xà phòng Hà Nội	Cổ đông lớn của của Xavinco	-	-	-	-	-	-

Báo cáo dự thảo

39. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Bán hàng*	*Mua hàng*	*Thu tiền bán hàng*	*Trả tiền mua hàng*	*Góp vốn/(Nhận góp vốn)*	*Các khoản trả tiền/phải thu khác*	*Các khoản nhận tiền/phải trả khác*
		VNĐ	*VNĐ*	*VNĐ*	*VNĐ*	*VNĐ*	*VNĐ*	*VNĐ*
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Vincharm	Công ty liên kết (đến ngày 14 tháng 9 năm 2010)	8.907.314.737	-	(8.000.000.000)	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Cùng chủ sở hữu	(*)733.700.000.000	-	(420.500.000.000)	-	-	528.838.992	(1.241.572.510)
Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam thành phố Hồ Chí Minh	Công ty liên kết	106.227.338	-	(106.227.338)	-	147.993.754.679	614.459.201.326	(235.281.635.222)
Công ty Cổ phần PCM	Công ty liên kết (đến ngày 6 tháng 9 năm 2010)	-	(8.158.333.330)	-	11.831.250.601	-	11.914.266.391	(67.585.710)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	Công ty liên kết	(**)200.000.000.000	-	(10.000.000.000)	-	(95.000.000.000)	202.000.000.000	(16.000.000.000)
Công ty Cổ phần Bất động sản Ngọc Việt	Công ty liên kết	-	-	-	-	(54.778.823.556)	-	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Ngọc Việt	Công ty liên kết	-	-	-	-	30.000.000.000	8.469.902.000	-
Công ty Cổ phần Bê tông Ngoại thương	Công ty liên kết	-	(4.033.297.587)	-	4.033.297.587	-	-	-
Công ty Cổ phần Thế giới Giải trí	Công ty liên kết (đến tháng 6 năm 2010)	8.779.170.541	-	(11.622.997.818)	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Vinpearl	Cùng chủ sở hữu	67.461.186.448	(1.896.087.176)	(69.426.886.705)	6.391.037.646	(305.900.000.000)	1.552.642.000	(1.586.755.093)
Công ty Điện tử Hà Nội	Cổ đông lớn của Sài Đồng	-	-	-	-	(150.000.000.000)	-	-
Công ty Cổ phần Xà phòng Hà Nội	Cổ đông lớn của Xavinco	-	-	-	-	-	-	(77.000.000.000)
Công ty Cổ phần Viettronics Đống Đa	Cổ đông lớn của BĐS Viettronics	-	-	-	-	-	-	(20.000.000.000)
Công ty Cổ phần Nhóm Đầu tư May Mắn	Công ty liên kết (từ tháng 6 đến tháng 12 năm 2010)	-	-	-	-	(4.500.000.000)	-	-
Thành viên quản lý chủ chốt	Bên liên quan	32.972.467.077	(4.800.000.000)	(84.965.381.534)	4.800.000.000	-	57.016.898.094	(5.029.898.094)
Thành viên gia đình của các nhân viên quản lý chủ chốt	Bên liên quan	1.649.907.622	(100.000.000.000)	(53.210.981.562)	100.000.000.000	-	747.389.512	(747.389.512)

Báo cáo dự thảo

39. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010 (tiếp theo)

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Cho vay*	*Vay*	*Thanh toán gốc vay*	*Nhận gốc vay*	*Lãi phải thu*	*Lãi phải trả*	*Thanh toán lãi vay*	*Thu lãi vay*
		VNĐ	*VNĐ*	*VNĐ*	*VNĐ*	*VNĐ*	*VNĐ*	*VNĐ*	*VNĐ*
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Vincharm	Công ty liên kết (đến ngày 14 tháng 9)	200.000.000.000	-	-	(200.000.000.000)	3.941.944.400	-	-	(3.941.944.400)
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Cùng chủ sở hữu	-	(7.300.000.000)	7.300.000.000	-	-	(27.253.300)	27.253.300	-
Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam thành phố Hồ Chí Minh	Công ty liên kết	-	-	-	-	1.893.997.555	-	-	(1.893.997.555)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	Công ty liên kết	95.000.000.000	(1.500.000.000.000)	94.000.000.000	(95.000.000.000)	4.526.527.778	(23.592.680.000)	23.000.000.000	(4.526.527.778)
Công ty Cổ phần Vinpearl	Cùng chủ sở hữu	-	-	62.200.000.000	-	-	(268.147.159.800)	302.361.173.100	-
Công ty Điện tử Hà Nội	Cổ đông lớn của Sài Đồng	350.000.000.000	-	-	-	21.777.777.734	-	-	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Đại Toàn Cầu	Công ty liên kết	-	-	68.646.733.300	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Phát triển Du lịch Vinpearl Hội An	Công ty liên kết	35.000.000.000	-	-	(29.200.000.000)	30.678.069.400	-	-	-
Thành viên quản lý chủ chốt	Bên liên quan	-	(335.916.775.370)	331.307.060.750	(776.035.663.025)	47.524.325.381	(2.839.375.000)	-	(65.438.213.152)
Thành viên gia đình của các nhân viên quản lý chủ chốt	Bên liên quan	-	(5.288.265.078)	1.534.457.274	(664.000.000.000)	62.163.533.374	-	-	(80.671.308.440)

Thuyết minh: (*) bao gồm việc chuyển nhượng 45% cổ phần trong LIG
(**) bao gồm việc chuyển nhượng 40% cổ phần trong Vincharm

Báo cáo dự thảo

39. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Bán hàng*	*Mua hàng*	*Thu tiền bán hàng*	*Trả tiền mua hàng*	*Góp vốn*	*Các khoản thu tiền khác*	*Các khoản trả tiền khác*
		VNĐ	*VNĐ*	*VNĐ*	*VNĐ*	*VNĐ*	*VNĐ*	*VNĐ*
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	Cổ đông lớn của PFV	-	-	-	-	-	186.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam thành phố Hồ Chí Minh	Công ty liên kết	-	-	-	-	-	5.813.516.434	-
Công ty Cổ phần Phát triển Du lịch Vinpearl Hội An	Công ty liên kết	-	-	-	-	72.000.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Bê tông Ngoại thương	Công ty liên kết	-	(16.572.590.630)	-	17.005.619.233	-	900.000.000	-
Công ty Cổ phần Vinpearl	Cùng chủ sở hữu	1.995.885.214	-	-	-	-	672.988.733	(4.702.049.000)
Công ty Cổ phần Tư vấn Quản lí Xây dựng Vincom	Công ty liên kết	271.587.903	(12.164.326.003)	-	7.270.000.000	-	200.360.242.060	(354 893 114)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Vincharm	Công ty liên kết	3.269.908.719	-	-	-	-	264.921.711	-
Công ty Cổ phần Thế giới Giải trí	Công ty liên kết	3.865.398.856	-	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Bất động sản BIDV	Công ty liên kết	-	-	-	-	84.745.448.000	11.999.314.000	(3.529.412.000)
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Cùng chủ sở hữu	-	-	-	-	-	712.733.518	-
Thành viên quản lý chủ chốt	Bên liên quan	466.329.524.076	-	(413.633.236.162)	-	-	51.987.000.000	-
Thành viên gia đình của các nhân viên quản lý chủ chốt	Bên liên quan	205.216.350.205	-	(149.249.410.215)	-	-	44.950.000.000	-

Báo cáo dự thảo

39. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009 (tiếp theo)

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Cho vay*	*Vay*	*Thanh toán gốc vay*	*Lãi phải thu*	*Thu lãi vay*
		VNĐ	*VNĐ*	*VNĐ*	*VNĐ*	*VNĐ*
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh	Cùng chủ sở hữu	-	-	(46.346.650.000)	516.506.300	(3.971.993.100)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Liên kết Đại Toàn Cầu	Công ty liên kết	-	68.646.733.300	(48.500.000.000)	2.667.500.000	(11.907.266.700)
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp và Đầu tư Hà Nội	Công ty nhận vốn đầu tư	-	-	(125.890.000.000)	28.645.091.600	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Vinpearl Hội An	Công ty liên kết	-	-	(43.000.000.000)	33.704.166.800	-
Công ty Cổ phần Đầu tư VFG	Công ty nhận vốn đầu tư	-	-	(105.100.000.000)	8.222.337.600	(16.496.055.900)
Công ty Cổ phần Vinpearland	Cùng chủ sở hữu	1.871.600.000.000	-	-	-	-
Thành viên quản lý chủ chốt	Bên liên quan	1.197.861.600.000	-	(582.787.166.900)	59.303.889.817	(22.703.669.212)
Thành viên gia đình của các nhân viên quản lý chủ chốt	Bên liên quan	869.500.000.000	14.000.000.000	(321.464.750.000)	33.727.190.854	(15.282.635.220)

Báo cáo dự thảo

39. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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

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

Trong năm, Tập đoàn 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.

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

Trong năm, Công ty đã cung cấp các khoản vay cho các bên liên quan với lãi suất từ 10%/năm đến 15%/năm.

Trong năm 2010, PFV, một công ty con, đã cung cấp các khoản vay cho các cổ đông với lãi suất từ 12,5% đến 16%/năm.

Công ty Bất động sản Hải Phòng, một công ty con, cũng cung cấp các khoản vay cho các bên liên quan với lãi suất từ 1% đến 14,4%/năm. Các khoản vay với lãi suất 1% đã được thanh toán đầy đủ vào cuối năm.

Trong năm 2010, Công ty Thành phố Hoàng gia, một công ty con, đã cung cấp các khoản vay cho các bên liên quan với lãi suất từ 7% đến 13,3%/năm.

Trong năm 2010, Công ty Sài Đồng, một công ty con, đã cung cấp các khoản vay cho các bên liên quan với lãi suất 10% /năm.

Vào ngày 18 tháng 1 năm 2010, Công ty Thành phố Hoàng Gia, một công ty con, đã mua 10 triệu cổ phần trong Công ty Thiên An từ một bên liên quan.

Báo cáo dự thảo

39. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010 (tiếp theo)

Vào ngày 15 tháng 3 năm 2010, Công ty cũng đã mua 480.000 cổ phần trong Công ty Thiên An từ một bên liên quan khác.

Vào ngày 8 tháng 6 năm 2010 và ngày 23 tháng 11 năm 2010, Công ty PFV và Công ty Thành phố Hoàng Gia, hai công ty con, đã lần lượt chuyển nhượng 25% và 18% cổ phần trong Công ty LIG cho một bên liên quan.

Vào ngày 14 tháng 9 năm 2010, Công ty đã mua thêm 9,2% cổ phần trong Công ty Ngọc Việt từ một bên liên quan.

Trong năm, Công ty đã chuyển giao hai lô đất và công trình gắn liền trên đất tại Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa cho Công ty Cổ phần Vinpearl, một công ty cùng chủ sở hữu.

Trong năm, Tập đoàn không lập dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi từ các bên liên quan (tại ngày 31 tháng 12 năm 2009: 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.

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

Trong năm 2009, Công ty đã cung cấp các khoản vay cho các bên liên quan với lãi suất từ 12,5%/năm đến 15%/năm.

Trong năm 2009, PFV, một công ty con, đã cung cấp các khoản vay cho các cổ đông với lãi suất từ 12,6% đến 12,8%/năm.

Trong năm 2009, Công ty Bất động sản Hải Phòng, công ty con, đã cung cấp các khoản vay cho các cổ đông với lãi suất từ 3%/năm đến 14,4%/năm.

Trong năm 2009, Công ty Nhóm Đầu tư May Mắn, công ty con, đã cung cấp các khoản vay cho các cổ đông với lãi suất từ 0%/năm đến 7,5%/năm.

Trong năm 2009, Công ty Thành phố Hoàng Gia, công ty con, đã cung cấp các khoản vay cho các cổ đông với lãi suất từ 7%/năm đến 13,3%/năm.

Công ty Chứng khoán Vincom, công ty con, cũng đã gia hạn các hợp đồng ủy thác đầu tư với 4 cổ đông của Công ty để đầu tư vào cổ phiếu của các công ty chưa niêm yết. Các hợp đồng ủy thác đầu tư này không được bảo đảm và có mức lãi suất cố định là 11,5%/năm, và sau đó giảm xuống còn 11%/năm từ ngày 24 tháng 6 năm 2009, và có thời hạn 6 tháng.

Các khoản cho vay và ủy thác đầu tư của Công ty và các công ty con cho các cổ đông đã được phê duyệt bởi Hội đồng Quản trị trong năm.

Vào ngày 31 tháng 3 năm 2009, Công ty đã chuyển nhượng 5% số cổ phần nắm giữ trong IGS cho một cổ đông của Công ty, với mức giá chuyển nhượng là 37.500.000.000 đồng Việt Nam và vào ngày 5 tháng 8 năm 2009, Công ty đã chuyển nhượng 15% số cổ phần còn lại trong IGS cho một cổ đông khác với mức giá chuyển nhượng là 90.000.000.000 đồng Việt Nam.

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2009, Công ty và Công ty Chứng khoán Vincom, công ty con, đã chuyển nhượng 5% số cổ phần nắm giữ trong PFV (tương đương 3 triệu cổ phiếu) cho hai cổ đông của Công ty với mức giá chuyển nhượng là 30.000 đồng/cổ phiếu.

Báo cáo dự thảo

39. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009 (tiếp theo)

Vào ngày 10 tháng 7 năm 2009, Công ty đã chuyển nhượng 15% số cổ phần nắm giữ trong PFV (tương đương 9 triệu cổ phiếu) cho một cổ đông của Công ty Bất động sản Hải Phòng và một cổ đông của Công ty PFV với mức giá chuyển nhượng là 21.000 đồng/cổ phiếu.

Vào ngày 8 tháng 8 năm 2009, Công ty đã chuyển nhượng 10% số cổ phần nắm giữ trong VFG (tương đương 15 triệu cổ phiếu) cho một cổ đông của Công ty với mức giá chuyển nhượng là 10.000 đồng/cổ phiếu.

Vào ngày 16 tháng 7 năm 2009, Công ty đã mua thêm 5% cổ phần của Công ty Bất động sản Hải Phòng từ MGC, công ty liên kết.

Vào ngày 17 tháng 11 năm 2009, PFV, công ty con, đã mua 15% cổ phần của Công ty Nhóm Đầu tư May Mắn từ một người thân của một thành viên trong Hội đồng Quản trị của Vincom với giá chuyển nhượng 140.000 đồng/cổ phiếu. Mệnh giá của cổ phiếu Công ty Nhóm Đầu tư May Mắn là 100.000 đồng.

Vào ngày 1 tháng 12 năm 2009, PFV mua thêm 9% cổ phần của Công ty Nhóm đầu tư May Mắn từ một thành viên Hội đồng Quản trị và là cổ đông của Vincom với giá chuyển nhượng là 140.000 đồng/cổ phiếu. Cùng ngày, PFV cũng mua thêm 0,3% cổ phần của Công ty Nhóm đầu tư May Mắn từ một người thân của một thành viên Hội đồng Quản trị của Vincom với cùng giá chuyển nhượng.

Vào ngày 1 tháng 12 năm 2009, Công ty Thành phố Hoàng Gia, công ty con, mua 9% cổ phần của Công ty Nhóm Đầu tư May Mắn từ một thành viên Hội đồng Quản trị và là cổ đông của Vincom với giá chuyển nhượng là 140.000 đồng/cổ phiếu.

Trong năm, PFV cũng bán các căn hộ cho một số các bên liên quan. Việc bán các căn hộ cho các bên liên quan được thực hiện theo mức giá thông thường của Tập đoàn.

Trong năm 2009, Tập đoàn không trích lập dự phòng phải thu khó đòi cho các khoản phải thu từ các bên liên quan (ngày 31 tháng 12 năm 2008: không). Việc đánh giá này được thực hiện hàng năm thông qua việc xem xét khả năng tài chính và thị trường hoạt động của các bên liên quan.

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

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số tiền VNĐ*
Các khoản cho vay ngắn hạn và phải thu			
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 Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Cùng chủ sở hữu	Phải thu từ chuyển nhượng khu E3 (*)	838.200.000.000
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	89.961.451.247
Công ty Điện tử Hà Nội	Cổ đông lớn của Sài Đồng	Lãi vay phải thu	12.367.199.326
Công ty Điện tử Hà Nội	Cổ đông lớn của Sài Đồng	Cho vay ngắn hạn	50.000.000.000
			1.009.452.124.585
Các khoản cho vay dài hạn			
Công ty Điện tử Hà Nội	Cổ đông lớn của Sài Đồng		103.672.334.967
			103.672.334.967

Báo cáo dự thảo

39. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

(*) Đây là 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 cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam, một công ty cùng chủ sở hữu. Số dư phải thu có thời hạn thanh toán 180 ngày.

Phải trả

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số tiền VNĐ*
Thành viên quản lý chủ chốt	Thành viên quản lý chủ chốt	Thanh toán theo tiến độ cho căn hộ tại dự án Royal City và Times City	(18.925.971.424)
Thành viên gia đình của các nhân viên quản lý chủ chốt	Thành viên gia đình của các nhân viên quản lý chủ chốt	Thanh toán theo tiến độ cho căn hộ tại dự án Royal City và Times City	(15.114.826.363)
Công ty Cổ phần Vinpearl	Cùng chủ sở hữu	Lãi vay phải trả	(80.970.104.100)
Công ty Cổ phần Vinpearl	Cùng chủ sở hữu	Phải trả khác	(9.042.668)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	Cùng chủ sở hữu	Lãi vay phải trả	(10.893.232)
			(115.030.837.787)

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

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Số dư cho vay VNĐ*	*Lãi suất %/năm*	*Ngày đáo hạn*	*Tài sản đảm bảo*	*Lãi cho vay phải thu VNĐ*
Các khoản cho vay ngắn hạn và lãi cho vay phải thu						
Công ty Điện tử Hà Nội	Cổ đông Công ty Sài Đồng	50.000.000.000	21%	1 tháng 1 2012	Không có	5.293.150.700
		50.000.000.000				**5.293.150.700**
Các khoản cho vay dài hạn và lãi cho phải thu						
Công ty Điện tử Hà Nội	Cổ đông Công ty Sài Đồng	103.672.334.967	14%	22 tháng 3 năm 2015	Không có	7.074.048.626
		103.672.334.967				**7.074.048.626**

Các khoản vay và nợ chịu lãi (Thuyết minh số 34.1)

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Phải thu/ (Phải trả) VNĐ*
Công ty Cổ phần Vinpearl	Cùng chủ sở hữu	Vay	(1.070.900.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	Cùng chủ sở hữu	Vay	(3.895.076.833)
			(1.074.795.076.833)

Báo cáo dự thảo

39. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2010 như sau:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số tiền VNĐ*
Phải thu			
Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam thành phố Hồ Chí Minh	Công ty liên kết	Tiền thu từ bán dự án Nguyễn Công Trứ	379.173.727.933
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	Công ty liên kết	Chuyển nhượng cổ phần trong Vincharm	190.000.000.000
		Lãi vay phải thu	55.980.898.500
Công ty Cổ phần Phát triển Du lịch Vinpearl Hội An	Công ty liên kết	Lãi vay phải thu	77.114.958.400
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Cùng chủ sở hữu	Thanh lý cổ phần trong LIG	313.200.000.000
Công ty Điện tử Hà Nội	Cổ đông lớn của Sài Đồng	Lãi vay phải thu	21.777.777.734
Phạm Khắc Phương	Thành viên HĐQT Công ty PFV	Mua căn hộ Vincom Center	20.269.097.550
			1.057.516.460.117
Các khoản cho vay ngắn hạn và lãi cho vay phải thu			
Các bên liên quan			499.655.767.022
			1.557.172.227.139
Các khoản cho vay dài hạn và lãi cho vay phải thu			
Công ty Điện tử Hà Nội	Cổ đông lớn của Sài Đồng		141.868.542.684
			141.868.542.684

Báo cáo dự thảo

39. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Số dư cho vay*	*Lãi suất*	*Ngày đáo hạn*	*Tài sản đảm bảo*	*Lãi cho vay phải thu*
		VNĐ	*%/năm*			*VNĐ*
Các khoản cho vay ngắn hạn và lãi cho vay phải thu						
Công ty Cổ phần Vinpearl Hội An	Công ty liên kết	177.258.559.433	15,00%	1 tháng 3 năm 2011	21 triệu cổ phần trong Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam của bà Phạm Thu Hương	74.979.472.300
		34.769.358.203	11,50%	28 tháng 6 năm 2011	Không có	2.135.486.100
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	Công ty liên kết	89.068.625.889	15,00%	19 tháng 2 năm 2011	Không có	55.980.898.500
Công ty Điện tử Hà Nội	Cổ đông lớn của Công ty Sài Đồng	198.559.223.497	10%	5 tháng 4 năm 2011	Không có	9.944.444.434
		499.655.767.022				**143.040.301.334**
Các khoản cho vay dài hạn và lãi cho phải thu						
Công ty Điện tử Hà Nội	Cổ đông lớn của Công ty Sài Đồng	141.868.542.684	10%	23 tháng 3 năm 2015	Không có	11.833.333.300
		141.868.542.684				**11.833.333.300**

Phải trả

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Phải thu/(Phải trả)*
			VNĐ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	Công ty liên kết	Lãi vay phải trả	(592.680.000)
Thành viên quản lý chủ chốt	Thành viên quản lý chủ chốt	Thanh toán theo tiến độ cho căn hộ tại dự án Royal City	(12.433.570.295)
			(13.026.250.295)

Các khoản vay và nợ chịu lãi

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Phải thu /(Phải trả)*
			VND
Công ty Cổ phần Vinpearl	Cùng chủ sở hữu	Vay	(1/.809.400.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	Công ty liên kết	Vay	(1.406.000.000.000)
			(3.215.400.000.000)

Báo cáo dự thảo

39. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2009 như sau:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Phải thu/ (Phải trả)*
			VNĐ
Phải trả			
Công ty Cổ phần Đầu tư & Thương mại Liên kết Đại toàn cầu	Công ty liên kết	Khoản vay không phải trả lãi	(68.646.733.300)
Công ty Cổ phần Bất động sản BIDV	Công ty liên kết	Chi phí thanh toán hộ	(8.469.902.000)
Công ty Cổ phần Tư vấn và Quản lý Xây dựng Vincom	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ tư vấn	(4.894.326.000)
Công ty Cổ phần Du lịch Vinpearl Land	Cùng chủ sở hữu	Mua dây cáp điện	(4.554.950.470)
Thành viên quản lý chủ chốt		Cổ tức được chia từ lợi nhuận của PFV	(51.987.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	Cổ đông chính của PFV	Cổ tức được chia từ lợi nhuận của PFV	(186.000.000.000)
			(324.552.911.770)
Phải thu			
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp và Đầu tư Hà Nội	Cùng chủ sở hữu	Phải thu lãi vay	42.213.856.889
Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Vinpearl Hội An	Công ty liên kết	Phải thu lãi vay	46.440.722.400
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Cùng chủ sở hữu	Chi phí thanh toán hộ	712.733.518
Công ty Cổ phần Du lịch Vinpearl Land	Cùng chủ sở hữu	Chi phí thanh toán hộ	1.995.885.214
Thành viên quản lý chủ chốt		Lãi vay	42.669.008.257
		Mua căn hộ của PFV	52.696.287.913
Thành viên gia đình của các nhân viên quản lý chủ chốt		Lãi vay	18.896.136.176
		Mua căn hộ của PFV	63.102.247.566
			268.726.877.933

Các khoản vay và nợ chịu lãi

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Phải thu/ (Phải trả)*
			VNĐ
Công ty Cổ phần Vinpearl	Cùng chủ sở hữu	Vay	(1.871.600.000.000)
			(1.871.600.000.000)

Báo cáo dự thảo

39. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Số dư khoản vay/ Ủy thác đầu tư*	*Lãi suất*	*Ngày đáo hạn*	*Tài sản đảm bảo*	*Lãi phải thu/Phải thu khác*
		VNĐ	*% năm*			*VNĐ*
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp và Đầu tư Hà Nội	Công ty nhận vốn đầu tư	103.840.478.449	16,7 - 14,2	20/2/10	21,25 triệu cổ phần trong Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp và Đầu tư Hà Nội	42.214.301.190
Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Vinpearl Hội An	Công ty liên kết	208.558.436.412	16,7 - 14,2	3/1/10	21 triệu cổ phần trong Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Việt Nam của bà Phạm Thu Hương	46.440.722.400
Hoàng Văn Sơn	Thành viên Hội đồng Quản trị của PFV	149.503.369.517	7	23/1/10	15 triệu cổ phần của ông Phạm Khắc Phương trong Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	4.721.111.200
		100.000.000.000	13,3	2/11/10	10 triệu cổ phần của ông Hoàng Văn Sơn trong Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	
Phạm Hồng Linh	Thành viên gia đình của một thành viên Hội đồng Quản trị	57.540.117.623	0	7/4/10	8 triệu cổ phần trong Công ty CP Đầu tư và Phát triển Sinh Thái của Bà Phạm Hồng Linh	-
		148.720.985.315	8	30/3/10	15 triệu cổ phần của bà Phạm Thu Hương trong Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	2.843.750.000
		41.000.000.000	11	16/3/10	2,5 triệu cổ phần của Vincom do ông Phạm Nhật Vượng sở hữu	764.194.443
Phan Thu Hương	Thành viên Hội đồng Quản trị của Nhóm đầu tư May Mắn	100.000.000.000	11	16/3/10	2,5 triệu cổ phần của Vincom do Phạm Nhật Vượng sở hữu	4.698.230.835
		149.698.997.329	7	23/1/10	15 triệu cổ phần của bà Phạm Thu Hương trong Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	-
		100.000.000.000	13,3	2/11/10	10 triệu cổ phần của ông Phạm Nhật Vượng trong Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	-
		2.064.228.368	5	17/2/10	210.000 cổ phần trong Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Việt Nam của Bà Phan Thu Hương	-
		31.469.946.871	8	28/2/10	3,4 triệu cổ phần trong Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Việt Nam của Bà Phan Thu Hương	-

Báo cáo dự thảo

39. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Số dư khoản vay/ Ủy thác đầu tư*	*Lãi suất*	*Ngày đáo hạn*	*Tài sản đảm bảo*	*Lãi phải thu/Phải thu khác*
		VND	*% per annum*			*VND*
Nguyễn Quốc Thành	Thành viên gia đình của một thành viên Hội đồng Quản trị	213.004.149.584	13,3	14/10/10	21 triệu cổ phần của ông Phạm Nhật Vượng trong Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	5.844.611.100
Nguyễn Trọng Hiền	Thành viên Hội đồng Quản trị Công ty Bất động sản Hải Phòng	47.950.509.991	3	12/6/10	7,2 triệu cổ phần của bà Phạm Thu Hương trong công ty CP Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	3.396.500.000
		21.152.470.929	3	16/6/10		
Phạm Khắc Phương	Thành viên Hội đồng Quản trị của PFV	10.000.000.000	13	3/11/10	10 triệu cổ phần trong Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	1.470.000.000
		229.797.375.356	8	9/1/10	23 triệu cổ phần của ông Phạm Khắc Phương trong Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	4.304.666.600
		61.000.000.000	13,3	30/10/10	6,1 triệu cổ phần của Ông Phạm Khắc Phương trong Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	
		72.530.798.484	7	31/5/10	Không có tài sản đảm bảo	1.622.522.222
		21.962.007.442	7	16/1/10		
Phạm Thu Hương	Thành viên gia đình của một thành viên Hội đồng quản trị	202.861.094.842	13,3	14/10/10	20 triệu cổ phần của Bà Phạm Thu Hương trong Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	5.837.222.300
		63.000.000.000	13	11/3/10	8 triệu cổ phần của bà Phạm Thu Hương trong Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	3.254.025.000
Vũ Đức Thế	Thành viên Hội đồng Quản trị Bất động sản Hải Phòng	119.238.693.924	1	21/1/10	3,9 triệu cổ phần của Bà Phạm Thu Hương trong Cổ phần Nhóm đầu tư May Mắn	22.455.533.099
		90.224.628.052	14	28/1/10		
Phạm Thị Tuyết Mai	Thành viên gia đình của một thành viên Hội đồng Quản trị	-	-	-	-	352.333.333
		2.345.118.288.488				**150.219.723.722**

Tổng các khoản cho vay và phải thu từ các bên liên quan	**2,613,845,166,421**

Báo cáo dự thảo

39. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc:

	2011	*2010*	*2009*
	VNĐ	*VNĐ*	*VNĐ*
Lương và thưởng	4.516.256.372	3.031.614.708	2.944.753.187
Phúc lợi khi chấm dứt làm việc	-	-	-
	4.516.256.372	**3.031.614.708**	**2.944.753.187**

40. DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG

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.

41. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY BÁO CÁO

Vào ngày 13 tháng 1 năm 2012, Công ty đã được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi 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 sự kiện quan trọng nào khác xảy ra kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các báo cáo tài chính hợp nhất.

Báo cáo dự thảo

Công ty Cổ phần Vinpearl
[nay là Công ty Trách nhiệm Hữu hạn một thành viên Vinpearl]

Các Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31/12/2011 và ngày 31/12/2010

Báo cáo dự thảo

Công ty Cổ phần Vinpearl
[nay là Công ty Trách nhiệm Hữu hạn một thành viên Vinpearl]

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Vinpearl ("Công ty") trước đây là Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Du lịch và Thương mại Hòn Tre. Vào ngày 26 tháng 7 năm 2006, Công ty đã chuyển đổi thành công ty cổ phần có tên gọi là Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Vinpearl theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3703000217 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Khánh Hòa cấp. Vào ngày 8 tháng 5 năm 2009, Công ty đổi tên thành Công ty Cổ phần Du lịch Vinpearlland theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 11 và Đăng ký mã số thuế số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Khánh Hòa cấp. Vào ngày 28 tháng 6 năm 2010, Công ty đã đổi tên thành Công ty Cổ phần Vinpearl theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 14.

Vào ngày 14 tháng 11 năm 2011, Đại hội đồng cổ đông của Công ty Cổ phần Vinpearl đã thông qua nghị quyết sáp nhập Công ty Cổ phần Vinpearl ("Vinpearl") vào Công ty Cổ phần Vincom ("Vincom"). Vào ngày 19 tháng 12 năm 2011, hai công ty đã ký kết hợp đồng sáp nhập theo đó Công ty Cổ phần Vincom sẽ phát hành thêm cổ phần phổ thông để hoán đổi lấy toàn bộ 205.498.489 cổ phần của Công ty Cổ phần Vinpearl theo tỷ lệ 1 cổ phần của Công ty Cổ phần Vinpearl bằng 0,77 cổ phần của Công ty Cổ phần Vincom. Sau đó, vào ngày 16 tháng 12 năm 2011, Tổng Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh đã ra quyết định số 182/2011/QĐ-SGDHCM chấp thuận hủy niêm yết cổ phiếu của Công ty từ ngày 26 tháng 12 năm 2011. Vào ngày 17 tháng 1 năm 2012, Công ty đã nhận được Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do Công ty Cổ phần Vincom làm chủ sở hữu.

Hoạt động chính của Công ty là xây dựng và kinh doanh tổ hợp khách sạn 5 sao, khu nghỉ dưỡng, sân gôn, làng du lịch và công viên giải trí tại đảo Hòn Tre, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam và cung cấp dịch vụ du lịch lữ hành nội địa, vận tải hành khách và giải trí. Công ty cũng tiến hành các hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản, xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp và thực hiện các hoạt động đầu tư tài chính.

Công ty có trụ sở chính tại đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Trọng Hiền	Chủ tịch	
Ông Phạm Nhật Vượng	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 28 tháng 10 năm 2011
Ông Đặng Thanh Thủy	Thành viên	
Bà Vũ Tuyết Hằng	Thành viên	
Bà Mai Thu Thủy	Thành viên	

Sau khi được chuyển đổi thành Công ty TNHH một thành viên, Chủ tịch Hội đồng Thành viên là Ông Nguyễn Trọng Hiền.

BAN KIỂM SOÁT

Thành viên Ban kiểm soát trong năm như sau:

Ông Trần Việt Hùng	Trưởng Ban
Ông Lưu Chí Hiếu	Thành viên
Bà Nguyễn Thu Phương	Thành viên

Sau khi được chuyển đổi thành Công ty TNHH một thành viên, Trưởng Ban kiểm soát là Ông Trần Việt Hùng.

Báo cáo thường niên

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN GIÁM ĐỐC

Thành viên Ban Giám đốc trong năm như sau:

Ông Nguyễn Trọng Hiền	Tổng Giám đốc	
Ông Đặng Thanh Thủy	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Trần Anh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Nguyễn Thị Huyền Trân	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 18 tháng 3 năm 2011
Bà Phùng Thị Thanh Bắc	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 18 tháng 3 năm 2011
Ông Nguyễn Thịnh	Kế toán trưởng	Miễn nhiệm ngày 5 tháng 5 năm 2011
Bà Trần Khánh Vân	Kế toán trưởng	Bổ nhiệm ngày 5 tháng 5 năm 2011

Sau khi được chuyển đổi thành Công ty TNHH một thành viên, thành viên Ban Giám đốc bao gồm:

Ông Đặng Thanh Thủy	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 11 tháng 1 năm 2012
Ông Trần Anh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm lại ngày 18 tháng 1 năm 2012
Bà Nguyễn Thị Huyền Trân	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm lại ngày 18 tháng 1 năm 2012
Bà Trần Khánh Vân	Kế toán trưởng	Bổ nhiệm lại ngày 18 tháng 1 năm 2012

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 Ông Đặng Thanh Thủy.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Báo cáo dự thảo

Công ty Cổ phần Vinpearl
[nay là Công ty Trách nhiệm Hữu hạn một thành viên Vinpearl]

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Vinpearl ("Công ty") trình bày báo cáo này và các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011.

CÔNG BỐ 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 t 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 tài chính 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. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty 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 Công ty và các công ty con 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 Báo cáo Tài chính Quốc tế.

Thay mặt Hội đồng Quản trị:

Đặng Thanh Thủy
Tổng Giám đốc

Khánh Hòa, Việt Nam

Ngày 10 tháng 3 năm 2012

Báo cáo dự thảo

Số tham chiếu: 60755008/14573503

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Vinpearl
(nay là Công ty Trách nhiệm Hữu hạn một thành viên Vinpearl)

Chúng tôi đã kiểm toán các báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Vinpearl ("Công ty") và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Tập đoàn"), bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 và ngày 31 tháng 12 năm 2010, báo cáo thu nhập hợp nhất, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo thay đổi vốn chủ sở hữu hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và tóm tắt về các chính sách kế toán chủ yếu và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc đối với các báo cáo tài chính hợp nhất

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đối với việc lập và trình bày hợp lý các báo cáo tài chính hợp nhất theo các quy định của các Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế, bao gồm trách nhiệm cho các biện pháp kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc đánh giá cần thiết cho việc lập các báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu, do gian lận hoặc sai sót.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến đối với các báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên công việc kiểm toán của chúng tôi. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các quy định của Chuẩn mực Kiểm toán Quốc tế. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải tuân thủ với các yêu cầu về đạo đức nghề nghiệp và 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 sai sót trọng yếu hay không.

Việc kiểm toán bao gồm việc thực hiện các thủ tục kiểm toán để thu thập các bằng chứng về số liệu và các thuyết minh trên các báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn phụ thuộc vào đánh giá của kiểm toán viên, bao gồm việc đánh giá rủi ro về việc các báo cáo tài chính hợp nhất chứa đựng những sai sót trọng yếu do gian lận hoặc sai sót. Để thực hiện việc đánh giá rủi ro này, kiểm toán viên xem xét hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan đến việc lập và trình bày hợp lý các báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn nhằm mục đích thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với hoàn cảnh thực tế, nhưng không phục vụ mục đích đưa ra ý kiến về tính hiệu quả của hệ thống kiểm soát nội bộ của Tập đoàn. Việc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá tính hợp lý của các chính sách kế toán đã được áp dụng và các ước tính quan trọng của Ban Giám đốc, 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 việc đưa ra 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 tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và ngày 31 tháng 12 năm 2010, 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 Báo cáo Tài chính Quốc tế.

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 10 tháng 3 năm 2012

Báo cáo hợp nhất

Công ty Cổ phần Vinpearl
[nay là Công ty Trách nhiệm Hữu hạn một thành viên Vinpearl]

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho các năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 và ngày 31 tháng 12 năm 2010

	Thuyết minh	*2011*	*2010 (trình bày lại)*
		VNĐ	*VNĐ*
Hoạt động liên tục			
Doanh thu cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí, các dịch vụ liên quan khác		954.717.308.269	661.358.646.695
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản		154.734.436.393	-
Doanh thu cho thuê		6.969.413.606	3.349.520.970
Doanh thu		**1.116.421.158.268**	**664.708.167.665**
Giá vốn		(724.875.966.681)	(401.762.954.598)
Lợi nhuận gộp		**391.545.191.587**	**262.945.213.067**
Lợi nhuận/(lỗ) từ việc đánh giá lại bất động sản đầu tư đã hoàn thành	14	31.500.000.000	(2.100.000.000)
Thu nhập hoạt động khác	9.1	52.802.634.135	145.777.976.967
Chi phí bán hàng		(51.273.300.181)	(55.184.785.434)
Chi phí quản lý doanh nghiệp		(98.161.449.142)	(50.361.651.623)
Chi phí hoạt động khác	9.2	(14.380.257.460)	(46.142.872.824)
Thu nhập từ hoạt động kinh doanh		**312.032.818.939**	**254.933.880.153**
Chi phí tài chính	9.3	(768.229.418.226)	(539.179.433.887)
Thu nhập tài chính	9.4	592.743.584.783	408.762.174.460
Lợi nhuận từ công ty liên kết	8	224.253.136.212	215.700.442.195
Thu nhập trước thuế từ hoạt động liên tục		**360.800.121.708**	**340.217.062.921**
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	10	(4.514.889.059)	(7.819.501.507)
Lợi nhuận trong năm từ hoạt động liên tục		**356.285.232.649**	**332.397.561.414**
Hoạt động bị chấm dứt			
Lợi nhuận/(lỗ) trong năm từ hoạt động bị chấm dứt	24	91.154.294.723	(5.303.223.643)
Lợi nhuận trong năm		**447.439.527.372**	**327.094.337.771**
Trong đó:			
Lãi thuộc về cổ đông của công ty mẹ		431.578.679.881	296.895.482.991
Lợi ích của cổ đông không nắm quyền kiểm soát		15.860.847.491	30.198.854.780
Lãi trên cổ phiếu:	*11*		
• Lãi cơ bản dựa trên lợi nhuận thuộc về cổ đông của công ty mẹ		2.164	1.722
• Lãi suy giảm dựa trên lợi nhuận thuộc về cổ đông của công ty mẹ		2.164	1.722
Lãi trên cổ phiếu cho hoạt động liên tục:	*11*		
• Lãi cơ bản dựa trên lợi nhuận từ hoạt động liên tục thuộc về cổ đông của công ty mẹ		1.707	1.753
• Lãi suy giảm dựa trên lợi nhuận từ hoạt động liên tục thuộc về cổ đông của công ty mẹ		1.707	1.753

Báo cáo dự thảo

Công ty Cổ phần Vinpearl
[nay là Công ty Trách nhiệm Hữu hạn một thành viên Vinpearl]

BÁO CÁO THU NHẬP HỢP NHẤT
cho các năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 và ngày 31 tháng 12 năm 2010

	Thuyết minh	*2011*	*2010 (trình bày lại)*
		VNĐ	*VNĐ*
Lợi nhuận trong năm		**447.439.527.372**	**327.094.337.771**
Thu nhập/(lỗ) sau thuế khác trong năm		**-**	**-**
Thu nhập sau thuế trong năm		**447.439.527.372**	**327.094.337.771**
Trong đó:			
Thu nhập thuộc về cổ đông của công ty mẹ		431.578.679.881	296.895.482.991
Lợi ích của cổ đông không nắm quyền kiểm soát		15.860.847.491	30.198.854.780
		447.439.527.372	**327.094.337.771**

Báo cáo dự thảo

Công ty Cổ phần Vinpearl
[nay là Công ty Trách nhiệm Hữu hạn một thành viên Vinpearl]

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 và ngày 31 tháng 12 năm 2010

	Thuyết minh	*2011 VNĐ*	*2010 (trình bày lại) VNĐ*	*2009 (trình bày lại) VNĐ*
TÀI SẢN				
TÀI SẢN DÀI HẠN				
Nhà cửa và thiết bị	12	2.900.492.122.780	1.183.223.208.000	1.192.105.566.363
Tài sản vô hình	13	652.786.070.108	297.420.588.394	97.482.876.550
Bất động sản đầu tư hoàn thành	14	56.700.000.000	25.200.000.000	27.300.000.000
Xây dựng cơ bản dở dang	15	270.925.416.052	1.365.018.952.595	638.302.592.977
Đầu tư vào công ty liên kết	8	1.125.078.227.400	1.318.769.209.154	663.653.127.950
Tài sản tài chính dài hạn khác	16	281.709.441.443	66.709.441.443	10.693.224.000
Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	10	33.415.143.570	32.477.392.230	956.889.056
Cho các bên liên quan vay	37	-	1.909.400.000.000	1.871.600.000.000
Chi phí trả trước dài hạn	17	40.522.690.229	10.328.519.873	12.932.989.623
Tổng tài sản dài hạn		**5.361.629.111.582**	**6.208.547.311.689**	**4.515.027.266.519**
TÀI SẢN NGẮN HẠN				
Hàng tồn kho	19	612.269.389.640	16.517.069.989	11.611.695.016
Đầu tư ngắn hạn	20	748.254.582.584	173.138.936.371	401.092.602.609
Các khoản phải thu và ứng trước cho các bên liên quan	37	106.575.102.308	138.011.642.921	778.589.854.584
Cho vay các bên liên quan	37	1.377.482.804.933	988.852.905.892	775.550.306.655
Chi phí trả trước ngắn hạn và phải thu khác	21	247.491.138.528	329.957.211.482	49.971.556.114
Các khoản phải thu khách hàng	22	71.411.602.696	12.291.569.806	9.444.305.568
Tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua lãi/lỗ	18	429.532.545.000	-	-
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ và thuế thu nhập doanh nghiệp trả trước		32.830.563.172	9.393.395.082	6.096.184.214
Tiền và các khoản tương đương tiền	23	78.476.673.904	23.618.277.299	10.306.638.605
Tổng tài sản ngắn hạn		**3.704.324.402.765**	**1.691.781.008.842**	**2.042.663.143.365**
Tài sản được phân loại là giữ để bán		-	-	975.572.647.647
TỔNG TÀI SẢN		**9.065.953.514.347**	**7.900.328.320.531**	**7.533.263.057.531**

Báo cáo dự thảo

Công ty Cổ phần Vinpearl
[nay là Công ty Trách nhiệm Hữu hạn một thành viên Vinpearl]

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 và ngày 31 tháng 12 năm 2010

	Thuyết minh	*2011 VNĐ*	*2010 (trình bày lại) VNĐ*	*2009 (trình bày lại) VNĐ*
NỢ PHẢI TRẢ VÀ VỐN CHỦ SỞ HỮU				
VỐN CHỦ SỞ HỮU				
Vốn điều lệ đã góp	25.1	2.054.984.890.000	1.799.057.210.000	1.000.000.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	25.1	1.381.596.472.000	-	-
Cổ phiếu quỹ	25.2	(238.330.065.159)	-	-
Chênh lệch từ hợp nhất kinh doanh	25.3	(432.075.222.760)	-	-
Lợi nhuận giữ lại		768.322.007.566	341.743.327.685	189.971.639.740
Các quỹ khác		10.994.494.000	5.994.494.000	4.994.493.730
Vốn chủ sở hữu thuộc về cổ đông của công ty mẹ		3.545.492.575.647	2.146.795.031.685	1.194.966.133.470
Lợi ích cổ đông không nắm quyền kiểm soát		48.055.735.956	535.154.217.458	445.090.707.869
Tổng vốn chủ sở hữu		**3.593.548.311.603**	**2.681.949.249.143**	**1.640.056.841.339**
NỢ DÀI HẠN				
Các khoản vay và nợ chịu lãi	26	3.379.246.229.763	3.860.024.075.792	4.402.226.705.599
Các khoản đặt cọc dài hạn của khách hàng	27	-	32.000.000.000	-
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	28	17.669.559.106	-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	10	174.927.912.827	35.495.675.870	1.951.896.002
Các khoản nợ dài hạn khác	29	6.948.753.747	4.360.569.802	3.612.173.131
Tổng nợ dài hạn		**3.578.792.455.443**	**3.931.880.321.464**	**4.407.790.774.732**
NỢ NGẮN HẠN				
Các khoản vay ngắn hạn	30	1.234.522.174.788	672.457.620.790	572.123.608.864
Phải trả người bán		126.219.925.638	49.126.583.456	36.909.118.132
Phải trả các bên liên quan	37	280.165.790	231.417.466.852	315.984.312.457
Các khoản đặt cọc ngắn hạn và thanh toán theo hợp đồng của khách hàng	27	42.483.064.312	-	-
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	28	5.735.582.724	-	-
Các khoản đặt cọc ngắn hạn của khách hàng	32	63.979.161.305	34.805.201.060	22.496.839.444
Chi phí phải trả và các khoản phải trả khác	31	363.909.632.993	276.117.079.881	271.810.771.148
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	10	21.481.118.798	8.415.397.189	-
Các khoản nợ ngắn hạn khác	33	35.001.920.953	14.159.400.696	
Tổng nợ ngắn hạn		**1.893.612.747.301**	**1.286.498.749.924**	**1.219.324.650.045**
Nợ phải trả tương ứng với tài sản được phân loại là giữ để bán		-	-	266.090.791.415
TỔNG NỢ PHẢI TRẢ VÀ VỐN CHỦ SỞ HỮU		**9.065.953.514.347**	**7.900.328.320.531**	**7.533.263.057.531**

Báo cáo dự thảo

Công ty Cổ phần Vinpearl
[nay là Công ty Trách nhiệm Hữu hạn một thành viên Vinpearl]

BÁO CÁO THAY ĐỔI VỐN CHỦ SỞ HỮU HỢP NHẤT
cho các năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 và ngày 31 tháng 12 năm 2010

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011:

	Vốn thuộc về cổ đông của công ty mẹ								
	Vốn điều lệ đã góp VNĐ	*Thặng dư vốn cổ phần VNĐ*	*Cổ phiếu quỹ VNĐ*	*Chênh lệch từ hợp nhất kinh doanh VNĐ*	*Lợi nhuận giữ lại VNĐ*	*Các quỹ khác VNĐ*	*Tổng cộng VNĐ*	*Lợi ích cổ đông không nắm quyền kiểm soát VNĐ*	*Tổng vốn chủ sở hữu VNĐ*
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2011	**1.799.057.210.000**	**-**	**-**	**-**	**341.743.327.685**	**5.994.494.000**	**2.146.795.031.685**	**535.154.217.458**	**2.681.949.249.143**
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	431.578.679.881	-	431.578.679.881	15.860.847.491	447.439.527.372
Thu nhập/(lỗ) khác	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tổng thu nhập	-	-	-	-	431.578.679.881	-	431.578.679.881	15.860.847.491	447.439.527.372
Cổ phần phát hành trong năm	255.927.680.000	1.381.596.472.000	-	-	-	-	1.637.524.152.000	-	1.637.524.152.000
Trích lập quỹ	-	-	-	-	(5.000.000.000)	5.000.000.000	-	-	-
Hợp nhất kinh doanh giữa các doanh nghiệp cùng dưới sự kiểm soát chung	-	-	-	(432.075.222.760)	-	-	(432.075.222.760)	-	(432.075.222.760)
Thanh lý công ty con	-	-	-	-	-	-	-	(504.159.328.993)	(504.159.328.993)
Mua cổ phiếu quỹ	-		(238.330.065.159)	-	-	-	(238.330.065.159)	-	(238.330.065.159)
Vốn điều lệ do cổ đông không nắm quyền kiểm soát góp	-	-	-	-	-	-	-	1.200.000.000	1.200.000.000
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011	**2.054.984.890.000**	**1.381.596.472.000**	**(238.330.065.159)**	**(432.075.222.760)**	**768.322.007.566**	**10.994.494.000**	**3.545.492.575.647**	**48.055.735.956**	**3.593.548.311.603**

Báo cáo dự thảo

Công ty Cổ phần Vinpearl
[nay là Công ty Trách nhiệm Hữu hạn một thành viên Vinpearl]

BÁO CÁO THAY ĐỔI VỐN CHỦ SỞ HỮU HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho các năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 và ngày 31 tháng 12 năm 2010

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010:

	Vốn thuộc về cổ đông của công ty mẹ					
	Vốn điều lệ đã góp	*Lợi nhuận giữ lại*	*Các quỹ khác*	*Tổng cộng*	*Lợi ích cổ đông không nắm quyền kiểm soát*	*Tổng vốn chủ sở hữu*
	VNĐ	*VNĐ*	*VNĐ*	*VNĐ*	*VNĐ*	*VNĐ*
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2010	**1.000.000.000.000**	**185.183.524.784**	**4.994.493.730**	**1.190.178.018.514**	**445.090.707.869**	**1.635.268.726.383**
Thay đổi chính sách kế toán (Thuyết minh 3.4)	-	4.788.114.956	-	4.788.114.956	-	4.788.114.956
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2010 (trình bày lại)	**1.000.000.000.000**	**189.971.639.740**	**4.994.493.730**	**1.194.966.133.470**	**445.090.707.869**	**1.640.056.841.339**
Lợi nhuận trong năm (trình bày lại)	-	296.895.482.991	-	296.895.482.991	30.198.854.780	327.094.337.771
Thu nhập/(lỗ) khác	-	-	-	-	-	-
Tổng thu nhập	-	296.895.482.991	-	296.895.482.991	30.198.854.780	327.094.337.771
Tăng vốn từ lợi nhuận giữ lại thông qua phát hành cổ phiếu để chia cổ tức	129.997.590.000	(129.997.590.000)	-	-	-	-
Tăng vốn bằng tiền	669.059.620.000	-	-	669.059.620.000	-	669.059.620.000
Trích các quỹ khác	-	(1.000.000.270)	1.000.000.270	-	-	-
Các khoản tăng giảm vốn chủ sở hữu tại các công ty liên kết	-	(14.126.204.776)	-	(14.126.204.776)	-	(14.126.204.776)
Nhượng bán công ty con	-	-	-	-	(212.513.637.183)	(212.513.637.183)
Tăng từ phần tài sản đóng góp vào công ty con	-	-	-	-	2.051.718.306	2.051.718.306
Vốn điều lệ do cổ đông không nắm quyền kiểm soát góp	-	-	-	-	270.326.573.686	270.326.573.686
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010	**1.799.057.210.000**	**341.743.327.685**	**5.994.494.000**	**2.146.795.031.685**	**535.154.217.458**	**2.681.949.249.143**

Báo cáo dự thảo

Công ty Cổ phần Vinpearl
[nay là Công ty Trách nhiệm Hữu hạn một thành viên Vinpearl]

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho các năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 và ngày 31 tháng 12 năm 2010

	Thuyết minh	*2011*	*2010*
			trình bày lại
		VNĐ	*VNĐ*
HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
Lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp từ hoạt động liên tục		360.800.121.708	340.217.062.921
Lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp từ hoạt động bị chấm dứt	24	119.298.916.841	3.162.676.737
Lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp		480.099.038.549	343.379.739.658
Các khoản điều chỉnh cho các khoản mục phi tiền tệ:			
Khấu hao và khấu trừ		136.482.428.288	70.103.600.865
Dự phòng		-	57.986.610
(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện		(1.406.437.644)	1.724.441.809
(Tăng)/giảm giá trị chiết khấu của các khoản vay và khoản phải thu		(4.846.193.451)	6.731.067.000
Tăng giá trị chiết khấu của các khoản vay và khoản phải trả		(124.947.616)	-
Giảm giá trị hợp lý của tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua lãi/lỗ		79.862.835.000	-
(Lợi nhuận)/lỗ từ việc đánh giá lại bất động sản đầu tư hoàn thành	14	(31.500.000.000)	2.100.000.000
Lãi thuần từ hoán đổi quyền phát triển Dự án Hòn Một	9.1	-	(134.448.281.694)
Đánh giá lại phần sở hữu trước đây trong công ty con tại ngày hợp nhất	9.4	(106.069.333.234)	-
Lợi nhuận từ nhượng bán một phần công ty con		(97.514.864.461)	-
Cổ tức nhận được	9.1	(44.371.271.350)	-
Thu nhập từ hoạt động đầu tư		(17.467.366.116)	-
Thu nhập từ tiền lãi	9.4	(475.283.557.381)	(402.531.058.189)
Chi phí lãi vay	9.3	654.645.177.483	526.509.963.571
Lợi nhuận từ các công ty liên kết	8	(224.253.136.212)	(215.700.442.195)
Các khoản khác		(7.816.903.292)	10.400.085.211
Điều chỉnh vốn lưu động:			
Giảm/(tăng) các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác		235.720.643.482	(15.750.794.917)
Tăng hàng tồn kho		(610.270.378.874)	(4.905.374.973)
(Giảm)/tăng các khoản phải trả người bán và phải trả khác		(25.709.593.665)	34.228.699.777
(Tăng)/giảm các khoản trả trước		(272.747.248.889)	27.824.180.094
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	4.415.485.000
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		-	(8.000.000.000)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã trả	10.1	(43.676.295.323)	(4.869.734.281)
Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh		**(376.247.404.706)**	**241.269.563.346**

Báo cáo dự thảo

Công ty Cổ phần Vinpearl
[nay là Công ty Trách nhiệm Hữu hạn một thành viên Vinpearl]

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho các năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 và ngày 31 tháng 12 năm 2010

	Thuyết minh	*2011*	*2010 trình bày lại*
		VNĐ	*VNĐ*
HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
Tiền thu do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định		880.081.921	1.745.074.315
Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(719.851.928.242)	(587.778.065.475)
Tiền chi cho vay các bên khác		(543.400.000.000)	(150.004.680.000)
Tiền thu từ hoạt động cho vay các bên khác		243.400.000.000	371.510.000.000
Tiền chi để mua các công ty con, sau khi trừ tiền thu về		-	(2.359.044.696)
Tiền chi để mua cổ phần của công ty khác		(29.000.000.000)	(666.425.000.000)
Tiền thu do nhượng bán cổ phần vào các công ty khác		350.642.800.000	5.000.000.000
Tiền chi cho các bên liên quan vay		(666.650.000.000)	(331.500.000.000)
Tiền thu từ hoạt động cho các bên liên quan vay		2.379.877.469.605	864.256.733.300
Lãi vay và cổ tức nhận được		511.385.865.393	391.308.775.580
Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư		**1.527.284.288.677**	**(104.246.206.976)**
HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
Tiền thu từ phát hành cổ phần phổ thông		-	669.059.620.000
Nhận vốn góp từ cổ đông không nắm quyền kiểm soát		1.873.426.314	248.000.000.000
Vốn rút bởi cổ đông không nắm quyền kiểm soát		-	(68.218.454.775)
Tiền thu từ phát hành trái phiếu và đi vay		778.893.562.869	283.289.862.639
Trả nợ vay		(1.133.959.596.910)	(776.860.063.493)
Trả lãi vay		(742.985.879.639)	(479.881.663.336)
Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		**(1.096.178.487.366)**	**(124.610.698.965)**
Tăng tiền thuần trong năm		**54.858.396.605**	**12.412.657.405**
Tiền và tương đương tiền đầu năm		23.618.277.299	11.205.619.894
Tiền và tương đương tiền cuối năm	**23**	**78.476.673.904**	**23.618.277.299**

Báo cáo dự thảo

Công ty Cổ phần Vinpearl
[nay là Công ty Trách nhiệm Hữu hạn một thành viên Vinpearl]

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho các năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Vinpearl ("Công ty") trước đây là Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Du lịch và Thương mại Hòn Tre. Vào ngày 26 tháng 7 năm 2006, Công ty đã chuyển đổi thành công ty cổ phần có tên gọi là Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Vinpearl theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3703000217 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Khánh Hòa cấp. Công ty Cổ phần Du lịch và Thương mại Vinpearl. Vào ngày 8 tháng 5 năm 2009, Công ty đổi tên thành Công ty Cổ phần Du lịch Vinpearlland theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 11 và Đăng ký mã số thuế số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Khánh Hòa cấp. Vào ngày 28 tháng 6 năm 2010, Công ty đã đổi tên thành Công ty Cổ phần Vinpearl theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 14.

Vào ngày 14 tháng 11 năm 2011, Đại hội đồng cổ đông của Công ty Cổ phần Vinpearl đã thông qua nghị quyết sáp nhập Công ty Cổ phần Vinpearl ("Vinpearl") vào Công ty Cổ phần Vincom ("Vincom"). Vào ngày 19 tháng 12 năm 2011, hai công ty đã ký kết hợp đồng sáp nhập theo đó Công ty Cổ phần Vincom sẽ phát hành thêm cổ phần phổ thông để hoán đổi lấy toàn bộ 205.498.489 cổ phần của Công ty Cổ phần Vinpearl theo tỷ lệ 1 cổ phần của Công ty Cổ phần Vinpearl bằng 0,77 cổ phần của Công ty Cổ phần Vincom. Sau đó, vào ngày 16 tháng 12 năm 2011, Tổng Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh đã ra quyết định số 182/2011/QĐ-SGDHCM chấp thuận hủy niêm yết cổ phiếu của Công ty từ ngày 26 tháng 12 năm 2011. Vào ngày 17 tháng 1 năm 2012, Công ty đã nhận được Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do Công ty Cổ phần Vincom làm chủ sở hữu.

Hoạt động chính của Công ty là xây dựng và kinh doanh tổ hợp khách sạn 5 sao, khu nghỉ dưỡng, sân gôn, làng du lịch và công viên giải trí tại đảo Hòn Tre, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam và cung cấp dịch vụ du lịch lữ hành nội địa, vận tải hành khách và giải trí. Công ty cũng tiến hành các hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản, xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp và thực hiện các hoạt động đầu tư tài chính.

Công ty có trụ sở chính tại đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam.

Công ty có các công ty con như sau:

Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh ("GCD")

Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh ("GCD") 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 8 tháng 11 năm 2007 và theo Giấy chứng nhận kinh doanh sửa đổi, GCD có tổng số vốn điều lệ là 1.000 tỷ đồng Việt Nam, trong đó Công ty nắm giữ 50% phần vốn chủ sở hữu. Hoạt động chính của công ty này là kinh doanh bất động sản, kinh doanh dịch vụ khách sạn, nhà hàng và các dịch vụ có liên quan khác, xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp v.v. Trụ sở chính của công ty này đặt tại 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là 182 Nguyễn Văn Thủ, phường Đa Kao, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh).

Vào ngày 17 tháng 6 năm 2011, Công ty chuyển đã nhượng 20% vốn chủ sở hữu trong Công ty GCD cho Công ty Cổ phần Vincom. Việc chuyển nhượng này đã giảm tỷ lệ sở hữu của Công ty xuống còn 30% vốn điều lệ của GCD, và qua đó, Công ty mất quyền kiểm soát đối với công ty này. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, Tập đoàn nắm giữ 30% vốn cổ phần trong GCD.

Bản cáo bạch

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam tại Nha Trang ("Du Lịch Việt Nam Nha Trang")

Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam Nha Trang được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3703000385 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 12 tháng 6 năm 2008, với tổng số vốn điều lệ là 10 tỷ đồng Việt Nam.

Hoạt động chính của công ty con này là kinh doanh dịch vụ lữ hành, đại lý du lịch, kinh doanh dịch vụ khách sạn, biệt thự, nhà hàng và các dịch vụ khác có liên quan. Trụ sở chính của công ty này đặt tại đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty nắm 80% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

Công ty này đang trong quá trình thực hiện các thủ tục giải thể theo Công văn gửi Cơ quan Thuế số 09/2011/TB-VIETNAMTOURISMNHATRANGJSC ngày 25 tháng 5 năm 2011.

Công ty Trách nhiệm hữu hạn Du lịch Sinh thái Nam Qua ("Nam Qua")

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Du lịch Sinh Thái Nam Qua được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4201000025 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 8 tháng 8 năm 2008, với tổng số vốn điều lệ là 110 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty con này là kinh doanh du lịch sinh thái, khu nghỉ dưỡng, khách sạn, nhà hàng. Trụ sở chính của công ty này đặt tại số 22A Chi Lăng, phường 9, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty nắm 80% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

Công ty Cổ phần Du lịch Hòn Một ("Hòn Một")

Công ty Cổ phần Du Lịch Hòn Một được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4201203790 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 28 tháng 7 năm 2010, với tổng số vốn điều lệ là 60 tỷ đồng Việt Nam, trong đó Công ty là một cổ đông sáng lập nắm 15% vốn chủ sở hữu. Vào ngày 19 tháng 10 năm 2010, công ty này đã tăng vốn điều lệ lên 167,4 tỷ đồng Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ nhất do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp. Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông của Công ty Cổ phần Du lịch Hòn Một ngày 20 tháng 8 năm 2010, Công ty đã tăng tỷ lệ sở hữu trong công ty này lên 83,64% thông qua việc sử dụng quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất tại số 7 Trần Phú, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang để góp vốn, và qua đó, Công ty Cổ phần Du lịch Hòn Một trở thành công ty con của Công ty.

Hoạt động chính của công ty con này là kinh doanh dịch vụ du lịch, khách sạn, nhà hàng. Trụ sở chính của công ty này đặt tại đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt nam. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty nắm 83,64% vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên Vinpearl Đà Nẵng ("Vinpearl Đà Nẵng")

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn một thành viên Vinpearl Đà Nẵng, trước đây là Công ty Cổ phần Vinpearl Đà Nẵng, được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0401323008 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp ngày 25 tháng 12 năm 2009. Hoạt động chính của công ty này là kinh doanh bất động sản, dịch vụ khách sạn, nhà hàng và các dịch vụ có liên quan như siêu thị nhỏ. Trụ sở chính của công ty này đặt tại phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

Vào ngày 17 tháng 3 năm 2011, Công ty đã hoàn tất việc mua lại toàn bộ 60% vốn chủ sở hữu của công ty này từ các cổ đông khác. Việc mua lại được thực hiện thông qua việc

Bản dịch chỉ sử dụng cho mục đích tham khảo

Công ty phát hành thêm cổ phiếu để hoán đổi với các cổ đông còn lại của Vinpearl Đà Nẵng. Sau khi mua lại, Tập đoàn nắm giữ 100% vốn chủ sở hữu trong Vinpearl Đà Nẵng.

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên Vinpearl Đà Nẵng ("Vinpearl Đà Nẵng") (tiếp theo)

Vào ngày 24 tháng 3 năm 2011, công ty này đổi tên thành Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên Vinpearl Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 4 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp. Ngày 27 tháng 10 năm 2011, công ty này tăng vốn điều lệ lên 388 tỷ đồng theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 5 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Đà Nẵng cấp.

Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên Vinpearl Hội An ("Vinpearl Hội An")

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn một thành viên Vinpearl Hội An, trước đây là Công ty Cổ phần Vinpearl Hội An, được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3303070380 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Nam cấp ngày 1 tháng 4 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, nhà hàng, khu nghỉ dưỡng và kinh doanh sân gôn, v.v. Trụ sở chính của công ty này đặt tại khối Phước Hải, phường Cửa Đại, thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam.

Vào ngày 17 tháng 3 năm 2011, Công ty đã hoàn tất việc mua lại toàn bộ 70% vốn chủ sở hữu của công ty này từ các cổ đông khác. Việc mua lại được thực hiện thông qua việc Công ty phát hành thêm cổ phiếu để hoán đổi với các cổ đông còn lại của Vinpearl Hội An. Sau khi mua lại, Tập đoàn nắm giữ 100% vốn chủ sở hữu trong Vinpearl Hội An.

Vào ngày 24 tháng 3 năm 2011, công ty này đổi tên thành Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên Vinpearl Hội An theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 13 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Nam cấp.

Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên Phát triển và Dịch vụ Vincharm ("Vincharm")

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn một thành viên Phát triển và Dịch vụ Vincharm, trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Vincharm, được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103003593 ngày 12 tháng 7 năm 2005 với mức vốn điều lệ là 400 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động kinh doanh chính của công ty này là kinh doanh môi giới bất động sản, cho thuê, dịch vụ spa, kinh doanh máy công nông nghiệp và xây dựng và các hoạt động khác. Địa chỉ đăng ký kinh doanh của công ty này đặt tại 191 Bà Triệu, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.

Vào ngày 17 tháng 3 năm 2011, Công ty đã hoàn tất việc mua lại toàn bộ 80% vốn chủ sở hữu của công ty này từ các cổ đông khác. Việc mua lại được thực hiện thông qua việc Công ty phát hành thêm cổ phiếu để hoán đổi với các cổ đông còn lại của Vincharm. Sau khi mua lại, Tập đoàn nắm giữ 100% vốn chủ sở hữu trong Vincharm.

Vào ngày 29 tháng 3 năm 2011, công ty này đổi tên thành Công ty Trách nhiệm Hữu hạn một thành viên Phát triển và Dịch vụ Vincharm và tăng vốn điều lệ lên 400 tỷ đồng theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 22 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.

Công ty Trách nhiệm hữu hạn Khách sạn và Du lịch Tây Hồ View ("Tây Hồ View")

Công ty Trách nhiệm hữu hạn Khách sạn và Du lịch Tây Hồ View được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký loại hình doanh nghiệp công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên số 0105246339 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu vào ngày 6 tháng 4 năm 2011, với số vốn điều lệ là 60 tỷ đồng Việt Nam, trong đó Công ty cam kết góp 70% vốn điều lệ. Hoạt động chính của công ty này là khách sạn, nhà hàng, kinh

Bản dịch chỉ sử dụng cho mục đích tham khảo

doanh bất động sản. Trụ sở chính của công ty này đặt tại 58 Tây Hồ, phường Quảng An, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội.

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

***Công ty Trách nhiệm hữu hạn Khách sạn và Du lịch Tây Hồ View ("Tây Hồ View")* (tiếp theo)**

Vào ngày 9 tháng 8 năm 2011, công ty này đã tăng vốn điều lệ lên mức 1.145.454.000.000 đồng Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần 1 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Tỷ lệ cam kết góp vốn điều lệ của Công ty trong công ty này là 70%, không thay đổi so với trước đây.

Công ty Trách nhiệm hữu hạn Future Property Invest ("FPI")

Công ty Trách nhiệm hữu hạn Future Property Invest được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đầu tư số 321043000039 do Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng cấp lần đầu ngày 15 tháng 5 năm 2008. Công ty cũng đã được cấp Giấy chứng nhận đầu tư bản sửa đổi lần ba đề ngày 31 tháng 5 năm 2011, theo đó số vốn điều lệ của công ty là 1.056 tỷ đồng Việt Nam (tương đương 66 triệu đô la Mỹ). Trụ sở chính Công ty đặt tại Đường ven biển Sơn Trà - Điện Ngọc (nay là đường Trường Sa), phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty nắm giữ 100% vốn chủ sở hữu của FPI.

Công ty Cổ phần Đồng Phú Hưng ("Đồng Phú Hưng")

Công ty Cổ phần Đồng Phú Hưng - Bình Thuận được thành lập và hoạt động theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh Công ty Cổ phần số 3400519677 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Thuận cấp lần đầu vào ngày 24 tháng 3 năm 2008. Hoạt động chính của công ty này là kinh doanh dịch vụ khách sạn, nhà hàng, trồng trọt, chăn nuôi, nuôi trồng thủy sản, dệt may, ... Trụ sở chính Công ty đặt tại thôn Thắng Hải, xã Thắng Hải, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận.

Ngày 16 tháng 3 năm 2011, Công ty hoàn tất giao dịch mua lại 70% vốn chủ sở hữu của công ty này từ các cổ đông khác. Sau đó, vào ngày 6 tháng 6 năm 2011, Công ty đã hoàn tất giao dịch chuyển nhượng lại toàn bộ 70% vốn sở hữu đang nắm giữ cho các cổ đông khác.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Vincom và các công ty con đã được được lập theo các Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế (IFRS) do Ủy ban Chuẩn mực Kế toán Quốc tế (IASB) ban hành.

Các báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở giá gốc, ngoại trừ các công cụ tài sản tài chính và công cụ nợ tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua lãi/lỗ được xác định bằng giá trị hợp lý, các khoản phải thu và các khoản cho vay được xác định bằng giá trị chiết khấu sử dụng phương pháp lãi suất thực tế, và bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá trị thị trường. Các báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VNĐ").

Bản dịch chỉ sử dụng cho mục đích tham khảo

3. CÁC THAY ĐỔI TRONG CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN VÀ THUYẾT MINH

Các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng cho năm tài chính trước, ngoại trừ:

Áp dụng phương pháp ghi nhận bất động sản đầu tư theo giá trị hợp lý

Tập đoàn đã xem xét lại chính sách kế toán liên quan đến việc xác định giá trị sau ghi nhận ban đầu của bất động sản đầu tư. Trước đó, Tập đoàn đã áp dụng phương pháp hạch toán theo nguyên giá trong viêc xác định giá trị sau ghi nhận ban đầu của bất động sản đầu tư. Trong năm 2011, Tập đoàn đã thay đổi chính sách kế toán và chuyển sang áp dụng mô hình giá trị hợp lý. Ban giám đốc tin tưởng rằng việc thay đổi chính sách kế toán này sẽ cung cấp thông tin kế toán một cách đáng tin cậy và liên quan hơn về tác động ảnh hưởng của các giao dịch và các điều kiện kinh tế tới giá trị của các bất động sản đầu tư tới báo cáo tài chính cũng như tình hình hoạt động của Tập đoàn. Thay đổi của chính sách kế toán này sẽ được áp dụng phương pháp hồi tố theo Chuẩn mực kế toán quốc tế số 08 – Thay đổi chính sách kế toán, ước tính kế toán và các sai sót.

Dưới đây là các điều chỉnh cho các báo cáo tài chính hợp nhất do việc thay đổi tự nguyện chính sách kế toán nói trên:

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2010:

Bất động sản đầu tư hoàn thành tăng: 6.384.153.275 đồng Việt Nam
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả tăng: 1.596.038.319 đồng Việt Nam
Lợi nhuận giữ lại tăng: 4.788.114.956 đồng Việt Nam

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày:

Bất động sản đầu tư hoàn thành tăng: 5.087.552.639 đồng Việt Nam
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả tăng: 1.271.888.160 đồng Việt Nam
Chi phí thuế thu nhập hoãn lại giảm: 324.150.159 đồng Việt Nam
Lợi nhuận giữ lại tăng: 67.305.138.026 đồng Việt Nam
Lỗ từ đánh giá lại bất động sản đầu tư hoàn thành tăng: 1.296.600.636 đồng Việt Nam
Lãi cơ bản trên một cổ phiếu tăng: 516 đồng Việt Nam
Đầu tư vào công ty liên kết tăng: 63.489.473.547 đồng Việt Nam
Lỗ do giảm tỉ lệ sở hữu mặc định trong công ty liên kết tăng 23.877.084.424 đồng Việt Nam
Lãi từ công ty liên kết tăng: 87.366.557.970 đồng Việt Nam

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

Bất động sản đầu tư hoàn thành tăng: 37.390.952.003 đồng Việt Nam
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả tăng: 9.347.738.001 đồng Việt Nam
Lợi nhuận giữ lại tăng: 131.831.372.378 đồng Việt Nam
Chi phí thuế thu nhập hoãn lại tăng: 8.075.849.841 đồng Việt Nam
Lỗ từ đánh giá lại bất động sản đầu tư hoàn thành tăng: 32.303.399.364 đồng Việt Nam
Lãi cơ bản trên một cổ phiếu tăng: 323 đồng Việt Nam
Đầu tư vào công ty liên kết tăng: 40.298.684.829 đồng Việt Nam
Lãi từ công ty liên kết tăng: 103.788.158.376 đồng Việt Nam

Tập đoàn đã áp dụng các Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế và các Diễn giải Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế sau đây từ ngày 1 tháng 1 năm 2011:

- Chuẩn mực kế toán Quốc tế IAS 24 *Trình bày về các bên liên quan* (sửa đổi) có hiệu lực từ ngày 1 tháng 1 năm 2011

Báo cáo cổ thể

- Chuẩn mực kế toán Quốc tế IAS 32 *Công cụ tài chính: Trình bày (sửa đổi)* có hiệu lực từ ngày 1 tháng 2 năm 2010

3. CÁC THAY ĐỔI TRONG CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN VÀ THUYẾT MINH (tiếp theo)

Áp dụng phương pháp ghi nhận bất động sản đầu tư theo giá trị hợp lý (tiếp theo)

- Diễn giải Chuẩn mực Kế toán Quốc tế số 14 *Trả trước của yêu cầu quỹ tối thiểu* (sửa đổi) có hiệu lực từ ngày 1 tháng 1 năm 2011
- Các hướng dẫn nhằm hoàn thiện hệ thống Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế (ban hành tháng 5 năm 2010)

Chuẩn mực Kế toán Quốc tế số 24 Trình bày về các bên liên quan (sửa đổi)

Ủy ban Chuẩn mực Kế toán Quốc tế (IASB) đã ban hành việc sửa đổi đối với Chuẩn mực Kế toán Quốc tế số 24 để làm rõ thêm định nghĩa về các bên liên quan. Thứ nhất, định nghĩa mới về các bên liên quan nhấn mạnh mối quan hệ qua lại giữa các bên liên quan cũng như làm rõ những trường hợp mà các cá nhân hay thành viên chủ chốt của Ban Giám đốc có ảnh hưởng đến mối quan hệ với các bên liên quan của một đơn vị. Thứ hai, Chuẩn mực sửa đổi miễn trừ việc thuyết minh các giao dịch với các bên liên quan là Nhà nước và các đơn vị cùng bị kiểm soát, cùng bị đồng kiểm soát hoặc cùng bị ảnh hưởng đáng kể bởi cùng một Nhà nước với đơn vị lập báo cáo. Mặc dù việc áp dụng các sửa đổi, bổ sung này không làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính hợp nhất hay kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Tập đoàn vẫn trình bày các thuyết minh phù hợp tại Thuyết minh số 37.

Chuẩn mực Kế toán Quốc tế số 32 *Công cụ tài chính: Trình bày (sửa đổi)*

Ủy ban Chuẩn mực Kế toán Quốc tế đã ban hành sửa đổi về định nghĩa nợ tài chính trong Chuẩn mực Kế toán Quốc tế số 32 để cho phép doanh nghiệp phân loại quyền mua cổ phiếu và các quyền chọn hoặc bảo đảm thành công cụ vốn trong trường hợp những quyền đó được chia theo tỷ lệ cho tất cả các chủ sở hữu hiện có của nhóm công cụ vốn phi phái sinh của doanh nghiệp, hoặc để mua lại được một số lượng xác định của các công cụ vốn của doanh nghiệp với một số tiền xác định trước theo bất cứ ngoại tệ nào. Việc sửa đổi này không ảnh hưởng đến tình hình tài chính hay kết quả hoạt động kinh doanh của Tập đoàn do Tập đoàn không có các loại công cụ tài chính này.

Diễn giải Chuẩn mực Kế toán Quốc tế số 14 về Trả trước của yêu cầu quỹ tối thiểu (sửa đổi)

Sửa đổi này đã loại bỏ những kết quả không dự tính được trước trong trường hợp doanh nghiệp là đối tượng áp dụng của yêu cầu quỹ tối thiểu và thực hiện trả trước cho yêu cầu quỹ tối thiểu Sửa đổi cho phép đơn vị coi khoản trả trước của yêu cầu quỹ tối thiểu như một tài sản. Tập đoàn không là đối tượng áp dụng của yêu cầu quỹ tối thiểu ở Việt Nam, do đó diễn giải sửa đổi của chuẩn mực này không tác động tới báo cáo tài chính của Tập đoàn.

Hoàn thiện hệ thống Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế

Trong tháng 5 năm 2010, Ủy ban Chuẩn mực Kế toán Quốc tế (IASB) đã ban hành lần thứ ba một cuốn tổng hợp các sửa đổi đối với các chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế, với mục đích là loại bỏ tính không thống nhất và làm rõ hơn các ngôn từ định nghĩa. Có những quy định chuyển tiếp riêng biệt cho mỗi chuẩn mực.Việc áp dụng các sửa đổi trên sẽ dẫn đến các thay đổi trong chính sách kế toán nhưng sẽ không có tác động tới báo cáo tài chính của Tập đoàn:

- Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế số 3 *Hợp nhất kinh doanh*: Phương pháp xác định lợi ích của cổ đông không nắm quyền kiểm soát đã được sửa đổi. Theo đó, phần tài sản hiện hữu của doanh nghiệp tạo nên quyền sở hữu của cổ đông

Bản dịch chỉ sử dụng cho mục đích tham khảo

không nắm quyền kiểm soát tại ngày chuyển nhượng doanh nghiệp sẽ được ghi nhận theo giá trị hợp lý hoặc theo tỷ lệ sở hữu của phần tài sản thuần của doanh nghiệp bị mua. Tất cả các cấu phần khác phải được ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày mua.

3. CÁC THAY ĐỔI TRONG CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN VÀ THUYẾT MINH (tiếp theo)

- Chuẩn mực báo cáo tài chính quốc tế số 7 *Công cụ tài chính – Thuyết minh*: Chuẩn mực sửa đổi có xu hướng đơn giản hóa các thuyết minh bằng việc giảm các thông tin trình bày về tài sản đảm bảo và yêu cầu nâng cao chất lượng thông tin trình bày trên báo cáo tài chính. Tập đoàn đã phản ánh các thay đổi này trong Thuyết minh số 36.
- Chuẩn mực Kế toán Quốc tế số 1 *Trình bày các báo cáo tài chính*: Sửa đổi trong Chuẩn mực này nêu rõ việc phân tích các khoản thu nhập khác có thể được trình bày trong báo cáo thay đổi vốn chủ sở hữu hoặc trong phần thuyết minh của báo cáo tài chính. Tập đoàn trình bày việc phân tích này trong báo cáo thay đổi vốn chủ sở hữu.

Các sửa đổi khác do việc thay đổi các Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế đối với các Chuẩn mực sau không có ảnh hưởng tới chính sách kế toán, tình hình tài chính hoặc kết quả hoạt động kinh doanh của Tập đoàn:

- Chuẩn mực báo cáo tài chính quốc tế số 3 *Hợp nhất kinh doanh* (Giá phí hợp nhất kinh doanh chưa thực hiện từ việc hợp nhất kinh doanh trước khi áp dụng Chuẩn mực báo cáo tài chính quốc tế số 3 (được sửa đổi vào năm 2008))
- Chuẩn mực báo cáo tài chính quốc tế số 3 *Hợp nhất kinh doanh* (Các khoản chi trả khen thưởng người lao động bằng cổ phiếu không được thay thế và có thể thay thế)
- Chuẩn mực Kế toán Quốc tế số 27 *Các báo cáo tài chính hợp nhất và các báo cáo tài chính riêng*
- Chuẩn mực Kế toán Quốc tế số 34 *Các báo cáo tài chính giữa niên độ*
- Diễn giải Chuẩn mực Kế toán Quốc tế số 13 *Chương trình khách hàng trung thành* (xác định giá trị hợp lý của điểm thưởng)
- Diễn giải Chuẩn mực Kế toán Quốc tế số 19 *Thanh toán nợ tài chính bằng công cụ vốn*
- Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế số 32 *Công cụ tài chính: Trình bày* (Sửa đổi)

4. CÁC ĐÁNH GIÁ, ƯỚC TÍNH VÀ GIẢ ĐỊNH KẾ TOÁN QUAN TRỌNG

Việc lập các báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Giám đốc phải đưa ra các đánh giá, ước tính và các giả định và các yếu tố này có thể ảnh hưởng đến các số liệu về doanh thu, chi phí, tài sản, nợ phải trả cũng như các thuyết minh về nợ tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính. Tuy nhiên, tính không chắc chắn của các ước tính và các giả định này có thể dẫn đến việc phát sinh các điều chỉnh (có thể trọng yếu) ảnh hưởng đến giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả trong tương lai.

Các đánh giá kế toán

Trong quá trình áp dụng các chính sách kế toán của Tập đoàn, Ban Giám đốc đã đưa ra các đánh giá sau đây. Các đánh giá này có thể có ảnh hưởng trọng yếu đến các số liệu được trình bày trên các báo cáo tài chính hợp nhất:

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 nếu việc mua công ty con là giao dịch hợp nhất kinh doanh. Giao dịch này được

Báo cáo dự thảo

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 Quốc tế số 40 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 thu nhập hoãn lại được ghi nhận.

4. CÁC ĐÁNH GIÁ, ƯỚC TÍNH VÀ GIẢ ĐỊNH KẾ TOÁN QUAN TRỌNG (tiếp theo)

Các đánh giá kế toán (tiếp theo)

Suy giảm giá trị lợi thế thương mại

Tập đoàn thực hiện việc đánh giá suy giảm giá trị của lợi thế thương mại ít nhất một lần trong năm. Việc đánh giá này yêu cầu phải ước tính giá trị có thể thu hồi của các đơn vị tạo ra luồng tiền mà lợi thế thương mại được phân bổ vào. Ước tính giá trị có thể thu hồi được bằng cách tham chiếu đến là giá trị cao hơn giữa giá trị hợp lý trừ chi phí bán và 'giá trị sử dụng'. Ban Giám đốc cần đưa ra các ước tính về các luồng tiền tương lai từ các đơn vị tạo ra luồng tiền cũng như lựa chọn một lãi suất chiết khấu phù hợp để ước tính giá trị hiện tại của các luồng tiền này.

Hợp đồng thuê hoạt động - Tập đoàn là bên cho thuê

Tập đoàn đã ký một số hợp đồng thương mại cho thuê các bất động sản thuộc danh mục bất động sản đầu tư. Dựa trên đánh giá về các điều khoản và điều kiện của hợp đồng, Tập đoàn đã xác định rằng Tập đoàn vẫn nắm giữ rủi ro và lợi ích trọng yếu gắn liền với quyền sở hữu những tài sản này và do đó, Tập đoàn ghi nhận các hợp đồng cho thuê tài sản nói trên là thuê hoạt động.

Thuế

Tập đoàn cần đưa ra các đánh giá kế toán quan trọng để xác định số thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại cần trích lập.

Do tính phức tạp của các giao dịch và cách tính toán mà việc xác định số thuế cuối cùng phải nộp cũng như thời gian thanh toán là không chắc chắn. Đặc biệt, khi tính thuế thu nhập hoãn lại, mức thuế suất áp dụng đối với các chênh lệch tạm thời phát sinh từ bất động sản đầu tư phụ thuộc vào việc giá trị ghi sổ của bất động sản đầu tư đó được thực hiện như thế nào trong tương lai.

Tập đoàn ghi nhận nghĩa vụ cho thuế thu nhập hiện hành dựa trên các ước tính về việc liệu có phát sinh thêm thuế thu nhập hay không. Khi số thuế cần phải nộp được xác định lần cuối cùng khác số thuế đã ghi nhận ban đầu, phần chênh lệch sẽ được ảnh hưởng đến lợi nhuận và thuế thu nhập hoãn lại của niên độ báo cáo khi số thuế được xác định lần cuối cùng. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ trong trường hợp liên quan tới cùng một đơn vị chịu thuế và dự kiến phát sinh trong cùng một giai đoạn.

Các ước tính và giả định kế toán

Tại ngày lập các báo cáo tài chính hợp nhất, các giả định quan trọng về tương lai và các thông tin chủ yếu có liên quan đến việc xác định mức độ không chắc chắn trong ước tính kế toán có ảnh hưởng trọng yếu đến giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả được trình bày dưới đây.

Báo cáo dự thảo

Báo cáo dự thảo

4. CÁC ĐÁNH GIÁ, ƯỚC TÍNH VÀ GIẢ ĐỊNH KẾ TOÁN QUAN TRỌNG (tiếp theo)

Các ước tính và giả định kế toán (tiếp theo)

Thuế

Tính không chắc chắn cũng xảy ra khi diễn giải các quy định phức tạp về thuế, các thay đổi trong các quy định về thuế, và trong việc xác định giá trị và thời gian phát sinh của các khoản thu nhập chịu thuế trong tương lai. Do tính đa dạng của các thỏa thuận kinh doanh hiện tại và tính dài hạn và phức tạp của các thỏa thuận hợp đồng hiện tại, các khác biệt giữa kết quả thực tế so với các giả định cũng như các thay đổi trong tương lai trong các giả định này, có thể đòi hỏi cần phải có các điều chỉnh trong tương lai về chi phí và thu nhập thuế đã được ghi nhận. Tập đoàn đã trích lập dự phòng, dựa trên các ước tính hợp lý, về kết quả có thể xảy ra trong tương lai khi cơ quan thuế thực hiện kiểm tra về thuế. Khoản dự phòng thuế được lập dựa trên nhiều yếu tố, như kinh nghiệm từ các cuộc thanh tra thuế trước đây cũng như tham vấn việc diễn giải các quy định về thuế từ các đơn vị nộp thuế và cơ quan thuế khác nhau. Sự khác nhau trong việc diễn giải các quy định về thuế có thể phát sinh đối với nhiều vụ việc khác nhau, phụ thuộc vào các điều kiện cụ thể.

Định giá tài sản

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư được xác định bởi các chuyên gia định giá bất động sản độc lập sử dụng các kỹ thuật định giá được công nhận. Các phương pháp này bao gồm phương pháp vốn hóa hoặc phương pháp chiết khấu dòng tiền. Trong một số trường hợp, giá trị hợp lý được xác định dựa trên các giao dịch bất động sản gần nhất có cùng đặc tính và địa điểm như các tài sản của Tập đoàn.

Việc xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư yêu cầu phải áp dụng các ước tính như việc xác định luồng tiền trong tương lai từ tài sản đó (như cho thuê, năng lực của khách thuê, dòng doanh thu trong tương lai, giá trị của đồ dùng và phụ kiện, máy móc và thiết bị, các vấn đề về môi trường và việc sửa chữa và bảo dưỡng tài sản) và lãi suất chiết khấu áp dụng cho các tài sản đó. Thêm vào đó, rủi ro trong quá trình phát triển bất động sản (như rủi ro xây dựng và rủi ro cho thuê) cũng được xem xét khi xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư dở dang. Những ước tính này được thực hiện dựa trên điều kiện thị trường địa phương tại ngày báo cáo.

Thị trường bất động sản tại Việt Nam có những biến động nhất định. Do đó, khi ước tính giá trị thị trường tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, đơn vị định giá đã sử dụng kinh nghiệm thị trường và khả năng xét đoán chuyên môn chứ không chỉ đơn thuần dựa vào các dữ liệu so sánh của các giao dịch đã xảy ra. Trong những trường hợp này, mức độ không chắc chắn sẽ cao hơn so với một thị trường phát triển hơn trong việc ước tính giá trị thị trường của bất động sản đầu tư.

Các phương pháp và giả định quan trọng được sử dụng bởi đơn vị định giá trong việc ước tính giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư được trình bày trong Thuyết minh số 14.

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ tài chính

Do không tồn tại giá thị trường đáng tin cậy đối với phần lớn các tài sản tài chính và nợ tài chính của Tập đoàn, giá trị hợp lý thể hiện số tiền mà tài sản có thể được trao đổi và công nợ được thanh toán trên cơ sở giá trao đổi khách quan được Ban Giám đốc ước tính trên cơ sở đặc tính của tài sản và công nợ. Theo ý kiến của Ban Giám đốc, giá trị ghi sổ của các tài sản và nợ tài chính trình bày trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất là ước tính phù hợp về giá trị hợp lý.

Bản dịch chỉ sử dụng cho mục đích tham khảo

5. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

a) Cơ sở hợp nhất

Các báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 mỗi năm.

Các công ty con được hợp nhất từ ngày mua, là ngày mà Công ty nắm quyền kiểm soát, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày quyền kiểm soát đó chấm dứt. Các báo cáo tài chính của công ty con được lập cùng kỳ với báo cáo của công ty mẹ và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán. Số dư các tài khoản nội bộ, thu nhập, chi phí và các khoản lợi nhuận hoặc lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của cổ đông không nắm quyền kiểm soát thể hiện phần lãi hoặc lỗ và tài sản thuần không được nắm bởi Tập đoàn và được trình bày riêng trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và trong chỉ tiêu vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất, tách riêng khỏi vốn chủ sở hữu của công ty mẹ.

Thay đổi trong tỷ lệ sở hữu của Công ty trong một công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát của công ty mẹ được xem là giao dịch về vốn. Nếu Tập đoàn mất quyền kiểm soát đối với một công ty con, Tập đoàn sẽ:

- Ngừng ghi nhận tài sản (bao gồm cả lợi thế thương mại) và nghĩa vụ nợ của công ty con đó;
- Ngừng ghi nhận giá trị hiện tại của lợi ích của cổ đông không nắm quyền kiểm soát;
- Ngừng ghi nhận chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi đơn vị tiền tệ lũy kế, được ghi nhận trên vốn chủ sở hữu;
- Ghi nhận giá trị hợp lý của các khoản nhận được từ chuyển nhượng công ty con;
- Ghi nhận giá trị hợp lý của các khoản đầu tư còn lại;
- Ghi nhận toàn bộ khoản chênh lệch trong lãi và lỗ; và
- Phân loại lại phần sở hữu của công ty mẹ trong các khoản mục trước đây đã được ghi nhận trên báo cáo thu nhập sang lãi lỗ.

b) Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

Khi tài sản được mua thông qua việc mua cổ phần trong các công ty, Ban Giám đốc xem xét bản chất của các tài sản và các hoạt động của công ty được mua nhằm xác định xem liệu giao dịch đó có phải là giao dịch mua một doanh nghiệp. Cơ sở của việc đánh giá được nêu trong thuyết minh số 4.

Khi các giao dịch đó không được đánh giá là giao dịch mua một doanh nghiệp, các giao dịch này sẽ không được coi là giao dịch hợp nhất kinh doanh. Thay vào đó, giá phí mua công ty đó sẽ được phân bổ cho các tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của công ty được mua, dựa trên giá trị hợp lý tại ngày mua. Cách xử lý này sẽ không làm phát sinh lợi thế thương mại và thuế thu nhập hoãn lại. Trong các trường hợp còn lại, việc mua doanh nghiệp sẽ được hạch toán là giao dịch hợp nhất kinh doanh.

Báo cáo dự thảo

5. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

c) Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại (tiếp theo)

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp mua. Giá phí của việc hợp nhất được xác định dựa trên giá trị hợp lý của các tài sản dùng để trao đổi tại ngày mua và lợi ích của các cổ đông không nắm quyền kiểm soát trong đơn vị được hợp nhất. Đối với mỗi giao dịch hợp nhất kinh doanh, bên mua xác định lợi ích của cổ đông không nắm quyền kiểm soát dựa trên giá trị hợp lý hoặc tỷ lệ cổ phần tương ứng của giá trị tài sản thuần có thể xác định được của đơn vị được hợp nhất. Chi phí hợp nhất phát sinh được hạch toán là chi phí trong kỳ.

Khi mua một công ty con, Tập đoàn xem xét tài sản và nghĩa vụ nợ tài chính để phân chia và phân nhóm mục đích sử dụng phù hợp với điều khoản hợp đồng, hoàn cảnh kinh tế và các điều kiện thích hợp tại ngày mua. Điều này bao gồm việc tách riêng công cụ tài chính phái sinh đính kèm ra khỏi các hợp đồng gốc của công ty được mua.

Nếu việc hợp nhất kinh doanh được thực hiện qua nhiều giai đoạn, khoản đầu tư vào bên bị mua do bên mua nắm trước ngày mua được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày mua và thay đổi giá trị hợp lý được hạch toán vào lãi/lỗ.

Giá phí hợp nhất kinh doanh chưa thực hiện của bên mua sẽ được ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày mua. Các thay đổi sau này đối với giá trị hợp lý của giá phí hợp nhất kinh doanh chưa thực hiện, được ngầm định là tài sản hoặc nghĩa vụ nợ, sẽ được ghi nhận vào lãi/lỗ trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hoặc thay đổi khác trong báo cáo thu nhập theo Chuẩn mực Kế toán Quốc tế số 39. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh chưa thực hiện được phân loại thành vốn chủ sở hữu, khoản mục này sẽ không được đánh giá lại cho đến khi được thực hiện trong vốn chủ sở hữu.

Lợi thế thương mại được ghi nhận ban đầu là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của Tập đoàn đối với tài sản thuần có thể xác định được và nghĩa vụ nợ của bên bị mua. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch này được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Giá trị của lợi thế thương mại sau ghi nhận ban đầu được xác định bằng giá gốc trừ đi phần suy giảm giá trị lũy kế. Để kiểm tra sự suy giảm giá trị, lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được phân bổ, kể từ ngày mua, cho từng đơn vị tạo ra luồng tiền, hoặc theo nhóm các đơn vị tạo ra luồng tiền của Tập đoàn, được dự tính thu được lợi ích từ việc hợp nhất kinh doanh, không tính đến việc liệu các tài sản và nợ phải trả khác của công ty bị mua có được phân bổ cho các đơn vị, hay nhóm các đơn vị, này hay không.

Khi lợi thế thương mại là một bộ phận cấu thành của một đơn vị tạo ra luồng tiền (hoặc một nhóm các đơn vị tạo ra luồng tiền) và một bộ phận của đơn vị tạo ra luồng tiền đó được thanh lý, phần lợi thế thương mại liên quan đến bộ phận được thanh lý đó được đưa vào giá trị còn lại của bộ phận đó cho mục đích xác định lãi hoặc lỗ từ việc thanh lý. Trong trường hợp này, giá trị phần lợi thế thương mại thanh lý được xác định theo tỷ lệ giá trị của bộ phận được thanh lý và giá trị của bộ phận còn lại của đơn vị tạo ra luồng tiền.

Lợi thế thương mại phát sinh từ việc ghi nhận thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả lớn hơn giá trị hợp lý của khoản nợ phải trả đó, tại thời điểm mua một doanh nghiệp, lãi suất chiết khấu sau thuế sẽ được điều chỉnh để xác định lãi suất chiết khấu hợp lý trước thuế dùng để xác định giá trị sử dụng cho mục đích đánh giá sự suy giảm giá trị. Do đó, nợ phải trả thuế thu nhập hoãn lại lớn hơn phần giá trị hợp lý của nó, xác định tại ngày mua doanh nghiệp, sẽ được cấn trừ vào lợi thế thương mại và phần giá trị thuần được đánh giá để xác định lợi thế thương mại có bị suy giảm hay không.

Báo cáo đã thảo

5. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

c) Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại (tiếp theo)

Phần chênh lệch của thuế thu nhập hoãn lại lớn hơn so với giá trị hợp lý của khoản nợ này sau đó được ghi giảm hoặc loại trừ, ví dụ, thông qua một thay đổi về quy định về thuế áp dụng cho Tập đoàn, lợi thế thương mại phát sinh sau ghi nhận ban đầu của khoản dự phòng thuế thu nhập hoãn lại phải trả có thể trở thành suy giảm.

d) Hợp nhất kinh doanh giữa doanh nghiệp cùng dưới sự kiểm soát chung

Do chưa có hướng dẫn của IFRS về giao dịch hợp nhất kinh doanh giữa doanh nghiệp cùng dưới sự kiểm soát chung, Tập đoàn đã lựa chọn hợp nhất theo phương pháp kế toán cộng hợp để hạch toán cho giao dịch này. Theo đó:

- Tài sản và nợ phải trả của các doanh nghiệp được hợp nhất theo giá trị ghi sổ tại ngày hợp nhất. Tập đoàn không thực hiện việc điều chỉnh theo giá trị hợp lý hoặc ghi nhận thêm tài sản mới hoặc công nợ phải trả mới tại ngày mua giống như hợp nhất kinh doanh theo phương pháp mua. Chỉ điều chỉnh liên quan đến việc áp dụng nhất quán chính sách kế toán giữa các doanh nghiệp sẽ được thực hiện.
- Không có lợi thế thương mại phát sinh từ giao dịch hợp nhất. Lợi thế thương mại duy nhất được ghi nhận là lợi thế thương mại hiện tại của riêng từng doanh nghiệp. Khoản chênh lệch giữa giá phí hợp nhất và giá trị ghi sổ của tài sản thuần mua thêm được phản ánh vào tài khoản "Chênh lệch từ hợp nhất kinh doanh" trên vốn chủ sở hữu.
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phản ánh kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con từ thời điểm hợp nhất.

e) Đầu tư vào công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư vào công ty liên kết được trình bày trên báo cáo tình hình tài chính theo giá gốc và phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần của bên nhận đầu tư sau ngày đầu tư. Lợi thế thương mại liên quan đến công ty liên kết được trình bày trong giá trị còn lại của khoản đầu tư và không được phân bổ hay đánh giá riêng biệt mức suy giảm giá trị.

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phản ánh phần được chia từ kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết. Khi có thay đổi về vốn được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu của công ty liên kết, Tập đoàn ghi nhận sự thay đổi với phần phân chia tương ứng và trình bày trên báo cáo thay đổi vốn chủ sở hữu. Lãi hoặc lỗ chưa thực hiện từ các giao dịch giữa Tập đoàn và công ty liên kết được khấu trừ vào lợi ích tại công ty liên kết.

Phần chia lợi nhuận từ công ty liên kết được thể hiện trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Đây là lợi nhuận chia cho cổ đông của công ty liên kết và vì thế là lợi nhuận sau thuế và sau lợi ích của cổ đông không nắm quyền kiểm soát tại công ty con của công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với công ty mẹ. Các chính sách kế toán của công ty liên kết đã được điều chỉnh thống nhất với Tập đoàn.

Sau khi áp dụng phương pháp vốn chủ sở hữu, Tập đoàn xác định xem có cần ghi nhận lỗ từ suy giảm giá trị của khoản đầu tư ở công ty liên kết. Tập đoàn xác định tại ngày lập báo cáo tình hình tài chính xem có bất kỳ bằng chứng khách quan nào thể hiện giá trị của khoản đầu tư bị suy giảm không. Nếu trong trường hợp Tập đoàn xác định giá trị suy giảm là chênh lệch giữa giá trị có thể thu hồi được của công ty liên kết và giá trị còn lại của

Bản dự thảo

công ty liên kết, khoản giảm giá trị này được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

5. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

e) Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)

Khi mất ảnh hưởng đáng kể đối với công ty liên kết, Tập đoàn xác định giá trị và ghi nhận các khoản đầu tư còn lại theo giá trị hợp lý. Chênh lệch giữa giá trị hiện tại của công ty liên kết khi mất ảnh hưởng đáng kể và giá trị hợp lý của các khoản đầu tư còn lại và phần thu được từ việc bán công ty liên kết được ghi nhận vào doanh thu và chi phí trong kỳ.

f) Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn được trình bày theo VNĐ, đây cũng là đơn vị tiền tệ kế toán của của công ty mẹ. Mỗi đơn vị trong Tập đoàn tự xác định đơn vị tiền tệ kế toán và các chỉ tiêu trên báo cáo tài chính của từng đơn vị được trình bày theo đồng tiền hạch toán đó.

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán được Tập đoàn hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ.

Các khoản mục tài sản và công nợ tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá tại thời điểm lập báo cáo.

Tất cả các chênh lệch tỷ giá phát sinh được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ các khoản mục tiền tệ được sử dụng để bảo đảm cho các khoản đầu tư thuần vào hoạt động ở nước ngoài. Các khoản mục tiền tệ này được ghi nhận vào báo cáo thu nhập cho đến khi thanh lý khoản đầu tư thuần vào hoạt động ở nước ngoài, khi đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Thuế và các khoản hoàn nhập phát sinh từ các khoản chênh lệch tỷ giá này cũng được ghi nhận vào nguồn vốn.

Các khoản mục phi tiền tệ được ghi nhận theo giá gốc phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh. Các khoản mục phi tiền tệ được đánh giá theo giá trị hợp lý phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi sử dụng tỷ giá tại ngày mà giá trị hợp lý được xác định.

g) Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Tập đoàn có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế và 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 các nghĩa vụ về thuế. Tập đoàn tiến hành đánh giá các nguồn doanh thu theo từng tiêu chí để có thể xác định liệu Tập đoàn đang hoạt động như một chủ thể chính hay là một đại lý. Theo đó, Tập đoàn kết luận rằng Tập đoàn đang hoạt động như một chủ thể chính trong tất cả các hoạt động tạo ra doanh thu. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu từ bán hàng hóa

Doanh thu từ bán hàng hóa được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và quyền sở hữu của hàng hóa được chuyển giao cho người mua, thường là khi chuyển giao hàng hóa.

Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản hoàn thành

Bất động sản được coi là đã được bán khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản đó đã được chuyển giao cho bên mua, thông thường dựa trên các hợp đồng trao đổi vô điều kiện. Đối với những trao đổi có điều kiện, doanh thu chỉ được ghi nhận khi tất cả các điều kiện trọng yếu đã được thỏa mãn.

Bản dự thảo

5. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

g) Ghi nhận doanh thu (ti nhận do

Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản hoàn thành (tiếp theo)

Bất động sản cũng được coi là đã được bán khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản đó đã được chuyển giao cho bên mua đối với các thỏa thuận được thực hiện dưới hình thức pháp lý của một hợp đồng thuê.

Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản đang được xây dựng

Khi bất động sản đang trong giai đoạn xây dựng và Tập đoàn đã đạt được thỏa thuận bán khi bất động sản đó hoàn thành thì Ban Giám đốc sẽ xem xét liệu hợp đồng đó có đáp ứng điều kiện là:

- Hợp đồng xây dựng bất động sản, hoặc
- Hợp đồng bán bất động sản hoàn thành

Khi hợp đồng được đánh giá là một hợp đồng xây dựng bất động sản, doanh thu được ghi nhận theo phương pháp tỉ lệ hoàn thành theo tiến độ xây dựng.

Khi hợp đồng được đánh giá là một hợp đồng bán bất động sản hoàn thành, doanh thu được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản đó đã được chuyển giao cho bên mua. Tuy nhiên, nếu các điều khoản pháp lý của hợp đồng cho phép sự chuyển giao liên tục sản phẩm dở dang cho người mua theo tiến độ xây dựng, thì việc ghi nhận doanh thu theo phương pháp tỉ lệ hoàn thành được áp dụng và doanh thu được ghi nhận theo tiến độ xây dựng. Việc chuyển giao liên tục khối lượng theo tiến độ được thực hiện khi:

- Người mua kiểm soát sản phẩm dở dang, thường là khi khu đất mà công trình đang được xây dựng trên đó thuộc sở hữu của khách hàng cuối cùng; và
- Tất cả rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm dở dang theo trạng thái hiện tại được chuyển giao cho bên mua theo tiến độ xây dựng, thường là khi người mua không thể hoàn trả các bất động sản dở dang trở lại Tập đoàn.

Trong những trường hợp này, tỉ lệ khối lượng hoàn thành được xác định dựa trên tỷ lệ chi phí thực tế phát sinh đến cuối niên độ báo cáo so với tổng chi phí dự kiến phát sinh.

Doanh thu từ cung cấp dịch vụ

Liên quan đến hoạt động khách sạn, khu vui chơi giải trí và các dịch vụ có liên quan khác, doanh thu được ghi nhận khi các dịch vụ được thực hiện.

Doanh thu cho thuê

Doanh thu cho thuê từ các hợp đồng thuê hoạt động 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.

Các khoản ưu đãi đối với khách hàng ký hợp đồng thuê được phân bổ đều trong suốt thời gian thuê, kể cả trong trường hợp các khoản tiền thuê không được thanh toán. Thời hạn thuê không được hủy ngang cũng như khách hàng được lựa chọn tiếp tục hợp đồng thuê tại thời điểm ký hợp đồng thuê và Ban Giám đốc đánh giá rằng việc thực hiện quyền tiếp tục thuê của khách hàng là chắc chắn.

Báo cáo dự thảo

Tiền nhận được từ khách hàng do việc chấm dứt hợp đồng thuê hay bồi thường cho việc vi phạm các điều khoản của hợp đồng thuê được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

5. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

g) Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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 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 sử dụng phương pháp lãi suất thực tế.

Cổ tức

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

h) 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 phải nộp cho hoặc được thu hồi từ cơ quan thuế. Thuế được tính dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực hoặc tạm thời có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán tại các lãnh thổ mà Tập đoàn có hoạt động kinh doanh hoặc có thu nhập chịu thuế.

Thuế thu nhập hiện hành phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu. Đối với các trường hợp mà các quy định về thuế có liên quan có thể được diễn giải theo các cách khác nhau, định kỳ, doanh nghiệp đánh giá lại các xét đoán làm căn cứ cho số liệu trên tờ khai thuế và lập dự phòng nếu cần thiết.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ 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.

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 lợi thế thương mại hoặc một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh 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; và

- 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 lệnh tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

Báo cáo dự thảo

5. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

h) Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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 liên quan đến các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không phải là hợp nhất kinh doanh và 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 lệnh 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 kỳ 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 kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được 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 phát sinh liên quan đến một khoản mục không được ghi nhận vào lãi lỗ thì không được ghi nhận vào lãi lỗ. Tùy theo tính chất của khoản mục khoản thuế thu nhập hoãn lại có liên quan, thuế thu nhập hoãn lại sẽ được ghi nhận vào báo cáo thu nhập hoặc ghi nhận vào vốn chủ sở hữu.

Doanh nghiệp 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.

Lợi ích thuế nhận được trong giao dịch hợp nhất kinh doanh, nhưng không thỏa mãn điều kiện ghi nhận riêng tại ngày đó, sẽ được ghi nhận sau nếu thông tin mới về sự kiện và hoàn cảnh thay đổi. Việc điều chỉnh sẽ được xử lý như một khoản giảm lợi thế thương mại (miễn là không vượt quá lợi thế thương mại) nếu phát sinh trong giai đoạn đánh giá hoặc ghi nhận vào lãi lỗ.

Báo cáo đã kiểm toán

5. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

i) Tài sản dài hạn giữ để bán và hoạt động kinh doanh bị chấm dứt

Các tài sản dài hạn và các hoạt động kinh doanh chờ thanh lý được phân loại là giữ để bán được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý trừ các chi phí để bán. Các tài sản dài hạn và các hoạt động kinh doanh chờ thanh lý được phân loại là giữ để bán nếu giá trị ghi sổ của chúng sẽ được thu hồi phần lớn qua nghiệp vụ bán thay vì qua việc tiếp tục sử dụng. Điều kiện này được xem là thỏa mãn chỉ khi xác xuất thực hiện việc chuyển nhượng là cao và tài sản hay hoạt động kinh doanh chờ thanh lý đó đã sẵn sàng để bán ngay lập tức trong điều kiện hiện tại. Ban Giám Đốc phải cam kết thực hiện giao dịch chuyển nhượng, theo đó dự kiến có đủ điều kiện để ghi nhận như một nghiệp vụ bán hoàn thiện trong vòng một năm kể từ ngày phân loại.

Trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của niên độ báo cáo, và các niên độ so sánh của các năm trước, thu nhập và chi phí từ hoạt động kinh doanh bị chấm dứt được trình bày riêng biệt với hoạt động kinh doanh liên tục, và được trình bày thành một dòng là lợi nhuận sau thuế, kể cả khi Tập đoàn duy trì lợi ích của một cổ đông không nắm quyền kiểm soát trong công ty con sau khi bán. Kết quả lãi hay lỗ (sau thuế) được báo cáo riêng trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Tài sản và thiết bị và tài sản vô hình được phân loại thành tài sản giữ để bán không được khấu hao hay phân bổ.

j) Công cụ tài chính – Ghi nhận ban đầu và đánh giá lại

i) Tài sản tài chính

Ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

Theo Chuẩn mực Kế toán Quốc tế số 39, tài sản tài chính được phân loại thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua lãi/lỗ, các khoản cho vay và phải thu. 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 giá trị hợp lý. Đối với các khoản đầu tư không được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua lãi/lỗ, giá trị tài sản tài chính được ghi nhận lần đầu là giá trị hợp lý cộng với chi phí giao dịch trực tiếp liên quan.

Việc mua bán thông thường các tài sản tài chính được ghi nhận vào ngày giao dịch, là ngày mà Công ty cam kết mua các tài sản này. Việc mua bán thông thường các tài sản tài chính yêu cầu các tài sản này được chuyển giao trong một thời gian phù hợp với các quy định hoặc thông lệ trên thị trường.

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 và phải thu khác, các công cụ tài chính được niêm yết và không được niêm yết.

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

Việc xác định các tài sản tài chính sau ghi nhận ban đầu phụ thuộc vào từng loại tài sản tài chính khác nhau như sau:

Báo cáo dự thảo

5. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

j) Công cụ tài chính – Ghi nhận ban đầu và đánh giá lại (tiếp theo)

i) Tài sản tài chính (tiếp theo)

Giá trị sau ghi nhận lần đầu (tiếp theo)

Tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua lãi/lỗ

Tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua lãi/lỗ bao gồm tài sản tài chính giữ để bán và tài sản tài chính được xác định tại thời điểm ghi nhận đầu tiên là tài sản được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua lãi/lỗ. Tài sản tài chính được coi là giữ để bán nếu chúng được mua với mục đích bán lại trong tương lai gần. Các công cụ tài chính phái sinh mà tại thời điểm ghi nhận ban đầu không được xác định là công cụ bảo đảm theo khái niệm được đề cập đến Chuẩn mực Kế toán Quốc tế số 39 cũng được phân loại vào nhóm này. Các công cụ phái sinh, bao gồm cả các công cụ phái sinh đính kèm cũng được phân loại thành tài sản tài chính giữ lại để bán trừ trường hợp các tài sản này ngay từ đầu đã được xác định là công cụ tài chính bảo đảm hiệu quả. Tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua lãi/lỗ được trình bày trên báo cáo tình hình tài chính theo giá trị hợp lý, các thay đổi trong giá trị hợp lý được ghi nhận vào thu nhập tài chính hoặc chi phí tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Tập đoàn xác định tài sản tài chính theo giá trị hợp lý thông qua lãi/lỗ (giữ để bán) mà không xem xét liệu dự định bán các tài sản này trong tương lai gần là thích hợp hay không. Khi Tập đoàn không thể giao dịch các tài sản tài chính này do thị trường không có giao dịch và ý định bán các tài sản tài chính này trong tương lai gần của Ban Giám đốc có sự thay đổi, Tập đoàn có thể phân loại lại các các tài sản tài chính này trong một số trường hợp đặc biệt. Việc phân loại lại sang các khoản cho vay và phải thu, tài sản tài chính sẵn sàng để bán hoặc các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn phụ thuộc vào bản chất của tài sản đó. Việc đánh giá lại này không ảnh hưởng đến các tài sản tài chính được phân loại tại thời điểm ghi nhận đầu tiên là tài sản được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua lãi/lỗ.

Các công cụ tài chính phái sinh gắn với hợp đồng gốc được hạch toán như một công cụ phái sinh độc lập theo giá trị hợp lý nếu bản chất và rủi ro kinh tế của công cụ này không gắn liền với các hợp đồng gốc và các hợp đồng gốc này không phải là tài sản tài chính giữ để bán hoặc được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua lãi/lỗ. Các công cụ phái sinh đính kèm này được ghi nhận theo giá trị hợp lý, các thay đổi trong giá trị hợp lý được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh đoanh. Việc đánh giá lại chỉ phát sinh khi có sự thay đổi về điều khoản hợp đồng mà theo đó sẽ thay đổi một cách đáng kể luồng tiền.

Các khoản cho vay và phải thu

Các khoản cho vay và phải thu là các tài sản tài chính không phải là các công cụ phái sinh có kỳ thanh toán cố định hoặc có thể xác định được và không được niêm yết trên thị trường. Sau ghi nhận ban đầu, các tài sản này được ghi nhận theo giá trị chiết khấu được xác định bằng phương pháp lãi suất thực tế, trừ đi các khoản suy giảm giá trị. Giá trị chiết khấu được xác định sau khi đã tính đến các khoản chiết khấu hoặc thặng dư trong giá mua, phí hoặc chi phí là bộ phận của lãi suất thực tế. Các khoản khấu trừ theo phương pháp lãi suất thực tế được trình bày là thu nhập tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Lỗ phát sinh do suy giảm giá trị tài sản tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Bản dịch chỉ sử dụng cho mục đích tham khảo

5. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

j) Công cụ tài chính – Ghi nhận ban đầu và đánh giá lại (tiếp theo)

i) Tài sản tài chính (tiếp theo)

Giá trị sau ghi nhận lần đầu (tiếp theo)

Tài sản tài chính giữ đến ngày đáo hạn

Tài sản tài chính không có công cụ tài chính phái sinh có kỳ hạn thanh toán xác định, ngày đáo hạn cụ thể được phân loại thành khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn khi Tập đoàn có ý định nắm giữ khoản đầu tư này tới ngày tất toán. Sau thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính sẵn sàng giữ đến ngày đáo hạn được đánh giá theo giá trị triết khấu sử dụng phương pháp lãi suất thực tế, trừ đi các khoản suy giảm giá trị. Giá trị chiết khấu được xác định sau khi đã tính đến các khoản chiết khấu hoặc thặng dư trong giá mua, phí hoặc chi phí là bộ phận của lãi suất thực tế. Các khoản khấu trừ theo phương pháp lãi suất thực tế được trình bày là thu nhập tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Lỗ phát sinh do suy giảm giá trị tài sản tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Tập đoàn không có khoản đầu tư tài chính giữ lại đến ngày đáo hạn trong năm kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 và 31 tháng 12 năm 2010.

Tài sản tài chính sẵn sàng để bán

Tài sản tài chính sẵn sàng để bán bao gồm các khoản đầu tư vào công cụ vốn và công cụ nợ. Các khoản đầu tư vào công cụ vốn được phân loại sẵn sàng để bán là các khoản đầu tư không được phân loại thành giữ để bán hay là được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua lãi lỗ. Các khoản đầu tư vào công cụ nợ là các khoản đầu tư mà nhà đầu tư nắm giữ trong một khoản thời gian không xác định và có thể được bán để đảm bảo tính thanh khoản hoặc do các thay đổi về điều kiện thị trường.

Sau thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính sẵn sàng để bán được đánh giá theo giá trị hợp lý, các khoản lãi/lỗ chưa thực hiện được ghi nhận như là một khoản thu nhập khác vào nguồn vốn cho đến khi khoản đầu tư này được bán, tại thời điểm đó, giá trị lãi/lỗ lũy kế được ghi nhận vào thu nhập hoạt động khác, hoặc được xác định có suy giảm giá trị, theo đó giá trị lỗ lũy kế được kết chuyển từ nguồn vốn vào chi phí tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Tập đoàn đã tiến hành đánh giá các tài sản tài chính sẵn sàng để bán về việc liệu Tập đoàn tiếp tục có khả năng hay ý định bán các tài sản này trong ngắn hạn. Trong một số ít trường hợp đặc biệt, khi Tập đoàn không thể tiếp tục bán các tài sản tài chính này do các thị trường tài chính không có giao dịch và Ban Giám đốc có ý định thay đổi lớn thời gian nắm giữ trong tương lai gần, Tập đoàn có thể lựa chọn phân loại các tài sản tài chính này. Việc phân lại từ tài sản tài chính sẵn sàng để bán sang các khoản cho vay và phải thu được cho phép khi tài sản tài chính đáp ứng đủ các điều kiện để ghi nhận của các khoản cho vay và phải thu và đơn vị có ý định và khả năng nắm giữ các tài sản này trong tương lai gần hoặc đến ngày đáo hạn. Việc phân lại từ tài sản tài chính sẵn sàng để bán sang tài sản tài chính nắm giữ đến ngày đáo hạn được cho phép chỉ trong trường hợp đơn vị có khả năng và ý định nắm giữ tới thời điểm đáo hạn.

Trong trường hợp tài sản tài chính được phân loại ra khỏi nhóm sẵn sàng để bán, bất cứ khoản lãi hay lỗ được ghi nhận trước đó trên vốn chủ sở hữu sẽ được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong thời gian còn lại của khoản đầu tư sử dụng lãi suất thực. Bất cứ chênh lệch nào giữa nguyên giá mới được tính theo phương pháp chiết khấu và kỳ vọng luồng tiền trong tương lai cũng được phân bổ trong thời gian còn lại của tài sản sử dụng lãi suất thực. Nếu tài sản sau đó được xác định là suy giảm giá trị thì số đã hạch toán vào nguồn vốn sẽ được phân loại sang báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Bản dịch chỉ sử dụng cho mục đích tham khảo

5. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

j) Công cụ tài chính – Ghi nhận ban đầu và đánh giá lại (tiếp theo)

i) Tài sản tài chính (tiếp theo)

Giá trị sau ghi nhận lần đầu (tiếp theo)

Ngừng ghi nhận

Tài sản tài chính (hay một phần của tài sản tài chính hoặc của một nhóm các tài sản tài chính tương tự) được ngừng ghi nhận khi:

- không còn quyền thu tiền từ tài sản tài chính
- Tập đoàn đã chuyển giao quyền thu tiền phát sinh từ tài sản tài chính hoặc phát sinh nghĩa vụ thanh toán toàn bộ số tiền nhận được ngay cho bên thứ ba thông qua hợp đồng chuyển giao và (a) Tập đoàn đã chuyển giao toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với tài sản hoặc (b) Tập đoàn chưa chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn với tài sản đó nhưng đã chuyển giao quyền kiểm soát tài sản.

Khi Tập đoàn đã chuyển giao quyền thu tiền phát sinh từ tài sản tài chính hoặc ký kết hợp đồng chuyển giao nhưng chưa chuyển giao hay không giữ tất cả rủi ro cũng như những lợi ích phát sinh liên quan đến tài sản đó, cũng như chưa chuyển giao quyền kiểm soát các tài sản tài chính, thì tài sản tài chính vẫn được ghi nhận phụ thuộc vào mức độ tiếp tục tham gia quản lý của Tập đoàn với tài sản tài chính này. Trong trường hợp này, Tập đoàn ghi nhận một khoản nợ phải trả. Các tài sản được chuyển giao và nợ phải trả có liên quan được xác định giá trị căn cứ vào quyền và nghĩa vụ mà Tập đoàn còn nắm giữ.

Sự tiếp tục tham gia quản lý tài sản tài chính dưới hình thức khoản đảm bảo đối với tài sản đã được chuyển giao được ghi nhận theo giá trị thấp hơn giữa giá trị ghi sổ ban đầu của tài sản và giá trị tối đa Tập đoàn phải trả.

ii) Suy giảm giá trị tài sản tài chính

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, Công ty đánh giá khả năng suy giảm giá trị của tài sản tài chính hoặc nhóm các tài sản tài chính. Một tài sản tài chính hoặc nhóm các tài sản tài chính được xem là suy giảm giá trị nếu có bằng chứng khách quan cho thấy khả năng xảy ra suy giảm giá trị của các tài sản tài chính do một hoặc một số các sự kiện phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu của tài sản và sự kiện này có ảnh hưởng đến giá trị hiện tại của dòng tiền ước tính thu hồi trong tương lai của tài sản tài chính hoặc nhóm tài sản tài chính đó. Các dấu hiệu của việc giảm giá trị có thể là khách hàng hoặc nhóm các khách hàng đang gặp khó khăn nghiêm trọng về tài chính, không trả được nợ hoặc gốc vay, có khả năng sẽ bị phá sản hoặc việc tái cơ cấu chính sách tài chính và các thông tin có thể thu thập được cho thấy rằng có sự sụt giảm đáng kể trong giá trị hiện tại của dòng tiền ước tính trong tương lai, ví dụ như sự thay đổi trong chính sách cho nợ quá hạn hoặc các điều kiện kinh tế liên quan đến nợ quá hạn.

Báo cáo dự thảo

5. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

j) Công cụ tài chính – Ghi nhận ban đầu và đánh giá lại (tiếp theo)

ii) Suy giảm giá trị tài sản tài chính (tiếp theo)

Tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị chiết khấu

Đối với các tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị chiết khấu, Tập đoàn có sẽ đánh giá ban đầu đối với từng tài sản liệu có bằng chứng khách quan về việc suy giảm đáng kể giá trị của các tài sản này hay không, hoặc đánh giá một nhóm các tài sản tài chính mà nếu xét các tài sản riêng biệt thì không đáng kể. Nếu Tập đoàn xác định rằng không có bằng chứng khách quan về việc suy giảm giá trị đối với một tài sản tài chính được đánh giá riêng biệt, dù có đáng kể hay không, Tập đoàn sẽ phân loại các tài sản này vào nhóm các tài sản tài chính có cùng rủi ro tín dụng và tiến hành đánh giá chung đối với các tài sản này về việc suy giảm giá trị. Các tài sản được đánh giá riêng biệt về việc suy giảm giá trị và trong trường hợp phát sinh suy giảm giá trị, hoặc tiếp tục có suy giảm giá trị, đã được ghi nhận thì sẽ không được bao gồm vào nhóm các tài sản tài chính để đánh giá việc suy giảm giá trị.

Nếu có bằng chứng khách quan về việc suy giảm giá trị, giá trị suy giảm được xác định bằng chênh lệch giữa giá trị ghi sổ của tài sản và giá trị hiện tại của luồng tiền ước tính trong tương lai (không bao gồm ước tính lỗ tín dụng trong tương lai mà chưa thực sự phát sinh). Giá trị hiện tại của ước tính luồng tiền trong tương lai được chiết khấu theo tỷ lệ lãi suất thực ban đầu. Nếu một khoản vay có tỷ lệ lãi suất không cố định, lãi suất chiết khấu dùng để xác định việc suy giảm giá trị là lãi suất thực tế hiện tại.

Giá trị ghi sổ của tài sản bị được ghi giảm thông qua việc sử dụng tài khoản dự phòng và giá trị lỗ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Thu nhập lãi vay tiếp tục được trích trước trên số dư ghi sổ bằng cách sử dụng lãi suất chiếu khấu đối với luồng tiền dự kiến trong tương lai khi xác định giá trị suy giảm của tài sản. Thu nhập lãi vay được ghi nhận như một phần của thu nhập tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Các khoản vay và dự phòng tương ứng được xóa sổ khi việc thu hồi các tài sản này là không khả thi và các tài sản thế chấp đã được xử lý hoặc được chuyển nhượng cho Tập đoàn. Nếu, trong năm sau, giá trị suy giảm ước tính tăng hoặc giảm do một sự kiện phát sinh sau ngày việc suy giảm giá trị được ghi nhận, giá trị suy giảm giá trị ghi nhận trước đó sẽ được điều chỉnh tăng hoặc giảm bằng cách sử dụng tài khoản dự phòng. Nếu việc xóa sổ sau đó được phục hồi, giá trị phục hồi được ghi giảm vào chi phí tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Tài sản tài chính sẵn sàng để bán

Đối với các tài sản tài chính sẵn sàng để bán, Tập đoàn tiến hành đánh giá tại thời điểm báo cáo tài chính liệu có các bằng chứng khách quan về một tài sản hay một nhóm tài sản bị suy giảm giá trị hay không.

Trong trường hợp các khoản đầu tư vốn được phân loại là sẵn sàng để bán, các bằng chứng khách quan sẽ bao gồm việc giá trị hợp lý của tài sản bị suy giảm đáng kể trong thời gian dài so với giá trị gốc ban đầu của tài sản đó. Thuật ngữ "đáng kể" được đánh giá khi so sánh với giá trị gốc ban đầu của khoản đầu tư và thuật ngữ "thời gian dài" được hiểu là thời gian mà giá trị hợp lý của tài sản bị ghi nhận thấp hơn so với giá trị gốc ban đầu. Khi có bằng chứng về việc suy giảm giá trị, giá trị lỗ lũy kế - được xác định là chênh lệch giữa giá mua và giá trị hợp lý hiện tại, sau khi trừ các khoản suy giảm giá trị đã được ghi nhận trước đó vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh được chuyển từ báo cáo thu nhập sang báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Các khoản suy giảm giá trị của các khoản đầu tư vốn không được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh; các khoản tăng lên trong

Bản dịch chỉ sử dụng cho mục đích tham khảo

giá trị hợp lý sau khi bị đánh giá suy giảm giá trị đã được ghi nhận được ghi nhận trực tiếp vào báo cáo thu nhập.

5. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

j) Công cụ tài chính – Ghi nhận ban đầu và đánh giá lại (tiếp theo)

ii) Suy giảm giá trị tài sản tài chính (tiếp theo)

Tài sản tài chính sẵn sàng để bán (tiếp theo)

Trong trường hợp các công cụ nợ được phân loại là sẵn sàng để bán, việc suy giảm giá trị được đánh giá dựa trên các chỉ tiêu tương tự với tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị chiết khấu. Tuy nhiên, giá trị suy giảm được xác định là chênh lệch giữa giá trị chiết khấu và giá trị hợp lý hiện tại, trừ các giá trị suy giảm được ghi nhận trước đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Thu nhập lãi vay trong tương lai tiếp tục được trích trước dựa trên giá trị ghi sổ của tài sản bị ghi giảm và được trích trước sử dụng tỷ lệ lãi suất dùng để chiết khấu luồng tiền dự kiến trong tương lai cho mục đính xác định giá trị suy giảm. Thu nhập lãi vay được ghi nhận là một phần của thu nhập tài chính. Nếu trong năm sau, giá trị hợp lý của công cụ nợ tăng lên do một sự kiện phát sinh sau ngày giá trị suy giảm được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, giá trị suy giảm sẽ được điều chỉnh giảm vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

iii) Nợ tài chính

Ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

Nợ tài chính theo phạm vi của Chuẩn mực Kế toán Quốc tế 39 được phân loại thành các nợ tài chính được ghi nhận thông qua lãi/lỗ, các khoản nợ và vay, hay các công cụ phái sinh được sử dụng làm công cụ bảo đảm trong các giao dịch bảo đảm hiệu quả, nếu phù hợp. Tập đoàn xác định việc phân loại các công nợ tài chính theo việc ghi nhận ban đầu. Tất cả các công nợ tài chính được ghi nhận ban đầu theo giá trị hợp lý. Trong trường hợp các khoản nợ và vay thì giá trị ban đầu bao gồm giá trị hợp lý và các chi phí giao dịch.

Các nợ tài chính của Tập đoàn bao gồm các khoản phải trả thương mại và các khoản phải trả khác, các khoản thấu chi, trái phiếu doanh nghiệp và các khoản nợ và vay.

Xác định giá trị sau ghi nhận ban đầu

Việc xác định giá trị sau ghi nhận ban đầu các khoản nợ tài chính phụ thuộc vào từng loại nợ tài chính khác nhau như sau:

Nợ tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua lãi/lỗ

Các nợ tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua lãi/lỗ bao gồm các khoản nợ tài chính giữ để bán và các nợ tài chính được phân loại ban đầu là nợ tài chính ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua lãi/lỗ.

Các nợ tài chính được phân loại thành giữ để bán nếu các nợ tài chính này được mua cho mục đích bán trong tương lai gần. Việc phân loại này bao gồm các công cụ phái sinh mà không phải là các công cụ có bảo đảm trong các quan hệ bảo đảm như được quy định bởi Chuẩn mực Kế toán Quốc tế số 39. Các công cụ phái sinh đính kèm được hạch toán tách biệt với hợp đồng gốc cũng được phân loại là giữ để bán trừ khi các công cụ này được phân loại là các công cụ bảo đảm có hiệu quả. Lãi/lỗ của nợ tài chính giữ để bán được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Báo cáo dự án

Nợ tài chính được phân loại ban đầu là nợ tài chính ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua lãi/lỗ chỉ khi thỏa mãn các điều kiện của Chuẩn mực Kế toán Quốc tế số 39.

5. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

j) Công cụ tài chính – Ghi nhận ban đầu và đánh giá lại (tiếp theo)

iii) Nợ tài chính (tiếp theo)

Nợ tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua lãi/lỗ (tiếp theo)

Nợ tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua lãi/lỗ được ghi nhận trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá trị hợp lý. Thay đổi về giá trị hợp lý được ghi nhận vào khoản mục "Thay đổi giá trị hợp lý của nợ tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua lãi/lỗ". Lãi/lỗ phát sinh được ghi nhận vào khoản mục "Chi phí tài chính", theo phương pháp chiết khấu sử dụng lãi suất thực tế (EIR).

Các khoản nợ và vay

Sau thời điểm ghi nhận ban đầu, các khoản nợ và vay chịu lãi suất được ghi nhận theo phương pháp chiết khấu sử dụng tỷ lệ lãi suất thực tế. Lãi/lỗ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi các công nợ này ngừng ghi nhận cũng như thông qua việc sử dụng việc phân bổ theo phương pháp chiết khấu sử dụng lãi suất thực tế (EIR).

Việc xác định giá trị chiết khấu có tính đến các chiết khấu hoặc phụ trội cũng như các khoản phí hoặc chi phí khác là một phần không thể tách rời của EIR. Khoản khấu trừ theo phương pháp lãi suất thực tế được bao gồm trong chi phí tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Hợp đồng bảo lãnh tài chính

Hợp đồng bảo lãnh tài chính được phát hành bởi Tập đoàn là hợp đồng quy định bên phát hành có nghĩa vụ thanh toán bồi hoàn cho người nắm giữ bất kỳ tổn thất nào xảy ra nếu khách nợ không thể thực hiện nghĩa vụ thanh toán vào ngày đến hạn theo các điều khoản gốc hoặc đã sửa đổi của một công cụ nợ. Hợp đồng bảo lãnh tài chính được ghi nhận ban đầu như một khoản phải trả theo giá trị hợp lý, điều chỉnh cho các chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc cấp bảo lãnh. Sau đó, khoản phải trả này được đánh giá theo giá trị cao hơn giữa các chi tiêu theo ước tính tốt nhất cần thiết để thanh toán các nghĩa vụ hiện tại tại ngày báo cáo và giá trị ghi nhận trừ hao mòn lũy kế.

Ngừng ghi nhận

Nợ tài chính được ngừng ghi nhận khi nghĩa vụ nợ được thực hiện, hủy bỏ hoặc hết hạn.

Khi các khoản nợ tài chính hiện tại bị thay thế bởi các nghĩa vụ tài chính khác phát sinh từ cùng một bên cho vay nhưng theo những điều khoản khác hay những điều khoản của khoản nợ hiện tại bị thay đổi đáng kể, các thay đổi này sẽ chấm dứt các khoản nợ tài chính ban đầu và một khoản nợ tài chính mới sẽ được ghi nhận và các chênh lệch giữa giá trị ghi sổ của các khoản nợ tài chính cũ và mới được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

iv) Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thi hành 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.

Bản dự thảo

5. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

j) Công cụ tài chính – Ghi nhận ban đầu và đánh giá lại (tiếp theo)

v) Giá trị hợp lý của các công cụ tài chính

Giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được mua bán trên thị trường có giao dịch tại ngày báo cáo được xác định thông qua việc tham khảo đến giá thị trường niêm yết hoặc giá thỏa thuận (giá chào mua đối với tài sản tài chính và giá chào bán đối với nợ tài chính), mà không khấu trừ chi phí giao dịch phát sinh.

Đối với các công cụ tài chính không được mua bán trên thị trường có giao dịch, giá trị hợp lý được xác định bằng cách sử dụng các phương pháp định giá phù hợp. Các phương pháp này có thể bao gồm việc sử dụng các giao dịch tự nguyện trên thị trường; tham khảo giá trị hợp lý của các công cụ tương tự khác; phân tích giá trị chiết khấu dòng tiền hoặc các mô hình định giá khác.

k) Vốn chủ sở hữu

Các cổ phiếu phổ thông được phân loại là vốn chủ sở hữu. Chi phí sau thuế phát sinh trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu mới hoặc quyền chọn mua cổ phiếu được thể hiện trong vốn chủ sở hữu như một khoản giảm trừ.

l) Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn của Công ty được Tập đoàn mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo giá gốc và được trừ khỏi vốn chủ sở hữu. Tập đoàn không ghi nhận lãi hay lỗ trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tại ngày mua, bán, phát hành hoặc hủy bỏ công cụ vốn của Tập đoàn. Bất kỳ chênh lệch nào giữa giá trị còn lại và giá phí thu được từ tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi nhận vào thặng dư vốn cổ phần. Quyền biểu quyết liên quan đến cổ phiếu quỹ được vô hiệu đối với Tập đoàn và cổ tức cũng không được phân bổ.

m) Tài sản và thiết bị

Các khoản mục về máy móc và thiết bị được hạch toán theo nguyên giá trừ đi khấu hao lũy kế và/hoặc các khoản giảm giá trị lũy kế. Nguyên giá này bao gồm cả chi phí thay thế máy móc và thiết bị và chi phí đi vay đối với các tài sản được xây dựng trong thời gian dài nếu điều kiện ghi nhận được thỏa mãn. Khi một phần lớn của tài sản cố định phải được thay thế định kỳ, Tập đoàn sẽ ghi nhận phần tài sản này như một tài sản độc lập với thời gian sử dụng và khấu hao nhất định. Cũng như vậy, khi có các kiểm tra lớn đối với tài sản cố định, các chi phí liên quan sẽ được ghi tăng giá trị hiện tại của tài sản và thiết bị đó như là một khoản thay thế nếu các điều kiện ghi nhận được thỏa mãn. Tất cả các chi phí sửa chữa và bảo dưỡng thông thường khác sẽ được tính vào kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh. Giá trị hiện tại của các chi phí ước tính cho việc tháo dỡ tài sản sau khi sử dụng được tính trong nguyên giá của tài sản tương ứng nếu đáp ứng được các yêu cầu ghi nhận về lập dự phòng.

Khấu hao tài sản cố định hữu 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	30 - 40 năm
Các công trình kiến trúc khác	10 - 20 năm
Máy móc, thiết bị	8 - 15 năm
Phương tiện vận tải	6 - 12 năm
Thiết bị văn phòng	4 - 8 năm

Bản dịch chỉ sử dụng cho mục đích tham khảo

Tài sản khác	8 - 15 năm

5. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

m) Tài sản và thiết bị (tiếp theo)

Tài sản, máy móc thiết bị sẽ bị ngừng ghi nhận khi thanh lý hoặc khi việc sử dụng hay thanh lý tài sản đó không mang lại lợi ích kinh tế trong tương lai. Lãi (lỗ) phát sinh từ việc ngừng ghi nhận tài sản (được tính bằng khoản chênh lệch giữa số tiền thuần thu được từ việc thanh lý và giá trị còn lại của tài sản trên sổ sách) sẽ được ghi nhận vào kết quả kinh doanh trong kỳ tương ứng.

Giá trị thu hồi, thời gian hữu dụng và phương pháp khấu hao tài sản sẽ được xem xét và điều chỉnh phi hồi tố cho phù hợp vào cuối mỗi năm tài chính.

n) Thuê tài sản

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Đối với hợp đồng bắt đầu từ trước ngày 1 tháng 1 năm 2005, ngày bắt đầu được coi như là ngày 1 tháng 1 năm 2005 theo quy định trong giai đoạn chuyển tiếp của Diễn giải Chuẩn mực Kế toán Quốc tế số 4.

Tập đoàn là bên cho thuê

Thuê tài sản được phân loại là thuê hoạt động nếu Tập đoàn không chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản. Chi phí trực tiếp ban đầu để tạo ra doanh thu từ nghiệp vụ cho thuê hoạt động được ghi nhận vào nguyên giá của tài sản cho thuê và phân bổ dần vào chi phí trong suốt thời hạn cho thuê phù hợp với việc ghi nhận doanh thu cho thuê hoạt động. Doanh thu cho thuê chưa thực hiện sẽ được ghi nhận là doanh thu trong kỳ khi thực tế phát sinh.

o) Chi phí đi vay

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 được vốn hóa vào giá trị tài sản khi chi phí đó đóng góp trực tiếp cho việc mua sắm, xây dựng hoặc sản xuất tài sản mà tài sản này cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán.

Chi phí đi vay được vốn hóa được xác định dựa theo tỷ lệ vốn hóa là chi phí đi vay bình quân gia quyền của các khoản vay của Tập đoàn sau khi loại trừ các khoản vốn vay riêng biệt chỉ sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng một tài sản dở dang xác định. Trường hợp khoản vốn vay riêng biệt chỉ sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất một tài sản dở dang thì chi phí đi vay có đủ điều kiện vốn hoá cho tài sản dở dang đó sẽ được xác định là chi phí đi vay thực tế phát sinh từ các khoản vay trừ đi các khoản thu nhập phát sinh từ hoạt động đầu tư tạm thời của các khoản vay này. Vốn hoá chi phí đi vay vào giá trị tài sản dở dang được bắt đầu khi các chi phí cho việc đầu tư xây dựng bắt đầu phát sinh cho đến ngày hoàn thành. Việc vốn hoá chi phí đi vay sẽ được tạm ngừng lại trong các giai đoạn mà quá trình đầu tư xây dựng tài sản dở dang bị gián đoạn. Chi phí đi vay liên quan đến việc mua một mảnh đất cần có các hoạt động chuẩn bị mặt bằng sẽ chỉ được vốn hoá trong kỳ khi có các hoạt động liên quan đến việc chuẩn bị mặt bằng đó.

Bản dự thảo

5. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

p) Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm bất động sản đầu tư hoàn thành và bất động sản đầu tư dở dang hoặc xây dựng lại được nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá hoặc cả hai mục đích trên. Tài sản cho thuê được phân loại là bất động sản đầu tư khi thỏa mãn định nghĩa về bất động sản đầu tư. Nghĩa vụ thuê được ghi nhận theo Chuẩn mực Kế toán Quốc tế số 17 tại giá trị hợp lý của lợi ích từ tài sản cho thuê.

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá bao gồm cả chi phí giao dịch. Chi phí giao dịch bao gồm thuế, phí tư vấn luật và các chi phí hoa hồng để tài sản sẵn sàng đi vào hoạt động. Giá trị này bao gồm cả chi phí thay thế một phần bất động sản đầu tư hiện tại ở thời điểm phát sinh nếu điều kiện ghi nhận tài sản được thỏa mãn nhưng không bao gồm chi phí hoạt động hàng ngày của bất động sản đầu tư đó.

Bất động sản đầu tư sau đó sẽ được ghi nhận theo giá trị hợp lý. Lãi hoặc lỗ do thay đổi trong giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ. Cho mục đích lập báo cáo tài chính, để tránh ghi nhận trùng lặp, giá trị hợp lý được xác định bằng:

- Điều chỉnh giảm bằng giá trị ghi sổ của các khoản thu nhập phát sinh từ việc phân bổ đều các khoản ưu đãi tiền thuê và/hoặc các khoản tiền thuê tối thiểu
- Điều chỉnh tăng bằng giá trị ghi sổ của các khoản nợ phải trả cho chủ đầu tư đã được ghi nhận trên bảng cân đối kế toán như nợ phải trả liên quan đến tài sản đi thuê tài chính

Bất động sản đầu tư được chấm dứt ghi nhận khi được thanh lý hoặc khi được vĩnh viễn rút khỏi quá trình sử dụng và không mang lại lợi ích kinh tế nào trong tương lai khi thanh lý. Chênh lệch giữa giá trị thu hồi được từ việc thanh lý bất động sản đầu tư và giá trị ghi sổ được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng thành bất động sản đầu tư chỉ được thực hiện khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng. Khi chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng, giá trị ghi sổ của tài sản được sử dụng cho các kỳ kế toán tiếp theo là giá trị hợp lý tại ngày chuyển mục đích sử dụng. Khi bất động sản chủ sở hữu được chuyển thành bất động sản đầu tư thì Tập đoàn hạch toán bất động sản đó theo quy định của việc hạch toán nhà cửa, máy móc, thiết bị tính đến ngày chuyển mục đích sử dụng, dựa theo các bằng chứng về việc bắt đầu sử dụng của chủ sở hữu, hay việc bắt đầu xây dựng để bán.

Không tài sản thuê hoạt động nào được phân loại sang bất động sản đầu tư.

q) Tài sản vô hình

Tài sản vô hình hình thành riêng biệt được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá. Giá trị tài sản vô hình hình thành từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày mua. Sau đó, tài sản vô hình sẽ được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi khấu trừ lũy kế và các khoản suy giảm giá trị tài sản vô hình. Tài sản vô hình hình thành nội bộ, ngoại trừ chi phí phát triển được vốn hóa, sẽ không được phép vốn hóa mà phải ghi nhận như một khoản chi phí vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

Báo cáo dự thảo

Thời gian hữu dụng của tài sản vô hình được xác định là có thời hạn hoặc không có thời hạn.

5. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

q) Tài sản vô hình (tiếp theo)

Tài sản vô hình với thời gian hữu dụng có thời hạn được trích khấu hao theo thời gian sử dụng hữu ích và được đánh giá suy giảm giá trị bất cứ khi nào có dấu hiệu cho thấy tài sản có thể bị suy giảm giá trị. Thời gian khấu trừ và phương pháp khấu trừ của tài sản vô hình có thời gian hữu dụng có thời hạn được xem xét ít nhất một lần vào cuối năm tài chính. Thay đổi về thời gian sử dụng hữu ích hay thay đổi về phương thức sử dụng lợi ích kinh tế gắn liền với tài sản đó được coi là thay đổi về thời gian khấu hao hoặc phương pháp khấu hao tùy theo từng trường hợp cụ thể và thay đổi này được coi là sự thay đổi về ước tính kế toán. Chi phí khấu hao tài sản vô hình được ghi nhận vào các mục chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phù hợp với chức năng của tài sản đó.

Khấu hao tài sản vô hình với thời gian sử dụng có thời hạn được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng của tài sản như sau:

Quyền sử dụng đất	45 - 48 năm
Phần mềm máy tính	4 - 8 năm

Tài sản vô hình là quyền sử dụng đất lâu dài không được khấu hao, nhưng phải tiến hành kiểm tra việc suy giảm giá trị hàng năm, theo từng tài sản riêng lẻ hoặc trong nhóm các đơn vị tạo ra luồng tiền. Việc đánh giá thời gian sử dụng lâu dài đối với loại tài sản này được xem xét lại hàng năm nhằm mục đích xác định khả năng tiếp tục sử dụng lâu dài của tài sản. Nếu không, cần phải điều chỉnh phi hồi tố để chuyển tài sản này thành từ tài sản có thời gian sử dụng vô thời hạn sang có thời hạn.

Lãi (lỗ) phát sinh từ việc ngừng ghi nhận tài sản vô hình là khoản chênh lệch giữa số tiền thuần nhận được từ việc thanh lý tài sản và giá trị còn lại của tài sản đó và được ghi nhận vào kết quả kinh doanh của kỳ tương ứng.

r) 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, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

Chi phí hoa hồng không được hoàn lại trả cho đại lý bán hàng hay tiếp thị khi bán bất động sản được ghi vào chi phí khi thanh toán.

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 chiết khấu cho giá trị thời gian của tiền nếu trọng yếu, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Báo cáo tài chính

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.

5. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

r) Hàng tồn kho (tiếp theo)

Hàng tồn kho khác

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Chi phí phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại được ghi nhận như sau:

Nguyên vật liệu - giá mua theo phương pháp nhập trước, xuất trước.

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.

s) Suy giảm giá trị tài sản không phải là tài sản tài chính

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, Tập đoàn xem xét có dấu hiệu suy giảm giá trị tài sản hay không. Nếu những dấu hiệu đó tồn tại, hoặc khi có yêu cầu phải thực hiện việc đánh giá giá trị của tài sản hàng năm, Tập đoàn sẽ ước tính giá trị có thể thu hồi của tài sản. Giá trị có thể thu hồi của tài sản là giá trị lớn hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản, hoặc của một đơn vị tài sản tạo ra luồng tiền, trừ đi chi phí để thanh lý, nhượng bán tài sản đó, và giá trị sử dụng của tài sản đó. Giá trị có thể thu hồi được xác định cho từng hạng mục tài sản, trừ khi hạng mục tài sản đó không tạo ra luồng tiền độc lập với luồng tiền từ các tài sản, hoặc nhóm tài sản khác. Khi giá trị ghi sổ của tài sản lớn hơn giá trị có thể thu hồi của nó, tài sản đó được coi là giảm giá trị và cần được ghi giảm xuống bằng giá trị có thể thu hồi được. Khi xác định giá trị đang sử dụng, luồng lưu chuyển tiền ước tính được chiết khấu đến giá trị hiện tại theo mức chiết khấu trước thuế phản ánh mức lãi suất thị trường và các rủi ro cụ thể của tài sản. Để xác định giá trị hợp lý trừ chi phí thanh lý, nhượng bán, cần sử dụng một mô hình định giá phù hợp. Việc tính toán này là sự kết hợp các cơ sở định giá, giá trị cổ phiếu niêm yết trên thị trường hay các chỉ số sẵn có về giá trị hợp lý.
Tập đoàn tính toán sự suy giảm giá trị dựa trên các dự toán và ngân sách chi tiết đã được lập riêng cho từng đơn vị tài sản tạo ra luồng tiền của Tập đoàn theo đó các tài sản riêng lẻ được phân bổ. Những dự toán và ngân sách này thông thường được lập cho giai đoạn năm năm. Đối với giai đoạn dài hơn, tỉ lệ tăng trưởng dài hạn sẽ được tính toán và áp dụng cho luồng tiền trong tương lai của dự án sau năm thứ năm.

Khoản giảm giá trị các hoạt động liên tục sẽ được ghi nhận là chi phí trong kỳ và hạch toán trong các khoản mục chi phí phù hợp với chức năng của tài sản bị giảm giá trị trừ khi tài sản này trước đó đã được đánh giá tăng giá trị và khoản đánh giá tăng được phản ánh vào báo cáo thu nhập. Trong trường hợp này, khoản giảm giá trị sẽ được ghi nhận bằng cách ghi giảm vào báo cáo thu nhập, với giới hạn là giá trị khoản đánh giá lại tài sản trước đó.

Đối với các tài sản không bao gồm lợi thế thương mại, việc đánh giá được tiến hành tại thời điểm kết thúc mỗi năm tài chính để xem xét liệu có những dấu hiệu cho thấy các khoản giảm giá trị được ghi nhận trong các năm tài chính trước không còn tồn tại hoặc đã giảm mức độ. Nếu những dấu hiệu đó còn tồn tại, Tập đoàn sẽ tiến hành ước tính giá trị có thể thu hồi được của tài sản. Khoản suy giảm giá trị đã ghi nhận trước đây sẽ được hủy bỏ chỉ trong trường hợp những ước tính được sử dụng để xác định giá trị có thể thu hồi của tài sản đã thay đổi kể từ thời điểm ghi nhận khoản giảm giá trị trước đó. Trong trường hợp đó, giá trị ghi sổ của tài sản được ghi tăng bằng giá trị có thể thu hồi của tài sản. Giá trị ghi tăng

Bản dự thảo

đó không được vượt quá giá trị ghi sổ, trừ đi các khoản khấu hao, nếu như các khoản giảm giá trị tài sản chưa từng được ghi nhận trong những năm trước. Các khoản ghi tăng đó sẽ được ghi nhận trong trong báo cáo lãi lỗ trừ trường hợp tài sản được ghi nhận theo giá trị đánh giá lại, trong trường hợp đó, khoản ghi tăng đó sẽ được ghi nhận là một khoản chênh lệch đánh giá lại tài sản tăng thêm.

5. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

s) Suy giảm giá trị tài sản không phải là tài sản tài chính (tiếp theo)

Các tiêu chí sau đây cũng được áp dụng khi đánh giá sự giảm giá của một số hạng mục tài sản cụ thể:

Lợi thế thương mại

Việc giảm giá trị của lợi thế thương mại được đánh giá hàng năm (tại ngày 31 tháng 12), hoặc trong trường hợp có dấu hiệu giá trị còn lại của lợi thế thương mại bị suy giảm giá trị.

Suy giảm giá trị của lợi thế thương mại được xem xét bằng cách đánh giá giá trị có thể thu hồi được của các đơn vị tạo ra luồng tiền (hoặc nhóm các đơn vị tạo ra luồng tiền) mà lợi thế thương mại có liên quan. Khi giá trị thu hồi của các đơn vị tài sản tạo ra luồng tiền nhỏ hơn giá trị ghi sổ, khoản suy giảm giá trị được ghi nhận. Khoản suy giảm giá trị này không thể được hủy bỏ trong các niên độ tài chính tiếp theo.

Tài sản vô hình

Tài sản vô hình có thời gian sử dụng không có thời hạn được đánh giá hàng năm tại ngày 31 tháng 12 xem có dấu hiệu suy giảm giá trị một cách riêng biệt hoặc trong nhóm các đơn vị tạo ra luồng tiền, hoặc thường xuyên hơn trong trường hợp có dấu hiệu cho thấy giá trị còn lại của tài sản vô hình bị suy giảm giá trị.

t) Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền trên báo cáo tình hình tài chính bao gồm tiền gửi không kỳ hạn tại ngân hàng, tiền mặt và các khoản tiền gửi ngắn hạn có thời hạn dưới 3 tháng. Để phục vụ cho việc lập báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất, chỉ tiêu tiền và các khoản tương đương tiền trên báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất bao gồm khoản mục tiền và các khoản tương đương tiền nêu trên.

6. CÁC CHUẨN MỰC KẾ TOÁN ĐÃ BAN HÀNH NHƯNG CHƯA CÓ HIỆU LỰC

Các chuẩn mực kế toán đã được ban hành nhưng chưa có hiệu lực vào ngày lập báo cáo tài chính của Tập đoàn được trình bày dưới đây. Danh sách này bao gồm các chuẩn mực và các diễn giải chuẩn mực kế toán quốc tế đã được ban hành mà Tập đoàn dự kiến sẽ áp dụng một cách hợp lý trong tương lai. Tập đoàn dự kiến sẽ áp dụng các chuẩn mực này khi chúng có hiệu lực.

Chuẩn mực Kế toán Quốc tế số 1 Trình bày Báo cáo tài chính – Trình bày các khoản mục thu nhập khác

Sửa đổi trong Chuẩn mực Kế toán Quốc tế số 1 thay đổi các khoản mục được trình bày trong Báo cáo Thu nhập. Các khoản mục có thể được phân loại sang Báo cáo Kết quả Hoạt động Kinh doanh tại một thời điểm trong tương lai (ví dụ, do ngừng ghi nhận hoặc thanh toán) sẽ được trình bày riêng biệt với các khoản mục sẽ không bao giờ được phân loại lại. Sửa đổi này chỉ ảnh hưởng đến việc trình bày báo cáo tài chính mà không ảnh hưởng đến tình hình tài chính hoặc kết quả hoạt động kinh doanh của Tập đoàn. Sửa đổi có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 7 năm 2012.

Báo cáo dự thảo

6. CÁC CHUẨN MỰC KẾ TOÁN ĐÃ BAN HÀNH NHƯNG CHƯA CÓ HIỆU LỰC

Chuẩn mực Kế toán Quốc tế số 12 Thuế thu nhập doanh nghiệp – Hoàn nhập các tài sản cơ sở

Sửa đổi làm rõ thêm việc xác định thuế thu nhập hoãn lại đối với bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý. Sửa đổi nhấn mạnh một giả định không thể phủ nhận là thuế thu nhập hoãn lại đối với bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý trong Chuẩn mực Kế toán Quốc tế số 40 cần được xác định trên cơ sở giá trị ghi sổ được thực hiện thông qua chuyển nhượng. Ngoài ra, sửa đổi cũng nhấn mạnh thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại đối với các tài sản cố định không được khấu hao được ghi nhận theo phương pháp đánh giá lại theo Chuẩn mực Kế toán Quốc tế số 16 phải được ghi nhận theo giá trị có thể thực hiện được thông qua chuyển nhượng. Chuẩn mực sửa đổi có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2012.

***Chuẩn mực Kế toán Quốc tế số 19 Lợi ích của người lao động* (Sửa đổi)**

Ủy ban Chuẩn mực Kế toán Quốc tế đã ban hành một số sửa đổi đối với Chuẩn mực Kế toán Quốc tế số 19. Các sửa đổi này bao gồm các thay đổi cơ bản như xóa bỏ không áp dụng ngưỡng lợi ích và khái niệm lợi ích kỳ vọng từ tài sản của chương trình hưu trí để làm rõ hơn và điều chỉnh các thuật ngữ cho dễ hiểu. Tập đoàn đã tự nguyện thực hiện việc thay đổi chính sách kế toán để ghi nhận lãi và lỗ thực tế trên Báo cáo Thu nhập trong kỳ hiện tại. Tập đoàn hiện tại đang thực hiện việc đánh giá toàn bộ ảnh hưởng của các sửa đổi còn lại. Chuẩn mực sửa đổi có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2013.

***Chuẩn mực Kế toán Quốc tế số 27 Các báo cáo tài chính riêng* (sửa đổi trong năm 2011)**

Sau khi Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế số 10 và số 12 mới được ban hành, việc áp dụng Chuẩn mực Kế toán Quốc tế số 27 chỉ giới hạn trong việc hướng dẫn kế toán đối với các khoản đầu tư vào công ty con, các công ty đồng kiểm soát và các công ty liên kết trên báo cáo tài chính riêng. Tập đoàn không trình bày các báo cáo tài chính riêng. Sửa đổi có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2013.

***Chuẩn mực Kế toán Quốc tế số 28 Đầu tư vào công ty liên kết và các khoản góp vốn liên doanh* (sửa đổi trong năm 2011)**

Sau khi Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế số 11 và số 12 mới được ban hành, Chuẩn mực Kế toán Quốc tế số 28 được đổi tên thành *Khoản đầu tư vào công ty liên kết và các khoản góp vốn liên doanh,* và hướng dẫn việc áp dụng phương pháp vốn chủ sở hữu đối với khoản góp vốn liên doanh. Sửa đổi có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2013.

Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế số 7 Công cụ tài chính: Trình bày — Bổ sung các Thuyết minh về việc ngừng ghi nhận

Chuẩn mực sửa đổi yêu cầu việc trình bày bổ sung về các tài sản tài chính đã được chuyển nhượng nhưng chưa ngừng ghi nhận để giúp người sử dụng các báo cáo tài chính của Tập đoàn hiểu được mối quan hệ với các tài sản chưa ngừng ghi nhận này cũng như các nghĩa vụ có liên quan. Ngoài ra, Chuẩn mực sửa đổi cũng yêu cầu việc trình bày việc

Bản dịch chỉ sử dụng cho mục đích tham khảo

tiếp tục sử dụng các tài sản đã được ngừng sử dụng này để giúp người sử dụng các báo cáo tài chính đánh giá được bản chất cũng như các rủi ro gắn liên với việc đơn vị tiếp tục sử dụng các tài sản đã ngừng ghi nhận. Chuẩn mực sửa đổi này chỉ ảnh hưởng đến việc trình bày và không có ảnh hưởng đối với tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của Tập đoàn.

6. CÁC CHUẨN MỰC KẾ TOÁN ĐÃ BAN HÀNH NHƯNG CHƯA CÓ HIỆU LỰC (tiếp theo)

Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế số 9 Công cụ tài chính: Phân loại và xác định giá trị

Mục đích của việc ban hành Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế số 9 của Ủy ban Chuẩn mực Kế toán Quốc tế trong giai đoạn 1 là nhằm thay thế Chuẩn mực Kế toán Quốc tế số 39 và được áp dụng trong việc phân loại và ghi nhận tài sản tài chính theo định nghĩa tại Chuẩn mực Kế toán Quốc tế số 39. Chuẩn mực này có hiệu lực đối với các năm tài chính bắt đầu vào hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2013. Trong giai đoạn sau đó, Ủy ban Chuẩn mực Kế toán Quốc tế sẽ hướng dẫn việc phân loại và hạch toán kế toán đối với các khoản phòng ngừa rủi ro và suy giảm các tài sản tài chính. Dự án này dự kiến hoàn thành vào đầu năm 2011 và nửa đầu năm 2012. Việc áp dụng giai đoạn 1 của Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế số 9 sẽ làm ảnh hưởng đến việc phân loại và ghi nhận các tài sản tài chính của Tập đoàn nhưng dự kiến sẽ không làm ảnh hưởng tới việc phân loại và ghi nhận các
khoản nợ tài chính. Tập đoàn sẽ xác định ảnh hưởng của các thay đổi này trong các giai đoạn tiếp theo, sau khi được ban hành, để có được trình bày một cách tổng thể.

Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế số 10 Báo cáo tài chính hợp nhất

Chuẩn mực báo cáo tài chính quốc tế số 10 thay thế một phần Chuẩn mực Kế toán Quốc tế số 27 *Báo cáo tài chính hợp nhất và báo cáo tài chính riêng trong đó trình bày rõ việc lập báo cáo tài chính hợp nhất*. Chuẩn mực này cũng bao gồm các vấn đề được đề cập trong SIC-12 *Hợp nhất - Các doanh nghiệp cho mục đích đặc biệt.*

Chuẩn mực báo cáo tài chính quốc tế số 10 thiết lập mô hình kiểm soát đơn nhất áp dụng cho tất cả các doanh nghiệp bao gồm các doanh nghiệp có mục đích đặc biệt. Sự thay đổi trong IFRS 10 yêu cầu Ban Giám đốc tiến hành các xét đoán trọng yếu để xác định doanh nghiệp nào chịu sự kiểm soát, và do đó, phải được hợp nhất vào công ty mẹ, so với yêu cầu của Chuẩn mực Kế toán Quốc tế số 27. Chuẩn mực này có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2013.

Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế 11 – Thỏa thuận đồng kiểm soát

Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế số 11 thay thế Chuẩn mực Kế toán Quốc tế số 31 *Các khoản góp vốn liên doanh* và Diễn giải Chuẩn mực Kế toán Quốc tế ("SIC") số 13 *Đơn vị được đồng kiểm soát – Vốn góp bằng tài sản phi tiền tệ của các nhà đầu tư*. Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế số 11 xóa bỏ lựa chọn hạch toán khoản vốn góp liên doanh bằng phương pháp hợp nhất từng phần. Thay vào đó, các doanh nghiệp góp vốn liên doanh thỏa mãn định nghĩa của một doanh nghiệp liên doanh phải được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Chuẩn mực này có hiệu lực đối với các năm tài chính bắt đầu vào hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2013.

Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế 12 – Thuyết minh về vốn góp trong các đơn vị khác

Chuẩn mực báo cáo tài chính quốc tế số 12 bao gồm tất cả các thuyết minh trước đó được hướng dẫn trong Chuẩn mực Kế toán Quốc tế số 27 về báo cáo tài chính hợp nhất, cũng như các thuyết minh trước đây được hướng dẫn trong Chuẩn mực Kế toán Quốc tế số 31 và số 28. Những thuyết minh này liên quan đến lợi ích của một công ty trong công ty con, công ty liên doanh liên kết và các

Báo cáo cập nhật

công ty được cơ cấu. Một số các thuyết minh mới cũng được đưa ra trong chuẩn mực này. Chuẩn mực này có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2013.

6. CÁC CHUẨN MỰC KẾ TOÁN ĐÃ BAN HÀNH NHƯNG CHƯA CÓ HIỆU LỰC (tiếp theo)

Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế số 13 - Xác định giá trị hợp lý

Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế số 13 thiết lập một nguồn hướng dẫn duy nhất về các phương thức xác định giá trị hợp lý. Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế số 13 không thay đổi yêu cầu về việc sử dụng giá trị hợp lý mà cung cấp các hướng dẫn về việc xác định giá trị hợp lý theo Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế khi được yêu cầu hoặc được đáp ứng. Tập đoàn hiện đang đánh giá ảnh hưởng của chuẩn mực này đối với tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh. Chuẩn mực này có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2013.

7. MUA VÀ CHUYỂN NHƯỢNG TRONG KỲ

Mua và chuyển nhượng trong năm 2011

Mua Công ty Trách nhiệm Hữu hạn một thành viên Vinpearl Đà Nẵng

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn một thành viên Vinpearl Đà Nẵng ("Vinpearl Đà Nẵng"), trước đây là Công ty Cổ phần Vinpearl Đà Nẵng, được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0401323008 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp ngày 25 tháng 12 năm. Hoạt động chính của công ty này là kinh doanh bất động sản, dịch vụ khách sạn, nhà hàng và các dịch vụ có liên quan và kinh doanh siêu thị.

Vào ngày 17 tháng 3 năm 2011, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua lại toàn bộ 60% vốn chủ sở hữu của công ty này từ các cổ đông khác thông qua việc Công ty phát hành thêm cổ phiếu để hoán đổi với các cổ đông còn lại của Vinpearl Đà Nẵng. Và qua đó, tăng tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong công ty này lên 100% . Vào ngày 24 tháng 3 năm 2011, công ty này đổi tên thành Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên Vinpearl Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 4 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp.

Giá trị hợp lý của tài sản thuần và nợ phải trả có thể xác định được của Công ty Vinpearl Đà Nẵng và lợi thế thương mại phát sinh tại ngày mua được trình bày dưới đây. Các số dư này được ghi nhận tạm thời vì một số khoản mục tài sản và công nợ được mua vẫn đang được tiếp tục định giá:

Bản dự thảo

7. MUA VÀ CHUYỂN NHƯỢNG TRONG KỲ (tiếp theo)

Mua và chuyển nhượng trong năm 2011 (tiếp theo)

Mua Công ty Trách nhiệm Hữu hạn một thành viên Vinpearl Đà Nẵng (tiếp theo)

Đơn vị tính: VNĐ

	Giá trị hợp lý tại ngày mua
Tiền	3.740.715.409
Các khoản phải thu	146.705.061.218
Các tài sản ngắn hạn khác	80.180.595.935
Tài sản cố định	6.638.046.873
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang (*)	730.040.719.599
Tài sản dài hạn khác	6.518.424.228
Nợ ngắn hạn	(64.507.412.382)
Nợ dài hạn	(312.808.915.204)
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả (**)	(81.657.547.484)
Tài sản thuần	**514.849.688.192**
Lợi thế thương mại từ hợp nhất kinh doanh	233.207.819.085
Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh	**748.057.507.277**
Trong đó	
Đánh giá lại giá trị hợp lý trong phần sở hữu trước đây	205.939.875.277
Giá trị hợp lý của cổ phiếu phổ thông phát hành	542.117.632.000

(*) Điều chỉnh đối với giá trị hợp lý của Chi phí xây dựng cơ bản dở dang tại ngày mua là do việc định giá lại quyền sử dụng đất của Công ty Vinpearl Đà Nẵng với giá trị được ghi tăng lên theo giá trị hợp lý tại ngày mua là 415.512.000.000 đồng Việt Nam theo báo cáo định giá do Công ty Jones Lang LaSalle phát hành ngày 10 tháng 3 năm 2011;

(**) Việc điều chỉnh lại giá trị hợp lý của quyền sử dụng đất trình bày tại mục (*) làm phát sinh thuế thu nhập hoãn lại phải trả với số tiền là 81.657.547.484 đồng Việt Nam.

Vào ngày hợp nhất kinh doanh, Vinpearl Đà Nẵng có một số hợp đồng với khách hàng để chuyển nhượng biệt thự. Các hợp đồng đã ký kết với khách hàng này có thể đáp ứng điều kiện để ghi nhận là một tài sản vô hình nếu giá trị hợp lý của các hợp đồng này có thể được xác định một cách chắc chắn vào ngày hợp nhất kinh doanh. Công ty hiện đang làm việc với một đơn vị định giá độc lập để đánh giá liệu giá trị hợp lý của các hợp đồng đã ký với khách hàng có thể được xác định một cách chắc chắn hay không. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2011 và đến ngày lập các báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty chưa hoàn tất việc đánh giá nêu trên. Do đó, Công ty đã quyết định ghi nhận tạm thời đối với giá trị hợp lý, nếu có, của các hợp đồng nêu trên. Trong trường hợp giá trị hợp lý của các hợp đồng này, nếu có, được hoàn tất, Công ty sẽ tiến hành điều chỉnh hồi tố đối với phần lợi thế thương mại phát sinh từ giao dịch hợp nhất kinh doanh này, đối với giá trị của các hợp đồng đã ký với khách hàng, nghĩa vụ thuế hoãn lại và chi phí phân bổ cho các hợp đồng đã ký với khách hàng.

Lợi thế thương mại phát sinh từ giao dịch hợp nhất kinh doanh chủ yếu là do lợi ích cộng hưởng dự kiến phát sinh từ việc hợp nhất hoạt động kinh doanh của Vinpearl Đà Nẵng với Công ty.

Báo cáo dự thảo

7. MUA VÀ CHUYỂN NHƯỢNG TRONG KỲ (tiếp theo)

Mua và chuyển nhượng trong năm 2011 (tiếp theo)

Mua Công ty Trách nhiệm Hữu hạn một thành viên Vinpearl Đà Nẵng (tiếp theo)

Kể từ ngày trở thành công ty con 100% sở hữu bởi Công ty Cổ phần Vinpearl, Vinpearl Đà Nẵng đã đóng góp 183.925.129.963 đồng Việt Nam vào doanh thu và 38.439.870.765 đồng Việt Nam vào lợi nhuận trước thuế của Tập đoàn. Nếu giao dịch mua lại cổ phần này được thực hiện tại thời điểm đầu năm thì lợi nhuận sau thuế của Tập đoàn sẽ là 401.814.498.781 đồng Việt Nam, trong khi doanh thu thuần từ hoạt động liên tục không thay đổi vì Vinpearl Đà Nẵng chưa đi vào sản xuất kinh doanh trước thời điểm sáp nhập.

Mua Công ty Trách nhiệm Hữu hạn một thành viên Vinpearl Hội An

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn một thành viên Vinpearl Hội An, trước đây là Công ty Cổ phần Vinpearl Hội An, được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3303070380 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Nam cấp ngày 1 tháng 4 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, nhà hàng, khu nghỉ dưỡng và kinh doanh sân gôn. Trụ sở chính của công ty này đặt tại khối Phước Hải, phường Cửa Đại, Thành phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam.

Vào ngày 17 tháng 3 năm 2011, Công ty đã hoàn tất việc mua lại toàn bộ 70% vốn chủ sở hữu của công ty này từ các cổ đông khác, và qua đó, tăng tỷ lệ sở hữu của Công ty trong công ty này lên 100%. Việc mua lại được thực hiện thông qua việc Công ty phát hành thêm cổ phiếu để hoán đổi với các cổ đông còn lại của Vinpearl Hội An.

Vào ngày 24 tháng 3 năm 2011, công ty này đổi tên thành Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên Vinpearl Hội An theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 13 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Nam cấp.

Ban Giám đốc của Công ty đã đánh giá đây là một giao dịch hợp nhất kinh doanh giữa hai doanh nghiệp cùng dưới sự kiểm soát chung và đã áp dụng phương pháp kế toán cộng hợp để hạch toán cho giao dịch này. Theo đó:

- Tài sản và nợ phải trả của Vinpearl Hội An được hợp nhất theo giá trị ghi sổ tại ngày hợp nhất. Tại ngày này, giá trị tài sản thuần của Vinpearl Hội An là 534.147.548.485 đồng Việt Nam;
- Khoản chênh lệch 139.109.116.573 đồng Việt Nam giữa giá phí hợp nhất và giá trị ghi sổ của tài sản thuần mua thêm được ghi nhận vào tài khoản "Chênh lệch từ hợp nhất kinh doanh" trên vốn chủ sở hữu;
- Không có lợi thế thương mại phát sinh từ giao dịch hợp nhất; và
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phản ánh kết quả hoạt động kinh doanh của Vinpearl Hội An từ thời điểm hợp nhất.

Mua Công ty Trách nhiệm Hữu hạn một thành viên Phát triển và Dịch vụ Vincharm

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn một thành viên Phát triển và Dịch vụ Vincharm, trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Vincharm, được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103003593 ngày 12 tháng 7 năm 2005 với mức vốn điều lệ là 400 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động kinh doanh chính của công ty này là kinh doanh môi giới bất động sản, cho thuê, dịch vụ spa, kinh doanh máy công nông nghiệp và xây dựng và các hoạt động khác. Địa chỉ đăng ký kinh doanh của công ty đặt tại 191 Bà Triệu, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.

Bản dịch chỉ sử dụng cho mục đích tham khảo

7. MUA VÀ CHUYỂN NHƯỢNG TRONG KỲ (tiếp theo)

Mua và chuyển nhượng trong năm 2011 (tiếp theo)

Mua Công ty Trách nhiệm Hữu hạn một thành viên Phát triển và Dịch vụ Vincharm (tiếp theo)

Vào ngày 17 tháng 3 năm 2011, Công ty đã hoàn tất việc mua lại toàn bộ 80% vốn chủ sở hữu của công ty này từ các cổ đông khác, và qua đó, tăng tỷ lệ sở hữu của Công ty trong công ty này lên 100%. Việc mua lại được thực hiện thông qua việc Công ty phát hành thêm cổ phiếu để hoán đổi với các cổ đông còn lại của Vincharm. Sau khi mua lại, Tập đoàn nắm giữ 100% vốn chủ sở hữu trong Vincharm.

Vào ngày 29 tháng 3 năm 2011, công ty này đổi tên thành Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên Phát triển và Dịch vụ Vincharm theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 22 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Ban Giám đốc đã đánh giá đây là một giao dịch hợp nhất kinh doanh giữa hai doanh nghiệp cùng dưới sự kiểm soát chung và đã áp dụng phương pháp kế toán cộng hợp để hạch toán cho giao dịch này. Theo đó:

- Tài sản và nợ phải trả của Vincharm được hợp nhất theo giá trị ghi sổ tại ngày hợp nhất. Tại ngày này, giá trị tài sản thuần của Vincharm là 380.279.375.390 đồng Việt Nam;
- Khoản chênh lệch 289.311.863.126 đồng Việt Nam giữa giá phí hợp nhất và giá trị ghi sổ của tài sản thuần mua thêm được ghi nhận vào tài khoản "Chênh lệch từ hợp nhất kinh doanh" trên vốn chủ sở hữu;
- Không có lợi thế thương mại phát sinh từ giao dịch hợp nhất; và
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phản ánh kết quả hoạt động kinh doanh của Vincharm từ thời điểm hợp nhất.

Mua Công ty Trách nhiệm hữu hạn Future Property Invest

Công ty Trách nhiệm hữu hạn Future Property Invest ("Công ty FPI") được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đầu tư số 321043000039 do Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng cấp lần đầu ngày 14 tháng 5 năm 2008.

Vào ngày 18 tháng 4 năm 2011, Công ty đã mua toàn bộ 100% vốn cổ phần của Công ty FPI với mức giá chuyển nhượng là 8 tỷ đồng Việt Nam, bằng số cổ phần đã góp của công ty này tại ngày mua. Sau đó, Công ty FPI cũng đã được cấp Giấy chứng nhận đầu tư bản sửa đổi lần ba đề ngày 31 tháng 5 năm 2011, theo đó số vốn điều lệ của công ty là 1.056 tỷ đồng Việt Nam (tương đương 66 triệu đô la Mỹ), và nhà đầu tư là Công ty Cổ phần Vinpearl. Trụ sở chính của Công ty FPI đặt tại Đường ven biển Sơn Trà - Điện Ngọc (nay là đường Trường Sa), phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

Tại ngày mua, Công ty FPI đã được Ủy ban Nhân dân thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có thời hạn số T03904 và số T03905 vào ngày 9 tháng 7 năm 2009 cho hai lô đất có diện tích 108.070 m2 và 45.002 m2 tại Đường Trường Sa, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng cho mục đích xây dựng dự án Future Property Invest, với mục tiêu là đầu tư, xây dựng, quản lý và kinh doanh khu căn hộ cao cấp, khu khách sạn nghỉ dưỡng, khu trung tâm thương mại, hội nghị, khu vui chơi giải trí, thể thao và chăm sóc sức khỏe. Đến thời điểm này, Công ty FPI chưa có hoạt động sản xuất kinh doanh.

Bản sao dự thảo

7. MUA VÀ CHUYỂN NHƯỢNG TRONG KỲ (tiếp theo)

Mua và chuyển nhượng trong năm 2011 (tiếp theo)

Mua Công ty Trách nhiệm hữu hạn Future Property Invest (tiếp theo)

Ban Giám đốc đã đánh giá đây là một giao dịch hợp nhất kinh doanh giữa hai doanh nghiệp cùng dưới sự kiểm soát chung. Do đó, Tập đoàn không thực hiện đánh giá giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả của Công ty này tại ngày mua. Thay vào đó, giá trị ghi sổ của tài sả và nợ phải trả được tại ngày mua được sử dụng. Giao dịch hợp nhất kinh doanh này không làm phát sinh lợi thế thương mại và thuế hoãn lại.

Mua và chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong Công ty Cổ phần Đồng Phú Hưng

Công ty Cổ phần Đồng Phú Hưng ("Công ty Đồng Phú Hưng") được thành lập và hoạt động theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh Công ty Cổ phần số 3400519677 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Thuận cấp lần đầu vào ngày 24 tháng 3 năm 2008 và đăng ký thay đổi lần thứ tư ngày 16 tháng 3 năm 2011. Hoạt động chính của công ty này là kinh doanh dịch vụ khách sạn, nhà hàng, trồng trọt, chăn nuôi, nuôi trồng thủy sản, dệt may, ... Trụ sở chính Công ty đặt tại thôn Thắng Hải, xã Thắng Hải, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận.

Vào ngày 16 tháng 3 năm 2011, Công ty hoàn tất giao dịch mua lại 70% vốn chủ sở hữu của công ty này từ các cổ đông khác. Sau đó, vào ngày 6 tháng 6 năm 2011, Công ty đã hoàn tất giao dịch chuyển nhượng lại toàn bộ vốn sở hữu đang nắm giữ cho các cổ đông khác. Do khoản đầu tư vào công ty này được thực hiện và chuyển nhượng trong khoảng thời gian ngắn, và do hoạt động kinh doanh của Công ty Đồng Phú Hưng trong kỳ là không đáng kể nên Tập đoàn không hợp nhất kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty Đồng Phú Hưng trong năm.

Chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh

Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh ("GCD") 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 8 tháng 11 năm 2007. GCD có tổng số vốn điều lệ là 1.000 tỷ đồng Việt Nam, trong đó Công ty nắm giữ 50% phần vốn chủ sở hữu. Hoạt động chính của công ty này là kinh doanh bất động sản, kinh doanh dịch vụ khách sạn, nhà hàng và các dịch vụ có liên quan khác, xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp v.v. Trụ sở chính của công ty này đặt tại 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

Vào ngày 17 tháng 6 năm 2011, Tập đoàn đã chuyển nhượng 20% vốn cổ phần trong Công ty GCD cho Công ty Cổ phần Vincom. Việc chuyển nhượng này đã giảm tỷ lệ sở hữu của Công ty xuống còn 30% vốn điều lệ của GCD, và qua đó, Công ty mất quyền kiểm soát đối với công ty này. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, Tập đoàn nắm 30% vốn cổ phần trong GCD. Công ty đã ghi nhận thu nhập tài chính từ việc chuyển nhượng này là 102.737.129.985 đồng Việt Nam vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm.

Bản dịch chỉ sử dụng cho mục đích tham khảo

7. MUA VÀ CHUYỂN NHƯỢNG TRONG KỲ (tiếp theo)

Mua trong năm 2010

Mua Công ty Cổ phần Du lịch Hòn Một

Công ty Cổ phần Du Lịch Hòn Một được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4201203790 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 28 tháng 7 năm 2010, với tổng số vốn điều lệ là 60 tỷ đồng Việt Nam, trong đó Công ty là một cổ đông sáng lập nắm 15% vốn chủ sở hữu. Vào ngày 19 tháng 10 năm 2010, công ty này đã tăng vốn điều lệ lên 167,4 tỷ đồng Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ nhất do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Khánh Hòa cấp. Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông của Công ty Cổ phần Du lịch Hòn Một ngày 20 tháng 8 năm 2010, Công ty đã tăng tỷ lệ sở hữu trong công ty này lên 83,64% thông qua việc sử dụng quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất tại số 7 Trần Phú, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang để góp vốn, và qua đó, Công ty Cổ phần Du lịch Hòn Một trở thành công ty con của Công ty.

Công ty Hòn Một đã được Ủy ban Nhân dân Tỉnh Khánh Hòa chấp thuận về mặt chủ trương để thực hiện dự án Khu du lịch Hòn Một tại Đảo Hòn Một, phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang theo Công văn số 4526/UBND ban hành ngày 27 tháng 8 năm 2010.

Ban Giám đốc Công ty đã đánh giá rằng giao dịch mua Công ty Hòn Một là giao dịch trao đổi tài sản, không phải giao dịch hợp nhất kinh doanh, và giao dịch mua này được thực hiện thông qua việc trao đổi tài sản. Theo đó, Tập đoàn đã ghi nhận một khoản thu nhập khác là 134.448.281.694 đồng Việt Nam, là phần chênh lệch so với giá trị hợp lý của tài sản vô hình có được từ giao dịch trao đổi tài sản này, là quyền phát triển Dự án Khu du lịch Hòn Một. Lợi ích của cổ đông không nắm quyền kiểm soát cũng được ghi nhận theo tỷ lệ sở hữu tương ứng trong các tài sản được trao đổi.

Báo cáo kiểm toán

8. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011:

	Vitours	*Vinpearl Hội An*	*Vinpearl Đà Nẵng*	*Du lịch Việt Nam Hồ Chí Minh*	*Viettronics Đống Da*	*Tây Tăng Long*	*Vincharm*	*Royal City*	*Green City*	*Tổng cộng*
	VNĐ	*VNĐ*	*VNĐ*	*VNĐ*	*VNĐ*	*VNĐ*	*VNĐ*	*VNĐ Restated*	*VNĐ*	*VNĐ*
Số dư đầu năm	27.401.622.371	129.666.086.843	99.543.904.736	48.080.111.409	58.682.693.924	1.658.371	93.941.683.511	797.961.974.442	-	1.255.279.735.607
Thay đổi chính sách kế toán (Thuyết minh số 3)	-	-	-	-	-	-	-	63.489.473.547	-	63.489.473.547
Số dư đầu năm (trình bày lại)	27.401.622.371	129.666.086.843	99.543.904.736	48.080.111.409	58.682.693.924	1.658.371	93.941.683.511	861.451.447.989	-	1.318.769.209.154
Chuyển nhượng trong năm	(27.265.065.525)	-	-	-	(76.593.637.872)	-	-	-	-	(103.858.703.397)
Cổ tức được nhận trong năm	(593.460.000)	-	-	(29.905.009.200)	-	-	-	-	-	(30.498.469.200)
Lợi nhuận (lỗ) từ công ty liên kết trong năm	456.903.154	24.671.666.216	326.637.307	5.019.440.003	17.910.943.948	565.376.673	(1.251.914.435)	134.119.860.166	42.434.223.180	224.253.136.212
Phân loại lại từ/sang đầu tư vào công ty con	-	(154.337.753.059)	(99.870.542.043)	-	-	-	(92.689.769.076)	-	301.641.183.968	(45.256.880.210)
Cổ phiếu quỹ	-	-	-	-	-	-	-	-	(238.330.065.159)	(238.330.065.159)
Số dư cuối năm	**-**	**-**	**-**	**23.194.542.212**	**-**	**567.035.044**	**-**	**995.571.308.155**	**105.745.341.989**	**1.125.078.227.400**

Báo cáo dự thảo

8. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010:

	Vitours	*Vinpearl Hội An*	*PCM*	*Du lịch Việt Nam Hồ Chí Minh*	*Viettronics Đống Da*	*Công ty Cổ phần Bất động sản Thanh Niên*	*Royal City*	*Vincharm*	*Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp và Đầu tư Hà Nội*	*Tây Tăng Long Vinpearl*	*Đà Nẵng*	*Tổng cộng*
	VNĐ	*VNĐ*	*VNĐ*	*VNĐ*	*VNĐ*	*VNĐ*	*VNĐ*	*VNĐ*	*VNĐ*	*VNĐ*	*VNĐ*	*VNĐ*
							Restated					
Số dư đầu năm	27.094.767.675	-	11.581.103.582	99.348.638.564	58.795.000.000	68.019.216	372.377.054.275	94.388.544.638	-	-	-	663.653.127.950
Đầu tư thêm trong năm	-	-	-	-	-	-	305.900.000.000	-	189.375.000.000	-	115.200.000.000	610.475.000.000
Chuyển nhượng trong năm	-	-	(11.498.368.889)	-	-	(66.217.443)	(39.808.327.623)	-	(189.109.787.830)	-	-	(240.482.701.785)
Cổ tức được nhận trong năm	(508.680.000)	-	-	(1.750.740.000)	-	-	-	-	-	-	-	(2.259.420.000)
Lợi nhuận (lỗ) từ công ty liên kết trong năm	815.534.696	43.857.121.273	(82.734.693)	(49.517.787.155)	(112.306.076)	(1.801.773)	222.982.721.337	(446.861.127)	(265.212.170)	1.658.371	(1.529.890.488)	215.700.442.195
Các khoản thay đổi vốn sở hữu trong các công ty liên kết	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(14.126.204.776)	(14.126.204.776)
Phân loại lại từ đầu tư vào công ty con	-	85.808.965.570	-	-	-	-	-	-	-	-	-	85.808.965.570
Số dư cuối năm (trình bày lại)	27.401.622.371	129.666.086.843	-	48.080.111.409	58.682.693.924	-	861.451.447.989	93.941.683.511	-	1.658.371	99.543.904.736	1.318.769.209.154

Báo cáo dự thảo

8. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT (tiếp theo)

(i) Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam Vitours ("Vitours")

Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam Vitours được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh Công ty Cổ phần số 3203001791 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Đà Nẵng cấp ngày 2 tháng 1 năm 2008. Hoạt động chính của công ty liên kết này là kinh doanh dịch vụ khách sạn, nhà hàng, khu du lịch và các dịch vụ có liên quan. Trụ sở chính của công ty này đặt tại 83 Nguyễn Thị Minh Khai, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng.

Theo Quyết định số 05/2011/QĐ-TGĐ-VINPEARL JSC ký ngày 10 tháng 11 năm 2011 của Tổng Giám đốc, Ban Giám đốc đã quyết định chuyển nhượng toàn bộ cổ phần đang nắm giữ trong Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam Vitours.

(ii) Công ty Cổ phần Vinpearl Đà Nẵng, Công ty Cổ phần Vinpearl Hội An và Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Vincharm

Như đã trình bày tại thuyết minh số 1, vào ngày 17 tháng 3 năm 2011, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua lại toàn 60%, 70% và 80% vốn chủ sở hữu của Vinpearl Đà Nẵng, Vinpearl Hội An và Vincharm từ các cổ đông khác. Việc mua lại được thực hiện thông qua việc Công ty phát hành thêm cổ phiếu để hoán đổi với các cổ đông còn lại của các công ty này. Sau khi mua lại, Công ty nắm giữ 100% vốn chủ sở hữu của các công ty này.

(iii) Công ty cổ phần PCM ("PCM")

Công ty Cổ phần PCM (trước đây là Công ty Cổ phần Tư vấn và Quản lý Xây dựng Vincom) được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh Công ty Cổ phần số 0103012410 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 31 tháng 5 năm 2006. Trong năm 2010, Công ty đã nhượng bán toàn bộ phần vốn chủ sở hữu nắm giữ tại công ty cổ phần PCM.

(iv) Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam tại Thành phố Hồ Chí Minh ("Du Lịch Việt Nam Hồ Chí Minh")

Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam tại TP Hồ Chí Minh được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh Công ty Cổ phần số 4103006768 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18 tháng 5 năm 2007. Sau đó Công ty đã được cấp Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh sửa đổi và đăng ký mã số thuế số 0301187295. Hoạt động chính của công ty liên kết này là xuất nhập khẩu, cung cấp dịch vụ thương mại, khách sạn, nhà hàng và các dịch vụ có liên quan. Trụ sở chính của công ty này đặt tại số 234 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty nắm giữ 25,28% vốn chủ sở hữu của công ty này.

(v) Công ty Cổ phần Viettronics Đống Đa ("Viettronics Đống Da")

Công ty Cổ phần Viettronics Đống Đa là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh Công ty Cổ phần số 0103013134 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 13 tháng 7 năm 2006 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh sau đó. Hoạt động chính của công ty này là sản xuất, kinh doanh, xuất nhập khẩu các sản phẩm điện, thiết bị nghe nhìn, thiết bị viễn thông, thiết bị tự động hóa, thiết bị điều khiển, kinh doanh bất động sản, nhà hàng, v.v... Trụ sở chính của công ty này đặt tại 56 Nguyễn Chí Thanh, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội. Trước ngày 17 tháng 6 năm 2011, Tập đoàn nắm giữ 24,3% vốn chủ sở hữu trong Công ty này thông qua GCD, một công ty con của Tập đoàn. Sau ngày 17 tháng 6 năm 2011, sau khi Tập đoàn chuyển nhượng một phần khoản đầu tư trong GCD, Vietronics Đống Đa không còn là công ty liên kết của Tập đoàn nữa.

Bản cáo bạch tham khảo

8. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT (tiếp theo)

(vi) Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia ("Royal City")

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103038194 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 11 tháng 6 năm 2009. Hoạt động chính của công ty này là kinh doanh bất động sản, dịch vụ khách sạn, nhà hàng, và các dịch vụ có liên quan. Trụ sở chính của công ty này đặt tại số 74 Nguyễn Trãi, phường Thượng Đình, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

Vào ngày 8 tháng 7 năm 2010, công ty này tăng vốn điều lệ lên 3.200 tỷ đồng Việt Nam theo Giấy chứng nhận kinh doanh sửa đổi lần 2 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp. Tuy nhiên, Tuy nhiên Tập đoàn không mua thêm cổ phần trong đợt phát hành cổ phiếu mới, do vậy, phần vốn nắm giữ trong công ty này của Tập đoàn còn 21,25%.

(vii) Công ty Trách nhiệm hữu hạn Bất động sản Tây Tăng Long ("Tây Tăng Long")

Công ty TNHH Bất động sản Tây Tăng Long được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh Công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên số 4102064444 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 28 tháng 8 năm 2008. Hoạt động chính của công ty này là kinh doanh bất động sản, cho thuê máy móc, thiết bị công trình, kinh doanh dịch vụ khách sạn, nhà hàng.... Trụ sở chính của công ty này đặt tại số 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận I, thành phố Hồ Chí Minh. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty nắm giữ 49% vốn chủ sở hữu tại công ty liên kết này.

Tổng hợp thông tin tài chính của các công ty liên kết

Chi tiết thông tin tài chính của các công ty liên kết như sau:

	2011	*2010*
	VNĐ	*VNĐ*
Tài sản ngắn hạn	10.175.856.725.130	9.143.366.320.888
Tài sản dài hạn	4.592.447.688.226	3.204.002.751.173
Nợ ngắn hạn	9.060.234.562.339	5.121.721.108.988
Nợ dài hạn	1.011.316.871.551	2.554.574.139.430
Vốn chủ sở hữu	**4.696.752.979.466**	**4.671.073.823.643**
Doanh thu và thu nhập tài chính	1.043.327.921.498	1.354.215.016.944
Lợi nhuận sau thuế	**643.356.553.844**	**1.045.402.010.649**

Báo cáo dự thảo

9. THU NHẬP/CHI PHÍ KHÁC VÀ CÁC ĐIỀU CHỈNH

9.1 Doanh thu hoạt động khác

	2011	*2010*
	VNĐ	*VNĐ*
Lãi thuần từ hoán đổi quyền phát triển Dự án Hòn Một	-	134.448.281.694
Cổ tức nhận được	44.371.271.350	-
Khác	8.431.362.785	11.329.695.273
	52.802.634.135	**145.777.976.967**

9.2 Chi phí hoạt động khác

	2011	*2010*
	VNĐ	*VNĐ*
Chi phí thanh lý tài sản cố định	53.072.345	5.701.683.407
Lỗ phát sinh do thanh lý khoản đầu tư vào công ty liên kết	5.222.265.525	-
Lỗ phát sinh do giảm tỷ lệ sở hữu mặc định trong Royal City	-	39.808.327.623
Khác	9.104.919.590	632.861.794
	14.380.257.460	**46.142.872.824**

9.3 Chi phí tài chính

	2011	*2010*
	VNĐ	*VNĐ*
Chi phí lãi vay	654.645.177.483	526.509.963.571
Giảm giá trị hợp lý của tài sản tài chính ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua lãi/lỗ	79.862.835.000	-
Chi phí tài chính khác	33.721.405.743	10.682.901.599
Thay đổi giá trị chiết tính của các khoản cho vay và phải thu khác	-	1.986.568.717
	768.229.418.226	**539.179.433.887**

9.4 Doanh thu tài chính

	2011	*2010*
	VNĐ	*VNĐ*
Lãi cho vay	475.283.557.381	402.531.058.189
Đánh giá lại phần sở hữu trước đây trong công ty con tại ngày hợp nhất	106.069.333.234	-
Thay đổi giá trị chiết tính của các khoản cho vay và phải thu khác	4.846.193.451	-
Thay đổi giá trị chiết tính của các khoản vay và phải trả khác	124.947.616	-
Doanh thu tài chính khác	6.419.553.101	6.231.116.271
	592.743.584.783	**408.762.174.460**

Báo cáo dự thảo

9. THU NHẬP/CHI PHÍ KHÁC VÀ CÁC ĐIỀU CHỈNH (tiếp theo)

9.5 Khấu hao và khấu trừ trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

	2011 *VNĐ*	*2010* *VNĐ*
Bao gồm trong chi phí quản lý:		
Khấu hao	1.490.578.052	811.445.159
Khấu trừ tài sản vô hình	3.584.634.213	822.680.328
Bao gồm trong giá vốn hàng bán:		
Khấu hao	126.925.013.548	66.917.026.575
Khấu trừ tài sản vô hình	4.482.202.475	1.552.448.803

9.6 Các khoản lợi ích cho nhân viên

	2011 *VNĐ*	*2010* *VNĐ*
Tiền lương, tiền công	184.434.432.545	89.729.567.195
Chi phí bảo hiểm xã hội	21.155.675.838	7.594.961.532
Tổng chi cho các khoản lợi ích cho nhân viên	**205.590.108.383**	**97.324.528.727**

10. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Công ty đang đầu tư các dự án tại đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa. Các dự án này đã được cấp Giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư và Giấy chứng nhận đầu tư. Theo Giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư số 2498/UB do Ủy ban Nhân dân tỉnh Khánh Hòa cấp, Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") với thuế suất 20% trên thu nhập chịu thuế, và được miễn thuế TNDN 3 năm kể từ năm đầu tiên có thu nhập chịu thuế, và được giảm 50% trong 7 năm tiếp theo.

Tuy nhiên, các dự án này thuộc địa bàn có điều kiện kinh kế - xã hội đặc biệt khó khăn theo quy định tại Nghị định số 124/2008/ND-CP ngày 11 tháng 12 năm 2008. Căn cứ vào Thông tư 130/2008/TT-BTC ngày 26 tháng 12 năm 2008 của Bộ Tài chính hướng dẫn thuế TNDN, Công ty đã chuyển sang hưởng ưu đãi thuế TNDN với thuế ưu đãi 10% trong 15 năm đầu tiên kể từ khi có doanh thu, được miễn thuế TNDN trong vòng 4 năm kể từ năm đầu tiên Công ty có lợi nhuận chịu thuế và giảm 50% cho 9 năm tiếp theo đối với lợi nhuận chịu thuế từ các dự án đầu tư tại đảo Hòn Tre.

Năm đầu tiên Công ty có doanh thu là năm 2004 và năm đầu tiên Công ty có lợi nhuận chịu thuế là năm 2006, do đó thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp áp dụng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 là 5%.

Công ty cũng đánh giá rằng Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam tại Nha Trang, công ty con của Công ty, đủ điều kiện được hưởng ưu đãi thuế theo Nghị định số 124/2008/NĐ-CP ngày 11 tháng 12 năm 2008 của Chính phủ và Thông tư 130/2008/TT-BTC ngày 26 tháng 12 năm 2008 của Bộ Tài chính do công ty này thuộc địa bàn có điều kiện kinh tế xã hội đặc biệt khó khăn.

Công ty TNHH MTV Vinpearl Đà Nẵng được miễn thuế TNDN trong 2 năm tính từ năm đầu tiên kinh doanh có lợi nhuận chịu thuế và được giảm 50% đối với thuế suất thuế TNDN áp dụng cho Công ty này trong 3 năm tiếp theo đối với lợi nhuận thu được từ các hoạt động kinh doanh phù hợp với Giấy Chứng nhận Đầu tư. Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất bằng 15% lợi nhuận thu được trong vòng 12 năm kể từ bắt đầu hoạt động và 25% lợi nhuận thu được cho các năm sau đó.

Các công ty con khác có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 25% trên thu nhập chịu thuế.

Bản dịch chỉ sử dụng cho mục đích tham khảo

10. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Theo thông tư 130/2008/TT-BTC, Tập đoàn cũng có nghĩa vụ nộp thuế TNDN 25% lợi nhuận chịu thuế đối với các hoạt động khác.

Các báo cáo thuế của Công ty 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 hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

Chi phí thuế thu nhập trong các năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 và 31 tháng 12 năm 2010 là:

	2011 VNĐ	*2010 VNĐ*
Hoạt động kinh doanh liên tục		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	(23.204.642.158)	(5.651.807.320)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại liên quan đến ghi nhận mới và hoàn nhập các chênh lệch tạm thời	18.689.753.099	(2.167.694.187)
	(4.514.889.059)	**(7.819.501.507)**
Hoạt động kinh doanh bị chấm dứt (Thuyết minh số 24)		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	(27.231.376.465)	(8.610.317.873)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại liên quan đến ghi nhận mới và hoàn nhập các chênh lệch tạm thời	(913.245.653)	144.417.493
	(28.144.622.118)	**(8.465.900.380)**

10.1 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Tập đoàn 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 thu nhập doanh nghiệp hiện hành phải trả của Tập đoàn 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 của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011.

Báo cáo dự thảo

10. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

10.1 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (tiếp theo)

	2011 VNĐ	*2010 VNĐ*
Lợi nhuận thuần trước thuế từ hoạt động kinh doanh liên tục	360.800.121.708	340.217.062.921
Lợi nhuận thuần trước thuế từ hoạt động kinh doanh bị chấm dứt	119.298.916.841	3.162.676.737
Các khoản điều chỉnh	**480.099.038.549**	**343.379.739.658**
Lãi cho vay từ các giao dịch nội bộ trong Tập đoàn	-	38.889.409.236
Lỗ do bán công ty con	-	16.973.841.721
Lỗ do bán công ty liên kết	-	498.368.889
Thay đổi giá trị chiết khấu các khoản phải thu và cho vay	(4.846.193.451)	6.731.067.000
Phân bổ giá trị đánh giá lại của quyền phát triển dự án Hòn Một	3.042.649.992	5.970.947.415
(Lợi nhuận)/lỗ từ việc đánh giá lại bất động sản đầu tư hoàn thành	(31.500.000.000)	2.100.000.000
Giảm giá trị hợp lý của tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua lãi/lỗ	79.862.835.000	-
Lỗ phát sinh do giảm tỷ lệ sở hữu trong công ty liên kết	-	39.808.327.624
Đánh giá lại phần sở hữu trước đây trong công ty con tại ngày hợp nhất	(106.069.333.234)	-
Các chi phí không được khấu trừ khác	50.155.662.852	27.178.686.859
Lỗ từ các công ty con	(1.605.401.461)	-
Lãi từ các công ty liên kết	(224.253.136.212)	(215.700.442.195)
Điều chỉnh chi phí lãi vay của Tập đoàn	-	(39.081.708.580)
Thu nhập không chịu thuế	(44.371.271.350)	(138.622.230.676)
Khác	-	(2.339.731.169)
Lợi nhuận điều chỉnh chưa trừ chuyển lỗ và trước thuế	**200.514.850.685**	**85.786.275.782**
Lỗ năm trước chuyển sang	(8.493.410.611)	(15.280.558.399)
Thu nhập chịu thuế ước tính năm nay	**192.021.440.074**	**70.505.717.383**
Chi phí thuế TNDN hiện hành (trước điều chỉnh)	**53.268.255.549**	**14.424.001.609**
Thuế TNDN được miễn, giảm trong năm	(2.832.236.926)	(1.180.759.876)
Điều chỉnh thuế TNDN năm trước	-	1.018.883.460
Chi phí thuế TNDN hiện hành (sau miễn giảm và điều chỉnh)	**50.436.018.623**	**14.262.125.193**
Trong đó:		
Hoạt động kinh doanh liên tục	*23.204.642.158*	*5.651.807.320*
Hoạt động kinh doanh bị chấm dứt (Thuyết minh 24)	*27.231.376.465*	*8.610.317.873*
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	**7.757.169.348**	**(1.635.221.564)**
Trong đó:		
Thuế TNDN phải trả	*8.415.397.189*	*389.456.570*
Thuế TNDN trả trước	*(658.227.841)*	*(2.024.678.134)*
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(43.676.295.323)	(4.869.734.281)
Thuế TNDN được hoàn trong năm	321.168.196	-
Điều chỉnh do thanh lý trong công ty con	(17.775.071)	-
Thuế TNDN phải nộp cuối năm	**14.820.285.773**	**7.757.169.348**
Trong đó:		
Thuế TNDN phải trả	21.481.118.798	*8.415.397.189*
Thuế TNDN trả trước	(6.660.833.025)	*(658.227.841)*
Trong đó:		
Hoạt động kinh doanh liên tục	*14.820.285.773*	*7.757.169.348*
Hoạt động kinh doanh bị chấm dứt (Thuyết minh 24)	-	-

Báo cáo dự thảo

10. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

10.2 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:

	Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất			*Thu nhập/(chi phí) tính vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất*	
	2011	*2010*	*2009*	*2011*	*2010*
	VNĐ	*VNĐ*	*VNĐ*	*VNĐ*	*VNĐ*
Chênh lệch tạm thời phát sinh từ đánh giá công cụ tài chính theo giá trị hợp lý và giá trị chiết tính	62.114.453	-	-	62.114.453	-
Chênh lệch tạm thời được khấu trừ đối với chi phí trước hoạt động	1.857.736.619	-	42.873.649	1.857.736.619	(42.873.649)
Chênh lệch tạm thời được khấu trừ đối với dự phòng trợ cấp thôi việc	302.022.284	131.530.065	265.982.682	170.492.219	(134.452.617)
Chênh lệch tạm thời được khấu trừ đối với lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	302.175.819	481.128.525	648.032.725	(178.952.706)	(166.904.200)
Chênh lệch tạm thời từ tài sản góp vốn vào Công ty Cổ phần Hòn Một	30.891.094.395	31.864.733.640	-	(973.639.245)	31.864.733.640
Chênh lệch tạm thời chịu thuế đối với chi phí đi vay vốn hóa	-	(98.787.710)	(195.130.367)	1.012.033.363	96.342.657
Chênh lệch tạm thời từ phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	-	913.245.653	-	(913.245.653)	-
Chênh lệch tạm thời chịu thuế đối với việc ghi nhận giá trị hợp lý của khoản cho vay theo giá trị chiết khấu	(56.580.253.280)	-	(160.727.316)	18.033.192.300	160.727.316
Chênh lệch tạm thời từ đánh giá lại tài sản	(74.874.921.547)	-	-	6.782.625.937	-
Chênh lệch tạm thời từ giá trị quyền thực hiện dự án Hòn Một	(34.125.000.000)	(34.125.000.000)	-	-	(34.125.000.000)
Chênh lệch tạm thời từ đánh giá lại bất động sản đầu tư hoàn thành theo giá trị hợp lý	(9.347.738.000)	(1.271.888.160)	(1.596.038.319)	(8.075.849.841)	324.150.159
Tài sản/(Nợ) thuế TNDN hoãn lại thuần	**(141.512.769.257)**	**(2.105.037.987)**	**(995.006.946)**		
(Chi phí)/Thu nhập thuế TNDN hoãn lại				**17.776.507.446**	**(2.023.276.694)**
Phản ánh trên báo cáo tài chính hợp nhất như sau:					
Hoạt động kinh doanh liên tục				**18.689.753.099**	**(2.167.694.187)**
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	33.415.143.570	32.477.392.230	956.889.056		
Thuế TNDN hoãn lại phải trả	(174.927.912.827)	(35.495.675.870)	(1.951.896.002)		
Thuế TNDN hoãn lại phải trả thuần	**(141.512.769.257)**	**(3.018.283.640)**	**(995.006.946)**		
Hoạt động kinh doanh bị chấm dứt				**(913.245.653)**	**144.417.493**
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	-	-	-		
Thuế TNDN hoãn lại phải trả	-	913.245.653	-		
Tài sản thuế TNDN hoãn lại thuần	**-**	**913.245.653**	-		

Bản dịch chỉ sử dụng cho mục đích tham khảo

11. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu được tính bằng cách chia lãi sau thuế của cổ đông của Công ty mẹ cho số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền 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 Công ty (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.

Các số liệu về thu nhập và số lượng cổ phiếu được sử dụng để xác định lãi cơ bản và lãi suy giảm trên mỗi cổ phiếu được trình bày dưới đây:

	2011 *VNĐ*	*2010* *VNĐ*
Lợi nhuận thuần của cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty mẹ từ hoạt động kinh doanh liên tục	340.424.385.158	302.198.706.634
Lãi/(lỗ) của cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty mẹ từ hoạt động kinh doanh bị chấm dứt	91.154.294.723	(5.303.223.643)
Lợi nhuận thuần của cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty mẹ để tính lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu	**431.578.679.881**	**296.895.482.991**
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
Lợi nhuận thuần của cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty mẹ sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	**431.578.679.881**	**296.895.482.991**

Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền:

	2011	*2010*
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	199.481.292	159.392.107
Số lượng cổ phiếu dùng để trả cổ tức	-	12.999.759
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm (không bao gồm cổ phiếu quỹ)	**199.481.292**	**172.391.866**

Bản cáo dự thảo

12. NHÀ CỬA VÀ THIẾT BỊ

	Nhà cửa, vật kiến trúc VNĐ	*Máy móc, thiết bị VNĐ*	*Phương tiện vận tải VNĐ*	*Thiết bị quản lý VNĐ*	*Tài sản khác VNĐ*	*Tổng cộng VNĐ*
Nguyên giá:						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2010	868.314.193.021	398.191.292.635	102.603.771.903	9.620.357.657	26.211.476.132	1.404.941.091.348
Xây dựng cơ bản hoàn thành	39.859.337.702	-	-	-	-	39.859.337.702
Tăng trong năm	1.122.652.945	23.506.908.442	2.193.789.664	1.179.002.767	1.459.995.974	29.462.349.792
Thanh lý, nhượng bán	(9.399.211.182)	(839.558.523)	(280.363.095)	(75.197.643)	(1.277.325.153)	(11.871.655.596)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010	899.896.972.486	420.858.642.554	104.517.198.472	10.724.162.781	26.394.146.953	1.462.391.123.246
Tăng trong năm	1.128.787.548.349	420.847.242.032	137.441.850.469	5.053.289.094	144.251.701.019	1.836.381.630.963
Tăng từ mua các công ty con	13.983.347.796	7.316.580.868	26.062.442	639.776.556	132.954.229	22.098.721.891
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.235.808.080)	(71.464.594)	-	(1.307.272.674)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011	2.042.667.868.631	849.022.465.454	240.749.303.303	16.345.763.837	170.778.802.201	3.319.564.203.426
Giá trị hao mòn:						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2010	80.054.403.637	97.607.856.198	18.208.630.632	5.778.670.989	11.185.963.529	212.835.524.985
Khấu hao trong năm	24.894.181.288	32.346.019.749	6.673.396.598	1.488.554.331	2.988.014.502	68.390.166.468
Thanh lý, nhượng bán	(1.246.807.920)	(267.813.513)	(159.651.187)	(46.431.657)	(337.071.930)	(2.057.776.207)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010	103.701.777.005	129.686.062.434	24.722.376.043	7.220.793.663	13.836.906.101	279.167.915.246
Khấu hao trong năm	50.332.230.082	56.981.003.496	12.908.961.762	2.161.231.438	11.991.429.456	134.374.856.234
Tăng do mua các công ty con	3.184.679.060	2.644.011.998	14.100.902	351.325.752	29.545.384	6.223.663.096
Thanh lý, nhượng bán	(27.009.135)	(8.181.819)	(648.949.738)	(10.213.238)	-	(694.353.930)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011	157.191.677.012	189.302.896.109	36.996.488.969	9.723.137.615	25.857.880.941	419.072.080.646
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2010	788.259.789.384	300.583.436.437	84.395.141.271	3.841.686.668	15.025.512.603	1.192.105.566.363
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010	796.195.195.481	291.172.580.120	79.794.822.429	3.503.369.118	12.557.240.852	1.183.223.208.000
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011	1.885.476.191.619	659.719.569.345	203.752.814.334	6.622.626.222	144.920.921.260	2.900.492.122.780

Giá trị tài sản cố định hữu hình tăng trong năm chủ yếu do việc hoàn thành một số hạng mục công trình lớn như khu khách sạn Vinpearl Luxury Nha Trang, khu sân gôn tại đảo Hòn Tre, Nha Trang, Khánh Hòa và khu khách sạn Vinpearl Luxury Đà Nẵng tại Phường Hòa Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng. Như được trình bày tại Thuyết minh số 26, toàn bộ tài sản, máy móc và thiết bị trên của Công ty Cổ phần Vinpearl đã được thế chấp, cầm cố để đảm bảo cho các khoản vay của Ngân hàng Đầu tư và Phát triển - Chi nhánh Khánh Hòa theo hợp đồng cầm cố tài sản số 02/2003/HĐCC ngày 5 tháng 11 năm 2003 đối với tài sản tại Dự án du lich sinh thái Bãi Trũ và hợp đồng cầm cố toàn bộ tài sản hình thành từ vốn vay theo Hợp đồng cầm cố tài sản số 03/2006/HĐBĐ ngày 17 tháng 4 năm 2006, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và hợp đồng thế chấp tài sản ngày 11 tháng 3 năm 2009.

Báo cáo dự thảo

13. TÀI SẢN VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất lâu dài	*Quyền sử dụng đất có thời hạn*	*Bản quyền*	*Quyền phát triển dự án*	*Phần mềm máy tính*	*Lợi thế thương mại*	*Tổng cộng*
	VNĐ	*VNĐ*	*VNĐ*	*VNĐ*	*VNĐ*	*VNĐ*	*VNĐ*
Nguyên giá:							
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2010	29.807.792.900	68.469.648.617	-	-	5.990.582.549	-	104.268.024.066
Tăng trong năm	63.388.737.928	1.677.536.667	530.358.400	136.500.000.000	282.543.200	-	202.379.176.195
Giảm trong năm	-	-	-	-	(66.335.220)	-	(66.335.220)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010	93.196.530.828	70.147.185.284	530.358.400	136.500.000.000	6.206.790.529	-	306.580.865.041
Tăng trong năm	2.250.784.900	208.691.356.344	-	-	2.686.675.954	233.207.819.085	446.836.636.283
Tăng do mua các công ty con	-	-	-	-	154.050.000	-	154.050.000
Phân loại lại	(58.319.345.764)	(28.375.338.233)	-	-	(1.846.214.917)	-	(88.540.898.914)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011	37.127.969.964	250.463.203.395	530.358.400	136.500.000.000	7.201.301.566	233.207.819.085	665.030.652.410
Giá trị hao mòn:							
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2010	-	4.352.407.937	-	-	2.432.739.579	-	6.785.147.516
Khấu hao trong năm	-	1.404.086.875	44.196.535	-	936.980.263	-	2.385.263.673
Giảm trong năm	-	-	-	-	(10.134.542)	-	(10.134.542)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010	-	5.756.494.812	44.196.535	-	3.359.585.300	-	9.160.276.647
Tăng trong năm	-	3.934.681.950	106.071.684	-	1.027.013.310	-	5.067.766.944
Tăng do mua các công ty con	-	-	-	-	4.041.721	-	4.041.721
Phân loại lại	-	(487.683.861)	-	-	-	-	(487.683.861)
Giảm trong năm	-	-	-	-	(1.499.819.149)	-	(1.499.819.149)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011	-	9.203.492.901	150.268.219	-	2.890.821.182	-	12.244.582.302
Giá trị còn lại							
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2010	29.807.792.900	64.117.240.680	-	-	3.557.842.970	-	97.482.876.550
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010	93.196.530.828	64.390.690.472	486.161.865	136.500.000.000	2.847.205.229	-	297.420.588.394
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011	37.127.969.964	241.259.710.494	380.090.181	136.500.000.000	4.310.480.384	233.207.819.085	652.786.070.108

Như được trình bày tại Thuyết minh số 26, tài sản vô hình của Công ty đã được thế chấp, cầm cố để đảm bảo cho các khoản vay của Ngân hàng Đầu tư và Phát triển - Chi nhánh Khánh Hòa theo các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, mặt nước và tài sản gắn liền với đất, mặt nước số 01/2003/HĐTC ngày 5 tháng 11 năm 2003 và hợp đồng số 01/2006/HĐTC ngày 17 tháng 4 năm 2006.

Toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của dự án khu khách sạn Vinpearl Luxury Đà Nẵng tại Thành phố Đà Nẵng của Công ty TNHH Một thành viên Vinpearl Đà Nẵng, công ty con, được dùng để thế chấp cho khoản vay từ Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Ngoại Thương Việt Nam theo hợp đồng số 01/2010/HĐTD/VCB-VPDN.

Báo cáo dự thảo

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ HOÀN THÀNH

	2011	*2010*	*2009*
	VNĐ	*VNĐ*	*VNĐ*
Số dư tại ngày 1 tháng 1	19.309.047.997	20.112.447.361	20.915.846.725
Thay đổi chính sách kế toán (Thuyết minh số 3)	5.890.952.003	7.187.552.639	6.384.153.275
Số dư tại ngày 1 tháng 1 (trình bày lại)	**25.200.000.000**	**27.300.000.000**	**27.300.000.000**
Điều chỉnh theo giá trị hợp lý	31.500.000.000	(2.100.000.000)	-
Số dư tại ngày 31 tháng 12	**56.700.000.000**	**25.200.000.000**	**27.300.000.000**
Giá trị thị trường ước tính theo đơn vị định giá độc lập	**56.700.000.000**	**25.200.000.000**	**27.300.000.000**

Bất động sản đầu tư hoàn thành tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 bao gồm khu phố mua sắm thuộc Công viên văn hoá và du lịch sinh thái Vinpearlland.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư hoàn thành được xác định trên cơ sở giá thị trường phù hợp với "Chuẩn mực định giá quốc tế" do Ủy ban Chuẩn mực Định giá Quốc tế ("IVSC") ban hành. Như được trình bày tại thuyết minh số 4, để đưa ra các ước tính về giá trị thị trường, đơn vị định giá đã sử dụng những kinh nghiệm thị trường và khả năng xét đoán chuyên môn chứ không chỉ dựa vào các dữ liệu so sánh của các giao dịch đã xảy ra.

Việc định giá 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 được thực hiện bởi Công ty TNHH Savills Việt Nam ("Savills"), một công ty định giá độc lập được công nhận có đủ trình độ chuyên môn và kinh nghiệm trên lãnh thổ và trong lĩnh vực bất động sản đầu tư được định giá.

Các giả định chủ yếu liên quan đến việc định giá được trình bày dưới đây:

	Khu phố mua sắm		
	2011	*2010*	*2009*
Tỉ lệ vốn hóa	12,5%	12,5%	12,5%
Doanh thu thuê hàng tháng/m2 (VNĐ)	từ 105.000 đến 315.000	từ 105.000 đến 210.000	từ 105.000 đến 224.700
Tỉ lệ cho thuê	65%	86%	80%

Phân tích độ nhạy của các giả định đối với kết quả định giá

Bảng dưới đây trình bày độ nhạy của kết quả định giá khi có thay đổi trong các giả định quan trọng trong mô hình định giá bất động sản đầu tư hoàn thành.

	Khu phố mua sắm		
	2011	*2010*	*2009*
	Triệu VNĐ	*Triệu VNĐ*	*Triệu VNĐ*
Thay đổi giá trị hợp lý do tăng 1% tỷ lệ chiết khấu	(315)	(315)	(336)
Thay đổi giá trị hợp lý do giảm 5% giá cho thuê	(672)	(693)	735
Thay đổi giá trị hợp lý do giảm 5% tỉ lệ cho thuê	(210)	(168)	(189)

Báo cáo dự thảo

15. XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	2011	*2010*
	VNĐ	*VNĐ*
Chi phí cho dự án Tây Hồ View	21.820.238.976	-
Chi phí cho khu Đô thị cao cấp Thành phố Xanh	-	776.533.085.714
Chi phí cho khu sân gôn Vinpearl	34.685.398.217	257.651.851.442
Chi phí cho khu Du lịch Sinh Thái Bãi Sỏi	-	139.121.175.752
Chi phí cho dự án Hòn Một	23.646.201.226	22.955.763.141
Chi phí cho khu biểu diễn cá heo	12.721.435.447	6.536.862.642
Chi phí cho dự án khách sạn và khu nghỉ dưỡng Vinpearl Hội An	69.306.109.413	-
Chi phí cho dự án Vinpearl Đà Nẵng II	79.148.160.000	-
Các chi phí khác	29.597.872.773	162.220.213.904
	270.925.416.052	**1.365.018.952.595**

Chi phí đi vay được Tập đoàn vốn hóa trong năm tài chính là 129.053.424.924 đồng Việt Nam (năm 2010: 39.704.691.881 đồng). Chi phí đi vay đã vốn hóa bao gồm tiền lãi, chi phí liên quan đến việc thu xếp các khoản vay. Tỷ lệ vốn hóa bình quân gia quyền sử dụng để xác định chi phí đi vay được vốn hóa cho năm 2011 là 16,95% (năm 2010: 13,24%), là tỷ lệ bình quân gia quyền của các khoản vay của Tập đoàn còn số dư trong quá trình xây dựng.

16. TÀI SẢN TÀI CHÍNH DÀI HẠN KHÁC

	2011	*2010*
	VNĐ	*VNĐ*
Đầu tư vào Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam tại Hà Nội	7.693.224.000	7.693.224.000
Đầu tư vào Công ty Bất động sản Thanh Niên	56.016.217.443	56.016.217.443
Đầu tư vào Công ty Cổ phần Phát triển Năng lượng Thuận Phong	3.000.000.000	3.000.000.000
Đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	215.000.000.000	-
	281.709.441.443	**66.709.441.443**

17. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	2011	*2010*
	VNĐ	*VNĐ*
Công cụ và dụng cụ	32.950.151.461	3.449.091.110
Các chi phí trả trước khác	7.572.538.768	6.879.428.763
	40.522.690.229	**10.328.519.873**

Báo cáo dự thảo

18. TÀI SẢN TÀI CHÍNH ĐƯỢC GHI NHẬN THEO GIÁ TRỊ HỢP LÝ THÔNG QUA LÃI/LỖ

	2011 *VNĐ*	*2010* *VNĐ*
Tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua lãi/lỗ	429.532.545.000	-
Cổ phiếu niêm yết	*429.532.545.000*	-
	429.532.545.000	**-**

Tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua lãi/lỗ bao gồm 4.316.910 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Vincom được nắm giữ bởi Vinpearl Hội An, một công ty con.

19. HÀNG TỒN KHO

	2011 *VNĐ*	*2010* *VNĐ*
Chi phí xây dựng khu biệt thự để bán	580.365.841.159	-
Nguyên vật liệu	12.734.581.286	11.839.021.564
Công cụ, dụng cụ	14.986.703.284	3.383.927.459
Hàng hóa	3.834.727.128	1.279.049.584
Hàng đang đi đường	347.536.783	15.071.382
	612.269.389.640	**16.517.069.989**

20. ĐẦU TƯ NGẮN HẠN

	2011 *VNĐ*	*2010* *VNĐ*
Cho vay các bên thứ ba	748.254.582.584	173.138.936.371
	748.254.582.584	**173.138.936.371**

Các khoản cho vay khác bao gồm các khoản cho vay có tài sản đảm bảo cho các cá nhân với tổng số tiền là 281,26 tỷ đồng Việt Nam với lãi suất là 20,8%/năm và các khoản cho vay cho các cá nhân và tổ chức không có tài sản đảm bảo với tổng số tiền là 466,99 tỷ đồng Việt Nam với lãi suất 16%/năm đến 18%/năm. Thời hạn của các khoản vay này là từ 3 tháng đến 12 tháng.

21. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN VÀ PHẢI THU KHÁC

	2011 *VNĐ*	*2010* *VNĐ*
Tạm ứng cho nhà cung cấp	71.810.855.762	75.769.004.791
Chi phí trả trước	42.383.843.301	15.670.530.456
Tạm ứng cho nhân viên	1.388.464.226	5.458.663.554
Đặt cọc	-	7.004.500.000
Lãi cho vay phải thu	106.315.815.058	7.187.780.174
Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần	-	201.687.500.000
Các khoản phải thu khác	25.592.160.181	17.179.232.507
	247.491.138.528	**329.957.211.482**

Báo cáo dự thảo

22. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

Các khoản phải thu khách hàng không có lãi suất và có thời hạn thông thường dưới 90 ngày. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 tuổi nợ của các khoản phải thu khách hàng như sau:

	2011 *VNĐ*	*2010* *VNĐ*
Dưới 30 ngày	69.684.249.941	11.247.460.884
Từ 30 đến 60 ngày	143.310.393	149.643.482
Từ 61 đến 90 ngày	628.552.006	84.067.285
Từ 91 đến 120 ngày	101.202.839	211.715.161
Trên 120 ngày	854.287.517	598.682.994
	71.411.602.696	**12.291.569.806**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, không có khoản phải thu khách hàng nào bị giảm giá trị (2010: nil).

23. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	2011 *VNĐ*	*2010* *VNĐ*
Tiền mặt	3.173.427.807	1.336.910.356
Tiền gửi ngân hàng	20.281.057.932	15.242.437.163
Tiền đang chuyển	1.347.928.365	475.258.530
Các khoản tương đương tiền	53.674.259.800	6.563.671.250
	78.476.673.904	**23.618.277.299**

Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi ngắn hạn bằng đồng Việt Nam với thời hạn dưới 3 tháng với lãi suất từ 6% tới 14%/năm.

Báo cáo dự thảo

24. HOẠT ĐỘNG KINH DOANH BỊ CHẤM DỨT

24.1 Chuyển nhượng GCD trong năm 2011

Vào ngày 17 tháng 6 năm 2011, Tập đoàn đã chuyển nhượng 20% vốn cổ phần trong Công ty GCD cho Công ty Cổ phần Vincom. Việc chuyển nhượng này đã giảm tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn xuống còn 30% vốn điều lệ của GCD, và qua đó, Tập đoàn mất quyền kiểm soát đối với công ty này. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, GCD là công ty liên kết của Tập đoàn. Việc chuyển nhượng này được thực hiện theo kế hoạch của Tập đoàn nhằm tập trung vào hoạt động kinh doanh chính, như kinh doanh khách sạn vì GCD hoạt động trong lĩnh vực bất động sản.

Kết quả hoạt động kinh doanh của GCD vào ngày và cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2011 đến ngày 17 tháng 6 năm 2011được trình bày như sau:

	2011 *VNĐ*	*2010* *VNĐ*
Thu nhập hoạt động khác	-	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	(181.992.541)	(8.765.476.782)
Chi phí hoạt động khác	(10.000.000.000)	-
Thu nhập từ hoạt động kinh doanh	**(10.181.992.541)**	**(8.765.476.782)**
Chi phí tài chính	-	(24.549.031.109)
Thu nhập tài chính	24.917.288.090	53.408.400.011
Thu nhập trước thuế từ hoạt động kinh doanh bị chấm dứt	**14.735.295.549**	**20.093.892.120**
Chi phí thuế TNDN	(2.231.376.465)	(8.610.317.873)
Thuế TNDN hoãn lại	(913.245.653)	144.417.493
Lãi trong năm từ hoạt động kinh doanh bị chấm dứt	**11.590.673.431**	**11.627.991.740**
Lãi từ chuyển nhượng hoạt động kinh doanh bị chấm dứt	104.563.621.292	-
Chi phí thuế TNDN từ chuyển nhượng hoạt động kinh doanh bị chấm dứt	(25.000.000.000)	-
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh bị chấm dứt	**91.154.294.723**	**11.627.991.740**

Các dòng tiền thuần phát sinh của GCD như sau:

	2011 *VNĐ*	*2010* *VNĐ*
Hoạt động kinh doanh	(231.463.841.473)	(59.658.673.622)
Hoạt động đầu tư	233.109.125.308	126.053.357.911
Hoạt động tài chính	-	(66.317.195.067)
Dòng tiền thuần trong năm	**1.645.283.835**	**77.489.222**
Lãi trên mỗi cổ phiếu:		
Lãi cơ bản từ hoạt động kinh doanh bị chấm dứt	457	67
Lãi suy giảm từ hoạt động kinh doanh bị chấm dứt	457	67

Báo cáo dự thảo

24. HOẠT ĐỘNG KINH DOANH BỊ CHẤM DỨT (tiếp theo)

24.2 Chuyển nhượng Vinpearl Hội An trong năm 2010

Vào ngày 2 tháng 3 năm 2010, Công ty thực hiện nhượng bán 26% vốn chủ sở hữu của Vinpearl Hội An, theo phê duyệt của Hội đồng quản trị cùng ngày. Việc chuyển nhượng này đã làm giảm tỉ lệ sở hữu của Công ty trong Vinpearl Hội An xuống còn 30% and Công ty đã mất quyền kiểm soát với công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của Vinpearl Hội An cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2010 đến ngày 2 tháng 3 năm 2010 được trình bày như sau:

	Vinpearl Hội An
	VNĐ
Chi phí tài chính	(6.142.210.494)
Lỗ trước thuế từ hoạt động bị chấm dứt	(6.142.210.494)
Chi phí thuế TNDN	-
Lỗ từ hoạt động bị chấm dứt	(6.142.210.494)
Lỗ từ thanh lý tài sản dài hạn	(10.789.004.889)
	(16.931.215.383)

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

25.1 Vốn phổ thông đăng ký phát hành

	2011	*2010*
	VNĐ	*VNĐ*
Cổ phiếu phổ thông với mệnh giá 10.000 đồng Việt Nam /cổ phiếu	2.054.984.890.000	1.799.057.210.000
	2.054.984.890.000	**1.799.057.210.000**

Vào ngày 17 tháng 3 năm 2011, Công ty đã phát hành thêm 25.592.768 cổ phần cho các cổ đông của các công ty liên kết của Công ty là Công ty Cổ phần Vinpearl Hội An (nay là Công ty TNHH MTV Vinpearl Hội An), Công ty Cổ phần Vinpearl Đà Nẵng (nay là Công ty TNHH MTV Vinpearl Đà Nẵng) và Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Vincharm (nay là Công ty TNHH MTV Phát triển và Dịch vụ Vincharm) để nhận chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tương ứng của tất cả các cổ đông hiện hữu của các công ty liên kết trên. Việc phát hành thêm cổ phần phổ thông này được thực hiện theo phương án tái cấu trúc các khoản đầu tư vào các công ty liên kết này như đã được Đại hội đồng cổ đông của Công ty biểu quyết thông qua, để nhận chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tương ứng của tất cả các cổ đông hiện hữu của các công ty liên kết trên và sau khi nhận chuyển nhượng, Công ty sẽ sở hữu 100% vốn điều lệ tại các công ty này. Công ty tăng vốn điều lệ lên 2.054.984.890.000 đồng Việt Nam tương ứng theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 17 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 17 tháng 3 năm 2011. Công ty cũng ghi nhận một khoản tăng thặng dư vốn cổ phần là 1.381.596.472.000 đồng Việt Nam (là phần chênh lệch giữa giá trị thị trường của cổ phiếu của Công ty tại ngày phát hành so với mệnh giá).

25.2 Cổ phiếu quỹ

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, GCD, công ty liên kết của Tập đoàn, đang nắm giữ 9.004.539 cổ phiếu của Tập đoàn với giá trị là 794.433.550.530 đồng Việt Nam.

Báo cáo dự thảo

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

25.3 Chênh lệch từ hợp nhất kinh doanh

Như đã trình bày tại thuyết minh số 7, chênh lệch từ hợp nhất kinh doanh tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 là khoản chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh và giá trị tài sản thuần của các công ty con dưới sự kiểm soát chung đã được mua trong năm. Công ty đã áp dụng phương pháp kế toán cộng hợp để hạch toán các giao dịch hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung này.

26. CÁC KHOẢN VAY VÀ NỢ CHỊU LÃI

	2011	*2010*
	VNĐ	*VNĐ*
Trái phiếu doanh nghiệp	2.467.503.965.693	3.443.883.156.044
Vay dài hạn Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam ("BIDV") - chi nhánh Khánh Hòa	288.239.166.080	416.140.919.748
Vay dài hạn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam ("VCB") - Hội sở chính	623.503.097.990	-
	3.379.246.229.763	**3.860.024.075.792**

Trái phiếu doanh nghiệp

Công ty đã phát hành ba đợt trái phiếu với số lượng 4.000 trái phiếu, mệnh giá 1 tỷ đồng/trái phiếu, với tổng giá trị đã phát hành là 4.000 tỷ đồng Việt Nam cho mục đích bổ sung vốn cho hoạt động kinh doanh và tài trợ cho việc đầu tư các dự án xây dựng do Công ty mẹ và các công ty con, công ty liên kết thực hiện. Chi tiết các đợt phát hành trái phiếu này như sau:

- Đợt 1: phát hành vào ngày 6 tháng 5 năm 2008 bao gồm 500 trái phiếu, là các trái phiếu thông thường không đảm bảo, mệnh giá 1 tỷ đồng Việt Nam, có kỳ hạn 3 năm và 500 trái phiếu, là các trái phiếu thông thường không bảo đảm, mệnh giá 1 tỷ đồng Việt Nam, có kỳ hạn 5 năm. Lãi trái phiếu được trả hàng năm vào ngày 5 tháng 5 hàng năm. Vào ngày 8 tháng 7 năm 2009, theo Nghị quyết Hội nghị người sở hữu trái phiếu, lãi suất của các trái phiếu phát hành trong đợt 1 được xác định như sau:
  - 500 trái phiếu có kỳ hạn 3 năm có lãi suất bằng trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm trả sau kỳ hạn 12 tháng của 4 ngân hàng thương mại cộng (+) biên độ 4%/năm,được xác định vào ngày làm việc thứ bảy trước ngày thanh toán lãi hàng năm. Các trái phiếu này đã được thanh toán trong năm 2011.
  - 500 trái phiếu có kỳ hạn 5 năm có lãi suất bằng trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm trả sau kỳ hạn 12 tháng của 4 ngân hàng thương mại cộng (+) biên độ 4,5%/năm, được xác định vào ngày làm việc thứ bảy trước ngày thanh toán lãi hàng năm. Lãi suất cho năm 2011 là 18,375%/năm.
- Đợt 2: phát hành vào ngày 18 tháng 3 năm 2009 bao gồm 1.000 trái phiếu. là các trái phiếu thông thường có bảo đảm, mệnh giá 1 tỷ đồng Việt Nam, có kỳ hạn 5 năm với lãi suất thả nổi. Lãi suất được xác định vào ngày làm việc thứ 7 trước ngày thanh toán lãi hàng năm và bằng lãi suất trái phiếu Chính phủ cùng kỳ hạn phát hành tại thời điểm gần ngày xác định lãi suất nhất cộng (+) 3,5%/năm hoặc bằng lãi suất tiết kiệm VNĐ trả sau kỳ hạn 12 tháng bình quân của 4 Ngân hàng cộng (+) 2,5%/năm nhưng không vượt quá 1,5 lần lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố. Lãi trái phiếu được trả vào ngày 18 tháng 3 hàng năm. Lãi suất cho năm nay là 13,5%. Tài sản đảm bảo của 1.000 trái phiếu này là toàn bộ tài sản, quyền sử dụng đất, quyền sử dụng mặt nước và các tài sản gắn liền với mặt đất/mặt nước của Công ty được thế chấp để bảo đảm cho các khoản vay của Ngân hàng Đầu tư và Phát triển – Chi nhánh Khánh Hòa.

Bản dịch chỉ sử dụng cho mục đích tham khảo

26. CÁC KHOẢN VAY VÀ NỢ CHỊU LÃI (tiếp theo)

Trái phiếu doanh nghiệp (tiếp theo)

- Đợt 3: phát hành vào ngày 12 tháng 10 năm 2009 bao gồm 1.000 trái phiếu, mệnh giá 1 tỷ đồng Việt Nam, có kỳ hạn 3 năm và 1.000 trái phiếu, mệnh giá 1 tỷ đồng Việt Nam, có kỳ hạn 5 năm. Lãi trái phiếu được trả định kỳ 6 tháng một lần vào ngày 12 tháng 4 và 12 tháng 10 hàng năm. Lãi suất của các trái phiếu phát hành trong đợt 3 được xác định như sau:
  - 1.000 trái phiếu có kỳ hạn 3 năm có lãi suất được xác định bằng lãi suất trần tiền gửi tiết kiệm trả sau kỳ hạn 12 tháng của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam cộng (+) biên độ 3%/năm. Lãi suất cho năm nay là 17%/năm.
  - 1.000 trái phiếu có kỳ hạn 5 năm có lãi suất được xác định bằng lãi suất trần tiền gửi tiết kiệm trả sau kỳ hạn 12 tháng của của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Lãi suất cho năm nay là 17,5%/năm.

  Mục đích phát hành trái phiếu đợt này là để đầu tư dự án bất động sản tại 74 Nguyễn Trãi, Phường Thượng Đình, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội do Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển địa ốc Thành phố Hoàng gia làm chủ đầu tư. Quyền sử dụng đất và tài sản sẽ được hình thành trên đất của dự án trên được sử dụng để đảm bảo cho nghĩa vụ của Trái phiếu.

Số dư trái phiếu dài hạn đến hạn phải trả là 993.747.243.748 đồng Việt Nam (Thuyết minh số 30).

Báo cáo dự thảo

26. CÁC KHOẢN VAY VÀ NỢ CHỊU LÃI (tiếp theo)

Vay dài hạn từ ngân hàng

Bên cho vay	*Số Hợp đồng*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2011*		*Ngày 31 tháng 12 năm 2010*		*Ngày đáo hạn*	*Lãi suất (%/năm)*
		USD	*Tương đương VNĐ*	*USD*	*Tương đương VNĐ*		
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển – chi nhánh Khánh Hòa	01/2003/HĐTD ngày 5 tháng 11 năm 2003	-	-	365.925	6.927.700.051	Ngày 11 tháng 5 năm 2011	Lãi suất tiết kiệm USD 12 tháng + 3%
	01/2006/HĐTD ngày 17 tháng 4 năm 2006	-	44.407.737.875	2.772.117	52.481.723.588	Ngày 17 tháng 10 năm 2014	Lãi suất tiết kiệm USD 12 tháng + 3%
		-	272.623.851.466	-	306.125.851.466	Ngày 12 tháng 3 năm 2017	Lãi suất tiết kiệm USD 12 tháng + 4%
	02/2006/HĐTD ngày 22 tháng 12 năm 2006	1.100.531	22.921.850.087	2.168.217	41.048.684.433	Ngày 12 tháng 3 năm 2017	Lãi suất tiết kiệm VNĐ 12 tháng + 3%
	04/2007/HĐTD ngày 7 tháng 8 năm 2007 (*)	-	68.426.428.261	-	72.926.428.261	Ngày 15 tháng 8 năm 2017	Lãi suất tiết kiệm VNĐ 12 tháng + 4%
	07/2009/HĐTD ngày 30 tháng 6 năm 2009	-	-	-	4.399.120.729	Ngày 30 tháng 6 năm 2012	Lãi suất tiết kiệm VNĐ 12 tháng + 4%
Vietcombank - Head Office	01/2010/HĐTC/VCB-VPLDN ngày 17 tháng 8 năm 2010	-	328.456.428.259	-	-	Ngày 17 tháng 9 năm 2014	Lãi suất tiết kiệm VNĐ 12 tháng của Vietcom Bank + 3,8%
	01/2010/HĐTC/VCB-VPLDN ngày 17 tháng 8 năm 2010	1.047.938	21.826.461.828	-	-	Ngày 17 tháng 9 năm 2014	Lãi suất tiết kiệm USD 12 tháng của Vietcom Bank + 4,0%
	01/2010/HĐTC/VCB-VPLDN ngày 17 tháng 8 năm 2010	616.764	12.845.961.841	-	-	Ngày 23 tháng 5 năm 2021	Lãi suất tiết kiệm USD 12 tháng của Vietcom Bank + 3,2%
	01/2010/HĐTC/VCB-VPLDN ngày 17 tháng 8 năm 2010	-	260.374.246.062	-	-	Ngày 23 tháng 5 năm 2021	Lãi suất tiết kiệm VNĐ 12 tháng của Vietcom Bank + 3,0%
		2.765.233	**1.031.882.965.679**	**5.306.259**	**483.909.508.528**		
Trong đó:							
Vay đến hạn thanh toán (Thuyết minh số 30)			*120.140.701.609*		*67.768.588.780*		
Phần vay nợ dài hạn			*911.742.264.070*		*416.140.919.748*		

Báo cáo dự thảo

26. CÁC KHOẢN VAY VÀ NỢ CHỊU LÃI (tiếp theo)

Tài sản thế chấp để bảo đảm cho tất cả các khoản vay tại Chi nhánh Ngân hàng Đầu tư phát triển Khánh Hòa bao quyền sử dụng đất, cổ phiếu VPL và VIC và quyền sử dụng mặt nước và tài sản gắn liền với đất theo các hợp đồng thế chấp sau:

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01/2006/HĐTC ký ngày 22 tháng 12 năm 2006;
  - Hợp đồng thế chấp chứng khoán để bảo lãnh số 01/2009/HĐCC ngày 18 tháng 11 năm 2009 và số lượng cổ phiếu VPL sở hữu bởi Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam được thế chấp là 5.045.000 cổ phiếu;
  - Hợp đồng thế chấp chứng khoán để bảo lãnh ngày 11 tháng 3 năm 2009 và số lượng cổ phiếu VIC sở hữu bởi ông Phạm Nhật Vượng được thế chấp là 8.500.000 cổ phiếu;
  - Hợp đồng thế chấp chứng khoán để bảo lãnh số 01/2010/HDTC ngày 24 tháng 9 năm 2010 và số lượng cổ phiếu VPL sở hữu bởi Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam được thế chấp là 9.715.000 cổ phần;
- Hợp đồng thế chấp tài sản tài sản số 02/2006/HĐTC ký ngày 22 tháng 12 năm 2006;
- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và mặt nước số 01/2007/HĐTC ký ngày ngày 7 tháng 8 năm 2007;
- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2008/HĐTC ký ngày 26 tháng 9 năm 2008; và

Các khoản vay từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam của Vinpearl Đà Nẵng, công ty con của Tập đoàn, là các khoản vay được đảm bảo bằng giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của toàn bộ dự án Vinpearl Đà Nẵng Luxury Resort and Residences.

27. CÁC KHOẢN ĐẶT CỌC NGẮN HẠN VÀ DÀI HẠN VỀ THANH TOÁN THEO HỢP ĐỒNG CỦA KHÁCH HÀNG

Là các khoản đặt cọc của khách hàng để mua biệt thự sân golf của Dự án Khu biệt thự và sân gôn Vinpearl tại thành phố Nha Trang.

28. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	2011	*2010*
	VNĐ	*VNĐ*
Phí hội viên dịch vụ golf	18.354.944.100	-
Phí hội viên dịch vụ chăm sóc sắc đẹp và spa	5.050.197.730	-
	23.405.141.830	**-**
Trong đó:		
Ngắn hạn	*5.735.582.724*	-
Dài hạn	*17.669.559.106*	-

29. CÁC KHOẢN NỢ DÀI HẠN KHÁC

	2011	*2010*
	VNĐ	*VNĐ*
Dự phòng trợ cấp thôi việc	6.900.753.747	3.490.909.388
Các khoản đặt cọc dài hạn	48.000.000	869.660.414

Báo cáo dự thảo

	6.948.753.747	**4.360.569.802**

30. CÁC KHOẢN VAY NGẮN HẠN

	2011	*2010*
	VNĐ	*VNĐ*
Vay ngắn hạn ngân hàng	118.022.649.269	104.689.032.010
Trái phiếu đến hạn trả (Thuyết minh số 26)	993.747.243.748	500.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 26)	120.140.701.609	67.768.588.780
Các khoản vay khác (*)	2.611.580.162	-
	1.234.522.174.788	**672.457.620.790**

Vay ngắn hạn ngân hàng

Lender	*Số dư cuối năm*	*Hình thức đảm bảo*	*Ngày đến hạn*	*Lãi suất (%/năm)*
	VNĐ			
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) - Chi nhánh Khánh Hòa	118.022.649.269	Xem thuyết minh số 26	6 tháng, trả lãi hàng tháng	Từ 13% đến 16,5%
	118.022.649.269			

(*) Đây là khoản cho cá nhân vay theo hợp đồng số 12/2011/HDV/TK-THV của Công ty TNHH Khách sạn và Du lịch Tây Hồ View. Khoản vay này có thời hạn 6 tháng, không chịu lãi suất và sẽ đáo hạn vào ngày 14 tháng 4 năm 2012.

31. CHI PHÍ PHẢI TRẢ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC

	2011	*2010*
	VNĐ	*VNĐ*
Lãi vay và lãi trái phiếu phải trả	257.975.204.996	254.210.203.524
Các khoản chi phí hoạt động phải trả khác	3.085.715.860	19.927.529.728
Chi phí xây dựng phải trả	92.509.853.924	-
Phải trả khác	7.075.214.753	1.513.329.419
Thuế khác	3.263.643.460	466.017.210
	363.909.632.993	**276.117.079.881**

32. CÁC KHOẢN ĐẶT CỌC NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	2011	*2010*
	VNĐ	*VNĐ*
Đặt cọc từ khách hàng thuê quầy hàng tại Vinpearl Nha Trang	7.733.187.239	-
Đặt cọc từ khách hàng để đặt phòng nghỉ tại các khách sạn/khu nghỉ dưỡng	56.245.974.066	33.505.499.818
Các khoản khác	-	1.299.701.242
	63.979.161.305	**34.805.201.060**

Báo cáo dự thảo

33. CÁC KHOẢN NỢ NGẮN HẠN KHÁC

	2011	*2010*
	VNĐ	*VNĐ*
Phải trả nhân viên	25.625.835.476	14.159.400.696
Các khoản phải trả khác	9.376.085.477	-
	35.001.920.953	**14.159.400.696**

34. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Các cam kết về vốn góp liên quan tới hoạt động đầu tư

		Cam kết góp vốn của Tập đoàn		
Tên đơn vị nhận đầu tư	*Tổng vốn điều lệ của đơn vị nhận đầu tư*	*Số tiền*	*%*	*Cam kết góp vốn tại ngày 31 tháng 12 năm 2011*
		VNĐ		*VNĐ*
Công ty Trách nhiệm hữu hạn Du lịch Sinh thái Nam Qua	110.000.000.000	88.000.000.000	80	84.250.000.000
Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Khách sạn và Du lịch Tây Hồ View	1.145.454.000.000	801.817.800.000	70	773.667.800.000
Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Future Property Invest	1.056.000.000.000	1.056.000.000.000	100	971.437.579.950
Công ty Trách nhiệm hữu hạn Bất động sản Tây Tăng Long	300.000.000.000	147.000.000.000	49	147.000.000.000
		2.092.817.800.000		**1.976.355.379.950**

Cam kết góp vốn liên quan đến Dự án phát triển Bất động sản đang thực hiện

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, Tập đoàn có các khoản cam kết khoảng 588,11 tỷ đồng Việt Nam chủ yếu liên quan đến các khoản phải thanh toán cho nhà thầu theo hợp đồng thiết kế và xây dựng các hạng mục của Dự án Khu biệt thự và sân gôn Vinpearl, Khu khách sạn thuộc dự án Công viên Văn hóa và du lịch Sinh thái Vinpearl tại khu vực Bãi Sỏi trên Đảo Hòn Tre, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, dự án khách sạn và khu nghỉ dưỡng Vinpearl Đà Nẵng, dự án khách sạn và khu nghỉ dưỡng Vinpearl Hội An và các dự án đầu tư xây dựng cơ bản khác, trong đó có cam kết trả tiền sử dụng đất của Dự án khách sạn và khu nghỉ dưỡng Vinpearl Hội An là 16,32 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 quầy hàng tại khu phố mua sắm theo thoả thuận cho thuê. Số tiền thuê tối thiểu theo các thoả thuận này vào ngày báo cáo như sau:

	2011
	VNĐ
Đến 1 năm	2.152.257.830
Trên 1 đến 5 năm	-
Trên 5 năm	-
	2.152.257.830

Bản báo dự thảo

34. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG (tiếp theo)

Các cam kết khác

Trong năm, Công ty Bất động sản Thanh Niên, Công ty mà Công ty cổ phần Vinpearl đã đầu tư vào, đã phát hành 670 tỷ đồng Việt Nam trái phiếu cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng hải Việt Nam ("Maritime Bank"). Thời hạn của trái phiếu là 3 năm.

Theo Thỏa thuận thanh toán cho các nghĩa vụ dân sự của tổ chức phát hành với trái chủ ngày 24 tháng 6 năm 2011 giữa Công ty Bất động sản Thanh Niên và Công ty Cổ phần Vinpearl và Nghị quyết của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Vinpearl số 14.1/2011/NQ-HĐQT-VPL JSC ngày 24 tháng 6 năm 2011, Công ty cam kết chi trả cho Công ty Bất động sản Thanh niên số tiền theo các nghĩa vụ tài chính phát sinh từ Hợp đồng mua bán trái phiếu ký giữa Công ty Bất động sản Thanh niên và Maritime Bank trong các trường hợp (i) Công ty Bất động sản Thanh Niên vì bất kỳ lý do gì không mua lại trái phiếu hoặc không thanh toán đủ gốc và lãi trái phiếu cho Maritime Bank theo hợp đồng mua bán trái phiếu, và (ii) các tài sản đảm bảo theo hợp đồng mua bán trái phiếu không đủ để thực hiện nghĩa vụ thanh toán của Công ty Bất động sản Thanh Niên với Maritime Bank. Tuy nhiên, việc chi trả này phải được sự chấp thuận của Đại hội đồng cổ đông và các cơ quan có thẩm quyền liên quan. Thời hạn đảm bảo thanh toán là từ ngày trái phiếu được phát hành đến khi Công ty Bất động sản Thanh Niên hoàn thành mọi nghĩa vụ tài chính theo hợp đồng mua bán trái phiếu nói trên hoặc đến khi Công ty Cổ phần Vinpearl hoàn thành nghĩa vụ cam kết thanh toán.

35. GIÁ TRỊ HỢP LÝ CỦA CÁC CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

A. Giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý

Sau đây là bảng phân tích các công cụ tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý theo hệ thống cấp bậc giá trị hợp lý:

	2011 (VNĐ)			
	Theo giá niêm yết trên thị trường hoạt động của các công cụ tài chính tương tự	*Theo mô hình định giá dựa trên các yếu tố quan trọng có thể quan sát được*	*Theo mô hình định giá dựa trên các yếu tố quan trọng không thể quan sát được*	*Tổng cộng*
	(Bậc 1)	*(Bậc 2)*	*(Bậc 3)*	
Tài sản tài chính				
Tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua lãi/lỗ (Thuyết minh số 18)	429.532.545.000			429.532.545.000
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011	**429.532.545.000**	**-**	**-**	**429.532.545.000**

Hệ thống cấp bậc giá trị hợp lý

Tập đoàn phân loại việc ghi nhận giá trị hợp lý bằng cách sử dụng hệ thống cấp bậc giá trị hợp lý. Hệ thống này phản ánh mức độ quan trọng của các yếu tố đầu vào sử dụng trong việc xác định giá trị hợp lý. Hệ thống cấp bậc giá trị hợp lý bao gồm các cấp bậc sau:

- Bậc 1 – Sử dụng giá niêm yết (không điều chỉnh) trên thị trường có giao dịch đối với các tài sản và công nợ tương tự.
- Bậc 2 – Sử dụng các yếu tố đầu vào không phải là giá niêm yết đã được sử dụng ở bậc 1. Các yếu tố đầu vào này có thể quan sát được đối với các tài sản, công nợ, hoặc trực tiếp (ví dụ như là giá) hoặc gián tiếp (ví dụ như là có nguồn gốc từ giá), và
- Bậc 3 – Sử dụng các yếu tố đầu vào cho các tài sản và công nợ mà không dựa vào các dữ liệu thị trường có thể quan sát được (các yếu tố đầu vào không thể quan sát được).

Báo cáo dự thảo

35. GIÁ TRỊ HỢP LÝ CỦA CÁC CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

A. Giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý (tiếp theo)

Xác định giá trị hợp lý

Các công cụ vốn niêm yết (Thuyết minh số 18): Giá trị hợp lý được xác định một các trực tiếp bằng cách sử dụng giá thị trường được công bố tại thời điểm lập báo cáo tài chính.

B. Giá trị hợp lý của các nhóm công cụ tài chính không được ghi nhận theo giá trị hợp lý nhưng có giá trị ghi sổ tương đương giá trị hợp lý

Bao gồm: phải thu khách hàng và các khoản phải thu và phải trả khác, các khoản phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 37), các khoản vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 37), các khoản vay ngắn hạn và dài hạn chịu lãi suất thả nổi (Thuyết minh số 26 và số 30).

Giá trị ghi sổ của các tài sản và nợ tài chính này tương đương với giá trị hợp lý bởi vì các tài sản và nợ tài chính này hoặc là ngắn hạn, hoặc là các công cụ tài chính với lãi suất thả nổi và sẽ được xác định lại bằng cách sử dụng lãi suất thị trường vào, hoặc gần, ngày lập báo cáo, hoặc là các công cụ tài chính có lãi suất cố định gần bằng với lãi suất thị trường tại thời điểm lập báo cáo.

C. Giá trị hợp lý của các nhóm công cụ tài chính không được ghi nhận theo giá trị hợp lý và có giá trị ghi sổ không tương đương giá trị hợp lý

Giá trị hợp lý của các nhóm công cụ tài chính không được ghi nhận theo giá trị hợp lý và có giá trị ghi sổ không tương đương giá trị hợp lý bao gồm:

	Ngày 31 tháng 12 năm 2011		*Ngày 31 tháng 12 năm 2010*	
	Giá trị ghi sổ VNĐ	*Giá trị hợp lý VNĐ*	*Giá trị ghi sổ VNĐ*	*Giá trị hợp lý VNĐ*
Tài sản tài chính				
Các tài sản tài chính dài hạn khác (Thuyết minh số 16)	281.709.441.443	-	66.709.441.443	-
	281.709.441.443		**66.709.441.443**	**-**

* Các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn được ghi nhận theo giá gốc.

Thông tin về giá trị hợp lý không được trình bày đối với các khoản đầu tư của Tập đoàn vào các khoản đầu tư dài hạn khác mà được ghi nhận theo giá gốc bởi vị giá trị hợp lý không được xác định một cách đáng tin cậy. Các công cụ vốn này bao gồm các cổ phiếu phổ thông chưa được niêm yết của các công ty khác mà giá trị hợp lý của các cổ phiếu này không được xác định một cách đáng tin cậy do thiếu công cụ thị trường hiệu quả.

Báo cáo dự thảo

36. MỤC TIÊU VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

Nợ phải trả tài chính của Tập đoàn bao gồm các khoản vay và nợ, các khoản trái phiếu doanh nghiệp, các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác. Mục đích chính của những khoản nợ phải trả tài chính này là nhằm huy động nguồn tài chính phục vụ các hoạt động của Tập đoàn. Tập đoàn có các tài sản tài chính như phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua lãi/lỗ, các khoản cho vay, tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn 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. Ban Tổng 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 do thay đổi giá thị trường. Giá thị trường bao gồm 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 từ ngân hàng và các bên liên quan, trái phiếu doanh nghiệp, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua lãi/lỗ và tiền gửi.

Các phân tích độ nhạy như 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 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 hợp nhất bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Tập đoàn nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 và 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 do thay đổi lãi suất thị trường. Rủi ro về thay đổi lãi suất thị trường của Tập đoàn chủ yếu liên quan đến các nghĩa vụ nợ dài hạn có lãi suất thả nổi của Tập đoàn.

Bản dịch chỉ sử dụng cho mục đích tham khảo

36. MỤC TIÊU VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Độ nhạy lãi suất

Bảng dưới đây minh họa độ nhạy của thay đổi lãi suất kỳ vọng trong các năm tài chính tiếp theo. Với giả định các biến số khác không thay đổi, lợi nhuận sau thuế và nguồn vốn của Tập đoàn sẽ bị ảnh hưởng bởi lãi suất vay thả nổi như sau:

	Tăng/(giảm) tiêu điểm cơ sở	*Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế VNĐ*
2011		
USD	50	(390.527.280)
VNĐ	450	(251.378.545.551)
USD	(50)	390.527.280
VNĐ	(450)	251.378.545.551
2010		
USD	50	(785.336.916)
VNĐ	150	(64.923.577.338)
USD	(50)	785.336.916
VNĐ	(150)	64.923.577.338

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 sẽ biến động do thay đổi tỷ giá hối đoái. Rủi ro về thay đổi tỷ giá ngoại tệ của Tập đoàn chủ yếu liên quan đến các hoạt động của Tập đoàn (khi doanh thu và chi phí được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng tiền hạch toán của Tập đoàn).

Tập đoàn chưa sử dụng các công cụ phái sinh đảm bảo để phòng ngừa các rủi ro về ngoại hối.

Tập đoàn quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét tình hình thị trường hiện hành và dự kiến khi Tập đoàn dự định mua bán hàng hóa có gốc ngoại tệ trong tương lai, ngoại trừ việc tăng tỷ lệ phòng ngừa rủi ro.

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 US$/VNĐ	*Ảnh hưởng lợi nhuận sau thuế VNĐ*
2011		
	+8%	(7.297.409.135)
	-8%	7.297.409.135
2010		
	+5%	(8.088.354.394)
	-5%	8.088.354.394

Báo cáo dự thảo

36. MỤC TIÊU VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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 việc Hội đồng Quản trị của Tập đoàn xem xét và phê duyệt 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 429.532.545.000 đồng Việt Nam. Nếu giá của các cổ phiếu này giảm 10% thì sẽ lợi nhuận sau thuế của Tập đoàn sẽ giảm khoảng 32.214.940.875 đồng Việt Nam, phụ thuộc vào việc giảm giá trị này có đáng kể hoặc kéo dài hay không. Nếu giá của các cổ phiếu này tăng lên 10%, lợi nhuận sau thuế của Tập đoàn sẽ tăng lên khoảng 32.214.940.875 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 để xây dựng các khu nghỉ dưỡng. 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 nhằm quản lý thời điểm mua hàng, kế hoạch xây dựng 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 đối tác sẽ không hoàn thành được nghĩa vụ theo một công cụ tài chính hay một hợp đồng, dẫn đến lỗ về mặt tài chính. Tập đoàn chịu rủi ro này phát sinh từ các hoạt động kinh doanh (chủ yếu là phải thu khách hàng) và các hoạt động tài chính, bao gồm các khoản tiền gửi tại ngân hàng và các tổ chức tín dụng cũng như các khoản cho các bên khác vay và các khoản phải thu khác.

Phải thu khách hàng từ hoạt động kinh doanh khách sạn

Việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng của Tập đoàn dựa trên các chính sách, thủ tục và quy trình kiểm soát của Tập đoàn có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng. Các khoản phải thu khách hàng chưa thu được thường xuyên được theo dõi. Tập đoàn thực hiện xem xét sự suy giảm trong chất lượng tín dụng của từng khách hàng tại ngày lập báo cáo. Trên cơ sở này và việc các khoản phải thu khách hàng của Tập đoàn có liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau, rủi ro tín dụng đối với hoạt động kinh doanh khách sạn không bị tập trung đáng kể vào một khách hàng nhất định.

Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản

Rủi ro tín dụng đối với các khoản phải thu từ chuyển nhượng bất động sản tập trung vào các khách hàng mua biệt thự tại khu khách sạn và nghỉ dưỡng Vinpearl Đà Nẵng. Tập đoàn quản lý rủi ro qua việc yêu cầu khách hàng thanh toán theo tiến độ hợp đồng khi mua bất động sản của Tập đoàn. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, số dư tài khoản phải thu có một khoản trị giá 44,4 tỷ đồng Việt Nam là khoản phải thu từ hoạt đông chuyển nhượng biệt thự của Vinpearl Đà Nẵng.

Bản cáo dự thảo

36. MỤC TIÊU VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Rủi ro tín dụng (tiếp theo)

Các khoản cho vay và lãi vay phải thu từ các bên liên quan và các bên khác

Rủi ro tín dụng khách hàng cũng phát sinh từ các khoản cho vay các bên thứ ba (Thuyết minh số 20 và 21) và cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 37). Một số các khoản cho vay này không được bảo đảm, hoặc được đảm bảo bởi cổ phần của các đối tượng khác. 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 và các tổ chức tài chính

Rủi ro tín dụng từ số dư tiền gửi tại các ngân hàng và các tổ chức tài chính được quản lý bởi bộ phận ngân quỹ của Tập đoàn theo chính sách của Tập đoàn là duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng và các tổ chức tài chính được nhiều người biết đến.

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản của Tập đoàn chủ yếu phát sinh từ các khoản vay ngân hàng. Tập đoàn quản trị rủi ro thanh khoản thông qua việc sắp xếp các hợp đồng tín dụng dài hạn từ ngân hàng 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. Không có khoản tín dụng ngân hàng nào chưa được sử dụng hết tại ngày 31 tháng 12 năm 2011.

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

Ngày 31 tháng 12 năm 2011	*Bất cứ thời điểm nào* *VNĐ*	*Dưới 1 năm* *VNĐ*	*Từ 1 đến 5 năm* *VNĐ*	*Tổng cộng* *VNĐ*
Các khoản vay và nợ chịu lãi	-	1.571.978.591.575	3.952.020.178.929	5.523.998.770.504
Các khoản phải trả	126.219.925.638	-	-	126.219.925.638
Phải trả bên liên quan	280.165.790	-	-	280.165.790
Khách hàng trả tiền trước	63.979.161.305	-	-	63.979.161.305
Các khoản phải trả khác	353.570.774.780	12.004.070.941	-	365.574.845.721
	544.050.027.513	**1.583.982.662.516**	**3.952.020.178.929**	**6.080.052.868.958**

Ngày 31 tháng 12 năm 2010	*Bất cứ thời điểm nào* *VND*	*Dưới 1 năm* *VND*	*Từ 1 đến 5 năm* *VND*	*Tổng cộng* *VND*
Các khoản vay và nợ chịu lãi	-	1.237.630.048.090	5.277.408.772.313	6.515.038.820.403
Các khoản phải trả	49.126.583.456	-	-	49.126.583.456
Phải trả bên liên quan	231.417.466.852	-	-	231.417.466.852
Khách hàng trả tiền trước	34.805.201.060	-	-	34.805.201.060
Các khoản phải trả khác	316.688.439.420	19.282.439.423	4.360.569.802	340.331.448.645
	632.037.690.788	**1.256.912.487.513**	**5.281.769.342.115**	**7.170.719.520.416**

Bản dịch chỉ sử dụng cho mục đích tham khảo

36. MỤC TIÊU VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Quản lý nguồn vốn

Nguồn vốn của Tập đoàn bao gồm vốn chủ sở hữu do các cổ đông đóng góp. Tập đoàn cũng có các khoản vay, trái phiếu, phải trả khách hàng và phải trả khác.

Mục tiêu chính của quản lý nguồn vốn của Tập đoàn là đảm bảo duy trì các chỉ số vốn một cách lành mạnh nhằm hỗ trợ cho hoạt động kinh doanh và tối đa hóa giá trị cho cổ đông.

Tập đoàn cũng kiểm soát cơ cấu nguồn vốn và có những điều chỉnh cần thiết theo các thay đổi của tình hình kinh tế. Để duy trì hoặc điều chỉnh cơ cấu nguồn vốn, Tập đoàn có thể điều chỉnh mức cổ tức chia cho các cổ đông, hoàn trả vốn góp cho các cổ đông hoặc phát hành cổ phiếu mới.

Tập đoàn quản lý vốn thông qua việc sử dụng hệ số nợ, được tính bằng nợ thuần chia cho tổng nguồn vốn và tổng nợ. Tập đoàn xác định nợ thuần bao gồm các khoản vay và nợ chịu lãi suất, phải trả khách hàng và các khoản trích trước, trừ tiền và các khoản tương đương tiền.

	2011 *VNĐ*	*2010* *VNĐ*
Các khoản vay và nợ chịu lãi	4.613.768.404.551	4.532.481.696.582
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	(78.476.673.904)	(23.618.277.299)
Nợ thuần	4.535.291.730.647	4.508.863.419.283
Nguồn vốn	3.545.492.575.647	2.146.795.031.685
Nguồn vốn và nợ thuần	**8.080.784.306.294**	**6.655.658.450.968**
Hệ số nợ	53%	68%

Báo cáo dự thảo

37. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu với các bên liên quan cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 bao gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	2011 VNĐ
Ông Nguyễn Quốc Thành	Thành viên gia đình của thành viên HĐQT		
		- Lãi vay phát sinh	136.400.000
		- Thu tiền lãi vay	1.550.000.000
		- Nhận lại tiền cho vay	45.877.438.000
Công ty Cổ phần Vincom	Cùng chủ sở hữu		
		- Cung cấp dịch vụ	1.565.620.655
		- Thu tiền cho dịch vụ đã cung cấp	1.164.512.093
		- Thuê mặt bằng	1.128.929.261
		- Mua tài sản	13.689.909.281
		- Thanh toán tiền thuê mặt bằng	(1.128.929.261)
		- Thanh toán tiền mua tài sản	(13.689.909.281)
		- Thuê mặt bằng và máy móc thiết bị	4.522.329.900
		- Thanh toán tiền thuê mặt bằng và máy móc	(4.522.329.900)
		- Mua máy tập thể dục phục vụ cho Vincom Long Biên	1.951.540.887
		- Thanh toán tiền mua máy tập thể dục	(1.951.540.887)
		- Thanh toán tiền mua hàng hóa	473.910.979
		- Thanh lý cổ phần GCD	300.000.000.000
		- Tiền thu về từ thanh lý cổ phần GCD	(300.000.000.000)
		- Thanh toán gốc vay	(212.800.000.000)
		- Thanh toán lãi vay	(99.139.758.400)
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Cùng chủ sở hữu	- Thu lại vốn đã ứng đầu tư	148.300.000.000
		- Lãi ứng vốn được hưởng	4.431.670.700
		- Thu lãi ứng vốn	11.710.519.800
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh	Công ty liên kết (từ ngày 17 tháng 6 năm 2011)		
		- Thu lại vốn đã ứng đầu tư	115.000.000.000
		- Lãi ứng vốn được hưởng	37.734.654.700
		- Thu lãi ứng vốn	33.000.000.000

Báo cáo dự thảo

37. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	2011 VNĐ
Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam tại Thành phố Hồ Chí Minh	Công ty liên kết	- Cổ tức năm 2010 được hưởng	1.831.720.000
		- Thu cổ tức nhận được	29.905.009.200
		- Giá trị dịch vụ cung cấp	7.466.359.451
		- Thu tiền cung cấp dịch vụ	6.624.114.062
Công ty Cổ phần Đồng Phú Hưng	Công ty liên kết (trong năm và tới ngày 6 tháng 6 năm 2011)	- Ứng vốn đầu tư	(140.000.000.000)
		- Thu lại vốn đã ứng đầu tư	140.000.000.000
		- Lãi ứng vốn được hưởng	15.547.389.000
		- Thu lãi ứng vốn	15.547.389.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	Công ty liên kết của cùng chủ sở hữu	- Thu lại vốn đã ứng	475.000.000.000
		- Lãi ứng vốn được hưởng	27.241.666.666
		- Thu lãi ứng vốn	84.646.747.820
		- Chuyển nhượng vốn cổ phần	160.000.000.000
		- Thanh toán tiền mua Cổ phần IGS	2.125.000.000
		- Cổ tức năm 2011 được hưởng	5.340.136.054
		- Nhận cổ tức năm 2010	13.350.340.136
Công ty Cổ phần đầu tư và thương mại PFV	Cùng chủ sở hữu	- Tiền thuê nhà và phí dịch vụ	16.310.267.367
		- Thanh toán tiền thuê nhà và phí dịch vụ	(21.240.023.030)
		- Mua cổ phần	177.915.008.000
		- Thanh toán tiền mua cổ phần	(177.915.008.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô Thị Sài Đồng	Cùng chủ sở hữu	- Chi phí trả hộ	1.489.613.915
		- Thu lại các khoản trả hộ	904.541.194
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Hoàng Gia	Công ty liên kết	- Ứng vốn đầu tư	182.000.000.000
		- Thu lại vốn đã ứng đầu tư	920.500.000.000
		- Lãi ứng vốn được hưởng	265.970.104.100
		- Thu lãi ứng vốn	185.000.000.000
Công ty Cổ phần An Viên	Công ty của thành viên gia đình của cổ đông chính	- Cung cấp dịch vụ	2.545.037.084
		- Thu tiền dịch vụ	2.716.583.616

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

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*2010 VNĐ*
Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam Vitours	Công ty liên kết	- Cổ tức phải thu	508.680.000
		- Cổ tức nhận được	508.680.000
		- Cung ứng dịch vụ	1.215.892.532
		- Tiền thu từ dịch vụ cung ứng	1.198.587.656
		- Hoa hồng	18.899.969
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Vincharm	Công ty liên kết	- Lãi phải thu từ khoản tạm ứng cho phát triển dự án	1.923.860.000
		- Lãi nhận được từ khoản tạm ứng cho phát triển dự án	9.870.000.000
		- Thanh lý tài sản	173.702.600
		- Thu lại vốn đã ứng đầu tư	300.000.000.000
		- Tiền thu từ thanh lý tài sản	173.702.600

Bản sao dự thảo

37. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	2010 VNĐ
Công ty Cổ phần PCM	Công ty liên kết (đã chuyển nhượng trong năm)	- Phí tư vấn và quản lý dự án phải trả	2.464.000.000
		- Phí tư vấn và quản lý dự án đã trả	2.555.612.200
Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam tại Thành phố Hồ Chí Minh	Công ty liên kết	- Cổ tức được hưởng	1.752.740.000
		- Thanh lý công cụ và thiết bị	578.000.000
		- Thu tiền thanh lý công cụ và thiết bị	578.000.000
		- Cổ tức nhận được	1.752.740.000
		- Cung cấp dịch vụ	649.924.739
		- Thu tiền cung cấp dịch vụ	9.424.742.702
		- Hoa hồng được hưởng	10.362.850
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia	Công ty liên kết	- Góp vốn điều lệ	305.900.000.000
		- Lãi phải thu từ khoản tạm ứng cho phát triển dự án	267.798.515.900
		- Lãi nhận được từ khoản tạm ứng cho phát triển dự án	302.012.529.200
		- Thu tiền tạm ứng cho phát triển dự án	62.200.000.000
		- Thu tiền thanh lý công cụ và thiết bị	200.000.000
		- Thanh lý công cụ và thiết bị	200.000.000
Công ty Cổ phần Vinpearl Hội An	Công ty liên kết	- Lãi phải thu từ khoản tạm ứng cho phát triển dự án	40.797.861.100
		- Lãi nhận được từ khoản tạm ứng cho phát triển dự án	25.000.000.000
Công ty Cổ phần Vinpearl Đà Nẵng	Công ty liên kết	- Lãi nhận được từ khoản tạm ứng cho phát triển dự án	50.500.000.000
		- Chuyển nhượng từ Vegas	20.901.278.065
		- Lãi phải thu từ khoản tạm ứng cho phát triển dự án	1.255.103.600
		- Lãi nhận được từ khoản tạm ứng cho phát triển dự án	280.415.400
		- Thu lại vốn đã ứng đầu tư	60.600.000.000
		- Góp vốn đầu tư	115.200.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Vincom	Cùng chủ sở hữu	- Chi phí trả hộ	160.836.705
		- Thanh toán chi phí trả hộ	249.425.955
Công ty Cổ phần An Viên	Công ty của thành viên gia đình của một thành viên HĐQT	- Cung cấp dịch vụ khách sạn	1.737.951.241
		- Thu từ cung cấp dịch vụ khách sạn	1.506.571.544
Công ty Cổ phần Vincom	Cùng chủ sở hữu	- Mua quyền sử dụng đất	67.245.044.000
		- Chi phí điện nước	1.162.037.899
		- Thanh lý công cụ dụng cụ	821.291.946
		- Cho thuê xe	198.000.000
		- Mua công cụ dụng cụ	26.110.000
		- Chi hộ	1.147.684.799
		- Chi phí trả hộ	71.106.580
		- Cung cấp dịch vụ khách sạn	60.337.190
		- Thanh toán cho mua quyền sử dụng đất	67.245.044.000
		- Thu từ thanh lý công cụ dụng cụ	5.523.340.946
		- Thu từ dịch vụ cung cấp	237.017.190
		- Thanh toán chi phí điện nước	1.562.046.846
Công ty Cổ phần Vincom – chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	Cùng chủ sở hữu	- Cung cấp dịch vụ khách sạn	235.218.015
		- Thu từ cung cấp dịch vụ khách sạn	235.638.015
		- Thanh lý tài sản và công cụ dụng cụ	575.230.860
		- Thu từ thanh lý tài sản và công cụ dụng cụ	494,696,700

Báo cáo dự thảo

37. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	2010 VNĐ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	Công ty liên kết của cùng chủ sở hữu	- Lãi phải thu từ khoản tạm ứng cho phát triển dự án	77.847.222.220
		- Thu lãi từ khoản tạm ứng cho phát triển dự án	34.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Cùng chủ sở hữu	- Ứng vốn đầu tư	307.000.000.000
		- Lãi phải thu từ khoản tạm ứng cho phát triển dự án	7.278.849.100
		- Thu lại vốn đã ứng đầu tư	158.700.000.000
Quỹ Thiện Tâm	Cùng chủ sở hữu	- Chi phí tài trợ xây dựng nhà tình nghĩa Tỉnh Kiên Giang	8.000.000.000
Bà Phạm Hồng Linh	Thành viên gia đình của một thành viên HĐQT	- Thu tiền gốc vay	245.610.000.000
		- Lãi vay phải thu	23.701.003.805
Bà Vũ Tuyết Hằng	Thành viên HĐQT	- Lãi cho vay phải thu	1.617.777.778
Ông Nguyễn Quốc Thành	Cổ đông và là thành viên gia đình của một thành viên HĐQT	- Chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Vinpearl Hội An	36.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV	Cùng chủ sở hữu	- Thanh lý tài sản	1.634.925.600

Số dư phải trả với các bên liên quan tại ngày báo cáo tài chính hợp nhất như sau:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*2011 VNĐ*
Phải thu khác			
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh	Công ty liên kết	Lãi ứng vốn phải thu	23.049.231.078
		Chi hộ	1.844.669.366
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Hoàng Gia	Công ty liên kết	Lãi ứng vốn phải thu	80.970.104.100
Công ty Cổ Phần Đầu tư và Phát triển Đô Thị Sài Đồng	Cùng chủ sở hữu	Chi hộ	501.072.721
		Cung cấp dịch vụ	84.000.000
Công ty Cổ phần An Viên	Công ty của thành viên gia đình của cổ đông chính	Cung cấp dịch vụ	126.025.043
			106.575.102.308
Phải trả khác			
Công ty Cổ phần Vincom	Cùng chủ sở hữu	Chi phí trả hộ	21.003.400
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Cùng chủ sở hữu	Chi phí trả hộ	52.125.000
Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam (tại thành phố Hồ Chí Minh)	Công ty liên kết	Chi phí trả hộ	207.037.390
			280.165.790

Bản dịch chỉ sử dụng cho mục đích tham khảo

37. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Chi tiết lãi suất và hình thức bảo lãnh, tài sản đảm bảo liên quan đến các khoản cho vay và ứng vốn đầu tư nêu trên như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư tạ 31 tháng 12 năm 2011 VNĐ	Lãi vay % / năm	Ngày đáo hạn	Thế chấp	Lãi vay phải thu
Cho các bên liên quan vay ngắn hạn						
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh	Công ty liên kết	306.582.804.933	20,5	17 tháng 9 năm 2012	Không	23.049.231.078
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa Ốc Hoàng Gia	Công ty liên kết	1.070.900.000.000	20,5	24 tháng 9 năm 2012	Giá trị quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai của dự án thành phố Hoàng Gia	80.970.104.100
		1.377.482.804.933				

Số dư phải thu từ các bên liên quan tại ngày báo cáo tài chính hợp nhất như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	2010 VNĐ
Phải thu			
Công ty Cổ phần An Viên	Công ty của thành viên gia đình của một thành viên HĐQT	Phải thu về cung cấp dịch vụ phòng nghỉ và các dịch vụ khác	297.571.575
Công ty Cổ phần Vincom	Cùng chủ sở hữu	Phải thu về cung cấp dịch vụ phòng nghỉ và các dịch vụ khác	20.679.999
Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam Vitours	Công ty liên kết	Cổ tức phải thu	508.680.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	Công ty liên kết của cùng chủ sở hữu	Lãi ứng vốn phải thu	57.405.081.154
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Vincharm	Công ty liên kết	Lãi ứng vốn phải thu	22.860.000
Công ty Cổ phần Vinpearl Hội An	Công ty liên kết	Lãi ứng vốn phải thu	35.304.527.800
Công ty Cổ phần Vinpearl Đà Nẵng	Công ty liên kết	Chuyển từ Vegas sang và lãi ứng vốn phải thu	11.980.441.993
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Cùng chủ sở hữu	Lãi ứng vốn phải thu	7.278.849.100
Bà Phạm Hồng Linh	Thành viên gia đình của một thành viên HĐQT	Lãi vay phải thu	23.719.991.200
Bà Vũ Tuyết Hằng	Thành viên HĐQT	Lãi vay phải thu	1.472.960.100
			138.011.642.921

Báo cáo dự thảo

37. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	2010 VNĐ
Cho các bên liên quan vay			
Bà Phạm Hồng Linh	Thành viên gia đình của một thành viên HĐQT	Cho vay	146.496.565.346
Bà Vũ Tuyết Hằng	Thành viên HĐQT	Cho vay	20.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Cùng chủ sở hữu	Ứng vốn đầu tư	146.619.030.452
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	Công ty liên kết của cùng chủ sở hữu	Ứng vốn đầu tư	475.000.000.000
Công ty Cổ phần Vinpearl Đà Nẵng	Công ty liên kết	Ứng vốn đầu tư	400.000.000
Công ty Cổ phần Vinpearl Hội An	Công ty liên kết	Cho vay	300.337.310.094
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia	Công ty liên kết	Ứng vốn đầu tư	1.809.400.000.000
			2.898.252.905.892
Trong đó:			
Ngắn hạn			*988.852.905.892*
Dài hạn			*1.909.400.000.000*

Báo cáo dự thảo

37. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Chi tiết lãi suất và hình thức bảo lãnh, tài sản đảm bảo liên quan đến các khoản cho vay và ứng vốn đầu tư nêu trên như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư VNĐ	Lãi vay %/năm	Ngày đáo hạn	Thế chấp	Lãi vay phải thu
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia	Công ty liên kết	1.809.400.000.000	13,2	Ngày 24 tháng 9 năm 2012	Giá trị quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai của dự án Thành phố Hoàng Gia	-
		200.337.310.094	14	Ngày 17 tháng 3 năm 2011	Cổ phiếu/Quyền cổ phiếu của cổ đông Vinpearl Hội An	35.304.527.800
Công ty Cổ phần Vinpearl Hội An	Công ty liên kết	100.000.000.000	15,55	Ngày 24 tháng 9 năm 2012	Không có	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	Công ty liên kết của cùng chủ sở hữu	475.000.000.000	17,5	Ngày 2 tháng 4 năm 2011	Không có	57.405.081.154
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Cùng chủ sở hữu	146.619.030.452	11,2	Ngày 23 tháng 8 năm 2011	Không có	7.278.849.100
Bà Phạm Hồng Linh	Thành viên gia đình của một thành viên HĐQT	146.496.565.346	8	Ngày 24 tháng 9 năm 2012	Không có	23.719.991.200
Bà Vũ Tuyết Hằng	Thành viên HĐQT	20.000.000.000	8	Ngày 1 tháng 5 năm 2011	Không có	1.472.960.100
Công ty Cổ phần Vinpearl Đà Nẵng	Công ty liên kết	400.000.000	11,2	Ngày 28 tháng 2 năm 2011	Không có	-
		2.898.252.905.892				

Bản dịch chỉ sử dụng cho mục đích tham khảo

37. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Số dư phải trả với các bên liên quan tại ngày báo cáo tài chính hợp nhất như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	2010 VNĐ
Phải trả			
Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam tại Thành phố Hồ Chí Minh	Công ty liên kết	Phải trả cho dịch vụ đã cung cấp	895.466.852
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	Công ty liên kết của cùng chủ sở hữu	Lãi vay phải trả	22.522.000.000
Quỹ Thiện Tâm	Cùng chủ sở hữu	Chi phí tài trợ xây dựng nhà tình nghĩa Tỉnh Kiên Giang	8.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái (*)	Cổ đông chính của GCD	Vay ngắn hạn	200.000.000.000
			231.417.466.852

(*) Khoản vay ngắn hạn từ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái là khoản vay không thế chấp với lãi suất 12,6%/năm và đáo hạn vào ngày 18 tháng 6 năm 2011.

Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc:

	2011 *VNĐ*	*2010* *VNĐ*
Lương và thưởng	2.803.616.381	2.395.510.518
Các phúc lợi khác	-	-
	2.803.616.381	**2.395.510.518**

38. PHÂN LOẠI LẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG

Một số khoản mục tương ứng trên bảng cân đối kế toán hợp nhất năm trước đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày của các báo cáo tài chính hợp nhất của năm nay.

39. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN

Vào ngày 17 tháng 1 năm 2012, Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, bản sửa đổi lần thứ 19, theo đó, Công ty đã chuyển đổi thành công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên có tên gọi là Công ty TNHH một thành viên Vinpearl, với vốn điều lệ là 2.054.984.890.000 đồng Việt Nam. Chủ sở hữu của Công ty là Công ty Cổ phần Vincom.

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

Báo cáo dự thảo

Công ty Cổ phần Vincom

Thông tin tài chính giả định chưa được kiểm toán

Ngày 31 tháng 12 năm 2011

DRAFT

Công ty Cổ phần Vincom

BÁO CÁO GIẢ ĐỊNH KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT CHƯA ĐƯỢC KIỂM TOÁN
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

	Số liệu gốc 2011 VNĐ	*Điều chỉnh 1 VNĐ*	*Điều chỉnh 2 VNĐ*	*Điều chỉnh 3 VNĐ*	*Điều chỉnh 4 VNĐ*	*Điều chỉnh 5 VNĐ*
Hoạt động liên tục						
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ khách sạn, dịch vụ công viên và các dịch vụ liên quan khác	-	954.717.308.269	-	-	-	-
Doanh thu cho thuê	959.142.290.550	6.969.413.606	-	-	-	-
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	1.370.908.248.542	154.734.436.393	-	-	-	-
Doanh thu	**2.330.050.539.092**	**1.116.421.158.268**	**-**	**-**	**-**	**-**
Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	(1.198.310.582.715)	(724.875.966.681)	-	-	-	-
Lợi nhuận gộp	**1.131.739.956.377**	**391.545.191.587**	**-**	**-**	**-**	**-**
(Lỗ)/ lãi từ việc đánh giá lại bất động sản đầu tư hoàn thành	(67.035.533.804)	31.500.000.000	-	-	-	-
Lãi từ việc đánh giá lại bất động sản đầu tư dở dang	2.804.496.288.844	-	-	-	-	-
Thu nhập hoạt động khác	256.484.869.116	52.802.634.135	-	-	-	-
Chi phí bán hàng	(332.571.152.663)	(51.273.300.181)	-	-	-	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	(367.969.362.847)	(98.161.449.142)	(5.083.971.057)	(70.740.063)	-	-
Chi phí hoạt động khác	(32.829.421.938)	(14.380.257.460)	(10.017.767.198)	-	-	-
Thu nhập từ hoạt động kinh doanh	**3.392.315.643.085**	**312.032.818.939**	**(15.101.738.255)**	**(70.740.063)**	**-**	**-**
Chi phí tài chính	(1.028.647.696.576)	(768.229.418.226)	(104.550.795.045)	-	184.413.630.045	332.107.336.600
Lỗ thuần của công cụ nợ tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua lãi/lỗ	(499.344.041.662)	-	-	-	-	-
Thu nhập tài chính	1.333.102.758.518	592.743.584.783	136.685.691.485	1.602.102.438	(615.382.029.735)	(332.107.336.600)
Lợi nhuận từ công ty liên kết	568.335.847.996	224.253.136.212	(51.019.913.334)	(565.376.674)	-	-
Thu nhập trước thuế từ hoạt động liên tục	**3.765.762.511.361**	**360.800.121.708**	**(33.986.755.149)**	**965.985.701**	**(430.968.399.690)**	**-**
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	(1.206.925.037.886)	(4.514.889.059)	(4.397.988.507)	(382.840.596)	107.742.099.922	-
Lợi nhuận trong năm từ hoạt động liên tục	**2.558.837.473.475**	**356.285.232.649**	**(38.384.743.656)**	**583.145.105**	**(323.226.299.768)**	**-**
Hoạt động bị chấm dứt						
Lợi nhuận trong năm từ hoạt động bị chấm dứt	328.632.222.837	91.154.294.723	(91.154.294.723)	-	-	-
Lợi nhuận trong năm	**2.887.469.696.312**	**447.439.527.372**	**(129.539.038.379)**	**583.145.105**	**(323.226.299.768)**	**-**
Trong đó:						
Lãi thuộc về cổ đông của công ty mẹ	2.536.911.806.227	431.578.679.881	(129.593.965.118)	112.251.175	(263.813.368.725)	-
Lợi ích của cổ đông không nắm quyền kiểm soát	350.557.890.085	15.860.847.491	54.926.739	470.893.930	(59.412.931.043)	
Lãi trên cổ phiếu:						
Lãi cơ bản dựa trên lợi nhuận thuộc về cổ đông của công ty mẹ	6.913	1.176	(353)	-	(719)	-
Lãi suy giảm dựa trên lợi nhuận thuộc về cổ đông của công ty mẹ	5.710	813	(244)	-	(497)	-

DRAFT

	Điều chỉnh 6 *VNĐ*	*Điều chỉnh 7* *VNĐ*	*Điều chỉnh 8* *VNĐ*	*Tổng điều chỉnh* *VNĐ*	*Giả định chưa được kiểm toán 2011* *VNĐ*
Hoạt động liên tục					
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ khách sạn, dịch vụ công viên và các dịch vụ liên quan khác	-	-	-	954.717.308.269	954.717.308.269
Doanh thu cho thuê	-	-	-	6.969.413.606	966.111.704.156
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	-	-	154.734.436.393	1.525.642.684.935
Doanh thu	**-**	**-**	**-**	**1.116.421.158.268**	**3.446.471.697.360**
Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	-	-	-	(724.875.966.681)	(1.923.186.549.396)
Lợi nhuận gộp	**-**	**-**	**-**	**391.545.191.587**	**1.523.285.147.964**
(Lỗ)/ lãi từ việc đánh giá lại bất động sản đầu tư hoàn thành	-	-	-	31.500.000.000	(35.535.533.804)
Lãi từ việc đánh giá lại bất động sản đầu tư dở dang	-	-	-	-	2.804.496.288.844
Thu nhập hoạt động khác	-	-	(23.274.926.646)	29.527.707.489	286.012.576.605
Chi phí bán hàng	-	-	-	(51.273.300.181)	(383.844.452.844)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	-	-	-	(103.316.160.262)	(471.285.523.109)
Chi phí hoạt động khác	-	-	-	(24.398.024.658)	(57.227.446.596)
Thu nhập từ hoạt động kinh doanh	**-**	**-**	**(23.274.926.646)**	**273.585.413.975**	**3.665.901.057.060**
Chi phí tài chính	-	-	(18.644.522.200)	(374.903.768.826)	(1.403.551.465.402)
Lỗ thuần của công cụ nợ tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua lãi/lỗ	-	-	-	-	(499.344.041.662)
Thu nhập tài chính	-	-	19.450.594.088	(197.007.393.541)	1.136.095.364.977
Lợi nhuận từ công ty liên kết	20.294.497.188	(134.119.860.166)	(24.644.068.447)	34.198.414.779	602.534.262.775
Thu nhập trước thuế từ hoạt động liên tục	**20.294.497.188**	**(134.119.860.166)**	**(47.112.923.206)**	**(264.127.333.614)**	**3.501.635.177.747**
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	-	98.446.381.760	(1.108.478.656.126)
Lợi nhuận trong năm từ hoạt động liên tục	**20.294.497.188**	**(134.119.860.166)**	**(47.112.923.206)**	**(165.680.951.854)**	**2.393.156.521.621**
Hoạt động bị chấm dứt					
Lợi nhuận trong năm từ hoạt động bị chấm dứt	-	-	-	-	328.632.222.837
Lợi nhuận trong năm	**20.294.497.188**	**(134.119.860.166)**	**(47.112.923.206)**	**(165.680.951.854)**	**2.721.788.744.458**
Trong đó:					
Lãi thuộc về cổ đông của công ty mẹ	9.888.822.986	-	(47.375.755.761)	796.664.438	2.537.708.470.665
Lợi ích của cổ đông không nắm quyền kiểm soát	10.405.674.202	(134.119.860.166)	262.832.555	(166.477.616.292)	184.080.273.793
Lãi trên cổ phiếu:					
Lãi cơ bản dựa trên lợi nhuận thuộc về cổ đông của công ty mẹ	27	-	(129)	2	6.915
Lãi suy giảm dựa trên lợi nhuận thuộc về cổ đông của công ty mẹ	19	-	(89)	2	5.712

DRAFT

Công ty Cổ phần Vincom

BÁO CÁO GIẢ ĐỊNH TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT CHƯA ĐƯỢC KIỂM TOÁN
ngày 31 tháng 12 năm 2011

	Số liệu gốc 2011 *VNĐ*	*Điều chỉnh 1* *VNĐ*	*Điều chỉnh 2* *VNĐ*	*Điều chỉnh 3* *VNĐ*	*Điều chỉnh 4* *VNĐ*	*Điều chỉnh 5* *VNĐ*	*Điều chỉnh 6* *VNĐ*	*Điều chỉnh 7* *VNĐ*	*Tổng điều chỉnh* *VNĐ*	*Giả định chưa được kiểm toán 2011* *VNĐ*
TÀI SẢN										
TÀI SẢN DÀI HẠN										
Nhà cửa và thiết bị	1.788.159.348.221	2.900.492.122.780	-	-	-	-	-	-	2.900.492.122.780	4.688.651.471.001
Tài sản vô hình	169.407.501.624	652.786.070.108	21.827.425	-	-	-	-	-	652.807.897.533	822.215.399.157
Bất động sản đầu tư hoàn thành	14.013.398.002.561	56.700.000.000	-	-	-	-	-	-	56.700.000.000	14.070.098.002.561
Bất động sản đầu tư dở dang	8.716.512.565.062	270.925.416.052	-	-	-	-	-	-	270.925.416.052	8.987.437.981.114
Xây dựng cơ bản dở dang	1.238.649.099.611	-	918.227.899.285	333.752.072	-	-	-	-	918.561.651.357	2.157.210.750.968
Đầu tư vào công ty liên kết	844.388.738.199	1.125.078.227.400	(837.476.125.961)	(567.035.045)	-	-	42.820.138.903	(995.571.308.155)	(665.716.102.858)	178.672.635.341
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	80.995.093.810	33.415.143.570	-	-	-	-	-	-	33.415.143.570	114.410.237.380
Chi phí trả trước dài hạn	217.993.400.369	40.522.690.229	-	-	-	-	-	-	40.522.690.229	258.516.090.598
Các tài sản tài chính dài hạn khác	1.378.266.649.435	281.709.441.443	-	(635.000.000)	-	-	(42.820.138.903)	-	238.254.302.540	1.616.520.951.975
Tổng tài sản dài hạn	**28.447.770.398.892**	**5.361.629.111.582**	**80.773.600.749**	**(868.282.973)**	**-**	**-**	**-**	**(995.571.308.155)**	**4.445.963.121.203**	**32.893.733.520.095**
TÀI SẢN NGẮN HẠN									-	-
Hàng tồn kho	12.027.140.416.200	612.269.389.640	-	-	-	-	-	-	612.269.389.640	12.639.409.805.840
Các khoản phải thu khách hàng	256.344.430.122	71.411.602.696	-	-	-	-	-	-	71.411.602.696	327.756.032.818
Trả trước cho người bán	2.041.076.551.047	-	326.743.100	219.000.000	-	-	-	-	545.743.100	2.041.622.294.147
Tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua lãi/lỗ	1.542.780.441.335	429.532.545.000	-	-	(1.958.072.970.335)	-	-	-	(1.528.540.425.335)	14.240.016.000
Các khoản cho vay và phải thu các bên liên quan	1.009.452.124.585	1.484.057.907.241	-	-	-	(1.483.346.809.477)	-	-	711.097.764	1.010.163.222.349
Chi phí trả trước ngắn hạn và phải thu khác	2.011.156.020.347	280.321.701.700	1.239.764.456.781	1.257.130.947	-	-	-	-	1.521.343.289.428	3.532.499.309.775
Các khoản đầu tư ngắn hạn	3.291.708.220.004	748.254.582.584	689.882.755.485	9.000.000.000	(689.882.755.485)	-	-	-	757.254.582.584	4.048.962.802.588
Tiền và tương đương tiền	1.231.728.589.840	78.476.673.904	796.257.279	88.451.544	-	-	-	-	79.361.382.727	1.311.089.972.567
Tổng tài sản ngắn hạn	**23.411.386.793.480**	**3.704.324.402.765**	**1.930.770.212.645**	**10.564.582.491**	**(2.647.955.725.820)**	**(1.483.346.809.477)**	**-**	**-**	**1.514.356.662.604**	**24.925.743.456.084**
									-	-
Tài sản được phân loại là giữ để bán									-	-
TỔNG TÀI SẢN	**51.859.157.192.372**	**9.065.953.514.347**	**2.011.543.813.394**	**9.696.299.518**	**(2.647.955.725.820)**	**(1.483.346.809.477)**	**-**	**(995.571.308.155)**	**5.960.319.783.807**	**57.819.476.976.179**

DRAFT

Công ty Cổ phần Vincom

BÁO CÁO GIẢ ĐỊNH TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT CHƯA ĐƯỢC KIỂM TOÁN (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2011

	Số liệu gốc 2011 *VNĐ*	*Điều chỉnh 1* *VNĐ*	*Điều chỉnh 2* *VNĐ*	*Điều chỉnh 3* *VNĐ*	*Điều chỉnh 4* *VNĐ*	*Điều chỉnh 5* *VNĐ*	*Điều chỉnh 6* *VNĐ*	*Điều chỉnh 7* *VNĐ*	*Tổng điều chỉnh* *VNĐ*	*Giả định chưa được kiểm toán 2011* *VNĐ*
NỢ PHẢI TRẢ VÀ VỐN CHỦ SỞ HỮU										
VỐN CHỦ SỞ HỮU										
Vốn điều lệ đã góp	3.911.498.930.000	1.582.338.365.300	-	-	-	-	-	-	1.582.338.365.300	5.493.837.295.300
Thặng dư vốn cổ phần	3.417.615.130.344	13.924.577.614.640	-	-	-	-	-	-	13.924.577.614.640	17.342.192.744.984
Cổ phiếu quỹ	(720.199.415.986)	(238.330.065.159)	238.330.065.159	-	(2.647.955.725.820)	-	-	-	(2.647.955.725.820)	(3.368.155.141.806)
Vốn bổ sung từ lợi nhuận	-	(11.723.093.339.134)	(397.705.602.655)	120.600.258	-	-	-	(12.851.906.223)	(12.133.530.247.754)	(12.133.530.247.754)
Quỹ dự phòng tài chính	7.845.114.930	-	-	-	-	-	-	-	-	7.845.114.930
Lợi nhuận giữ lại	8.061.814.440.493	-	-	-	-	-	-	-	-	8.061.814.440.493
Vốn thuộc các cổ đông của công ty mẹ	**14.678.574.199.781**	**3.545.492.575.647**	**(159.375.537.496)**	**120.600.258**	**(2.647.955.725.820)**	**-**	**-**	**(12.851.906.223)**	**725.430.006.366**	**15.404.004.206.147**
Lợi ích cổ đông không nắm quyền kiểm soát	2.021.848.714.277	48.055.735.956	257.116.338.218	9.477.848.261			-	(982.719.401.932)	(668.069.479.497)	1.353.779.234.780
Tổng vốn chủ sở hữu	**16.700.422.914.058**	**3.593.548.311.603**	**97.740.800.722**	**9.598.448.519**	**(2.647.955.725.820)**	**-**	**-**	**(995.571.308.155)**	**57.360.526.869**	**16.757.783.440.927**
NỢ DÀI HẠN									-	-
Các khoản vay và nợ chịu lãi	5.387.424.733.308	3.379.246.229.763	-	-	-	(1.377.482.804.933)	-	-	2.001.763.424.830	7.389.188.158.138
Các khoản đặt cọc dài hạn của khách hàng	134.639.788.668	-	-	-	-	-	-	-	-	134.639.788.668
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	60.571.591.752	17.669.559.106	-	-	-	-	-	-	17.669.559.106	78.241.150.858
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	3.634.172.647.470	174.927.912.827	-	-	-	-	-	-	174.927.912.827	3.809.100.560.297
Các khoản nợ dài hạn khác	2.158.436.757	6.948.753.747	-	-	-	-	-	-	6.948.753.747	9.107.190.504
Tổng nợ dài hạn	**9.218.967.197.955**	**3.578.792.455.443**	**-**	**-**	**-**	**(1.377.482.804.933)**	**-**	**-**	**2.201.309.650.510**	**11.420.276.848.465**

DRAFT

BÁO CÁO GIẢ ĐỊNH TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT CHƯA ĐƯỢC KIỂM TOÁN (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2011

	Số liệu gốc 2011 *VNĐ*	*Điều chỉnh 1* *VNĐ*	*Điều chỉnh 2* *VNĐ*	*Điều chỉnh 3* *VNĐ*	*Điều chỉnh 4* *VNĐ*	*Điều chỉnh 5* *VNĐ*	*Điều chỉnh 6* *VNĐ*	*Điều chỉnh 7* *VNĐ*	*Tổng điều chỉnh* *VNĐ*	*Giả định chưa được kiểm toán 2011* *VNĐ*
NỢ NGẮN HẠN										
Các khoản vay và nợ chịu lãi	4.583.023.902.657	1.234.522.174.788	396.582.804.933	-	-	-	-	-	1.631.104.979.721	6.214.128.882.378
Công cụ nợ tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua lãi/lỗ	111.732.260	-	-	-	-	-	-	-	-	111.732.260
Phải trả người bán	538.965.024.622	126.219.925.638	-	-	-	-	-	-	126.219.925.638	665.184.950.260
Các khoản đặt cọc ngắn hạn và thanh toán theo hợp đồng của khách hàng	13.463.703.718.816	106.462.225.617	1.423.480.308.031	-	-	-	-	-	1.529.942.533.648	14.993.646.252.464
Phải trả các bên liên quan	115.030.837.787	280.165.790	-	-	-	(105.864.004.544)	-	-	(105.583.838.754)	9.446.999.033
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	97.863.546.034	5.735.582.724	-	-	-	-	-	-	5.735.582.724	103.599.128.758
Chi phí trích trước	6.145.687.211.382	363.909.632.993	31.676.444.844	-	-	-	-	-	395.586.077.837	6.541.273.289.219
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	211.982.169.448	21.481.118.798	3.095.946	95.850.999	-	-	-	-	21.580.065.743	233.562.235.191
Các khoản nợ ngắn hạn khác	783.398.937.353	35.001.920.953	62.060.358.918	2.000.000	-	-	-	-	97.064.279.871	880.463.217.224
Tổng nợ ngắn hạn	**25.939.767.080.359**	**1.893.612.747.301**	**1.913.803.012.672**	**97.850.999**	**-**	**(105.864.004.544)**	**-**	**-**	**3.701.649.606.428**	**29.641.416.686.787**
Tổng nợ phải trả	**35.158.734.278.314**	**5.472.405.202.744**	**1.913.803.012.672**	**97.850.999**	**-**	**(1.483.346.809.477)**	**-**	**-**	**5.902.959.256.938**	**41.061.693.535.252**
Nợ phải trả tương ứng với tài sản được phân loại là giữ để bán	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TỔNG NỢ PHẢI TRẢ VÀ VỐN CHỦ SỞ HỮU	**51.859.157.192.372**	**9.065.953.514.347**	**2.011.543.813.394**	**9.696.299.518**	**(2.647.955.725.820)**	**(1.483.346.809.477)**	**-**	**(995.571.308.155)**	**5.960.319.783.807**	**57.819.476.976.179**

DRAFT

Công ty Cổ phần Vincom

BÁO CÁO GIẢ ĐỊNH LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT CHƯA ĐƯỢC KIỂM TOÁN
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

	Số liệu gốc 2011 VNĐ	*Điều chỉnh 1 VNĐ*	*Điều chỉnh 2 VNĐ*	*Điều chỉnh 3 VNĐ*	*Điều chỉnh 4 VNĐ*	*Điều chỉnh 5 VNĐ*	*Điều chỉnh 6 VNĐ*	*Tổng điều chỉnh VNĐ*	*Giả định chưa được kiểm toán 2011 VNĐ*
HOẠT ĐỘNG KINH DOANH									
Lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp từ hoạt động liên tục	3.765.762.511.361	360.800.121.708	(114.390.739.652)	17.033.158.185	1.531.362.375	672.099.451	-	265.646.002.067	4.031.408.513.428
Lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp từ hoạt động bị chấm dứt	447.304.724.393	119.298.916.841	-	-	-	-	-	119.298.916.841	566.603.641.234
Lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp	4.213.067.235.754	480.099.038.549	(114.390.739.652)	17.033.158.185	1.531.362.375	672.099.451	-	384.944.918.908	4.598.012.154.662
Các khoản điều chỉnh cho các khoản mục phi tiền tệ:									
Khấu hao và khấu trừ	23.612.388.366	136.482.428.288	-	23.811.732	-	347.593.785	-	136.853.833.805	160.466.222.171
Các khoản dự phòng	1.362.829.333	-	-	104.550.795.045	-	-	-	104.550.795.045	105.913.624.378
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	26.908.645.760	(1.406.437.644)	-	-	-	-	-	(1.406.437.644)	25.502.208.116
Lỗ/(lãi) từ thanh lý tài sản	7.393.740.333	-	-	-	-	-	-	-	7.393.740.333
Lợi nhuận từ bán cổ phần trong các công ty con và các công ty khác	(102.847.706.215)	(114.982.230.577)	-	(99.554.647.392)	-	-	-	(214.536.877.969)	(317.384.584.184)
(Tăng)/giảm giá trị hợp lý của các khoản đầu tư giữ để bán	(604.523.380.228)	79.862.835.000	-	-	-	-	-	79.862.835.000	(524.660.545.228)
Lỗ thuần trên công cụ nợ tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua lãi/lỗ	499.344.041.662	-	-	-	-	-	-	-	499.344.041.662
Tăng giá trị chiết khấu của các khoản cho vay và các khoản phải thu	56.865.090.655	(4.846.193.451)	-	-	-	-	-	(4.846.193.451)	52.018.897.204
Giảm giá trị chiết khấu của các khoản phải trả	42.705.849.949	(124.947.616)	-	-	-	-	-	(124.947.616)	42.580.902.333
Đánh giá lại phần sở hữu đang nắm giữ trong công ty con tại thời điểm mua	-	(106.069.333.234)	-	-	-	-	-	(106.069.333.234)	(106.069.333.234)
Thu nhập từ tiền lãi và cổ tức	(785.058.983.719)	(519.654.828.731)	310.082.536.600	(37.131.044.093)	-	(15.674.900.212)	-	(262.378.236.436)	(1.047.437.220.155)
Chi phí lãi vay	860.541.528.004	654.645.177.483	(310.082.536.600)	-	-	18.644.522.200	-	363.207.163.083	1.223.748.691.087
Lợi nhuận từ các công ty liên kết	(568.335.847.996)	(224.253.136.212)	114.390.739.652	-	-	-	-	(109.862.396.560)	(678.198.244.556)
Lãi từ đánh giá lại bất động sản đầu tư	(2.737.460.755.040)	(31.500.000.000)	-	-	-	-	-	(31.500.000.000)	(2.768.960.755.040)

DRAFT

	Số liệu gốc 2011 VNĐ	*Điều chỉnh 1 VNĐ*	*Điều chỉnh 2 VNĐ*	*Điều chỉnh 3 VNĐ*	*Điều chỉnh 4 VNĐ*	*Điều chỉnh 5 VNĐ*	*Điều chỉnh 6 VNĐ*	*Tổng điều chỉnh VNĐ*	*Giả định chưa được kiểm toán 2011 VNĐ*
HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (tiếp theo)									
Điều chỉnh vốn lưu động:									
Tăng các khoản phải thu và phải thu khác	516.060.983.619	235.720.643.482	-	1.415.422.769.030	(1.750.102.445)	(3.775.693.876)	-	1.645.617.616.191	2.161.678.599.810
Giảm/(tăng) hàng tồn kho	(4.364.830.317.223)	(610.270.378.874)	-	-	-	-	-	(610.270.378.874)	(4.975.100.696.097)
Tăng các khoản phải trả và phải trả khác	8.655.475.969.647	(25.709.593.665)	-	61.743.782.806	-	(13.715.615.862)	-	22.318.573.279	8.677.794.542.926
Tăng các khoản trả trước	(151.452.332.447)	(272.747.248.889)	-	3.568.200	-	(467.098.526)	-	(273.210.779.215)	(424.663.111.662)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	(35.438.919.638)	(7.816.903.292)	-		-	6.116.938.290	-	(1.699.965.002)	(37.138.884.640)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã trả	(1.030.085.134.846)	(43.676.295.323)	-	(13.329.598.930)	287.211.819	-	-	(56.718.682.434)	(1.086.803.817.280)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**4.523.304.925.730**	**(376.247.404.706)**	**-**	**1.448.762.594.583**	**68.471.749**	**(7.852.154.750)**	**-**	**1.064.731.506.876**	**5.588.036.432.606**
HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ									
Tiền thu do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	207.235.846.450	880.081.921	-	-	-	3.019.142.200	-	3.899.224.121	211.135.070.571
Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định	(1.466.116.187.035)	(719.851.928.242)	-	(200.010.488.545)	-	-	-	(919.862.416.787)	(2.385.978.603.822)
Tiền chi mua cổ phần của các công ty khác	(316.359.158.903)	(29.000.000.000)	-	(1.791.669.078.530)	(9.000.000.000)	(1.302.789.830)	300.000.000.000	(1.530.971.868.360)	(1.847.331.027.263)
Tiền chi để mua các công ty con, sau khi trừ tiền thu về	-	-	-		-	-	-	-	-
Tiền gửi ngắn hạn	(1.033.825.000.000)	-	-	-	-	-	-	-	(1.033.825.000.000)
Tiền thu từ việc rút các khoản tiền gửi ngắn hạn	800.000.000.000	-	-	-	-	-	-	-	800.000.000.000
Tiền cho các bên liên quan và các bên khác vay	(700.000.000.000)	(1.210.050.000.000)	-	(825.000.000.000)	-	-	297.000.000.000	(1.738.050.000.000)	(2.438.050.000.000)
Tiền thu từ hoạt động cho vay các bên liên quan và các bên khác	1.106.419.943.518	2.623.277.469.605	-	1.169.380.000.000	-	-	(1.133.300.000.000)	2.659.357.469.605	3.765.777.413.123
Tiền thu do nhượng bán các khoản đầu tư vào đơn vị khác, sau khi trừ tiền chi ra	1.246.756.815.786	-	-	-	-	-	(300.000.000.000)	(300.000.000.000)	946.756.815.786
Tiền thu do nhượng bán cổ phần vào các công ty khác	1.099.481.278.073	350.642.800.000	-	195.687.500.000	-	-	-	546.330.300.000	1.645.811.578.073
Lãi vay và cổ tức nhận được	861.951.861.434	511.385.865.393	-	80.342.537.893	-	18.864.089	-	591.747.267.375	1.453.699.128.809
Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư	**1.805.545.399.323**	**1.527.284.288.677**	**-**	**(1.371.269.529.182)**	**(9.000.000.000)**	**1.735.216.459**	**(836.300.000.000)**	**(687.550.024.046)**	**1.117.995.375.277**

DRAFT

BÁO CÁO GIẢ ĐỊNH LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT CHƯA ĐƯỢC KIỂM TOÁN (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

	Số liệu gốc 2011 VNĐ	*Điều chỉnh 1 VNĐ*	*Điều chỉnh 2 VNĐ*	*Điều chỉnh 3 VNĐ*	*Điều chỉnh 4 VNĐ*	*Điều chỉnh 5 VNĐ*	*Điều chỉnh 6 VNĐ*	*Tổng điều chỉnh VNĐ*	*Giả định chưa được kiểm toán 2011 VNĐ*
HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH									
Nhận góp vốn của cổ đông không nắm quyền kiểm soát	274.487.652.842	1.873.426.314	-	-	-	-	-	1.873.426.314	276.361.079.156
Tiền chi mua thêm cổ phần trong các công ty con hiện hữu	(3.197.651.000.000)	-	-	-	-	-	-	-	(3.197.651.000.000)
Tiền thu từ phát hành trái phiếu và đi vay	2.868.261.067.533	778.893.562.869	-	115.000.000.000	-	-	(297.000.000.000)	596.893.562.869	3.465.154.630.402
Trả nợ vay	(3.186.066.741.944)	(1.133.959.596.910)	-	(110.000.000.000)	-	-	1.133.300.000.000	(110.659.596.910)	(3.296.726.338.854)
Trả lãi vay	(1.192.631.581.884)	(742.985.879.639)	-	(81.800.000.000)	-	-	-	(824.785.879.639)	(2.017.417.461.523)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho cổ đông của công ty mẹ	(2.146.068.000.765)	-	-	-	-	-	-	-	(2.146.068.000.765)
Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính	**(6.579.668.604.218)**	**(1.096.178.487.366)**	**-**	**(76.800.000.000)**	**-**	**-**	**836.300.000.000**	**(336.678.487.366)**	**(6.916.347.091.584)**
								-	**-**
Tăng tiền thuần trong năm	**(250.818.279.165)**	**54.858.396.605**	**-**	**693.065.401**	**(8.931.528.251)**	**(6.116.938.291)**	**-**	**40.502.995.464**	**(210.315.283.701)**
Tiền và tương đương tiền vào ngày 1 tháng 1	1.482.546.869.005	23.618.277.299	-	103.191.878	9.019.979.795	6.116.938.291	-	38.858.387.263	1.521.405.256.268
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tiền và tương đương tiền vào ngày 31 tháng 12	**1.231.728.589.840**	**78.476.673.904**	**-**	**796.257.279**	**88.451.544**	**-**	**-**	**79.361.382.727**	**1.311.089.972.567**

DRAFT

Công ty Cổ phần Vincom

THUYẾT MINH THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIẢ ĐỊNH CHƯA ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Thông tin tài chính giả định chưa được kiểm toán nên được đọc cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán của Công ty Cổ phần Vincom ("Vincom" hay "Công ty") và các công ty con ("Tập đoàn Vincom") và các báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán của Công ty Cổ phần Vinpearl ("Vinpearl") và các công ty con ("Tập đoàn Vinpearl") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 như được trình bày tại lần lượt tại Phụ lục F và Phụ lục G của Bản cáo bạch.

1. THÔNG TIN CHUNG

Thông tin tài chính giả định chưa được kiểm toán, bao gồm báo cáo giả định tình hình tài chính hợp nhất chưa được kiểm toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, báo cáo giả định kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất chưa được kiểm toán và báo cáo giả định lưu chuyển tiền tệ hợp nhất chưa được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính kèm theo của Tập đoàn Vincom, được lập cho mục đích trình bày trong Bản cáo bạch của Công ty Cổ phần Vincom liên quan đến việc phát hành trái phiếu chuyển đổi bằng đồng đô la Mỹ trên Thị trường Chứng khoán Singapore.

Công ty Cổ phần Vincom

Vincom 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. 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.

Công ty Cổ phần Vinpearl

Công ty Cổ phần Vinpearl trước đây là Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Du lịch và Thương mại Hòn Tre. Vào ngày 26 tháng 7 năm 2006, Công ty đã chuyển đổi thành công ty cổ phần có tên gọi là Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Vinpearl theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3703000217 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp. Vào ngày 8 tháng 5 năm 2009, Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 11 và đăng ký thuế số 4200456848. Vào ngày 28 tháng 6 năm 2010, Công ty đổi tên thành Công ty Cổ phần Vinpearl theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 14.

Hoạt động chính của Công ty là xây dựng và kinh doanh tổ hợp khách sạn 5 sao, khu nghỉ dưỡng, sân gôn, làng du lịch và công viên giải trí tại đảo Hòn Tre, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam và cung cấp dịch vụ du lịch lữ hành nội địa, vận tải hành khách. Công ty cũng tiến hành các hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản, xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp và thực hiện các các hoạt động đầu tư tài chính.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam.

DRAFT

1. THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

Vincom mua cổ phần Vinpearl ("Giao dịch Hợp nhất")

Vào ngày 14 tháng 11 năm 2011 và ngày 15 tháng 11 năm 2011, Đại hội đồng cổ đông của Vinpearl và Vincom đã lần lượt thông qua Nghị quyết về việc sáp nhập giữa Công ty Cổ phần Vincom và Công ty Cổ phần Vinpearl. Vào ngày 19 tháng 12 năm 2011, Hợp đồng sáp nhập đã được ký kết và theo đó, Vincom sẽ phát hành thêm cổ phiếu để hoán đổi lấy toàn bộ 205.498.489 cổ phiếu của Vinpearl theo tỷ lệ hoán đổi là 1 cổ phiếu của Vinpearl bằng 0,77 cổ phiếu của Vincom. Vào ngày 17 tháng 1 năm 2012, việc hoán đổi này đã được hoàn tất và Vinpearl đã nhận Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi để chuyển từ công ty cổ phần thành công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được sở hữu bởi Công ty Cổ phần Vincom.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIẢ ĐỊNH CHƯA ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Thông tin tài chính giả định chưa được kiểm toán được lập chỉ cho mục đích minh họa và được dựa trên một số giả định nhất định, sau khi thực hiện một số điều chỉnh, để cho thấy:

(a) kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Tập đoàn Vincom cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 sẽ như thế nào nếu Giao dịch Hợp nhất xảy ra vào ngày 1 tháng 1 năm 2011.

(b) tình hình tài chính của Tập đoàn Vincom tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 sẽ như thế nào nếu Giao dịch Hợp nhất xảy ra vào ngày 31 tháng 12 năm 2011.

Các điều chỉnh và giả định quan trọng liên quan đến Giao dịch Hợp nhất được trình bày ở Thuyết minh số 3 của báo cáo này.

Thông tin tài chính giả định chưa được kiểm toán được lập dựa trên các báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán của Vincom và Vinpearl tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Các báo cáo tài chính hợp nhất này được lập theo Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế.

Thông tin tài chính giả định chưa được kiểm toán được lập chỉ cho mục đích minh họa, và do đó, có thể không phản ánh trung thực tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ thực tế của Tập đoàn Vincom.

3. CÁC ĐIỀU CHỈNH GIẢ ĐỊNH CHO GIAO DỊCH HỢP NHẤT

Như được trình bày tại Thuyết minh số 1, vào ngày 14 tháng 11 năm 2011 và ngày 15 tháng 11 năm 2011, Đại hội đồng cổ đông của Vinpearl và Vincom đã lần lượt thông qua Nghị quyết về việc sáp nhập giữa Công ty Cổ phần Vincom và Công ty Cổ phần Vinpearl. Vào ngày 19 tháng 12 năm 2011, Hợp đồng sáp nhập đã được ký kết và theo đó, Vincom sẽ phát hành thêm cổ phiếu để hoán đổi lấy toàn bộ 205.498.489 cổ phiếu của Vinpearl theo tỷ lệ hoán đổi là 1 cổ phiếu của Vinpearl bằng 0,77 cổ phiếu của Vincom. Vào ngày 17 tháng 1 năm 2012, việc hoán đổi này đã được hoàn tất và Vinpearl đã nhận Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi để chuyển từ công ty cổ phần thành công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được sở hữu bởi Công ty Cổ phần Vincom.

DRAFT

3. CÁC BÚT TOÁN ĐIỀU CHỈNH GIẢ ĐỊNH CHO GIAO DỊCH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Ban Giám đốc Vincom và Vinpearl đánh giá rằng Giao dịch Hợp nhất là hợp nhất kinh doanh giữa hai doanh nghiệp cùng dưới một sự kiểm soát chung. Do Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế chưa có hướng dẫn cụ thể về hợp nhất kinh doanh giữa các doanh nghiệp hoặc các hoạt động kinh doanh cùng dưới một sự kiểm soát chung, Ban Giám đốc đã lựa chọn phương pháp hợp cộng trong việc lập thông tin tài chính giả định chưa được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011. Theo phương pháp này:

- Tài sản và nợ phải trả của các đơn vị được hợp nhất được phản ánh theo giá trị ghi sổ. Không có các điều chỉnh để phản ánh giá trị hợp lý hay ghi nhận các tài sản và công nợ tại thời điểm hợp nhất mà có thể được ghi nhận theo phương pháp giá mua. Chỉ có các bút toán điều chỉnh nhằm đảm bảo tính nhất quán về chính sách kế toán áp dụng của các đơn vị được hợp nhất.
- Không ghi nhận lợi thế thương mại "mới" phát sinh từ giao dịch hợp nhất ngoại trừ lợi thế thương mại đang được ghi nhận bởi các đơn vị được hợp nhất. Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất và giá trị ghi sổ của tài sản thuần mua thêm được ghi nhận vào tài khoản "Chênh lệch từ hợp nhất kinh doanh" trong vốn chủ sở hữu.

Chi tiết các bút toán điều chỉnh giả định cho Giao dịch Hợp nhất được trình bày dưới đây:

3.1 Bút toán điều chỉnh giả định cho Giao dịch Hợp nhất đối với báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Cho mục đích lập báo cáo giả định kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất chưa được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011, Giao dịch Hợp nhất được giả định xảy ra vào ngày 1 tháng 1 năm 2011. Theo đó, các bút toán điều chỉnh giả định sau đây được lập:

Điều chỉnh 1: cộng hợp báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Vinpearl

Nếu Giao dịch Hợp nhất được giả định xảy ra vào ngày 1 tháng 1 năm 2011, bút toán điều chỉnh giả định sẽ được lập để cộng hợp báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Tập đoàn Vinpearl cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Tập đoàn Vincom.

Điều chỉnh 2: cộng hợp báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh ("GCD") như là công ty con

Trong năm 2011, GCD là công ty con của Vinpearl trong giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2011 đến ngày 17 tháng 6 năm 2011. Từ ngày này cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2011, GCD là công ty liên kết của cả Vincom và Vinpearl sau khi Vinpearl thực hiện việc chuyển nhượng một phần cổ phần trong GCD cho Vincom, và đang được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của cả hai công ty.

Nếu Giao dịch Hợp nhất được giả định xảy ra vào ngày 1 tháng 1 năm 2011, Vincom sẽ hợp nhất GCD như là công ty con cho cả năm với tỷ lệ sở hữu là 74%. Theo đó, các bút toán điều chỉnh giả định sẽ bao gồm:

- loại trừ báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của GCD cho giai đoạn GCD là công ty con của Vinpearl (từ ngày 1 tháng 1 năm 2011 đến ngày 17 tháng 6 năm 2011), đang được bao gồm trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Vinpearl ở dòng "lợi nhuận/(lỗ) trong năm từ hoạt động bị chấm dứt" với số tiền là 91.154.294.723 đồng Việt Nam;
- loại trừ phần chia lợi nhuận từ công ty liên kết trong năm với số tiền là 51.019.913.334 đồng Việt Nam đang được ghi nhận bởi Vincom và Vinpearl;
- hợp nhất báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của GCD như thể GCD là công ty con trong cả năm. Một phần lỗ trong năm 2011 của GCD cũng được chia cho lợi ích của cổ đông không nắm quyền kiểm soát.

DRAFT

3. CÁC ĐIỀU CHỈNH GIẢ ĐỊNH CHO GIAO DỊCH HỢP NHẤT (tiếp theo)

3.1 Bút toán điều chỉnh giả định cho Giao dịch Hợp nhất đối với báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 (tiếp theo)

Điều chỉnh 3: cộng hợp báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty TNHH Bất động sản Tây Tăng Long ("TTL") như là công ty con

Trong năm 2011, TTL là một công ty liên kết của Vinpearl và là một công ty nhận vốn đầu tư của Vincom, trong đó Vinpearl và Vincom lần lượt nắm 49% và 10% tỷ lệ sở hữu. Nếu Giao dịch Hợp nhất được giả định xảy ra vào ngày 1 tháng 1 năm 2011, TTL sẽ trở thành công ty con của Vincom trong cả năm. Theo đó, các bút toán điều chỉnh giả định sẽ bao gồm:

- loại trừ phần chia lợi nhuận từ công ty liên kết với số tiền là 565.376.674 đồng Việt Nam đang được ghi nhận bởi Vinpearl;
- hợp nhất báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của TTL như thể TTL là công ty con của Vincom trong cả năm. Một phần lỗ trong năm 2011 của TTL cũng được chia cho lợi ích cổ đông không nắm quyền kiểm soát.

Điều chỉnh 4: loại trừ lãi/(lỗ) phát sinh từ việc đánh giá giá trị hợp lý các cổ phiếu của Vincom và Vinpearl đang được nắm giữa bởi hai Tập đoàn do những cổ phiếu này sẽ trở thành cổ phiếu quỹ của Vincom

Sau khi Giao dịch Hợp nhất được hoàn tất, tất cả cổ phiếu phổ thông của Vincom đang được nắm giữ bởi Tập đoàn Vinpearl và tất cả cổ phiếu phổ thông của Vinpearl đang được nắm giữ bởi Tập đoàn Vincom (sẽ được chuyển đổi thành cổ phiếu của Vincom sau khi Giao dịch Hợp nhất được hoàn tất) sẽ trở thành cổ phiếu quỹ của Vincom, và do đó, sẽ không được đánh giá lại theo giá thị trường.

Theo đó, nếu Giao dịch Hợp nhất được giả định xảy ra vào ngày 1 tháng 1 năm 2011, các bút toán điều chỉnh giả định sẽ bao gồm:

- hoàn nhập khoản lỗ từ việc đánh giá lại giá trị hợp lý của cổ phiếu Vinpearl đang được nắm giữ bởi GCD với số tiền là 104.550.795.045 đồng Việt Nam;
- hoàn nhập khoản lỗ từ việc đánh giá lại giá trị hợp lý của cổ phiếu Vincom đang được nắm giữ bởi Vinpearl Hội An, một công ty con của Vinpearl, với số tiền là 79.862.835.000 đồng Việt Nam;
- hoàn nhập khoản lãi từ việc đánh giá lại giá trị hợp lý của cổ phiếu Vinpearl đang được nắm giữ bởi PFV, một công ty con của Vincom, với số tiền là 344.683.462.235 đồng Việt Nam;
- hoàn nhập khoản lãi từ việc đánh giá lại giá trị hợp lý của cổ phiếu Vinpearl đang được nắm giữ bởi Nam Hà Nội, một công ty con của Vincom, với số tiền là 270.698.567.500 đồng Việt Nam;
- giảm chi phí thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến các bút toán điều chỉnh giả định nêu trên với số tiền là 107.742.099.923 đồng Việt Nam; và
- giảm phần chia cho lợi ích của cổ đông không nắm quyền kiểm soát do ảnh hưởng của các bút toán điều chỉnh giả định nêu trên với số tiền là 59.412.931.042 đồng Việt Nam.

Điều chỉnh 5: loại trừ các giao dịch nội bộ

Nếu Giao dịch Hợp nhất được giả định xảy ra vào ngày 1 tháng 1 năm 2011, các bút toán điều chỉnh giả định sẽ bao gồm:

- loại trừ thu nhập lãi vay và chi phí lãi vay liên quan đến khoản Vinpearl cho Thành phố Hoàng Gia, một công ty con của Vincom, vay với số tiền là 265.970.104.100 đồng Việt Nam;
- loại trừ thu nhập lãi vay và chi phí lãi vay liên quan đến khoản Vinpearl cho GCD vay với số tiền là 37.734.654.700 đồng Việt Nam;
- loại trừ thu nhập lãi vay và chi phí lãi vay liên quan đến khoản Vincom cho Vinpearl Hội An vay với số tiền là 22.024.800.000 đồng Việt Nam;
- loại trừ thu nhập lãi vay và chi phí lãi vay liên quan đến khoản Vinpearl cho Vinpearl Hội An vay với số tiền là 6.377.777.800 đồng Việt Nam (cho giai đoạn Vinpearl Hội An là công ty liên kết của Vinpearl, từ ngày 1 tháng 1 năm 2011 đến ngày 17 tháng 3 năm 2011).

DRAFT

3. CÁC ĐIỀU CHỈNH GIẢ ĐỊNH CHO GIAO DỊCH HỢP NHẤT (tiếp theo)

3.1 Bút toán điều chỉnh giả định cho Giao dịch Hợp nhất đối với báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 (tiếp theo)

Điều chỉnh 6: tăng tỷ lệ sở hữu trong công ty liên kết, Công ty Viettronics Đống Đa ("VDD")

Vincom và GCD đều đang nắm cổ phiếu VDD và do đó, nếu Giao dịch Hợp nhất được giả định xảy ra vào ngày 1 tháng 1 năm 2011, Vincom sẽ tăng tỷ lệ sở hữu trong VDD lên 45,55%. Theo đó, bút toán điều chỉnh giả định sẽ làm tăng lợi nhuận từ công ty liên kết với số tiền là 20.294.497.188 đồng Việt Nam, trong đó phần chia cho lợi ích của cổ đông không nắm quyền kiểm soát là 10.405.674.202 đồng Việt Nam.

Điều chỉnh 7: tăng tỷ lệ sở hữu trong Thành phố Hoàng Gia, một công ty con của Vincom

Trong năm 2011, Vincom và Vinpearl lần lượt nắm 77,11% và 21,25% tỷ lệ sở hữu trong Thành phố Hoàng Gia. Nếu Giao dịch Hợp nhất được giả định xảy ra vào ngày 1 tháng 1 năm 2011, Công ty sẽ nắm 98,36% tỷ lệ sở hữu trong Thành phố Hoàng Gia trong cả năm. Theo đó, bút toán điều chỉnh giả định sẽ ghi đảo lại bút toán chia lợi nhuận từ công ty liên kết với số tiền là 134.119.860.166 đồng Việt Nam hiện đang được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Vinpearl trong năm tài chính 2011.

Điều chỉnh 8: hợp nhất Vinpearl Hội An như là công ty con trong cả năm tài chính 2011

Trong năm 2011, Vincom và Vinpearl lần lượt nắm 24% và 30% tỷ lệ sở hữu trong Vinpearl Hội An trong giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2011 đến ngày 17 tháng 3 năm 2011. Sau đó, Vinpearl Hội An trở thành công ty con 100% sở hữu bởi Vinpearl. Nếu Giao dịch Hợp nhất được giả định xảy ra vào ngày 1 tháng 1 năm 2011, Vinpearl Hội An sẽ trở thành công ty con của Vincom trong cả năm. Theo đó, các bút toán điều chỉnh giả định sẽ bao gồm:

- ghi đảo lại bút toán chia lợi nhuận từ công ty liên kết hiện đang được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của cả Vincom và Vinpearl cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2011 đến ngày 17 tháng 3 năm 2011 với số tiền là 24.644.068.447 đồng Việt Nam;
- ghi đảo khoản lãi từ việc chuyển nhượng khoản đầu tư vào Vinpearl Hội An của Vincom cho Vinpearl vào ngày 17 tháng 3 năm 2011 với số tiền là 23.274.926.646 đồng Việt Nam;
- hợp nhất báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Vinpearl Hội An cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2011 đến ngày 17 tháng 3 năm 2011. Trong đó, phần chia cho lợi ích của cổ đông không nắm quyền kiểm soát là 262.832.555 đồng Việt Nam.

DRAFT

3. CÁC ĐIỀU CHỈNH GIẢ ĐỊNH CHO GIAO DỊCH HỢP NHẤT (tiếp theo)

3.2 Bút toán điều chỉnh giả định cho Giao dịch Hợp nhất đối với báo cáo tình hình tài chính hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2011

Cho mục đích lập báo cáo giả định tình hình tài chính hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, Giao dịch Hợp nhất được giả định xảy ra vào ngày 31 tháng 12 năm 2011. Theo đó, các bút toán điều chỉnh giả định sau đây được lập:

Điều chỉnh 1: cộng hợp báo cáo tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn Vinpearl

Nếu Giao dịch Hợp nhất được giả định xảy ra vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, bút toán điều chỉnh giả định sẽ cộng hợp toàn bộ tài sản và công nợ của Tập đoàn Vinpearl, theo giá trị ghi sổ, vào báo cáo tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn Vincom.

Bút toán điều chỉnh giả định cũng được lập để ghi nhận số cổ phiếu phổ thông phát hành thêm bởi Vincom và thặng dư vốn cổ phần với số tiền tương ứng là 1.582.338.365.300 đồng Việt Nam và 13.924.577.614.640 đồng Việt Nam. Khoản chênh lệch giữa giá trị hợp lý của số cổ phiếu mới phát hành bởi Công ty và tài sản thuần nhận được, với số tiền là 11.961.423.404.293 đồng Việt Nam, được ghi nhận vào tài khoản "Chênh lệch từ hợp nhất kinh doanh" trong vốn chủ sở hữu.

Điều chỉnh 2: cộng hợp báo cáo tình hình tài chính của Công ty Phát triển Thành phố Xanh ("GCD") như là công ty con

Trong năm 2011, GCD là một công ty con của Vinpearl trong giai đoạn từ 1 tháng 1 năm 2011 đến ngày 17 tháng 6 năm 2011. Sau đó cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2011, GCD là công ty liên kết của cả Vincom và Vinpearl sau khi Vinpearl chuyển nhượng một phần GCD cho Vincom, và đang được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất của cả hai công ty.

Nếu Giao dịch Hợp nhất được giả định xảy ra vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, Vincom sẽ hợp nhất GCD như là công ty con cho cả năm, với 74% tỷ lệ sở hữu. Theo đó, các bút toán điều chỉnh giả định sẽ bao gồm:

- ghi nhận tài sản thuần của GCD vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 với số tiền là 997.447.454.683 đồng Việt Nam;
- loại trừ khoản đầu tư vào công ty liên kết với giá trị ghi sổ là 793.961.311.972 đồng Việt Nam đang được ghi nhận trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất của Vincom;
- loại trừ khoản đầu tư vào công ty liên kết với giá trị ghi sổ là 105.745.341.988 đồng Việt Nam và cổ phiếu quỹ (cổ phiếu Vinpearl đang được nắm giữa bởi GCD) với giá trị ghi sổ là 238.330.065.159 đồng Việt Nam đang được ghi nhận trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất của Vinpearl;
- khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ của tài sản thuần nhận được và giá trị ghi sổ của khoản đầu tư vào công ty liên kết của cả Vincom và Vinpearl với số tiền là 397.705.602.655 đồng Việt Nam được ghi nhận vào tài khoản "Chênh lệch từ hợp nhất kinh doanh" trong vốn chủ sở hữu;
- ghi nhận phần chia cho lợi ích của cổ đông không nắm quyền kiểm soát của GCD với số tiền là 257.116.338.218 đồng Việt Nam.

DRAFT

3. CÁC ĐIỀU CHỈNH GIẢ ĐỊNH CHO GIAO DỊCH HỢP NHẤT (tiếp theo)

3.2 Bút toán điều chỉnh giả định cho Giao dịch Hợp nhất đối với báo cáo tình hình tài chính hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 (tiếp theo)

Điều chỉnh 3: cộng hợp báo cáo tình hình tài chính của Công ty TNHH Bất động sản Tây Tăng Long ("TTL") như là công ty con

Trong năm 2011, TTL là một công ty liên kết của Vinpearl và là một công ty nhận vốn đầu tư của Vincom, trong đó Vinpearl và Vincom lần lượt nắm 49% và 10% tỷ lệ sở hữu. Nếu Giao dịch Hợp nhất được giả định xảy ra vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, TTL sẽ trở thành công ty con của Vincom trong cả năm. Theo đó, các bút toán điều chỉnh giả định sẽ bao gồm:

- ghi nhận giá trị tài sản thuần của TTL vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 với số tiền là 10.800.483.564 đồng Việt Nam;
- loại trừ khoản đầu tư vào công ty liên kết với giá trị ghi sổ là 567.035.045 đồng Việt Nam đang được ghi nhận trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất của Vinpearl;
- loại trừ khoản đầu tư dài hạn khác với giá trị ghi sổ là 635.000.000 đồng Việt Nam đang được ghi nhận trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất của Vinom;
- khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ của tài sản thuần nhận được và giá trị ghi sổ của khoản đầu tư vào công ty liên kết/đầu tư dài hạn khác của Vinpearl và Vincom với số tiền là 120.600.257 đồng Việt Nam được ghi nhận vào tài khoản "Chênh lệch từ hợp nhất kinh doanh" trong vốn chủ sở hữu;
- ghi nhận phần chia cho lợi ích của cổ đông không nắm quyền kiểm soát của TTL với số tiền là 9.477.848.261 đồng Việt Nam.

Điều chỉnh 4: ghi nhận các cổ phiếu của Vincom và Vinpearl đang được nắm giữa bởi hai Tập đoàn như là cổ phiếu quỹ

Sau khi Giao dịch Hợp nhất được hoàn tất, tất cả cổ phiếu phổ thông của Vincom đang được nắm giữ bởi Tập đoàn Vinpearl và tất cả cổ phiếu phổ thông của Vinpearl đang được nắm giữ bởi Tập đoàn Vincom (sẽ được chuyển đổi thành cổ phiếu của Vincom sau khi giao dịch hợp nhất được hoàn tất) sẽ trở thành cổ phiếu quỹ của Vincom, và do đó, sẽ không được đánh giá lại theo giá thị trường.

Theo đó, nếu Giao dịch Hợp nhất được giả định xảy ra vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, các bút toán điều chỉnh giả định sẽ bao gồm:

- ghi nhận cổ phiếu quỹ với số tiền 689.882.755.485 đồng Việt Nam cho số cổ phiếu của Vinpearl đang được nắm giữ bởi GCD vào ngày 31 tháng 12 năm 2011;
- ghi nhận cổ phiếu quỹ với số tiền 429.532.545.000 đồng Việt Nam cho số cổ phiếu Vincom đang được nắm giữ bởi Vinpearl Hội An vào ngày 31 tháng 12 năm 2011;
- ghi nhận cổ phiếu quỹ với số tiền 902.251.107.835 đồng Việt Nam cho số cổ phiếu Vinpearl đang được nắm giữ bởi PFV vào ngày 31 tháng 12 năm 2011; và
- ghi nhận cổ phiếu quỹ với số tiền 626.289.317.500 đồng Việt Nam cho số cổ phiếu Vinpearl đang được nắm giữ bởi Nam Hà Nội ("HNS").

Điều chỉnh 5: loại trừ các giao dịch nội bộ

Nếu Giao dịch Hợp nhất được giả định xảy ra vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, các bút toán điều chỉnh giả định sẽ bao gồm:

- loại trừ khoản vay và lãi vay phải thu/phải trả nội bộ giữa Vinpearl và Thành phố Hoàng Gia với số tiền tương ứng là 1.070.900.000.000 đồng Việt Nam và 80.970.104.100 đồng Việt Nam;
- loại trừ khoản vay và lãi vay phải thu/phải trả nội bộ giữa Vinpearl và GCD với số tiền tương ứng là 306.582.804.933 đồng Việt Nam và 24.893.900.444 đồng Việt Nam;

DRAFT

3. CÁC ĐIỀU CHỈNH GIẢ ĐỊNH CHO GIAO DỊCH HỢP NHẤT (tiếp theo)

3.2 Bút toán điều chỉnh giả định cho Giao dịch Hợp nhất đối với báo cáo tình hình tài chính hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 (tiếp theo)

Điều chỉnh 6: tăng tỷ lệ sở hữu trong công ty liên kết, Công ty Viettronics Đống Đa ("VDD")

Vincom và GCD đều nắm cổ phiếu VDD và do đó, nếu Giao dịch Hợp nhất được giả định xảy ra vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, Vincom sẽ tăng tỷ lệ sở hữu trong VDD lên 45,55%. Theo đó, bút toán điều chỉnh giả định sẽ phân loại khoản đầu tư của Vincom vào VDD từ các khoản đầu tư dài hạn khác sang các khoản đầu tư vào công ty liên kết với số tiền là 42.820.138.903 đồng Việt Nam.

Điều chỉnh 7: tăng tỷ lệ sở hữu trong Thành phố Hoàng Gia, một công ty con của Vincom

Trong năm 2011, Vincom và Vinpearl lần lượt nắm 77,11% và 21,25% tỷ lệ sở hữu trong Thành phố Hoàng Gia. Nếu Giao dịch Hợp nhất được giả định xảy ra vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty sẽ nắm 98,36% tỷ lệ sở hữu trong Thành phố Hoàng Gia vào ngày 31 tháng 12 năm 2011. Theo đó, các bút toán điều chỉnh giả định sẽ bao gồm:

- loại trừ khoản đầu tư vào công ty liên kết đang được ghi nhận trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất của Vinpearl với số tiền là 995.571.308.155 đồng Việt Nam và ghi nợ chênh lệch từ hợp nhất kinh doanh với cùng số tiền;
- điều chỉnh giảm lợi ích của cổ đông không nắm quyền kiểm soát của Thành phố Hoàng Gia với số tiền là 982.719.401.932 đồng Việt Nam.

DRAFT

3. CÁC ĐIỀU CHỈNH GIẢ ĐỊNH CHO GIAO DỊCH HỢP NHẤT (tiếp theo)

3.3 Bút toán điều chỉnh giả định cho Giao dịch Hợp nhất đối với báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Cho mục đích lập báo cáo giả định lưu chuyển tiền tệ hợp nhất chưa được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011, Giao dịch Hợp nhất được giả định xảy ra vào ngày 1 tháng 1 năm 2011. Theo đó, các bút toán điều chỉnh giả định sẽ bao gồm:

Điều chỉnh 1: cộng hợp báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Vinpearl

Nếu Giao dịch Hợp nhất được giả định xảy ra vào ngày 1 tháng 1 năm 2011, bút toán điều chỉnh giả định sẽ được lập để cộng hợp báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Vipearl vào báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Vincom.

Điều chỉnh 2: ảnh hưởng của các bút toán điều chỉnh giả định đối với báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất

Các bút toán điều chỉnh giả định đối với báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất được lập để phản ánh các bút toán điều chỉnh giả định có ảnh hưởng đến báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

Điều chỉnh 3: cộng hợp báo cáo lưu chuyển tiền tệ của Công ty CP Phát triển Thành phố Xanh ("GCD") như là công ty con

Bút toán điều chỉnh giả định được lập để cộng hợp báo cáo lưu chuyển tiền tệ của GCD cho giai đoạn từ ngày 18 tháng 6 năm 2011 đến ngày 31 tháng 12 năm 2011 như thể GCD là công ty con trong giai đoạn này.

Điều chỉnh 4: cộng hợp báo cáo lưu chuyển tiền tệ của Công ty TNHH Bất động sản Tây Tăng Long ("TTL") như là công ty con

Bút toán điều chỉnh giả định được lập để cộng hợp báo cáo lưu chuyển tiền tệ của TTL cho cả năm 2011 như thể TTL là công ty con trong cả năm.

Điều chỉnh 5: cộng hợp báo cáo lưu chuyển tiền tệ của Vinpearl Hội An như là công ty con

Bút toán điều chỉnh giả định được lập để cộng hợp báo cáo lưu chuyển tiền tệ của Vinpearl Hội An cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2011 đến ngày 17 tháng 3 năm 2011 như thể Vinpearl Hội An là công ty con trong giai đoạn này.

Điều chỉnh 6: loại trừ các lưu chuyển tiền tệ nội bộ

Bút toán điều chỉnh giả định được lập để cấn trừ khoản thu nhập và tiền thu được đang được ghi nhận bởi Vinpearl từ việc chuyển nhượng 20% tỷ lệ sở hữu trong GCD cho Vincom, và tiền chi trả bởi Vincom cho Vinpearl đối với giao dịch này.

Bút toán điều chỉnh giả định cũng được lập để phản ảnh các lưu chuyển tiền tệ nội bội, bao gồm:

- khoản cho vay của Vinpearl cho Thành phố Hoàng Gia và GCD;
- khoản cho vay của Vincom cho Vinpear Hội An và thu nhập và chi phí lãi vay tương ứng.

DRAFT

Nghiên cứu Thị trường

về Thị trường Bất động Sản
tại Thành phố Hồ Chí Minh và Hà Nội,
tập trung vào phân khúc thị trường bất động sản
Văn phòng, Nhà ở, Bán lẻ và Khách sạn

Lập cho:

CTCP Vincom

Tầng 11, Tháp B, Vincom Center Hà Nội,
191 Bà Triệu, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội, Việt Nam

Toàn bộ các thông tin trong Báo cáo này là thông tin đầy đủ và cập nhật nhất sẵn có, trừ khi có ghi chú khác.

Báo cáo Chính thức

Ngày 12/03/2012

VIỆC SỬ DỤNG BÁO CÁO NÀY PHẢI TUÂN THEO ĐIỀU KHOẢN HỢP ĐỒNG
VÀ ĐƯỢC SỬ DỤNG ĐỘC QUYỀN BỞI CTCP VINCOM.
NGHIÊM CẤM CÁC HÌNH THỨC SAO CHÉP, LƯU TRỮ, PHÂN PHÁT

Mục lục

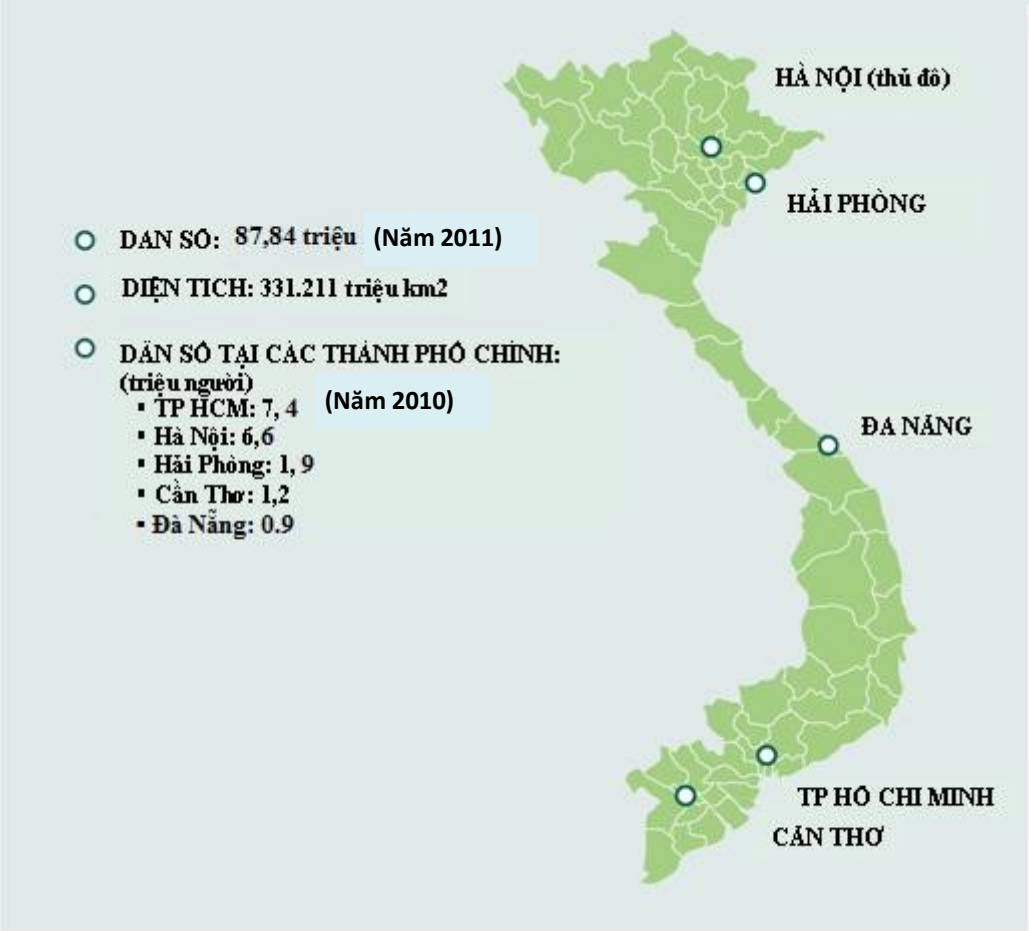
TỔNG QUAN KINH TẾ 3
1. GIỚI THIỆU CHUNG VỀ VIỆT NAM 3
1.1.THÔNG TIN CHUNG 3
1.2.DÂN SỐ 4
1.3.TỔNG QUAN KINH TẾ 4
2. TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN TẠI VIỆT NAM 10
2.1 CÁC NHÂN TỐ CHÍNH THÚC ĐẨY NHU CẦU BẤT ĐỘNG SẢN 10
2.2 SỐ LIỆU THỐNG KÊ SO SÁNH TẠI MỘT SỐ THỊ TRƯỜNG CHÂU Á CHÍNH 14
2.3 QUY TRÌNH BÁN NHÀ Ở 18
2.4 THẨM ĐỊNH NHU CẦU KINH TẾ BÁN LẺ 19
2.5 CÁC BÊN THAM GIA CHÍNH VÀO THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM 19
THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN HÀ NỘI 22
3. TỔNG QUAN HÀ NỘI 22
4. NGHIÊN CỨU THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG 22
5. THỊ TRƯỜNG BÁN LẺ 33
6. NGHIÊN CỨU THỊ TRƯỜNG CHUNG CƯ ĐỂ BÁN 43
7. NGHIÊN CỨU THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN (BĐS) 49
7.1 NGUỒN CUNG HIỆN TẠI 49
7.2 GIÁ 52
7.3 NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI 52
THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH 54
8. KHÁI QUÁT VỀ THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH 54
9. THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG CHO THUÊ 55
10. NGHIÊN CỨU THỊ TRƯỜNG BÁN LẺ 62
11. NGHIÊN CỨU VỀ THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ ĐỂ BÁN 74
12. NGHIÊN CỨU THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN 83
13. NGHIÊN CỨU THỊ TRƯỜNG KHÁCH SẠN 5 SAO TẠI TP HCM 86

TỔNG QUAN KINH TẾ

1. GIỚI THIỆU CHUNG VỀ VIỆT NAM

1.1. THÔNG TIN CHUNG

Hình 1.1: Thông tin chung về Việt Nam



Nguồn: CBRE Việt Nam

Việt Nam là quốc gia nằm trong khu vực Đông Nam Á, phía Bắc giáp Trung Quốc, phía Tây giáp Lào và Campuchia và phía Đông và Nam giáp biển Đông và Thái Bình Dương.

Về mặt hành chính, Việt Nam có 64 tỉnh thành. Năm 2011, dân số Việt Nam xấp xỉ 87,84 triệu người.

Thành phố Hồ Chí Minh (TP HCM), với tên gọi cũ là Sài Gòn, là thành phố lớn nhất Việt Nam (dân số 7,6 triệu người trong năm 2011) và là trung tâm tài chính của Việt Nam. Các thành phố lớn khác bao gồm thủ đô Hà Nội (6,56 triệu người), Hải Phòng (1,86 triệu người), Cần Thơ (1,19 triệu người) và Đà Nẵng (890.000 người).

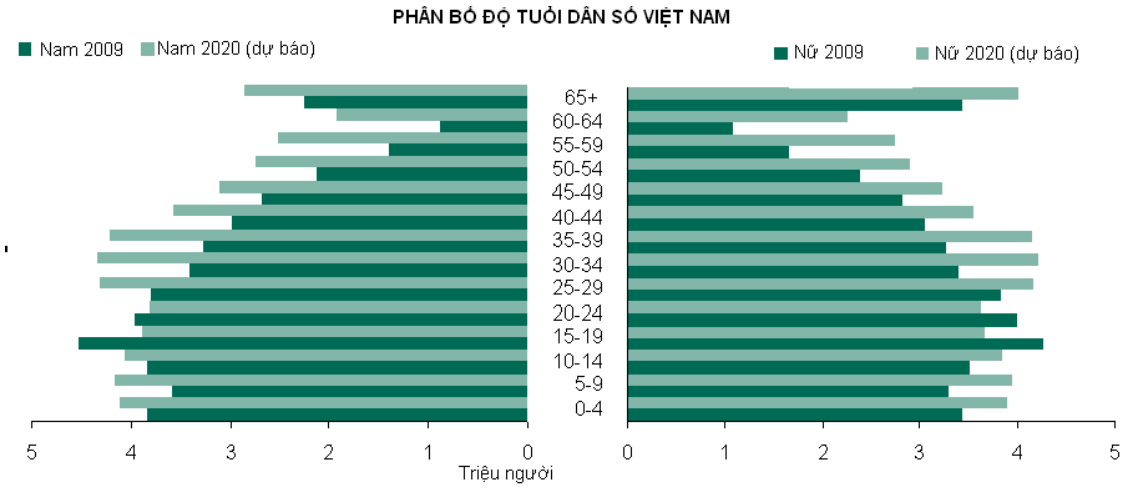
Việt Nam chính thức gia nhập Tổ chức Thương mại Thế giới (WTO) vào năm 2007 và cũng là thành viên của Liên Hợp Quốc, Hiệp hội các Quốc gia Đông Nam Á (ASEAN), Diễn đàn Khu vực ASEAN, Diễn đàn Hợp tác Á - Âu và Diễn đàn Hợp tác Kinh tế Châu Á - Thái Bình Dương.

1.2. DÂN SỐ

Phần đông dân số Việt Nam vẫn sinh sống tại khu vực nông thôn, tuy nhiên, tốc độ đô thị hóa gia tăng mạnh mẽ sau khi tiến hành cải cách kinh tế vào năm 1986 với việc người dân tìm kiếm cơ hội kinh tế lớn hơn tại các thành phố. Tính đến tháng 04/2010, xấp xỉ 30% dân số sinh sống tại các thành phố.

Dân số Việt Nam tương đối trẻ. Theo Điều tra Dân số và Nhà ở năm 2009 do Tổng cục Dân số - Kế hoạch hóa Gia đình tiến hành, 43,8% dân số trong độ tuổi từ 15 đến 39 và 68,8% dân số nằm trong độ tuổi dưới 39. Đây là yếu tố tích cực cho nền kinh tế vì lực lượng lao động và mức độ tiêu dùng sẽ tiếp tục gia tăng trong các thập kỷ tới. Điều này trái ngược với nhiều quốc gia Châu Á khác, đặc biệt là Nhật Bản và Hàn Quốc, là hai quốc gia đang phải đối mặt với tình trạng lực lượng lao động giảm và dân số già. Việt Nam được hưởng lợi từ lợi thế dân số, với phần lớn dân số đang trong độ tuổi lao động và số lượng người phụ thuộc ít.

Hình 1.2: Phân bố độ tuổi dân số Việt Nam



Nguồn: Tổng cục Dân số - Kế hoạch hóa Gia đình

1.3. TỔNG QUAN KINH TẾ

Năm 1986, Chính phủ Việt Nam đã khởi xướng một loạt cải cách kinh tế toàn diện gọi là "Đổi mới". Cải cách kinh tế và chính trị đã giúp Việt Nam tiếp cận hoạt động thương mại toàn cầu bằng cách tạo điều kiện thuận lợi cho giai đoạn quá độ từ nền kinh tế tập trung, quan liêu, bao cấp sang nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa. Hơn 20 năm qua, kể từ khi tiến hành Đổi mới, kinh tế Việt Nam tăng trưởng mạnh, mức sống của người dân được cải thiện đáng kể, và tốc độ tăng trưởng GDP bình quân hàng năm đạt khoảng 7,3% trong giai đoạn 2000-2011.

Tháng 01/2007, Việt Nam chính thức gia nhập WTO và đã đưa ra nhiều cam kết, trong đó có cam kết cắt giảm thuế, tiếp tục mở cửa thị trường trong nước cho các nhà đầu tư quốc tế, xóa bỏ chính sách ưu đãi cho các công ty trong nước, bảo vệ sở hữu trí tuệ hiệu quả và xóa bỏ chế độ cấp hạn ngạch xuất khẩu và niêm yết hai giá. Tác động của sự kiện này có thể thấy rõ trong các năm 2007 và 2008 khi FDI đạt mức cao kỷ lục lần lượt là 21,3 tỷ USD và 71,7 tỷ USD. Phần lớn số tiền đầu tư này chảy vào lĩnh vực bất động sản. Theo Tổng cục Thống kê, năm 2008, lượng vốn FDI đầu tư vào lĩnh vực bất động sản đạt xấp xỉ 23,4 tỷ USD, tăng so với mức 6,1 tỷ USD vào năm 2007.

Trong khi vốn FDI đăng ký giảm mạnh từ khi đạt mốc 72 tỷ USD vào năm 2008 thì vốn FDI thực hiện lại ở mức ổn định hơn. Năm 2008, FDI đăng ký đạt mốc 12 tỷ USD, sau đó giảm 16,6% xuống chỉ còn 10 tỷ

USD trong năm 2009. Con số này được cải thiện vào năm 2010 đạt mức 11 tỷ USD và duy trì ổn định vào năm 2011.

1.3.1. TÌNH HÌNH KINH TẾ GẦN ĐÂY

Do tác động của tình trạng suy giảm kinh tế trong nửa cuối năm 2008, kinh tế Việt Nam tăng trưởng chậm lại trong Quý 1/2009. Tốc độ tăng trưởng kinh tế trong Quý 1/2009 chỉ tăng 3,1% so với cùng kỳ năm trước, đây là mức tăng thấp nhất kể từ năm 1990. Tình thế đã hoàn toàn thay đổi kể từ Quý 3/2009. Với tốc độ tăng trưởng GDP 5,3%, EIU đánh giá Việt Nam là nền kinh tế có tốc độ phục hồi nhanh thứ ba trên thế giới trong năm 2009.

Để hỗ trợ xuất khẩu và bình ổn thị trường ngoại hối, ngày 18/08/2010, Ngân hàng Nhà nước (NHNN) đã hạ 2,1% tỷ giá của Việt Nam Đồng. Đây là đợt hạ tỷ giá lần thứ hai trong năm 2010. Vào tháng 10/2010, Chính phủ sẽ tiến hành các biện pháp kiểm soát giá cả của các mặt hàng thiết yếu để ngăn chặn giá cả leo thang và điều này sẽ hỗ trợ thực hiện chính sách cân bằng tăng trưởng ổn định, đồng thời duy trì kiềm chế lạm phát. Trong tình hình giá vàng tăng mạnh và tỷ giá USD/VND trên thị trường tự do tiếp tục duy trì ở mức cao, NHNN đã cam kết bán đô-la Mỹ cho các ngân hàng, đồng thời phát hành giấy phép mới cho phép một số doanh nghiệp nhập khẩu vàng. Đồng thời, NHNN đã tăng lãi suất cơ bản, lãi suất tái cấp vốn và lãi suất chiết khấu thêm 1% vào ngày 05/11 nhằm kiềm chế lạm phát. Theo đó, lãi suất cơ bản hiện hành là 9%/năm.

Tính đến cuối năm 2010, thị trường chứng kiến sự gia tăng mạnh trong nhu cầu đối với Đô-la Mỹ, trong khi tiền Đồng mất giá và lãi suất tăng cao. Việc tín dụng Việt Nam bị hạ bậc tại bảng xếp hạng tín nhiệm do ba hãng đánh giá định mức tín nhiệm gồm Fitch, Moody's Investors Services và Standard & Poor's Ratings Services bình chọn lần lượt vào các tháng 7, ngày 15/12 và ngày 23/12/2010 đã làm cho một số nhà đầu tư lo lắng. Tuy nhiên, thị trường ít có phản ứng với sự kiện này bởi những nguyên nhân của sự hạ bậc này tương tự với tình hình chung trên thị trường và đều được biết đến rộng rãi. Việt Nam liên tục bị thâm hụt thương mại, lạm phát tương đối cao, đồng tiền yếu và lãi suất cao. Trong từng trường hợp, thị trường không có bước chuyển biến đáng kể do hầu hết các rủi ro đã được dự báo trước.

Tốc độ tăng trưởng GDP hàng quý trong năm 2010 rất khả quan so với cùng kỳ năm trước. Các nhân tố chính góp phần thúc đẩy tăng trưởng kinh tế bao gồm doanh thu bán lẻ tiếp tục tăng và giá trị sản xuất công nghiệp và xây dựng tiếp tục tăng trưởng ổn định do các biện pháp kích cầu của Chính phủ. So với cùng kỳ năm trước, kinh tế Việt Nam đạt tốc độ tăng trưởng GDP 7,2% vào Quý 3/2010 và 7,3% vào Quý 4/2010. Do vậy, tốc độ tăng trưởng GDP thực tế đạt 6,8% trong năm 2010, cao hơn 0,3% so với mục tiêu của Chính Phủ đề ra. Một lần nữa, mức tiêu thụ nội địa tăng cao cùng sản lượng công nghiệp và ngành xây dựng là nhân tố chính của sự tăng trưởng này. Các nhà phân tích dự đoán rằng chính nhu cầu nội địa tăng mạnh sẽ thúc đẩy nền kinh tế Việt Nam phát triển với nhanh hơn trong năm 2011 so với năm 2010. Theo đó, năm 2011 Việt Nam được dự kiến sẽ có mức tăng trưởng GDP 7,0% (theo Báo cáo Theo dõi Kinh tế Châu Á của ADB), 7,2% (theo Ngân hàng Standard Chartered), 7,5% (theo Ngân hàng HSBC) và 7,0% - 7,5% (theo Chính phủ Việt Nam).

Trong khi tăng trưởng kinh tế được kỳ vọng sẽ là một điểm sáng trong năm 2011, Việt Nam vẫn phải đối mặt với một số thách thức lớn. Lạm phát dự kiến sẽ tăng lên hai con số (10,5% - 11,5% theo Ngân hàng Standard Chartered và BMI) trong năm 2011. Xu hướng tăng hiện tại của chỉ số giá tiêu dùng (CPI) sẽ có khả năng kéo dài đến Quý 1/2011 do các hoạt động cuối năm và giá cả nội địa cũng như thế giới tăng cao. Tiền Đồng chịu áp lực mất giá do nhu cầu tăng cao đối với Đô-la Mỹ và tình trạng chênh lệch tỷ giá USD/VND giữa thị trường chính thức và thị trường tự do vẫn tiếp diễn. Thâm hụt thương mại dự kiến sẽ tăng vào năm 2011 do đẩy mạnh sản xuất công nghiệp sẽ dẫn đến tăng nhập khẩu nguyên liệu và sản phẩm.

Để củng cố lòng tin của thị trường, NHNN và Chính phủ tuyên bố sẽ dành ưu tiên hàng đầu cho việc ổn định kinh tế vĩ mô bằng cách duy trì tỷ giá hối đoái hiện tại và lãi suất cơ bản ít nhất là đến Tết Nguyên đán vào đầu tháng 2/2011. Giá cả của các mặt hàng thiết yếu sẽ tiếp tục được kiểm soát chặt chẽ. NHNN sẽ áp dụng chính sách tiền tệ linh hoạt và thận trọng để ổn định các điều kiện kinh tế vĩ mô.

Nền kinh tế toàn cầu tiếp tục suy yếu đã làm suy giảm dòng vốn FDI chảy vào Việt Nam trong năm 2010. Tổng vốn FDI cam kết trong năm 2010 (bao gồm cả lượng vốn đầu tư mới và lượng vốn tăng lên trong các dự án sẵn có) đã giảm 17,8% so với cùng kỳ năm trước xuống còn 18,60 tỷ USD. Tuy nhiên, cần lưu ý rằng cũng trong năm 2010, vốn FDI thực hiện đã đạt mức 11 tỷ USD, tăng 10% so với cùng kỳ năm trước. Ngành bất động sản bất ngờ vượt qua ngành chế biến và sản xuất, khách sạn-nhà hàng cũng như lĩnh vực phân phối và sản xuất khí đốt, điện và nước. Trong năm 2010, với 6,84 tỷ USD vốn cam kết, bất động sản là lĩnh vực thu hút được nhiều FDI nhất so với các lĩnh vực khác. Điều này chủ yếu là nhờ có dự án du lịch trị giá 4 tỷ USD tại tỉnh Quảng Nam. Trước bước nhảy vọt này, bất động sản chỉ đứng thứ ba trong các ngành thu hút vốn FDI nhiều nhất.

2011 là một năm khó khăn với áp lực lạm phát khiến hạn chế sự tăng trưởng của một số chỉ số kinh tế chính. Tốc độ tăng trưởng GDP chỉ đạt 5,89%, giảm nhẹ so với mục tiêu của Chính phủ đề ra trước đó là 6%, tuy nhiên, cần lưu ý rằng mục tiêu ban đầu của Chính phủ đã đánh giá quá cao sự tăng trưởng và coi thường mức lạm phát. Mục tiêu tăng trưởng 7,0% - 7,5% và lạm phát ở mức 15% so vwois cùng kỳ năm trước đặt ra vào cuối năm 2010 đã không không đạt được như mong đợi. Như kết quả của việc dự báo thiếu chính xác những rủi ro và khả năng, các tiêu chí chuẩn một lần nữa được điều chỉnh vào nửa cuối năm 2011 với mục tiêutăng trưởng đạt 6% và lạm phát ở mức 17% so với cùng kỳ năm trước. Dự đoán tốc độ tăng trưởng sẽ được cải thiện nhẹ trong năm 2012 với con số dự kiến khoảng 6,1% - 6,5%.

Tính đến cuối năm 2011, Chính phủ đã đạt được một số thành công trong việc duy trì tăng trưởng, đồng thời kiểm soát lạm phát. Chính phủ đã ban hành nhiều giải pháp đối phó với tình trạng lạm phát gia tăng trong nửa đầu năm 2011, và can thiệp bằng chính sách thắt chặt tiền tệ đã làm giảm lạm phát, đặc biệt là trong nửa cuối năm 2011.

Lạm phát vào thời điểm cuối năm rơi xuống dưới mức chuẩn 20%, các nhà phân tích nhận định rằng tình trạng này không bền vững. Lạm phát trong tháng 12/2011 rơi vào mức 18,13% so với cùng kỳ năm trước, với mức lạm phát trung bình cho cả năm so với cùng kỳ năm trước là 18,58%. Nền kinh tế Việt Nam tiếp tục tăng trưởng cũng được coi là một trong những nguyên nhân khiến lạm phát tăng cao trong năm 2011. Chính phủ đã trải qua một năm khó khăn, nỗ lực để hạn chế chi phí gia tăng, đến cuối năm lạm phát đã giảm bớt so với các tháng trước. Mức lạm phát cao nhất năm 2011 xảy ra đối với lương thực và thực phẩm, tăng 26,49% so với cùng kỳ năm trước. Mặc dù nhiệm vụ đưa lạm phát xuống dưới mức 15%, như đề ra trong Quý 1 của năm không đạt được, song Chính phủ cũng đã thành công trong việc làm giảm tốc độ lạm phát ngày càng tăng cao trong nửa cuối của năm.

1.3.2. PHÂN TÍCH ẢNH HƯỞNG CỦA CUỘC KHỦNG HOẢNG KINH TẾ NĂM 2008-2009 ĐỐI VỚI NỀN KINH TẾ VIỆT NAM

Năm 2007, khi nền kinh tế trở nên quá nóng, chính sách tiền tệ đã được thắt chặt đáng kể bằng cách tăng lãi suất lên gấp 3 lần vào nửa đầu năm 2008, tăng yêu cầu dự trữ cho các tổ chức tài chính, và yêu cầu các ngân hàng quốc doanh mua trái phiếu chính phủ, mọi nỗ lực đều nhằm kiềm chế lạm phát. Vào tháng 10/2008, các chính sách của Chính phủ đã có tác dụng khi lạm phát bắt đầu giảm so với tháng trước.

Cuộc khủng hoảng kinh tế bắt đầu vào nửa cuối năm 2008, khi tốc độ tăng trưởng GDP thực tế năm 2008 chỉ tăng 6,2% so với cùng kỳ năm trước. Việt Nam tiếp tục tăng trưởng chậm vào Quý 1 năm 2009 với tốc độ tăng trưởng GDP trong thời kỳ này chỉ tăng 3,1% so với năm trước, đây là mức tăng trưởng thấp

nhất từ năm 1990. Các tác động đáng chú ý nhất của cuộc khủng hoảng kinh tế là các mặt hàng xuất khẩu giảm và giảm đáng kể lượng vốn FDI. Năm 2009 kết thúc với mức tăng trưởng GDP là 5,3% so với năm trước.

Bảng 1.1: Một số chỉ số Xã hội – Kinh tế chính

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011p	2012f
Dân số (triệu người)	80,5	81,4	82,4	83,3	84,2	85,1	86,0	86,9	87,8	89,7
Tốc độ gia tăng dân số (%)	1,2	1,2	1,2	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,0
Tỷ lệ thất nghiệp (%)	N/A	N/A	5,3	4,8	4,6	4,7	4,6	2,9	N/A	2,8
Thu nhập bình quân đầu người hàng năm++ (USD)	N/A	369	N/A	474	N/A	703	N/A	N/A	N/A	N/A
GDP danh nghĩa (tỷ USD)	39,3	45,5	53,0	61,0	70,9	91,3	92,4	104,6	120,9	N/A
Tiêu dùng cá nhân (%GDP)	66,3	65,1	63,5	63,4	64,8	67,4	66,5	N/A	N/A	N/A
Tiêu dùng công (%GDP)	6,3	6,4	6,2	6,0	6,1	6,1	6,3	N/A	N/A	N/A
Tốc độ Tăng trưởng GDP (%)	7,3	7,8	8,4	8,2	8,5	6,2	5,3	6,8	5,9	6,3
GDP bình quân đầu người (USD)	490	552	640	729	835	1.024	1.074	1.160	1.362	N/A
FDI (Cam kết, tỷ USD)	3,2	4,6	6,8	12,0	21,3	71,7	22,6	18,6	14,7	16
FDI (Thực hiện, tỷ USD)	2,7	2,9	3,3	4,1	8,0	11,7	10,0	11,0	11,0	N/A
ODA‡ (Cam kết) (tỷ USD)	2,8	3,4	3,7	4,5	4,5	5,4	6,1	7,9	7,4	N/A
ODA‡ (Giải ngân) (tỷ USD)	1,4	1,7	1,7	1,8	2,0	2,6	3,6	3,5	3,2	N/A
Kiều hối (Tỷ USD)	2,6	3,2	4,0	4,8	5,0	7,2	6,3	8,0	9,0	N/A
Xuất khẩu (Tỷ USD)	20,2	26,5	32,4	39,9	48,6	62,7	57,1	71,6	96,3	105,4
Nhập khẩu (tỷ USD)	25,3	32	36,8	44,9	62,8	80,7	70,0	84,0	105,8	113,3
CPI % cùng kỳ năm trước, cuối kỳ	3,1	9,5	8,4	6,6	12,6	19,9	6,5	11,8	18,1	N/A
CPI % cùng kỳ năm trước, trung bình	3,2	7,7	8,3	7,5	8,3	23	6,9	9,2	18,6	12,1
Tỷ giá hối đoái (cuối kỳ, USD/VND)*	**15.608**	**15.739**	**15.875**	**16.101**	**16.114**	**16.977**	**17.941**	**18.932**	**20.828**	**N/A**

p = sơ bộ, f = dự báo, e-o-p = cuối kỳ

* Tỷ giá hối đoái cũ theo ghi nhận của Ngân hàng Nhà nước

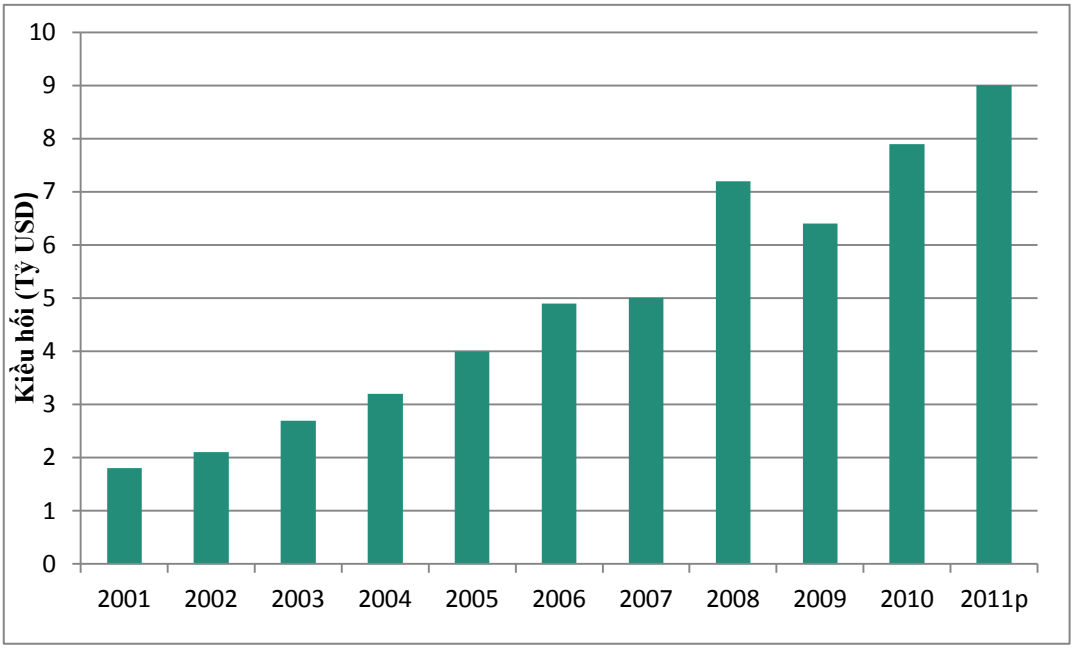
‡ Hỗ trợ Phát triển Chính thức (ODA)

++Thu nhập bình quân đầu người chỉ được khảo sát mỗi năm. Báo cao tiếp theo dự kiến sẽ được phát hành vào giữa năm 2011.

Nguồn: Tổng cục Thống kê

1.3.3. KIỀU HỐI

Hình 1.3: Kiều hối chuyển về Việt Nam



Nguồn: Tổng cục Thống kê

Theo Ngân hàng Nhà nước, tổng lượng kiều hối trong năm 2010 đạt mức xấp xỉ 8 tỷ USD, vượt xa con số dự đoán 6 tỷ USD trước đó. Cùng với các dòng FDI thì kiều hối hỗ trợ lớn trong việc bình ổn thị trường ngoại hối trong nước thông qua việc đẩy mạnh nguồn cung ngoại hối và hỗ trợ tài chính cho thâm hụt thương mại.

Mặc dù rất khó để có thể xác định mục đích sử dụng của kiều hối nhưng kiều hối vẫn đóng góp vào phát triển kinh tế giống như bất kỳ nguồn thu nhập từ bên ngoài nào. Ngoài ra, còn có mối quan hệ giữa kiều hối và thị trường bất động sản. Sau khi Luật Nhà ở năm 2006 cho phép Việt kiều (người Việt Nam ở nước ngoài) mua bất động sản thì họ đã đầu tư vào bất động sản và thị trường chứng khoán. Gần đây, Chính phủ cũng đã tăng cường hỗ trợ quá trình hòa nhập với xã hội của Việt kiều với việc cho phép một người có quyền mang hai quốc tịch. Điều này đã đem đến một tác động tích cực đến thị trường bất động sản nhà ở bởi giờ đây Việt kiều có thể sở hữu bất động sản như người dân trong nước.

Năm 2011, Việt Nam vẫn duy trì thứ hạng 16 trong danh sách các quốc gia nhận được nhiều kiều hối nhất. Lượng kiều hối của Việt Nam đạt 9 tỷ USD trong năm 2011, tăng gần 1 tỷ USD so với năm 2010.

1.3.4. TÁC ĐỘNG KINH TẾ ĐỐI VỚI THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

Việc thắt chặt chính sách tín dụng kết hợp với tăng trưởng chậm hơn vào năm 2008 đã tác động kép đến thị trường bất động sản. Nhu cầu từ cả lĩnh vực bất động sản thương mại và nhà ở đều giảm khi người mua gặp nhiều thách thức hơn để có được nguồn tín dụng và các nhà đầu tư gặp nhiều thách thức trong việc cấp vốn cho các dự án của mình. Nhu cầu giảm đã làm giảm giá trị doanh thu và giá cho thuê, và cả các công ty lẫn người mua nhà ở đều e ngại rủi ro hơn.

Nền kinh tế tăng trưởng sẽ tạo đà phát triển cho nhiều doanh nghiệp trong nước và gia tăng cơ hội trung và dài hạn. Do các doanh nghiệp mở rộng hoạt động, nhu cầu văn phòng sẽ tăng lên, đặc biệt là văn phòng chất lượng cao.

Dân số trẻ (xấp xỉ 67% dân số nằm trong độ tuổi dưới 40 tuổi), chi phí lao động thấp và môi trường kinh doanh được cải thiện sẽ tiếp tục khiến cho Việt Nam trở thành điểm đến hấp dẫn đối với các nhà đầu tư bất động sản nước ngoài. Ngoài ra, Việt Nam sẽ tiếp tục hội nhập vào thị trường kinh tế toàn cầu và sử dụng thận trọng các mối quan hệ ngoại giao để nâng cao hình ảnh của mình thành một điểm đến kinh doanh và thương mại quốc tế, dự kiến điều này có thể làm gia tăng mạnh nhu cầu văn phòng. Chính việc này được kỳ vọng sẽ giúp thúc đẩy lượng FDI vào Việt Nam và đẩy mạnh nhu cầu xuất khẩu. Hiện nay, các ngành nông nghiệp, sản xuất, bất động sản (các dự án siêu thị và trung tâm thương mại, khách sạn, chung cư và biệt thự) và công nghệ là các lĩnh vực đầu tư chủ chốt. Bên cạnh đó, thu nhập bình quân đầu người gia tăng tạo cơ hội để lĩnh vực bất động sản nhà ở và bán lẻ tăng trưởng mạnh mẽ hơn, đặc biệt là tại TP. Hồ Chí Minh.

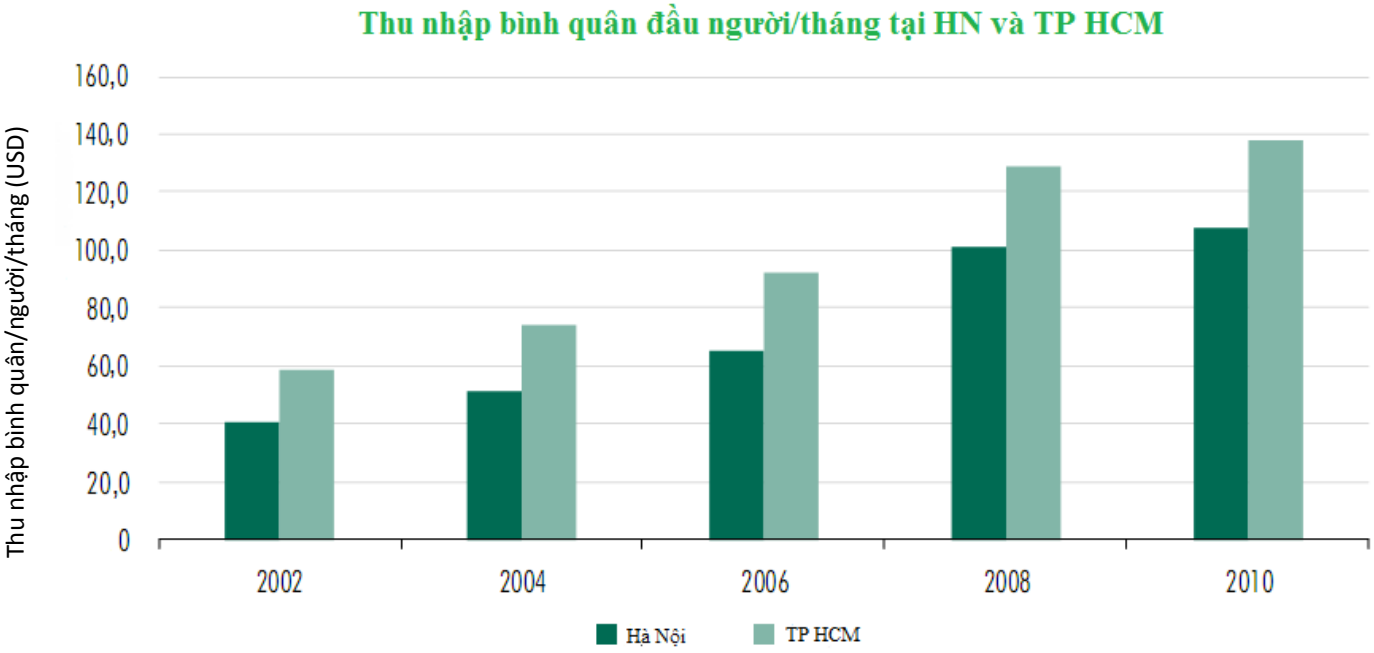
2. TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN TẠI VIỆT NAM

2.1 CÁC NHÂN TỐ CHÍNH THÚC ĐẨY NHU CẦU BẤT ĐỘNG SẢN

2.1.1 THU NHẬP VÀ CHI TIÊU

Tăng thu nhập cá nhân là một nhân tố quan trọng thúc đẩy nhu cầu đối với bất động sản bán lẻ. Theo Tổng cục Thống kê, thu nhập bình quân đầu người/tháng trong vòng 6 năm qua tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh tăng mạnh (trung bình tăng 30-36%/năm). Năm 2010, thu nhập bình quân đầu người hàng tháng tại Hà Nội là 106 USD trong khi tại TP. Hồ Chí Minh là 145 USD/người/tháng.

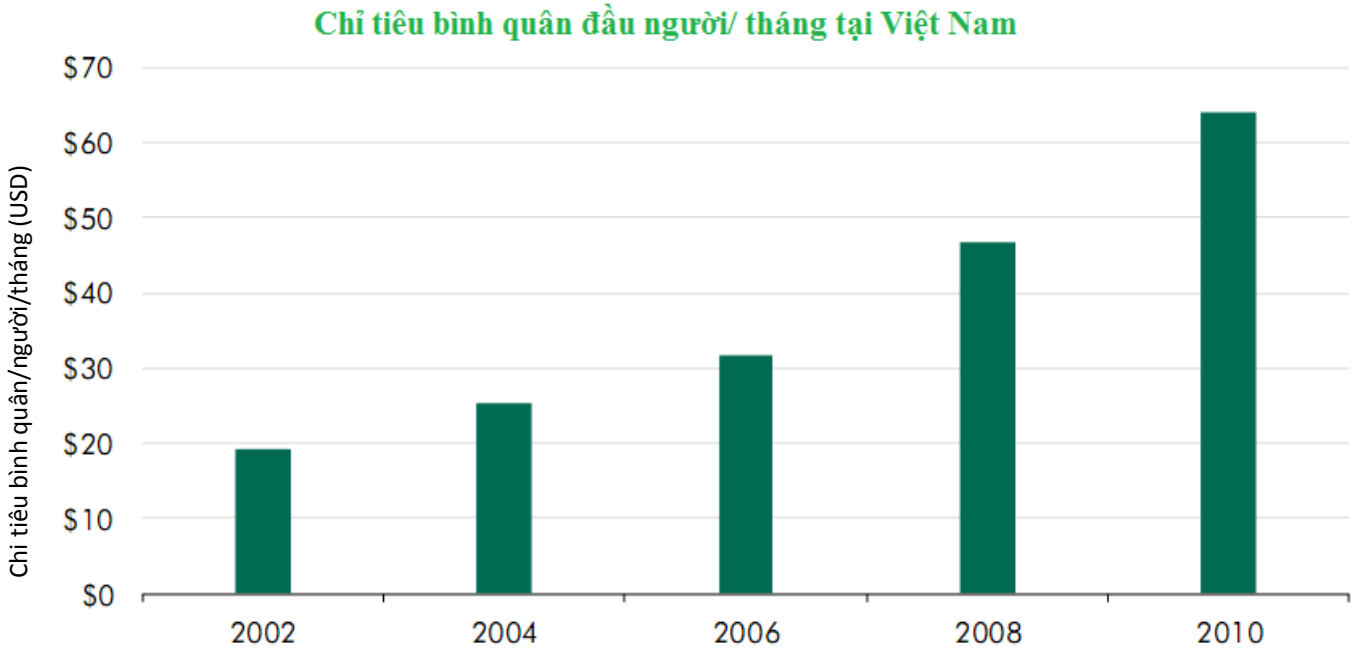
Hình 2.1: Thu nhập bình quân đầu agười/Tháng tại Hà Nội và TP. HCM



Ghi chú: Khảo sát này được Tổng cục Thống kê công bố hai năm một lần.
Nguồn: Tổng cục Thống kê

Số liệu của Tổng cục Thống kê cũng cho thấy cùng với thu nhập gia tăng, mức chi tiêu bình quân/người/tháng tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh đã tăng từ 47 USD vào năm 2008 lên 64 USD vào năm 2010, tăng 37%.

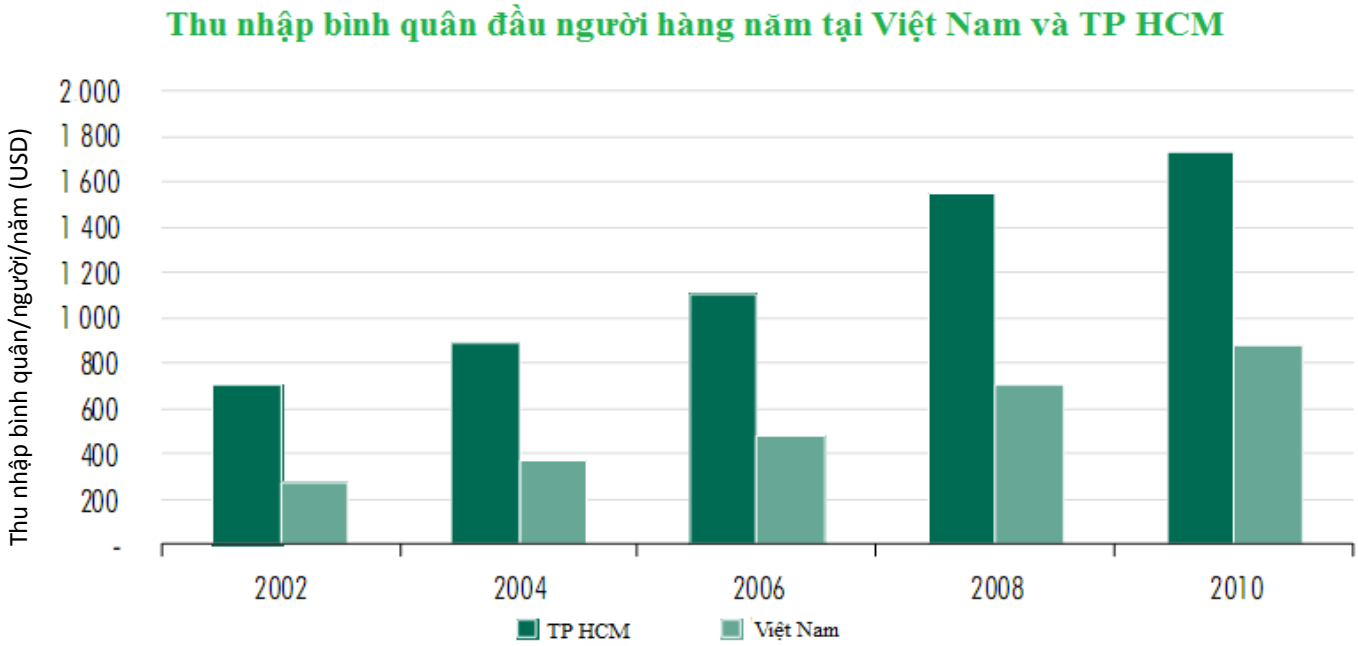
Hình 2.2: Chi tiêu bình quân đầu người/tháng tại Việt Nam



Ghi chú: Khảo sát này được Tổng cục Thống kê công bố hai năm một lần.
Nguồn: Tổng cục Thống kê

2.1.2 THU NHẬP BÌNH QUÂN ĐẦU NGƯỜI

Hình 2.3: Thu nhập bình quân đầu người tại Việt Nam và TP HCM



Ghi chú: Tỷ giá hối đoái áp dụng khi tính thu nhập bình quân đầu người là 18.932VND/USD.Khảo sát này được Tổng cục Thống kê công bố hai năm một lần.
Nguồn: Tổng cục Thống kê

Không có nhiều số liệu về thu nhập cá nhân. Người Việt Nam thường không muốn công bố thu nhập cá nhân của họ vì hầu hết nền kinh tế đều dựa vào tiền mặt và do đó không phải nộp thuế. CBRE và các chuyên gia hàng đầu tin rằng thu nhập cá nhân thực tế cao hơn số liệu công bố.

Các thông tin hạn chế có sẵn cho thấy hai đặc điểm chính. Thứ nhất, rõ ràng là thu nhập cá nhân hàng năm tại Việt Nam và TP. Hồ Chí Minh đang tăng mạnh. Dự kiến số liệu năm 2010 sẽ chứng minh xu hướng này vẫn đang tiếp diễn. Tăng trưởng thu nhập cá nhân dự khiến sẽ tăng mạnh trong tương lai do nền kinh tế Việt Nam đang trên đà tăng trưởng. Thứ hai, thu nhập hàng năm của TP. Hồ Chí Minh cao hơn rất nhiều so với mức trung bình của cả nước và TP. Hồ Chí Minh là trung tâm thương mại và tài chính của cả nước. Dự kiến xu hướng này sẽ tiếp diễn trong tương lai.

2.1.3 VAY THẾ CHẤP

Trước tháng 03/2010, lãi suất cho vay tối đa được khống chế gấp 1,5 lần so với lãi suất cơ bản. Với mức lãi suất cơ bản là 8% thì lãi suất cho vay tối đa được Ngân hàng Nhà nước áp dụng đối với các ngân hàng thương mại là 12%/năm. Với mức lãi suất huy động xấp xỉ ở mức 10,5%/năm thì lợi nhuận của các ngân hàng thương mại sẽ ở mức thấp, và do đó, họ không sẵn sàng cho vay. Tuy nhiên, lãi suất cho vay tiêu dùng trung bình đã tăng lên 18%/năm sau khi xóa bỏ trần lãi suất cho vay do NHNN quy định đối với các khoản vay trung và dài hạn vào tháng 03/2010 và các khoản vay ngắn hạn vào tháng 04/2010. Do lãi suất cho vay đang gia tăng, NHNN đã yêu cầu tất cả các ngân hàng hạ lãi suất và theo đó, lãi suất cho vay tiêu dùng trung bình tại các ngân hàng thương mại đã giảm xuống còn 13,5%-14,5% vào tháng 10/2010.

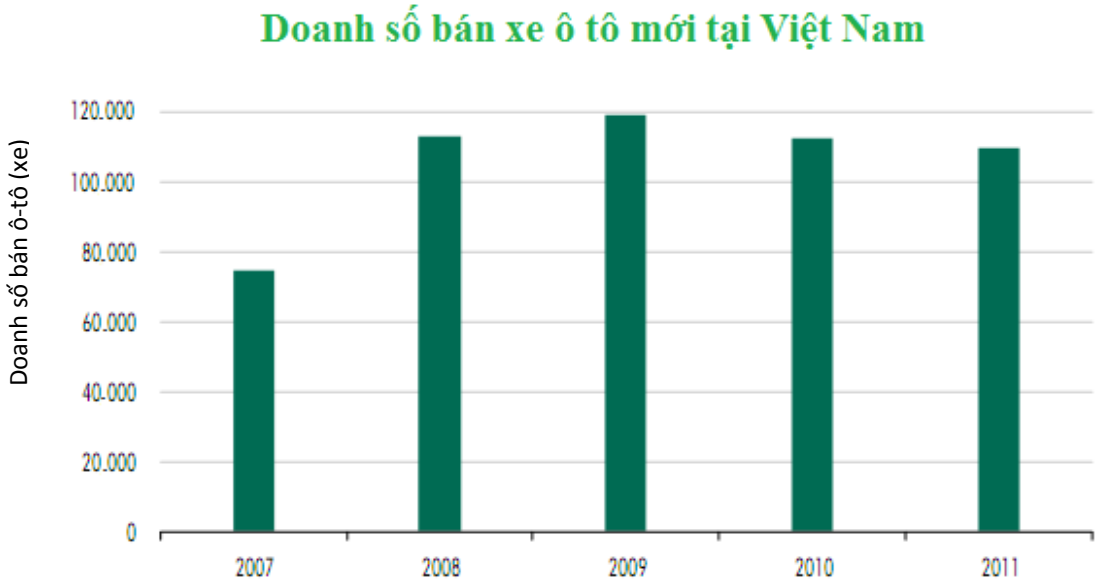
Trong bối cảnh lạm phát tăng, giá vàng tăng mạnh và áp lực gia tăng đối với tỷ giá USD/VND từ Quý 3/2010, vào ngày 05/11/2010 NHNN đã tăng lãi suất cơ bản từ 8% lên mức 9% và theo đó lãi suất huy động và cho vay cũng tăng theo. Lãi suất huy động VNĐ đạt 14%-16%/năm và lãi suất cho vay tăng thêm 1%, lên mức 19% được áp dụng ở một số ngân hàng thương mại và cổ phần. Trong bối cảnh lãi suất huy động và cho vay tăng cao, NHNH và Chính Phủ đã yêu cầu tất cả các ngân hàng giảm lãi suất. Để hỗ trợ ngân hàng khi họ phải giảm lãi suất, NHNN đã gia hạn cho việc tăng vốn đầu tư đăng ký lên 3.000 tỷ VNĐ đến năm 2011, và Hiệp hội Ngân hàng Việt Nam (VNBA) đã tăng lãi suất huy động từ 12% lên mức cao nhất là 14%/năm. Theo đó, lãi suất huy động sẽ từ 12% đến 14%/ năm và lãi suất cho vay sẽ từ 16% đến 17%/năm. Tuy nhiên, lãi suất cho vay mua nhà vẫn duy trì ở mức cao hơn, xấp xỉ 19%-20%/năm, tùy thuộc vào điều khoản cá nhân và điều kiện của người vay.

Mặc dù lãi suất tăng khiến cho các doanh nghiệp phải chịu chi phí vốn cao hơn nhưng việc tăng lãi suất được cho là cần thiết để kinh tế Việt Nam kiềm chế lạm phát và giảm áp lực mất giá lên Việt Nam Đồng trong ngắn đến trung hạn. Theo các nhà lãnh đạo của Việt Nam, kiểm soát lạm phát và ổn định kinh tế vĩ mô là ưu tiên hàng đầu của Chính phủ trong năm 2011.

2.1.4 DOANH SỐ BÁN Ô-TÔ MỚI

Các số liệu khác liên quan đến tiêu dùng là bằng chứng hợp lý để chứng minh cho tăng trưởng thu nhập cá nhân và mức độ giàu có của các hộ gia đình. Ví dụ, biểu đồ sau thể hiện tăng trưởng doanh số bán ô-tô mới tại Việt Nam. Trong khi các giao dịch của thị trường bất động sản nhà ở có chiều hướng giảm mạnh sau khi lên đỉnh điểm vào năm 2009 thì doanh số bán ô-tô mới chỉ giảm nhẹ trong năm 2010 và 2011.

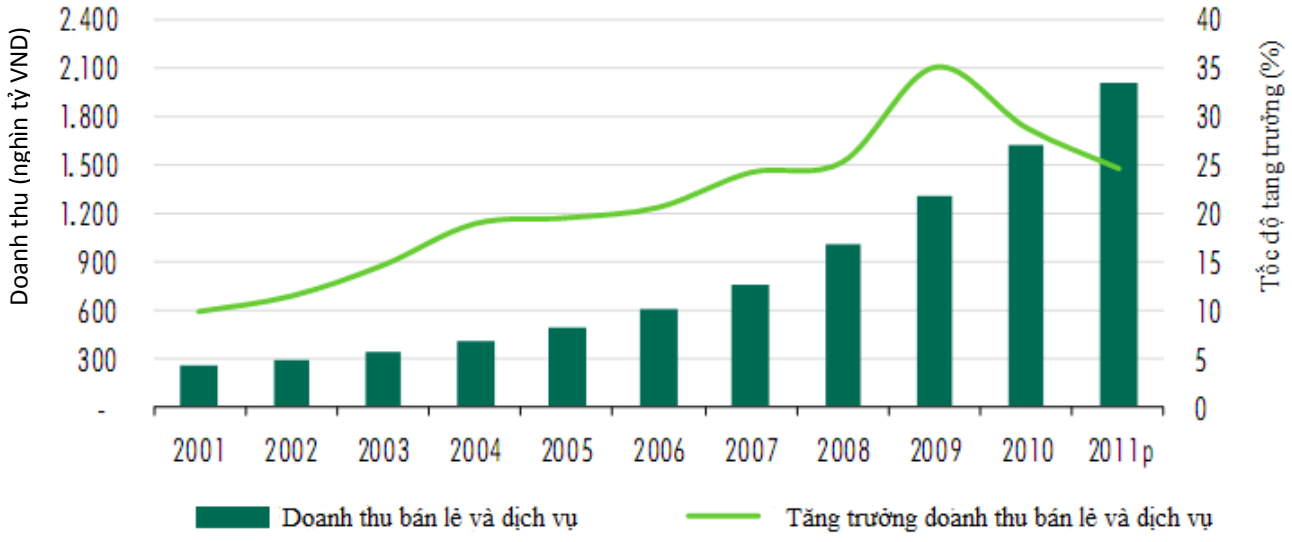
Hình 2.4: Doanh số bán xe Ô-tô mới tại Việt Nam



Nguồn: Hiệp hội các Nhà sản xuất Ô-tô Việt Nam (VAMA)

2.1.5 DOANH SỐ BÁN LẺ

Hình 2.5: Doanh thu bán lẻ và Dịch vụ tại Việt Nam



Nguồn: Tổng cục Thống kê

Lĩnh vực bán lẻ được coi là một trong những lĩnh vực tăng trưởng nhanh nhất tại Việt Nam từ khi tiến hành cải cách kinh tế vào cuối những năm 1980. Thay đổi căn bản trong lĩnh vực này bắt nguồn từ việc nền kinh tế chuyển sang nền kinh tế thị trường kết hợp với quá trình công nghiệp hóa và hiện đại hóa

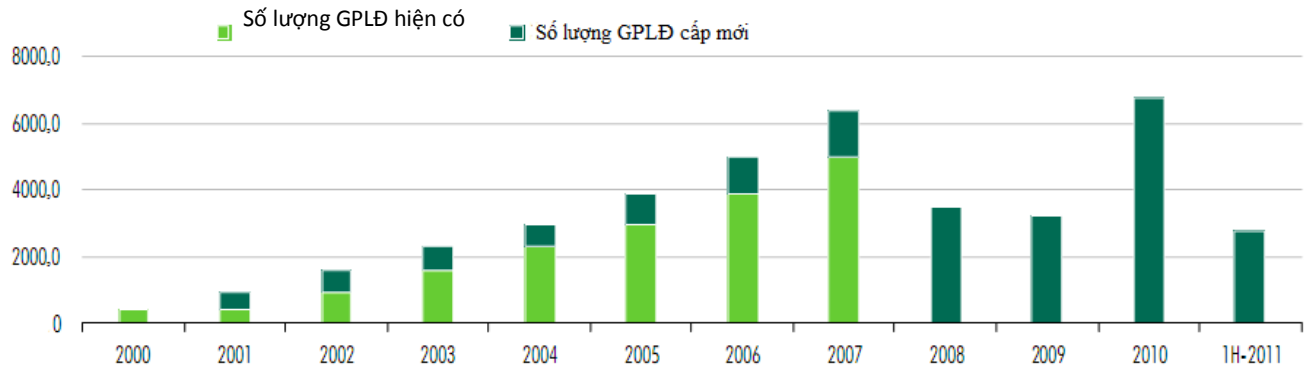
nhanh chóng của Việt Nam. Mặc dù khủng hoảng kinh tế, tốc độ tăng trưởng thực tế doanh thu bán lẻ và dịch vụ của Việt Nam vẫn tăng từ 11% vào năm 2009 lên 14% vào năm 2010.

Doanh số bán lẻ dự kiến sẽ tiếp tục tăng trưởng mạnh nhờ nền kinh tế Việt Nam tiếp tục phục hồi và người tiêu dùng khôi phục được niềm tin. Tỷ giá hối đoái ổn định, đảm bảo việc làm và thu nhập tăng sẽ khuyến khích người dân chi tiêu nhiều hơn so với trước đây. Doanh số bán lẻ tăng mạnh sẽ tiếp tục thúc đẩy nhu cầu đối với mặt bằng bán lẻ tại Việt Nam, đặc biệt là tại các trung tâm kinh tế như TP. Hồ Chí Minh và Hà Nội.

Doanh thu bán lẻ và dịch vụ chứng tỏ tốc độ lạm phát chậm đã góp phần điều chỉnh tốc độ tăng trưởng 4,7% trong năm 2011 so với cùng kỳ năm trước. Lĩnh vực này có cải thiện trong năm 2010, khi đạt tăng trưởng ở mức 14% so với năm trước.

2.1.6 GIẤY PHÉP LAO ĐỘNG

Hình 2.6: Số lượng Giấy phép Lao động cấp cho người nước ngoài tại TP. HCM



Nguồn: CB Richard Ellis Việt Nam

Ghi chú: Nửa năm đầu năm 2011 là thông tin mới nhất có sẵn. Từ năm 2008 trở đi, chỉ có số lượng giấy phép mới được cấp bao gồm cả giấy phép được cấp mới và cấp lại.

Khó có thể thống kê được số lượng giấy phép lao động đã cấp trên toàn quốc, tuy nhiên, chúng tôi đã có thông tin về số lượng giấy phép lao động đã cấp tại TP. Hồ Chí Minh. Khi phân tích số lượng giấy phép lao động đã cấp cho người nước ngoài tại TP. Hồ Chí Minh, số lượng giấy phép đã cấp trong năm 2010 tăng thêm 150,5% so với số lượng đã cấp trong năm 2009. Con số này bao gồm cả giấy phép lao động cấp lại và cấp mới. Các nhà phân tích tin rằng sự gia tăng này là do số lượng người nước ngoài làm việc tại thành phố tăng lên và các quy định hiện hành về giấy phép lao động được tăng cường thực thi. Việc tăng cường thực thi các quy định hiện hành về giấy phép lao động chứng tỏ cam kết của Chính phủ trong việc tăng tính minh bạch và hiệu quả của thị trường lao động cũng như mở rộng căn cứ tính thuế.

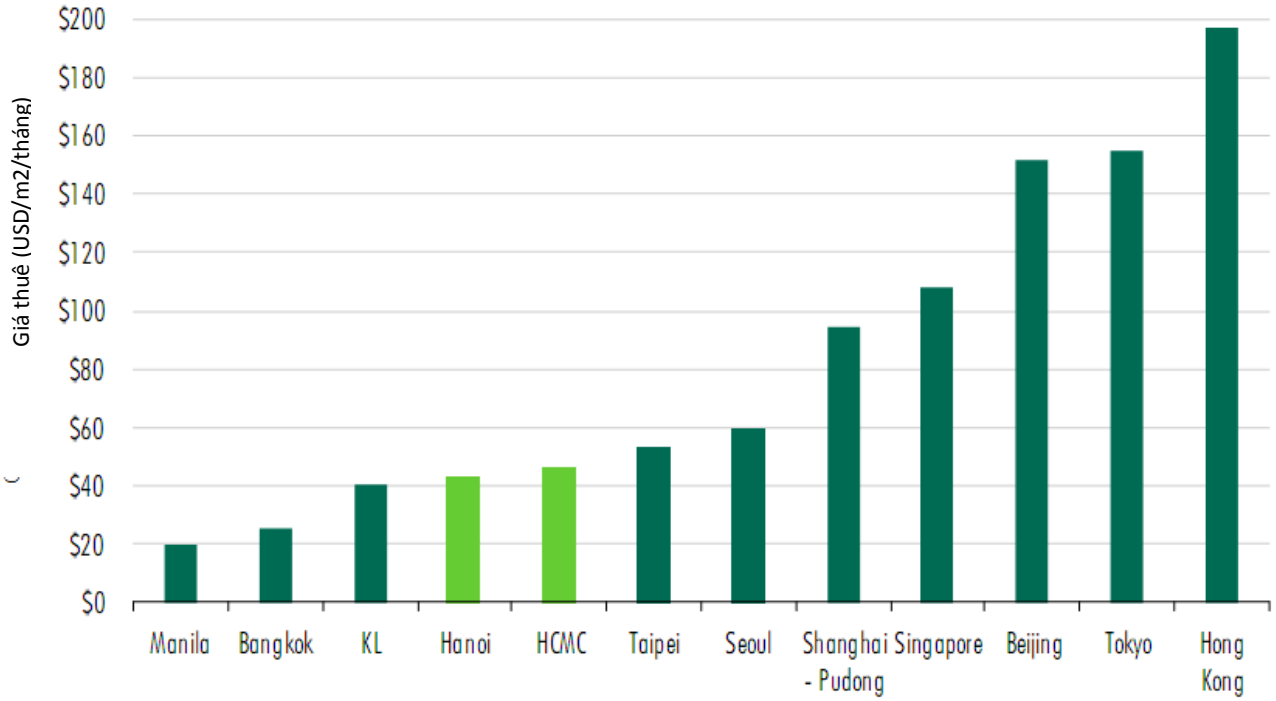
2.2 SỐ LIỆU THỐNG KÊ SO SÁNH TẠI MỘT SỐ THỊ TRƯỜNG CHÂU Á CHÍNH

Phòng Nghiên cứu CChâu Á CBRE cung cấp giá cho thuê văn phòng, bán lẻ và nhà ở mang tính so sánh trong báo cáo Nghiên cứu Thị trường Châu Á trong Quý 4 năm 2011. Giá thuê phòng khách sạn trung bình/ngày được lấy từ Báo cáo Khách sạn và STR Toàn cầu của CBRE, tháng 07/2011.

VĂN PHÒNG

Nhu cầu đối với mặt bằng văn phòng tại các trung tâm thương mại hàng đầu Châu Á tiếp tục tăng do các công ty trong nước và các công ty đa quốc gia đều mong muốn thuê được văn phòng chất lượng cao cho cả cả các văn phòng mới và mở rộng kinh doanh để hỗ trợ cho tăng trưởng kinh tế khu vực bền vững.

Hình 2.7: Cho thuê Văn phòng Hạng A tại các thị trường Châu Á chính, Quý 4/ 2011



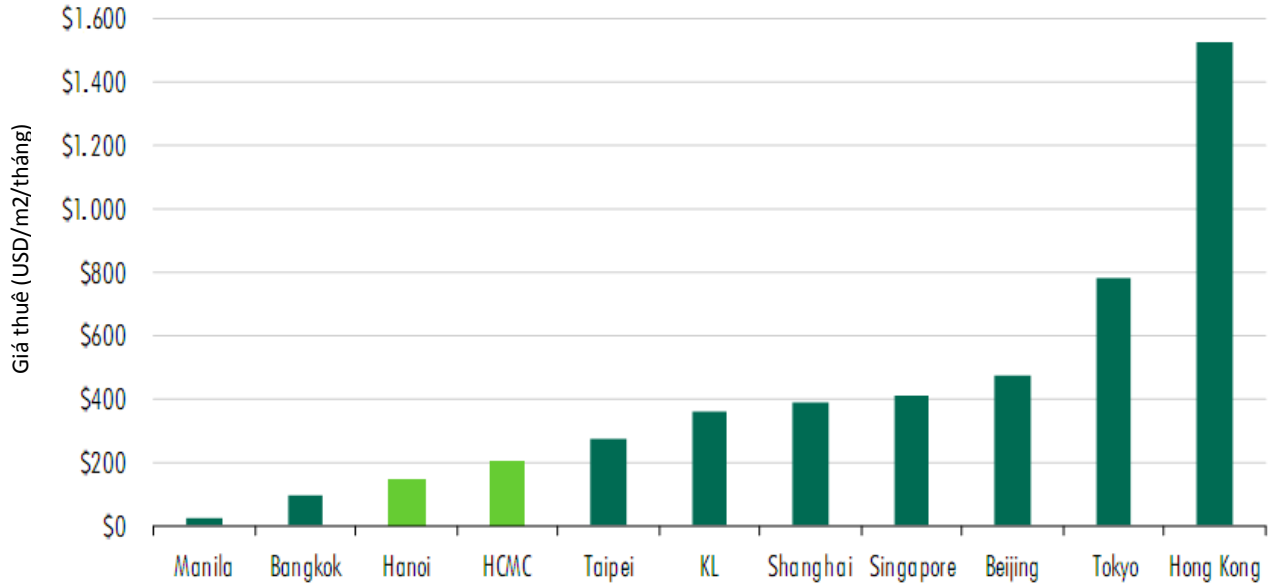
Nguồn: Phòng Nghiên cứu Châu Á CBRE

Chắc chắn sự lo ngại về khả năng phục hồi kinh tế toàn cầu chậm sẽ ảnh hưởng đến tốc độ tăng trưởng chung của giá thuê văn phòng trong khu vực. Tuy nhiên, nền tảng cơ bản của thị trường tại Châu Á tỏ ra khá vững chắc và sự hồi phục kinh tế khu vực kể từ khi cuộc khủng hoảng kinh tế toàn cầu cho thấy rằng nhu cầu thuê văn phòng trong khu vực vững chắc hơn so với các khu vực khác.

BÁN LẺ

Các thị trường bất động sản bán lẻ trên toàn khu vực tiếp tục diễn ra tích cực với các nhãn hiệu cao cấp quốc tế, các cửa hàng ẩm thực và các nhà bán lẻ thời trang chiếm một số lượng lớn các giao dịch cho thuê đã được ký kết trong suốt thời kỳ. Trong Quý 4 năm 2011, các nhà bán lẻ trong nước và quốc tế tiếp tục mở rộng kinh doanh mặc dù tăng trưởng doanh số bán hàng có chậm hơn và niềm tin của người tiêu dùng giảm sút. Tuy nhiên, nhiều tập đoàn thận trọng hơn đối với việc mở rộng kinh doanh trong bối cảnh kinh tế toàn cầu suy yếu. Sự tăng giá thuê tại thị trường Châu Á - Thái Bình Dương dự kiến sẽ tiếp tục chậm lại trong những tháng tới, và có thể bắt đầu suy giảm nếu người tiêu dùng cắt giảm chi tiêu cần thiết.

Hình 2.8: Giá cho thuê khu vực bán lẻ hàng đầu tại các thị trường Châu Á chính, Quý 4/2011



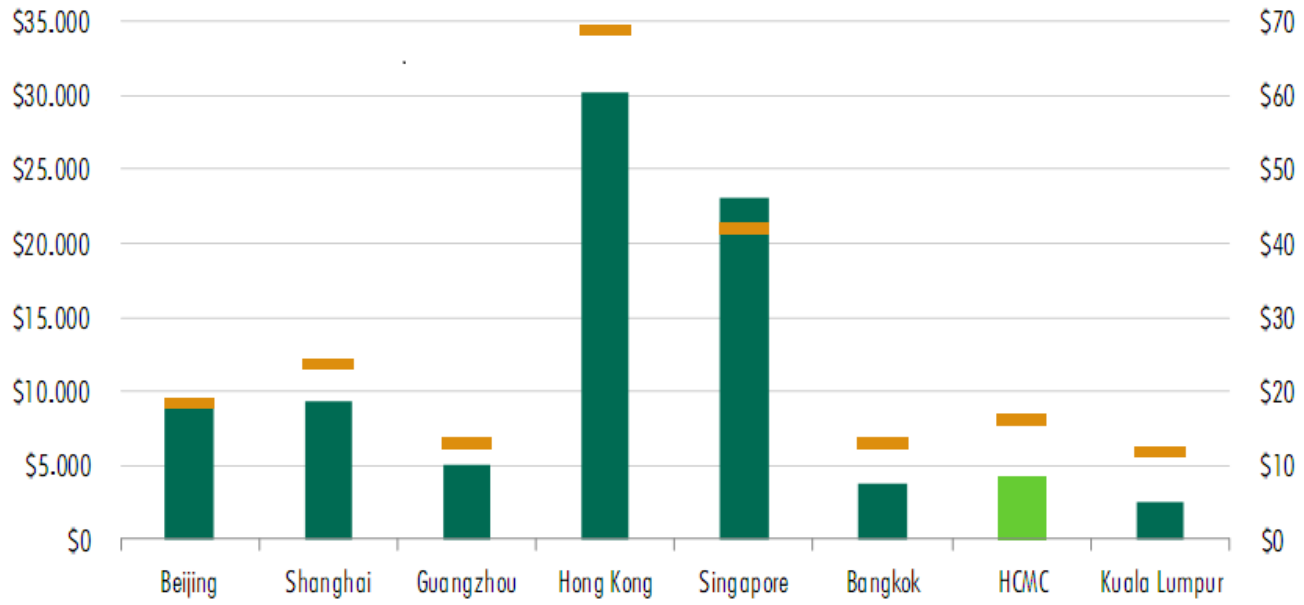
Nguồn: Phòng Nghiên cứu Châu Á của CBRE

Tăng trưởng kinh tế ổn định và mức thu nhập gia tăng sẽ đảm bảo nhu cầu ổn định đối với mặt bằng bán lẻ.

NHÀ Ở CAO CẤP

Lĩnh vực bất động sản nhà ở cao cấp tại Châu Á phát triển ổn định mặc dù một số thị trường chính bắt đầu giảm đà với sự chênh lệch giữa giá trần và giá sàn và biến động giá thuê ít đáng kể hơn so với báo cáo trước đây.

Hình 2.9: Giá trị vốn và Giá cho thuê Căn hộ cao cấp tại các thành phố chính của Châu Á, Quý 4/2011

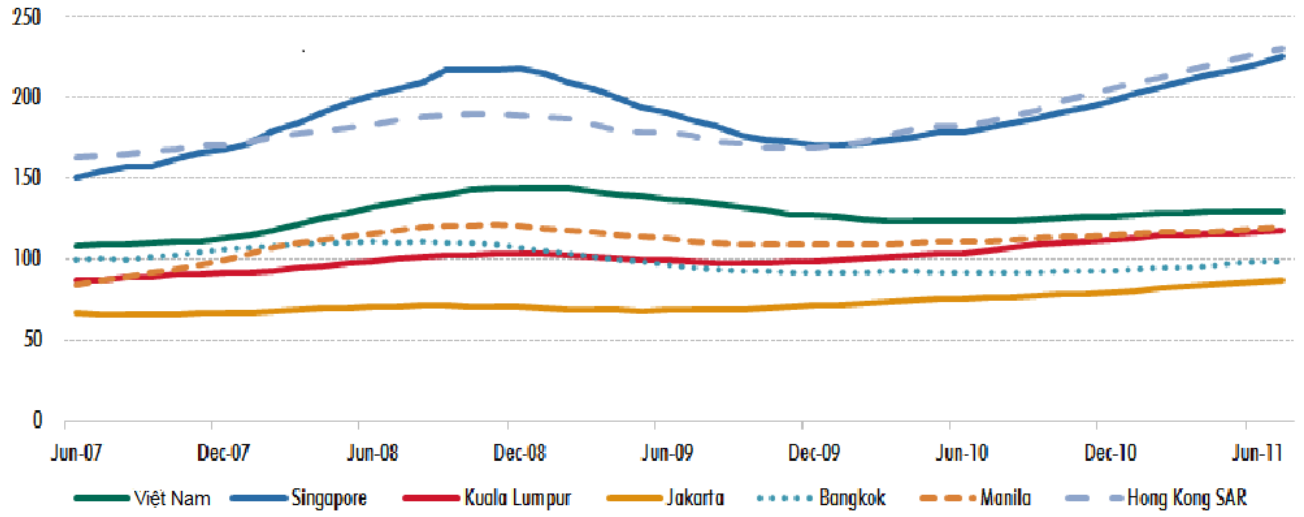


Nguồn: Phòng Nghiên cứu Châu Á của CBRE

KHÁCH SẠN

Ngành khách sạn tại Châu Á có sự phát triển ổn định trong chỉ tiêu giá phòng trung bình ngày (ADR) trong suốt nửa đầu năm 2010, tiếp tục hồi phục từ mức giá thấp vào giữa năm 2009. Năm 2011, các chỉ số ADR ở Singapore và Hồng Kông tiếp tục tăng, trong khi mức tăng trưởng ADR tại các thành phố khác của khu vực chậm lại.

Hình 2.10: Giá phòng trung bình ngày của Khách sạn 5 sao tại các thành phố chính của Châu Á, nửa đầu năm 2011



Nguồn: STR Global/CBRE Hotels

Viễn cảnh tổng thể cho năm 2012 là thận trọng. Sau hai năm ADR và tỷ lệ thuê phòng tăng cao, ADR vẫn có khả năng tăng cao hơn nữa trong năm 2012 trong khi tỷ lệ thuê phòng không thay đổi.

2.3 QUY TRÌNH BÁN NHÀ Ở

Ngày 13/8/2009, Chính phủ đã ban hành Nghị định 69, giải quyết một số vấn đề, bao gồm phát triển, sử dụng đất, khai thác đất và bồi thường. Chính phủ cũng ban hành Thông tư số 14 để thực thi Nghị định 69. Nghị định chia quy hoạch sử dụng đất thành quy hoạch cấp quốc gia, tỉnh, quận/huyện và phường/xã. Quy hoạch các khu công nghệ và các đặc khu kinh tế cũng được tách ra từ quy hoạch chung. Nghị định này cân bằng các mức phí sử dụng đất giữa các nhà đầu tư thanh toán tiền thuê một lần và các nhà đầu tư được cấp đất. Nghị định 69 cũng gây nhiều khó khăn hơn cho chính quyền địa phương khi quyết định giá đất tính theo đơn vị (ULP) phải trả cho Nhà nước. Trước đây, các chính quyền địa phương không có quyền ấn định giá. Vừa qua, Nghị định cũng xóa bỏ mức trần 5 triệu đồng bồi thường cho những người tái định cư. Nghị định này cũng thay đổi thời hạn người sở hữu đất có thể nhận được hỗ trợ. Trước đây, người sở hữu đất chỉ được hỗ trợ trong 12 tháng, nhưng theo nghị định mới, người sở hữu đất có thể nhận được hỗ trợ đến lên 24 tháng, tùy thuộc vào diện tích đất bị thu hồi.

Theo Nghị định 71/2010/NĐ-CP có hiệu lực từ ngày 08/8/2010:

- 20% đơn vị nhà ở thương mại của dự án có thể được bán thông qua Thỏa thuận Góp vốn (CCA) và bên ngoài các sàn giao dịch bất động sản. Việc bán không chính thức này có thể diễn ra trước khi hoàn thiện phần móng của dự án, nhưng phải sau khi bắt đầu xây dựng cơ sở hạ tầng.
- 80% còn lại phải được bán theo các Hợp đồng Mua Bán thông qua các sàn giao dịch bất động sản. Việc bán chính thức này chỉ có thể diễn ra sau khi hoàn thiện phần móng của dự án. Việc bán này phải được quảng cáo trên ít nhất 3 tờ báo được nhiều người đọc.

Cần lưu ý rằng CCA là một hình thức giao dịch bất động sản khi người mua chung cư thực hiện góp vốn cho nhóm phát triển có cơ cấu sao cho khoản đầu tư của họ sẽ trao cho người mua các quyền đối với một đơn vị nhà ở trong một dự án theo mức giá định trước. Sau khi hoàn thiện móng, chủ đầu tư sẽ ký các hợp đồng mua bán với chủ sở hữu CCA để hợp pháp hóa giao dịch đó.

MUA MỘT BẤT ĐỘNG SẢN BÁN LẠI

Người mua phải thanh toán toàn bộ tiền vào thời điểm mua. Người mua phải tự thu xếp nguồn tài chính mà không có bất kỳ sự hỗ trợ nào từ người bán. Việc mua này hoặc lấy từ 100% vốn chủ sở hữu hoặc từ một phần các khoản vay ngân hàng nhất định (lên tới 70%) tùy thuộc vào mức độ tín nhiệm của họ. Nhìn chung, các giao dịch mua này chỉ sử dụng tiền mặt, có thể là các khoản vay từ gia đình.

MUA MỘT BẤT ĐỘNG SẢN MỚI VẪN ĐANG ĐƯỢC XÂY DỰNG

Đáng chú ý là phần lớn các căn hộ được bán trước khi hoàn thiện toàn bộ công trình, thông qua Thỏa thuận Góp vốn (tối đa 20% số căn hộ) hoặc thông qua hợp đồng mua bán sau khi hoàn thành việc xây dựng tầng hầm và cơ sở hạ tầng.

Kế hoạch thanh toán sẽ thay đổi tùy thuộc vào dự án. Các dự án có thể thu tối đa 70% tổng giá mua trước khi hoàn thành.

Thông thường chủ đầu tư hợp tác với các ngân hàng, trong đó ngân hàng đưa ra thời hạn cấp vốn thuận lợi cho người mua các căn chung cư của chủ đầu tư.

2.3.1. THỊ TRƯỜNG MỤC TIÊU VÀ KHÁCH HÀNG ƯU TIÊN

Các khách hàng mục tiêu có thể được chia thành người sử dụng trực tiếp và người mua để đầu tư. Người sử dụng trực tiếp quan tâm đến các nhân tố như thời gian (giao nhà so với việc thanh toán), thời hạn thanh

toán, các vấn đề về khoản vay, giao nhà, các điều kiện bán lại và chất lượng quản lý tòa nhà sau khi mua. Người mua để đầu tư quan tâm chủ yếu tới lợi nhuận của họ có thể đạt được trong ngắn hạn, trung hạn hay dài hạn.

NGƯỜI SỬ DỤNG TRỰC TIẾP

- Các cặp vợ chồng trung niên, các cặp vợ chồng trẻ hoặc những người độc thân có nghề nghiệp ổn định: có thu nhập cao; mong muốn mua một căn hộ hiện đại, tiện nghi và an toàn đầu tiên cho riêng mình; hoặc thay đổi môi trường sống hiện tại để hướng tới một môi trường sống hiện đại hơn với độ an toàn cao hơn và tiện nghi tốt hơn; coi ngôi nhà trong một dự án chung cư nổi tiếng là một biểu tượng về địa vị; đầy khát vọng.
- Người mua giá trị: ưu tiên các lợi ích chức năng như giá chào bán, diện tích căn hộ, các tiện ích cơ bản và khả năng tài chính.

NHÀ ĐẦU TƯ

- Nhà đầu cơ: đầu tư sớm vào các dự án; hướng tới lợi nhuận có được từ việc giảm giá vào thời điểm chào bán; lợi nhuận có được từ việc gia tăng giá trị khi sắp hoàn thành; bán các căn hộ đi để hưởng chênh lệch; tìm kiếm lợi nhuận khoảng 10% - 15% giữa thời điểm chào bán và khi người sử dụng trực tiếp mua; có thể tiếp tục mua sau khi dự án hoàn thành để thực hiện tăng vốn mà không ghi nhận tiềm năng thu nhập có thể có được từ người thuê.
- Nhà đầu tư mua để cho thuê: coi việc mua căn hộ là một tài sản tạo ra thu nhập.

2.4 THẨM ĐỊNH NHU CẦU KINH TẾ BÁN LẺ

Theo cam kết của Việt Nam với WTO, thị trường phân phối của Việt Nam nói chung và thị trường bán lẻ nói riêng, đang trở nên cởi mở hơn với các nhà đầu tư nước ngoài. Các nhà đầu tư nước ngoài đã được phép thành lập các công ty tư nhân để tham gia vào hoạt động bán lẻ tại Việt Nam kể từ ngày 01/01/2009. Các Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài (FIE) có thể thành lập các điểm bán lẻ mà không bị hạn chế. Tuy nhiên, việc mở thêm các điểm bán lẻ sẽ được cho phép trên cơ sở Thẩm định Nhu cầu Kinh tế (ENT)

THẨM ĐỊNH NHU CẦU KINH TẾ (ENT)

Theo Bản tin Pháp lý (Legal Newsletter) tháng 2/2010 của Công ty Luật Phước và Cộng sự, việc thẩm định bao gồm các tiêu chí chủ yếu sau đây:

"Thành lập các điểm bán lẻ ngoài điểm kinh doanh đầu tiên sẽ được tính đến từng trường hợp tùy theo số lượng các điểm bán lẻ, tính ổn định của thị trường, mật độ dân số của tỉnh/thành nơi một điểm bán lẻ mới được thành lập và thực tế là liệu dự án đầu tư có tuân thủ theo kế hoạch tổng thể của tỉnh/thành đó không".

Vì vậy, chỉ có các cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam mới có quyền cấp phép.

2.5 CÁC BÊN THAM GIA CHÍNH VÀO THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Vincom đã tạo được danh tiếng bền vững trên thị trường bất động sản Việt Nam để có thể có được các vị trí đắc địa tại các Khu Thương mại Trung tâm của Thành phố Hồ Chí Minh và Hà Nội, và có khả năng bàn giao dự án theo kế hoạch. Ngoài ra, Vincom đã nhanh chóng hoàn thành việc xây dựng các dự án xây

dựng phức hợp tại các vị trí đắc địa, củng cố thêm danh tiếng của mình. Do tính chất phân đoạn của thị trường bất động sản tại Việt Nam, khó có thể xác định và đánh giá các đối thủ cạnh tranh của Vincom một cách khách quan. Ví dụ các công ty chính tham gia vào thị trường bất động sản của Việt Nam bao gồm:

HOÀNG ANH GIA LAI (HAGL)

HAGL khởi nghiệp là nhà sản xuất đồ nội thất và mở rộng thành công ty phân phối đồ nội thất và đá hoa/đá granit xuất khẩu trên toàn cầu. Về mặt lợi thế cạnh tranh, công ty có lợi thế về nguyên vật liệu, nguồn cung, nguồn nhân lực và nhãn hiệu, công ty cũng mở rộng sang lĩnh vực bất động sản bằng việc thành lập một công ty thành viên là Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Nhà Hoàng Anh. Công ty tập trung vào việc cung cấp nhà ở giá thấp và nhà ở trung cấp cho thị trường đại chúng và có các dự án tại Đà Nẵng, Quy Nhơn, Đà Lạt, Pleiku và Cần Thơ. Tuy nhiên công ty có xu hướng tập trung tại các Quận 2, 6, 7, Nhà Bè và Bình Thạnh tại Thành phố Hồ Chí Minh. Hoạt động kinh doanh của Công ty hướng đến mục tiêu xây dựng được Tổng diện tích sàn (GFA) là 2,5 triệu m^2 vào năm 2010 thông qua 26 dự án có tổng diện tích đất 430.000 m^2 và kế hoạch giao 2.000 căn hộ chung cư mỗi năm trong giai đoạn từ năm 2010 đến 2016.

TẬP ĐOÀN BITEXCO

Công ty Bất động sản Bitexco là một công ty bất động sản thành viên của Tập đoàn Bitexco, chủ đầu tư của các dự án chung cư cấp cao Manor tại Thành phố Hồ Chí Minh và Hà Nội. Tập đoàn này cũng đã xây dựng tòa nhà văn phòng Bitexco tại Khu Thương mại Trung tâm của Thành phố Hồ Chí Minh và mới hoàn thành tòa tháp Bitexco Financial Tower, một tòa nhà văn phòng 68 tầng với một khu bán lẻ, hiện đang là tòa nhà cao nhất Việt Nam. Các công trình đã được quy hoạch tại Thành phố Hồ Chí Minh bao gồm Khu đất vàng của Bến Thành Twin Towers, Khu liên hợp Mã Lạng và công trình Lê Lợi. Tại Hà Nội, các công trình đã được quy hoạch bao gồm Khách sạn JW Marriot nằm cạnh Trung tâm Hội nghị Quốc gia.

SSG

Được thành lập năm 2003, Tập đoàn SGG tập trung vào đầu tư bất động sản, giáo dục, khu công nghiệp, xây dựng, thương mại và khai mỏ. Tập đoàn SSG đã có một số công trình uy tín tại Thành phố Hồ Chí Minh và Hà Nội, đáng chú ý nhất là Dự án chung cư Sài Gòn Pearl. Các dự án khác bao gồm Saigon Airport Plaza, SSG Tower, Petrosetco Tower, Thảo Điền Pearl và Thanh Đa Pearl tại Thành phố Hồ Chí Minh và Khu liên hợp Petro tại Hà Nội. Các đối tác chiến lược của SSG gồm có Vinacapital, Tongyang Group, Bảo hiểm Bảo Việt và Vietnam Partners.

TẬP ĐOÀN VINACONEX

VINACONEX tham gia vào nhiều lĩnh vực trong đó có hoạt động đầu tư và phát triển bất động sản là một trong số các hoạt động kinh doanh chính. Các khu vực thị trường chính bao gồm Hà Nội, Hải Phòng và Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty rất năng động trong các thị trường nhà ở trung và cao cấp. Các dự án đáng chú ý bao gồm Khu Đô thị Bắc An Khánh có quy mô 264 ha, Khu đô thị cao cấp Trung Hòa-Nhân Chính, Khu liên hợp cao cấp số 5 tại Quận Thanh Xuân, Khu đô thị Du lịch cao cấp Cái Giá - Cát Bà trên đảo Cát Bà, và Khu liên hợp cao tầng Thảo Điền tại Quận 2 – Tp. Hồ Chí Minh. Tập đoàn cũng đã xây dựng nhiều khu căn hộ và đô thị trung cấp khác trên khắp Việt Nam.

TẬP ĐOÀN SÔNG ĐÀ

Sông Đà là công ty năng động nhất tại Hà Nội, Hòa Bình và miền Bắc Việt Nam. Tại khu vực miền Nam, Tập đoàn này có nhiều dự án tại Thành phố Nha Trang và Thành phố Hồ Chí Minh. Tập đoàn Sông Đà

rất năng động trong phân khúc thị trường trung cấp, ít khi tham gia vào các dự án cao cấp. Các dự án đáng chú ý đang xây dựng bao gồm Khu đô thị mới Nam An Khánh có quy mô 289ha, Khu đô thị cao cấp Mỹ Đình-Mễ Trì, Khu đô thị mới Tiến Xuân có quy mô 1.400ha tại Thành phố Hòa Bình, Tổ hợp cao cấp Sông Đà- Thăng Long City View, cùng nhiều dự án phát triển trung cấp tại các đô thị.

THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN HÀ NỘI

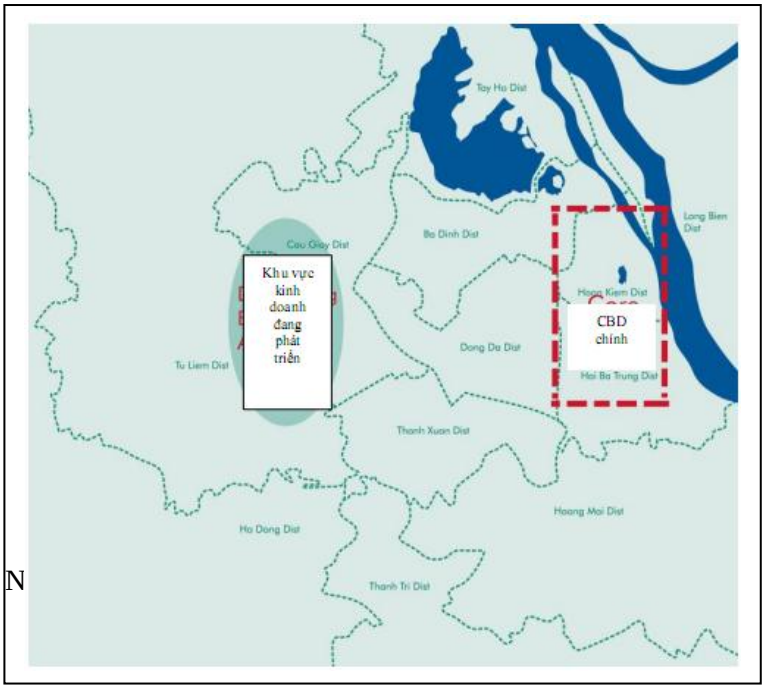
3. TỔNG QUAN HÀ NỘI

Tọa lạc bên bờ Sông Hồng, Hà Nội là thủ đô và là thành phố lớn thứ hai của nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam. Hà Nội có thời tiết nhiệt đới ẩm, ấm áp, đặc trưng của miền Bắc với 4 mùa: xuân, hạ, thu, đông. Là thủ đô của Việt Nam trong 1.000 năm, Hà Nội được xem là một thành phố có tầm quan trọng về cả văn hóa và lịch sử. Hà Nội là một trung tâm du lịch chính có vị trí địa lý thuận lợi và nhiều di tích lịch sử và văn hóa.

Năm 2008, Hà Nội chính thức sáp nhập với tỉnh Hà Tây, 4 xã của tỉnh Hòa Bình và huyện Mê Linh của tỉnh Vĩnh Phúc. Việc mở rộng này sẽ cung cấp cho thành phố thêm diện tích để quy hoạch đô thị và mở rộng các dự án xây dựng cơ sở hạ tầng, đồng thời sẽ làm phi tập trung hóa dân số đô thị trên quy mô lớn hơn. Quy hoạch Tổng thể Xây dựng Cơ bản đề xuất của Hà Nội đến năm 2030 và Tầm nhìn đến năm 2050 đã được công bố vào tháng 4/2010. Theo quy hoạch này, ước tính Hà Nội sẽ có dân số khoảng 9,1 triệu người vào năm 2010 và trên 10 triệu người vào năm 2050. Khu vực đô thị trung tâm sẽ chứa khoảng 4 - 4,6 triệu người và khu trung tâm, bao gồm cả Khu phố cổ Hà Nội, sẽ có dân số tối đa là 800.000 dân.

Trước khi mở rộng Hà Nội vào ngày 01/8/2008, thành phố có diện tích là 920,97 km^2, với dân số khoảng 3,4 triệu người (theo thống kê năm 2007). Tính đến cuối năm 2009, một năm sau khi sáp nhập, thành phố đã có diện tích lên đến 3.300km^2 với dân số là 6,5 triệu người. Với việc Hà Đông được chuyển đổi thành một quận nội thành và Sơn Tây đang được tái phân loại thành thị xã, Hà Nội hiện đang bao gồm 10 quận nội thành, một thị xã và 18 huyện ngoại thành.

Hình 3.1: Tổng quan Hà Nội



4. NGHIÊN CỨU THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG

4.1 TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG

NHẬN ĐỊNH CHUNG

Hầu hết các tòa nhà văn phòng của Hà Nội tọa lạc tại các quận Hoàn Kiếm, Hai Bà Trưng, Ba Đình và Đống Đa. Những quận này luôn luôn nhộn nhịp với các hoạt động buôn bán, đặc biệt là dọc các tuyến phố chính như Hai Bà Trưng, Phan Chu Trinh, Ngô Quyền và Lý Thái Tổ. Khu văn phòng Hạng A bao gồm các tòa nhà văn phòng cỡ vừa và nhỏ thường nằm tại quận Hoàn Kiếm và các khách thuê thường là các công ty trong nước có tiềm lực tài chính mạnh, các tập đoàn đa quốc gia và các doanh nghiệp nhà nước. Tuy nhiên, các tòa nhà văn phòng ngoài khu thương mại trung tâm (CBD) chủ yếu nằm tại các quận Đống Đa và Ba Đình, hầu hết là dọc các phố Kim Mã và Láng Hạ. Các dự án mới, với quy mô lớn hơn, tọa lạc tại khu thương mại đang phát triển phía Tây của trung tâm thành phố dọc tuyến đường hàng lang Phạm Hùng. Việc mở rộng và rút ra khỏi khu vực trung tâm thương mại hiện nay là do mật độ CDB hiện nay cao, lượng đất trống hạn chế, giá thuê đất cao, các giới hạn độ cao xây dựng và cơ sở hạ tầng còn thiếu.

Tại Hà Nội, các tòa nhà văn phòng được phân loại thành Hạng A, Hạng B và Hạng C theo sự kết hợp của các tiêu chí như vị trí, các đặc điểm tự nhiên và thẩm mỹ, hệ thống an ninh và vị thế cạnh tranh trên thị trường. Sự chuyên nghiệp trong quản lý và các dịch vụ bảo trì, bảo dưỡng cũng là các nhân tố quan trọng.

Một tòa nhà văn phòng Hạng A được định nghĩa là tòa nhà hiện đại, tọa lạc tại các khu vực kinh doanh trọng điểm, thuận tiện đi lại, có thị trường xác định, hoàn thiện đạt chất lượng cao, diện tích mặt sàn rộng (xấp xỉ 1.000m^2), cách bố trí linh hoạt, tỷ lệ hiệu quả sử dụng mặt sàn đạt 80% - 85%, trần cao 2,65m – 2,75m, các hệ thống cơ khí và hệ thống điều hòa tổng đạt tiêu chuẩn quốc tế. Ngoài ra, một tòa nhà văn phòng Hạng A phải có một công ty quản lý quốc tế chuyên nghiệp và phải cung cấp đủ chỗ đỗ xe cho khách thuê cũng như khách hàng đến liên hệ, và hệ thống an ninh 24/24. Các tòa nhà này ít bị xuống cấp. Các tòa nhà khác kém hơn về vị trí, chất lượng và hoàn thiện so với Hạng A được phân loại thành Hạng B và C.

Do các hoạt động của Vincom chủ yếu liên quan đến các khu văn phòng Hạng A và B, chúng tôi chỉ tập trung vào các mảng thị trường này.

TẬP QUÁN THỊ TRƯỜNG CỦA CÁC VĂN PHÒNG TẠI HÀ NỘI

Thời hạn thuê

Thời hạn cho thuê điển hình là từ 3-5 năm, mặc dù cũng có một số ít trường hợp có thời hạn cho thuê dài hơn.

Một hợp đồng cho thuê 3 năm phải xem xét lại giá thuê sau 3 năm theo giá thuê tại thị trường tự do (OMR), nghĩa là giá thuê theo thị trường hiện hành, và căn cứ vào giá thị trường tại thời điểm điều chỉnh để xem xét gia hạn cho 3 năm tiếp theo. Nếu các bên không đồng ý về OMR thì một trọng tài sẽ quyết định OMR.

Giá thuê

Giá thuê được niêm yết bằng Đô-la Mỹ/m^2/tháng. Tiền thuê phải trả trước hàng quý, bao gồm phí dịch vụ và phí quản lý nhưng không bao gồm 10% VAT. Khách thuê thanh toán tiền đặt cọc, tiền thuê và phí bảo dưỡng căn cứ trên diện tích thực.

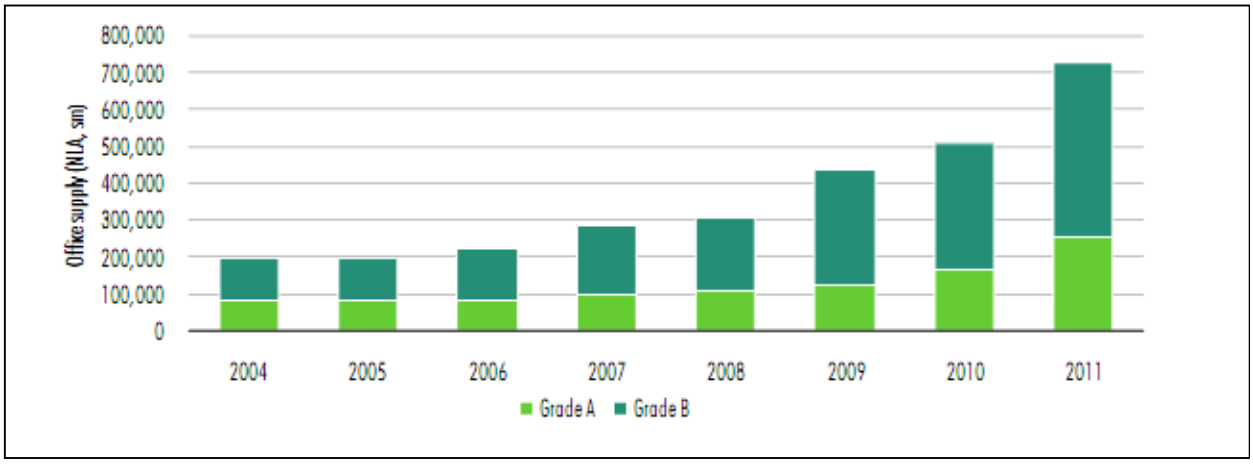
4.2 NGUỒN CUNG HIỆN TẠI

Tại thời điểm cuối năm 2011, tổng nguồn cung văn phòng đạt 977.363 m^2 trong đó 725.456 m^2 là văn phòng Hạng A và B. 15 tòa nhà văn phòng Hạng A với diện tích 254.332 m^2, chiếm 26% tổng nguồn cung. Diện tích văn phòng Hạng B là 471.124m^2, chiếm 48% thị trường.

Charmvit Tower, với 27 tầng, khai trương vào Quý 3 năm 2010 cung cấp 42.152 m^2 cho thị trường. Đây là tòa nhà Hạng A đầu tiên gia nhập thị trường kể từ cuối năm 2009. Keangnam Landmark 72 là tòa nhà mới nhất được đưa vào sử dụng trong Quý 4 năm 2011, cung cấp thêm cho thị trường một diện tích khổng lồ 89.000 m^2. Đây là tòa nhà văn phòng lớn nhất Hà Nội cho đến nay, gấp hơn 2 lần tòa nhà lớn thứ hai Charmvit (42.152 m^2). Charmvit và Keangnam Landmark 72 đã mở ra một thị trường mới cho văn phòng Hạng A tại khu vực thương mại đang nổi lên ở phía tây của CBD.

Năm 2011, mảng thị trường văn phòng Hạng B có thêm nguồn cung từ 8 dự án với diện tích 125.219 m^2. Đến cuối Quý 4 năm 2011, diện tích văn phòng Hạng B đã tăng gấp 4 lần so với thời điểm cuối năm 2004. Phần lớn (khoảng 34%) văn phòng Hạng B tập trung ở quận Ba Đình và Đống Đa, khu vực này dự kiến sẽ có sự mở rộng của các dự án văn phòng Hạng B. 32% tổng diện tích văn phòng Hạng B nằm ở CBD, trong khi đó các khu vực phía tây chiếm khoảng 28% và các khu vực còn lại chiếm khoảng 6% tổng diện tích văn phòng Hạng B.

Hình 4.1: Nguồn cung văn phòng hiện có theo hạng, thị trường Hà Nội



Nguồn: CB Richard Ellis Việt Nam

Bảng 4.1: Nguồn cung văn phòng Hạng A hiện tại, thị trường Hà Nội

STT	Tên dự án	Khu vực	Địa chỉ	Quận	Diện tích cho thuê thực tế (m2)	Tỷ lệ trống (%)	Giá chào thuê (USD/m2/ tháng)	Thời gian hoàn thành	Nhà đầu tư
1	Central Building	CBD	31 Hai Bà Trưng	Hoàn Kiếm	3.653	0,00%	48,5	Q3/1995	Central Building Ltd.
2	International Centre	CBD	17 Ngô Quyền	Hoàn Kiếm	6.500	4,00%	34,0	Q3/1995	International Centre Co., Ltd.
3	Daeha Business Centre	Trung tâm	360 Kim Mã	Ba Đình	18.540	0,81%	41,6	Q2/1996	Daeha Co., Ltd.
4	Hanoi Tower	CBD	49 Hai Bà Trưng	Hoàn Kiếm	9.000	0,00%	45,0	Q4/1997	Hasin International Co., Ltd.
5	63 Ly Thai To Building	CBD	63 Lý Thái Tổ	Hoàn Kiếm	6.753	0,00%	48,5	Q1/1998	Doan Ket International Co., Ltd.
6	Sun Red River Building	CBD	23 Phan Chu Trinh	Hoàn Kiếm	13.459	0,78%	45,0	Q2/1999	Sun Red River Co., Ltd.
7	Vietcombank Tower	CBD	198 Trần Quang Khải	Hoàn Kiếm	19.563	2,65%	35,0	Q4/2000	Vietcombank Tower Co., Ltd.
8	Opera Business Centre	CBD	60 Lý Thái Tổ	Hoàn Kiếm	2.992	0,00%	30,0	Q1/2007	Opera Business Center JVC
9	Pacific Palace	CBD	83B Lý Thường Kiệt	Hoàn Kiếm	16.600	8,33%	49,6	Q1/2007	IMO Development
10	Asia Tower	CBD	6 Nhà Thờ	Hoàn Kiếm	3.100	0,00%	45,0	Q1/2008	Asia Tower JVC
11	Sun City Building	CBD	13 Hai Bà Trưng	Hoàn Kiếm	6.400	9,06%	41,0	Q2/2008	Sun City Group
12	BIDV Tower	CBD	194 Trần Quang Khải	Hoàn Kiếm	10.120	12,25%	41,0	Q4/2008	BIDV Tower JVC
13	Charmvit Tower	CBD	117 Trần Duy Hưng	Cầu Giấy	42.152	17,56%	30,0	Q3/2010	Charmvit Group
14	Sentinel Place	CBD	41A Lý Thái Tổ	Hoàn Kiếm	6.500	5,28%	44,0	Q4/2010	Foreign Affair Department & Viet Bac Co., Ltd.
15	Keangnam Landmark 72	phía Tây	Lô E6 Phạm Hùng	Từ Liêm	89.000	92,13%	30,0	Q4/2011	Keangnam Vina
	Tổng				**254.332**	**36,95%**	**35,9**		

Nguồn: CB Richard Ellis Việt Nam

PHỤ LỤC A

Bảng 4.2: Nguồn cung văn phòng Hạng B hiện tại, thị trường Hà Nội

STT	Tên dự án	Khu vực	Địa chỉ	Quận	Diện tích cho thuê thực tế (m2)	Tỷ lệ trống (%)	Giá chào thuê (USD/m2/ tháng)	Thời gian hoàn thành	Nhà đầu tư
1	HITC	phía Tây	239 Xuân Thủy	Cầu Giấy	10.355	4,15%	26,0	Q2/1995	Schmidt Vietnam Co., Ltd.
2	Tungshing Square	CBD	2 Ngô Quyền	Hoàn Kiếm	8.306	14,69%	36,0	Q4/1996	BIC-Tungshing Co., Ltd.
3	Horison Hotel	Trung tâm	40 Cát Linh	Đống Đa	4.400	9,34%	27,0	Q4/1996	Global Toserco JVC
4	North Star	CBD	4 Dã Tượng	Hoàn Kiếm	2.600	0,00%	27,3	Q2/1997	N/A
5	Hanoi Central Office								Hanoi Central Office
6	Sofitel Plaza	Khác	1 Thanh Niên	Tây Hồ	2.226	34,10%	31,0	Q1/1998	West Lake International Hotel
7	Prime Centre	CBD	53 Quang Trung	Hoàn Kiếm	7.600	1,97%	31,8	Q3/1998	Prime Development Co., Ltd.
8	Rose Garden	Trung tâm	6 Ngọc Khánh	Ba Đình	1.050	0,00%	21,0	Q4/1998	Giang Vo Development JVC
9	V-Tower	Trung tâm	649 Kim Mã	Ba Đình	4.500	0,00%	27,0	Q3/1999	VinaPon Development JVC
10	Hanoi Lake View	Khác	28 Thanh Niên	Tây Hồ	1.550	0,00%	26,0	Q1/2001	Hanoi Lake View Sport JVC
11	Trang Tien Plaza	CBD	24 Hai Bà Trưng	Hoàn Kiếm	2.400	0,00%	20,0	Q1/2002	Trang Tien Plaza Co., Ltd.
12	Artex Port	CBD	31-33 Ngô Quyền	Hoàn Kiếm	4.725	1,80%	24,0	Q1/2004	Handicraft & Art Articles Ex-Im National Corporation
13	Ocean Park	Trung tâm	1A Giải Phóng	Đống Đa	18.183	18,24%	21,0	Q2/2004	Vietnam National Shipping Lines
14	Vincom City Towers	CBD	191 Bà Triệu	Hai Bà Trưng	30.000	0,96%	35,0	Q4/2004	Vietnam General Commercial JSC
15	Toserco Building	Trung tâm	269 Kim Mã	Ba Đình	3.528	28,34%	30,0	Q2/2006	Toserco Hanoi
16	59 Quang Trung	CBD	59 Quang Trung	Hoàn Kiếm	3.000	0,00%	20,0	Q2/2006	Hanoi Construction Corporation
17	Harec Building	Trung tâm	4 Láng Hạ	Ba Đình	8.100	9,10%	23,0	Q2/2006	Habeco
18	**Hoa Binh International Towers**	phía Tây	106 Hoàng Quốc Việt	Cầu Giấy	12.869	9,38%	25,0	Q3/2006	Hoa Binh Co., Ltd.
19	Viglacera Tower	phía Tây	Mễ Trì	Từ Liêm	13.341	27,10%	23,0	Q1/2007	Viglacera
20	VIT Tower	Trung tâm	519 Kim Mã	Ba Đình	15.000	5,88%	27,0	Q2/2007	Industrial Investment and Commercial Co., Ltd.

PHỤ LỤC A

21	Kinh Do Tower	CBD	93 Lò Đúc	Hai Bà Trưng	8.400	0,00%	20,0	Q4/2007	Capital Hotel Co., Ltd.
22	Dao Duy Anh Tower	Trung tâm	9 Đào Duy Anh	Đống Đa	9.000	9,83%	24,6	Q4/2007	Van Nien Construction JSC
23	Viet Tower	Trung tâm	1 Thái Hà	Đống Đa	10.500	0,00%	25,0	Q2/2007	Hoa Binh Investment Co., Ltd.
24	Kham Thien Building	Trung tâm	193-195 Khâm Thiên	Đống Đa	4.500	9,87%	21,8	Q3/2008	Military Bank
25	RESCO Towers	Trung tâm	521 Kim Mã	Ba Đình	21.000	16,02%	27,3	Q1/2009	Hanoi Real Estate Service Co., Ltd.
26	CDC Building	CBD	25-27 Lê Đại Hành	Hai Bà Trưng	8.890	12,54%	27,0	Q1/2009	Nhan Nghia Corporation
27	Ladeco Building	Trung tâm	266 Đội Cấn	Ba Đình	16.000	6,57%	16,4	Q3/2008	Ladeco
28	The Manor	phía Tây	Mỹ Đình	Từ Liêm	6.000	9,17%	22,0	Q2/2008	Bitexco
29	Plaschem	Khác	562 Nguyễn Văn Cừ	Long Biên	12.800	24,23%	14,6	Q2/2009	Plastic Chemical JSC
30	CEO Tower	phía Tây	Phạm Hùng	Từ Liêm	12.300	3,90%	21,0	Q3/2009	C.E.O Investment JSC
31	Vinaconex No.9	phía Tây	Phạm Hùng	Từ Liêm	12.300	11,49%	22,0	Q4/2009	Construction Joint Stock Company No9
32	Vinaconex Tower	Trung tâm	Láng Hạ	Đống Đa	8.200	0,00%	33,0	Q4/2009	Vinaconex JSC
33	CMC Tower	phía Tây	Dịch Vọng	Cầu Giấy	12.500	21,64%	21,0	Q4/2009	CMC group
34	Capital Tower	CBD	109 Trần Hưng Đạo	Hoàn Kiếm	21.000	38,10%	34,0	Q1/2010	Capital Tourist Trading and Investment Company
35	Hanoi Tourist Building	CBD	18 Lý Thường Kiệt	Hoàn Kiếm	7.600	0,00%	30,0	Q2/2010	Hanoi Tourist
36	Lilama 10 Tower	phía Tây	Lê Văn Lương kéo dài	Thanh Xuân	12.682	17,65%	17,5	Q4/2010	Lilama 10
37	Hoang Cau Geleximco	Trung tâm	36 Hoàng Cầu	Đống Đa	21.600	10,65%	24,0	Q1/2011	Geleximco
38	Crown Complex	phía Tây	Lê Đức Thọ	Từ Liêm	13.310	97,75%	27,0	Q1/2011	Tran Hong Quan Co, Ltd.
39	TTC Tower	phía Tây	Lô B1A Duy Tân	Cầu Giấy	11.934	4,88%	17,0	Q1/2011	TTC Trading Technical Co., Ltd
40	Phu Dien	CBD	83A Lý Thường Kiệt	Hoàn Kiếm	10.849	15,79%	28,0	Q2/2011	INTRACOM
41	Han Viet Tower	Khác	203 Minh Khai	Hai Bà Trưng	13.056	94,73%	20,0	Q3/2011	Space 21 Fonexim
42	Oriental Tower	Trung tâm	324 Tây Sơn	Đống Đa	10.520	30,00%	23,0	Q3/2011	SeA Bank
43	Viet A Tower	phía Tây	Duy Tân	Cầu Giấy	14.450	64,71%	18,0	Q4/2011	Viet A Group Holdings Co
44	Mipec Tower	Trung tâm	229 Tây Sơn	Đống Đa	29.500	64,41%	25,0	Q4/2011	Mipec
					471.124	**21,42%**	**25,2**		

Nguồn: CB Richard Ellis Việt Nam

4.3 PHÂN TÍCH NHU CẦU

Khách hàng chính của các tòa nhà văn phòng trên thị trường Hà Nội là các công ty đa quốc gia, các công ty lớn trong nước, các đại sứ quán cũng như các tổ chức chính phủ. Do những tổ chức này ít nhạy cảm đối với giá, nhu cầu văn phòng tại các vị trí đắc địa không giảm khi giá tăng. Vì vậy, giá cho thuê phản ứng chậm hơn đối với việc tăng giá so với thị trường thành phố Hồ Chí Minh. Các tổ chức lâu năm tại Hà Nội vẫn duy trì diện tích thuê tại những tòa nhà Hạng A có vị trí đắc địa tại quận Hoàn Kiếm, nhưng không thuê văn phòng tại những dự án mới. Sự tín nhiệm ngày càng tăng của thị trường bất động sản đối với những công ty đa quốc gia thay vì những tổ chức chính phủ thể hiện sự thay đổi lớn trong động lực của thị trường văn phòng tại Hà Nội.

Nhu cầu đối với những tòa nhà văn phòng trên thị trường Hà Nội còn đến từ các công ty đang muốn chuyển từ biệt thự hoặc nhà trong thành phố sang những tòa nhà văn phòng cao tầng có cơ sở vật chất tốt hơn, các công ty đang mở rộng hoạt động với mức tăng trưởng liên tục trên thị trường và những công ty mới gia nhập thị trường.

Bên cạnh giới kinh doanh nước ngoài đang không ngừng mở rộng, những khách thuê là người Việt Nam vẫn đóng vai trò quan trọng trên thị trường. Những tòa nhà mới phía Tây đang tận dụng xu hướng các công ty tại khu vực trung tâm đang muốn chuyển tới những tòa nhà mới hơn, có mặt sàn và giá cho thuê hợp lý hơn. Các công ty trong nước, đặc biệt những ngân hàng cổ phần vẫn đóng vai trò quan trọng trên thị trường.

Gần đây, khách thuê các tòa nhà Hạng A tăng lên do sự phục hồi chung của nền kinh tế, niềm tin ngày càng tăng vào thị trường Việt Nam cùng với việc sẵn có các mặt bằng thuê chất lượng tốt hơn, với mặt sàn lớn hơn và được chào giá hấp dẫn hơn.

Các khách thuê tại những tòa nhà Hạng A sẵn sàng chờ để chuyển văn phòng về khu vực phía Tây, trong khi vẫn gia hạn diện tích thuê hiện tại trong ngắn hạn. Những khách thuê mới tham gia thị trường đến từ nhiều ngành khác nhau bao gồm năng lượng, viễn thông và các tổ chức tài chính như các công ty bảo hiểm và ngân hàng. Dự kiến những khách thuê mới này sẽ góp phần không nhỏ trong việc lấp đầy các diện tích văn phòng Hạng B tại các khu vực trung tâm trong những năm tới.

Trong giai đoạn suy thoái kinh tế, khách thuê do dự trong việc chuyển văn phòng bởi chi phí di dời cao. Trước đây, để thu hút khách thuê, các chủ đầu tư thực hiện nhiều hình thức khuyến mại như miễn phí treo bảng quảng cáo ngoài tòa nhà, gia hạn thời gian được miễn phí tiền thuê. Khách thuê có thể được miễn từ 3 tháng đến 6 tháng tiền thuê (với hợp đồng thuê có thời hạn tối thiểu là 3 năm) cho các dự án ở CBD, và từ 8 tháng đến 1 năm tiền thuê (với hợp đồng thuê có thời hạn tối thiểu là 5 năm) với những dự án tại khu vực phía tây.

Suốt giai đoạn cho thuê khó khăn, các chủ đầu tư đã mở rộng thị trường mục tiêu một cách linh hoạt. Các khách thuê có mục đích sử dụng mặt sàn khác nhau; họ không chỉ sử dụng để làm văn phòng mà còn có thể làm phòng trưng bày. Các khách thuê chính vẫn là những nhà đầu tư bất động sản, những người thuê văn phòng làm phòng ở mẫu. Ví dụ, Công ty Hòa Phát mở phòng mẫu của Mandarin Garden tại Charmvit Tower; Indochina Land thuê tầng 2 tòa nhà HITC cho Indochina Plaza Hà Nội; hay trong giai đoạn tới, Tân Hoàng Minh sẽ giới thiệu phòng mẫu của mình tại Tháp BIDV. Bên cạnh những không gian làm phòng mẫu, một số phòng trưng bày đồ nội thất cũng được mở ở các tòa nhà văn phòng như Rossano ở tầng 2 tòa nhà Khâm Thiên.

Nhu cầu cũng bị ảnh hưởng lớn bởi một số yếu tố như chỗ đỗ xe, biển quảng cáo. Tại Hà Nội, các khu vực đỗ xe đang ngày càng trở nên khan hiếm, khiến cho việc đỗ xe cũng trở nên rất khó khăn. Việc cung cấp chỗ đỗ xe bên trong các tòa nhà sẽ giúp tăng khả năng cạnh tranh của tòa nhà. Khả năng cung cấp các vị trí đặt biển quảng cáo cũng giúp chủ đầu tư cho thuê dễ hơn. Khách thuê sẽ ưu tiên những tòa nhà có các điều kiện để quảng cáo rộng rãi và chi phí thấp.

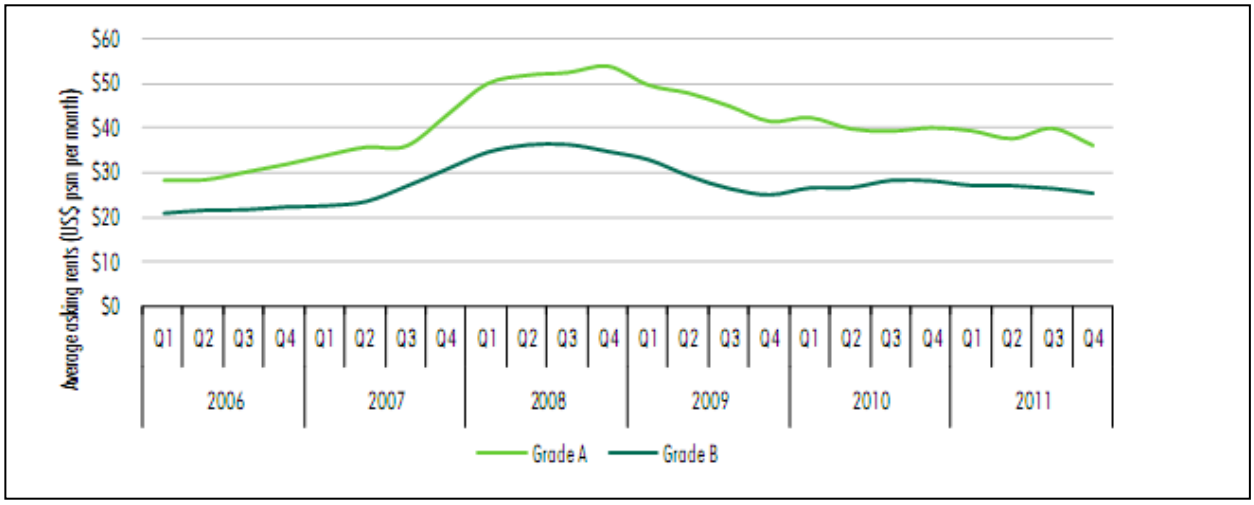
Về thị trường văn phòng cho thuê dài hạn, các hoạt động thuê không còn diễn ra mạnh mẽ như trước đây do ngân quỹ không còn dồi dào.

Hình 4.2: Tỷ lệ văn phòng Hạng A & Hạng B đã cho thuê và còn trống, thị trường Hà Nội

Nguồn: CB Richard Ellis Việt Nam

4.4 GIÁ THUÊ

Hình 4.3: Giá thuê theo Hạng văn phòng, thị trường Hà Nội



Nguồn: CB Richard Ellis Việt Nam

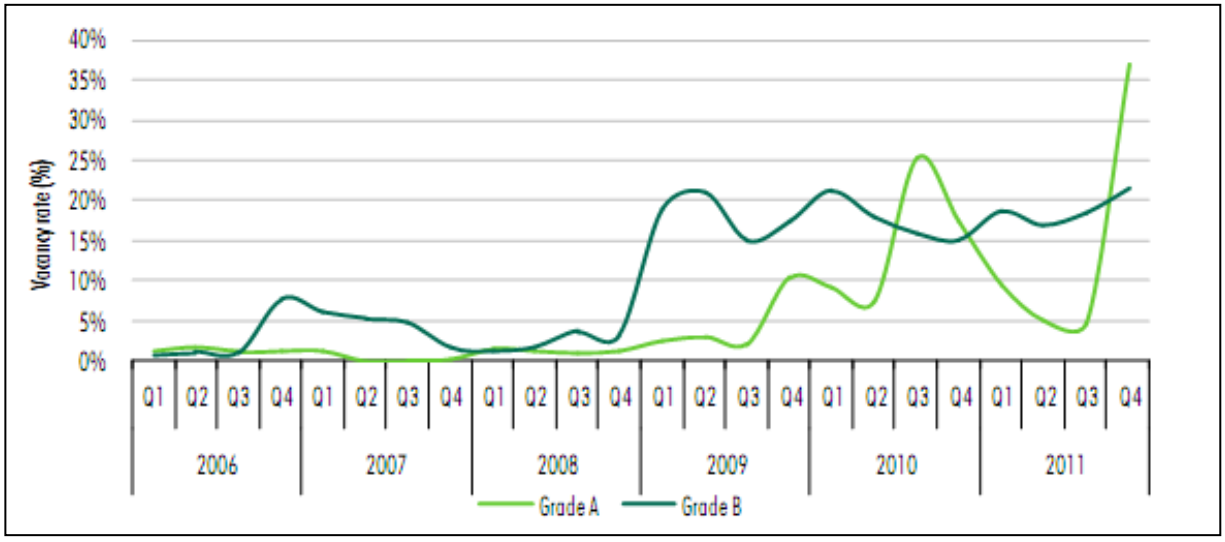
Trước năm 2007, giá cho thuê tăng đều theo lạm phát. Từ năm 2007 đến hết năm 2008, giá cho thuê ở cả tòa nhà Hạng A và Hạng B tại thị trường Hà Nội tăng mạnh do có luồng vốn đầu tư nước ngoài khá lớn vào thị trường Hà Nội sau khi Việt Nam gia nhập WTO năm 2007. Đến đầu năm 2009, thị trường văn phòng đã phải đối mặt với áp lực đi xuống đối với giá cho thuê do cuộc khủng hoảng kinh tế toàn cầu bắt đầu tác động đến Việt Nam trực tiếp hơn, đánh mạnh vào các công ty trong các ngành ngân hàng, bất động sản, sản xuất và vận tải biển.

Giá chào thuê trung bình tại các tòa nhà Hạng A giảm đều từ 50 USD /m^2/tháng vào cuối năm 2008 xuống còn từ 40-44 USD/m^2/tháng tại hầu hết các tòa nhà văn phòng cho thuê vào năm 2009 và 2010, giữ ở mức xấp xỉ 40 USD/m^2/tháng vào cuối năm 2010. Vào năm 2011, với việc khai trương diện tích sàn khổng lồ của Keangnam Landmark 72, giá thuê giảm 10% so với cùng kỳ năm trước, ở mức xấp xỉ 36 USD/m^2/tháng.

Giá chào thuê trung bình tại các tòa nhà Hạng B có biến động lớn hơn do nguồn cung tăng đáng kể. Giá cho thuê tòa nhà Hạng B đạt mức cao nhất là 36 USD/m^2/tháng vào giữa năm 2008, và giảm xuống mức thấp là 25 USD/m^2/tháng vào Quý 4 năm 2009. Sau đó, giá thuê tiếp tục tăng cho đến hết năm 2010 và giữ ổn định ở mức 28 USD/m^2 vào cuối năm 2010. Ngược lại với năm 2010, giá thuê có xu hướng giảm trong cả năm 2011. Giá chào thuê giảm từ 27 USD/m^2 trong Quý 1 năm 2011 xuống còn 25 USD vào Quý 4 năm 2011. Xu hướng giảm này là do có sự xuất hiện của nguồn cung bổ sung lớn từ 8 dự án với diện tích 125.219 m^2 và giá thuê giảm trong cả các dự án ở CBD và các dự án ở phía tây.

4.5 TỶ LỆ TRỐNG

Hình 4.3: Tỷ lệ trống theo Hạng văn phòng, thị trường Hà Nội



Nguồn: CB Richard Ellis Việt Nam

Từ năm 2006 đến hết năm 2009, tỷ lệ trống tại các tòa nhà văn phòng Hạng A tương đối ổn định và duy trì ở mức dưới 4%. Gần đây, tỷ lệ trống tại thị trường Hạng A tăng có thể là do tòa nhà BIDV Tower đã được đưa vào sử dụng từ Quý 4 năm 2009, nâng tỷ lệ trống lên đến 11%. Tỷ lệ trống sau đó đã tăng vọt lên 25% vào Quý 3 năm 2010 khi có thêm tòa nhà Charmvit Tower được đưa vào sử dụng. Vào Quý 4 năm 2010, tòa nhà BIDV Tower và Charmvit Tower đã có được một lượng khách thuê lớn và các hoạt

động đặt chỗ khá khả quan tại Sentinel Place giúp cho tỷ lệ trống trung bình của các tòa nhà Hạng A giảm đáng kể xuống còn 17% vào cuối năm 2010.

Trong 3 quý đầu năm 2011, tỷ lệ trống có xu hướng giảm liên tục. Nguyên nhân là do nhu cầu lớn đối với mặt bằng tại những dự án mới hơn. Trong suốt thời gian này, Charmvit Tower cho thuê được hơn 19.500 m^2 và BIDV Tower cho thuê được gần 1.600 m^2. tỷ lệ trống trung bình của các văn phòng Hạng A đạt mức cao lịch sử 37% trong Quý 4 của năm 2011. Sự tăng đột biến này có thể giải thích bằng việc Keangnam Landmark 72 gia nhập mảng thị trường phía tây. Là văn phòng mới, Keangnam Landmark 72 có tỷ lệ thuê khiêm tốn, chỉ ở mức 7%.

Tỷ lệ trống trung bình tại các tòa nhà Hạng B đã có biến động lớn hơn so với các tòa nhà Hạng A do nguồn cung tăng ổn định. Nhìn chung, mức tăng văn phòng trống của thị trường Hạng B rõ rệt hơn. Trước thời điểm cuối năm 2008, chỗ còn trống của các tòa nhà Hạng B nhìn chung giữ ở mức dưới 5%. Vào nửa đầu của năm 2009, tỷ lệ trống tăng đến xấp xỉ 18% do nguồn cung mới và các tác động của cuộc khủng hoảng tài chính toàn cầu. Các nhân tố này cũng gây ra những ảnh hưởng tiêu cực đối với hoạt động thuê văn phòng. Tỷ lệ trống được cải thiện từ giữa năm 2009 xuống còn 15% tính đến cuối năm 2009 và tiếp tục được cải thiện vào năm 2010. Về tổng thể, tỷ lệ trống của thị trường văn phòng Hạng A và Hạng B ít biến động hơn so với năm 2010. Tốc độ tăng diện tích cho thuê đạt mức cao nhất cho đến hết năm 2010 và tỷ lệ trống đã giảm xuống còn 12% trong Quý 3 năm 2010, và lại tăng nhẹ lên 15% trong Quý 4 năm 2010.

Trong 3 quý đầu năm 2011, tỷ lệ trống dao động trong khoảng 17-19% trước khi tăng lên 21,42% vào Quý 4 năm 2011. Cũng giống như các văn phòng Hạng A, tỷ lệ trống của văn phòng Hạng B cũng tăng do có thêm nguồn cung lớn vào thị trường trong quý này. Gần 101.000 m^2 văn phòng trống Hạng B, tương đương gần 28% là của 2 dự án văn phòng Hạng B mới gia nhập thị trường trong Quý 4 (Tòa nhà Việt Á và Mipec Tower).

4.6 NGUỒN CUNG TRONG TƯƠNG LAI

Trong năm 2012, dự kiến 19 dự án văn phòng Hạng A mới sẽ được đưa vào sử dụng với tổng diện tích mặt sàn (GFA) lên tới hơn 388.000 m^2. Các dự án mới mở trong năm 2012 tập trung chủ yếu ở phía tây, đóng góp 56% nguồn cung mới, tiếp theo là các khu vực trung tâm cung cấp thêm 24% và cuối cùng là CBD với khoảng 20%.

Trong số các dự án đang được xây dựng, Licogi 13, Vicem Tower, Indochina Plaza Hà Nội và Apex Tower vẫn đang được đẩy nhanh tiến độ.

Chủ đầu tư của EVN Tower, Tập đoàn Điện lực Việt Nam (EVN), sẽ sử dụng phần lớn diện tích của tòa nhà cho nhu cầu nội bộ và dành một phần để cho thuê.

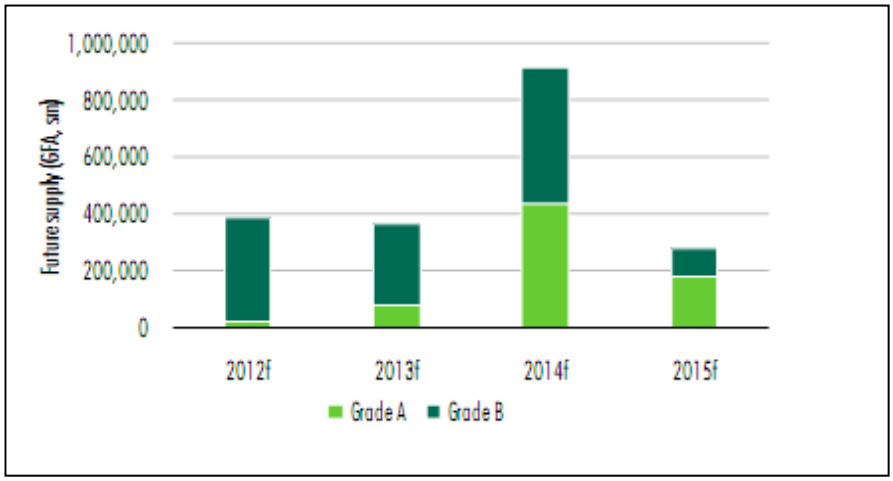
Dự án INCON4 trên đường La Thành cũng đang đẩy nhanh giai đoạn hoàn thiện nội thất. Với 44.000 m^2 và 27 tầng, tòa nhà này sẽ cung cấp thêm diện tích cho phân khúc văn phòng Hạng B ở khu vực quận Đống Đa. Dự án này được chào giá cho thuê dài hạn. Một số khách hàng mua văn phòng để sử dụng nội bộ nhưng cũng có một số khách hàng mua văn phòng với mục đích để cho thuê lại.

Trong khi tòa nhà HH4 Sông Đà Tower đang trì hoãn giai đoạn hoàn thiện nội thất, dự án Handico Tower, nằm đối diện Sông Đà Tower, đang được đẩy nhanh tiến độ xây dựng. Cùng với Landmark 72, tòa nhà CEO Tower, Apex Tower, những dự án này tạo nên một cụm văn phòng cao cấp tại điểm giao

nhau giữa đường Phạm Hùng và Mễ Trì. Diện tích cho thuê thuần (NLA) của cụm văn phòng này lên tới 200.000 m^2, tương đương 78% tổng cung hiện tại của phân khúc văn phòng Hạng A.

13 dự án văn phòng Hạng A và B (2 tòa nhà Hạng A và 11 tòa nhà Hạng B) dự kiến được khai trương trong năm 2013, cung cấp thêm 360.000 m2 GFA cho thị trường. Trong số này, có 2 dự án văn phòng Hạng A đáng chú ý là tòa nhà Cornerstone (22.000 m^2; Công ty cổ phần VIB-Ngô Gia Tự là chủ đầu tư) và tòa nhà Habico Tower (54.000 m^2; Công ty Cổ phần Hải Bình là chủ đầu tư). Rất khó dự đoán chính xác nguồn cung tương lai qua năm 2013 do các dự án có thể bị đình trệ. Sự dự đoán này chắc chắn sẽ phải thay đổi do chủ đầu tư điều chỉnh tiến độ xây dựng và/hoặc quy mô của dự án, và một số tòa nhà được các chủ đầu tư chuyển sang sử dụng nội bộ. Mặc dù tăng đáng kể, cầu cũng không đủ để thỏa mãn hết lượng cung lớn trong tương lai dự kiến được đưa vào thị trường trong một khoảng thời gian ngắn. Những nhà đầu tư đã nhận thức được vấn đề này, do đó các dự án đang triển khai hiện nay có thể bị giảm tiến độ thi công, còn các dự án đang trong quy hoạch có thể phải thay đổi cho phù hợp với danh mục tài sản đầu tư.

Hình 4.5: Nguồn cung văn phòng tương lai theo Hạng, thị trường Hà Nội



Nguồn: CB Richard Ellis Việt Nam

4.7 TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

Các điều kiện kinh tế vĩ mô không có dấu hiệu dịu bớt trong suốt quý 4 năm 2011. Áp lực từ lạm phát, giá tiêu dùng răng và lãi suất tăng sẽ tác động tới sự tăng trưởng nguồn cung văn phòng tại Hà Nội trong năm 2012. Sự mất ổn định trong thị trường tiền tệ khiến các chủ đầu tư rất khó vạch ra kế hoạch kinh doanh chuẩn xác, sẽ dẫn đến sự thay đổi trong thời gian xây dựng của các dự án.

Nguồn cung văn phòng Hạng B sẽ tiếp tục tăng trong tương lai gần với các dự án có chất lượng tốt hơn, tập trung vào nhu cầu của khách thuê đối với những văn phòng đủ tiện tích và giá thuê hợp lý chứ không phải đầu tư vào thương hiệu của các dự án. Các tòa nhà văn phòng Hạng A ở phía tây có chất lượng cao hơn nhưng giá thuê chỉ tương đương với các dự án văn phòng Hạng B sẽ có sức hút lớn với khách hàng. Như trường hợp của Keangnam Landmark 72, sự ra đời tòa nhà này đã khiến cho tình hình thị trường văn phòng cho thuê ở Hà Nội có nhiều thay đổi lớn, đặc biệt về nguồn cung, giá chào thuê và tỷ lệ diện tích trống. Nhằm thu hút khách thuê cho một diện tích văn phòng lớn như vậy, chủ đầu tư của Landmark 72 đã thực hiện một số chiến lược cạnh tranh, trong đó chiến lược về giá được xem là công cụ quan trọng nhất. Điều này cũng ám chỉ việc chủ đầu tư của các dự án có sức cạnh tranh ở phía tây nên thỏa hiệp và đưa ra nhiều khích lệ hơn nữa để thu hút và giữ khách thuê.

Trong năm 2012, Việt Nam sẽ có những thay đổi quan trọng đối với hiệp định thương mại tự do theo chương trình nghị sự của WTO. Khi điều này xảy ra, nhu cầu thuê văn phòng sẽ thay đổi theo mức độ cởi mở của nền kinh tế. Dự đoán việc hạ thấp các rào cản thương mại sẽ giúp cho các công ty đa quốc gia vào thị trường Việt Nam tăng lên.

Mặc dù cầu ổn định, nguồn cung trên thị trường vẫn còn rất lớn, làm cho thị trường cạnh tranh rất gay gắt. Những lựa chọn thuê dài hạn với mức giá thấp sẽ là lựa chọn của chủ đầu tư khi họ nhằm vào dòng tiền mặt đầu vào ổn định chứ không phải là những khoản lợi nhuận ngắn hạn. Sự thay đổi trong nguồn cung, giá và tỷ lệ trống sẽ thúc đẩy các nhà đầu tư xem xét lại các dự án trong tương lai. Do đó, tiến độ và chất lượng các dự án có thể bị thay đổi. Nguồn cung bổ sung cũng bị trì hoãn, giúp cho giá thuê của những dự án đang hoạt động được duy trì và ổn định hơn. Bên cạnh đó, dự kiến nguồn cung tăng nhanh sẽ khiến tỷ lệ trống tăng lên do trong tương lai gần cầu không thể thỏa mãn hết cung.

5. THỊ TRƯỜNG BÁN LẺ

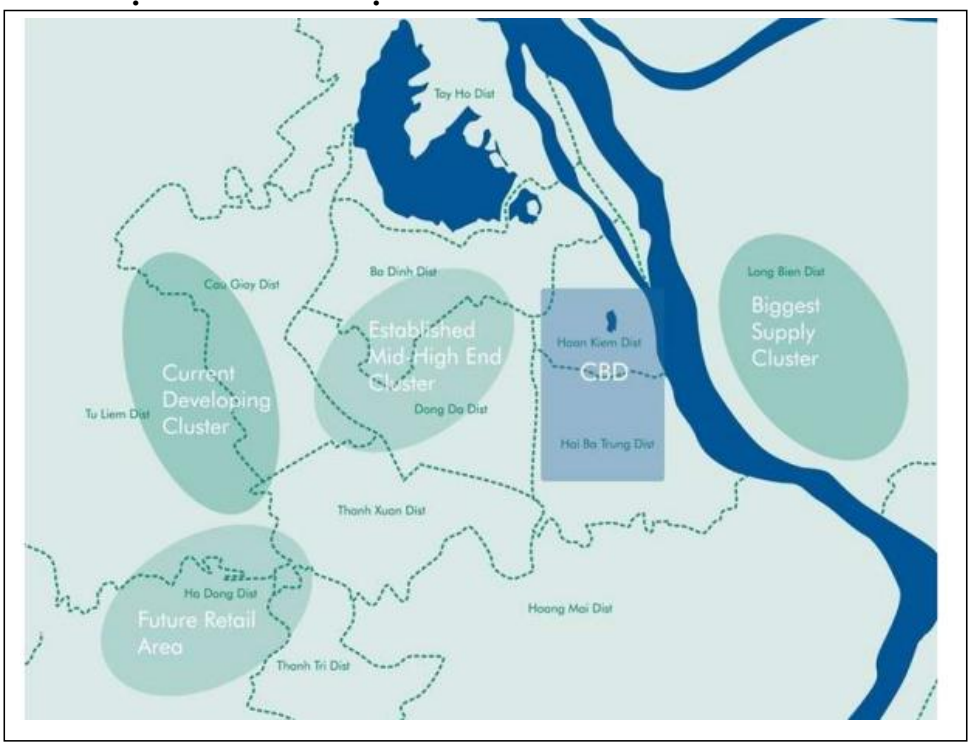
5.1 NHẬN ĐỊNH CHUNG

Số lượng các trung tâm bán lẻ với quy mô lớn ở Hà Nội ngày càng gia tăng khi các dự án xây dựng bước vào giai đoạn hoàn thiện. Mặc dù hiện tại đã có 17 trung tâm bán lẻ (bao gồm khu bán hàng và trung tâm thương mại) với quy mô trung bình khoảng 13.000 m^2 (NLA), song con số này được dự đoán vẫn còn tiếp tục gia tăng, lên đến 9 trung tâm nữa trong năm 2012 với quy mô trung bình đạt xấp xỉ 20.000 m^2 (GFA).

Thị trường bán lẻ của Hà Nội đã có một vài thay đổi trong năm 2011. Nguồn cung bổ sung đã vượt quá nguồn cung hiện tại, đồng thời quy mô của mỗi trung tâm mới hoàn thiện cũng ngày một lớn hơn các trung tâm hiện tại. Chủ đầu tư cũng đã cố gắng khai trương và đưa các trung tâm đi vào hoạt động trước Tết 2012 vì Tết năm nay đến sớm hơn năm trước. Mặc dù thị trường này đã chứng kiến nhiều sự gia nhập mới, song đa số người Việt Nam vẫn thích đi mua sắm tại các cửa hàng trên phố hơn bởi những cửa hàng này đưa ra chính sách cạnh tranh hơn. Tuy nhiên, mật độ khách hàng đi mua sắm trong các trung tâm bán lẻ lại đặc biệt cao trong tuần đầu tiên khai trương. Tính tò mò và cơ hội đến trung tâm mua sắm mới là những động lực khiến khách hàng đi một quãng đường dài mất đến 45 phút từ ngoại thành Hà Nội để đến các trung tâm bán lẻ, ví dụ như Big C.

Cũng bởi nguyên nhân địa điểm xây dựng trong khu vực trung tâm thành phố khá hiếm, khu vực ngoài khu trung tâm tiếp tục thu hút sự chú ý của các nhà đầu tư. Tuy nhiên, thị trường bán lẻ đã có 2 trung tâm mua sắm lớn dược khai trương ở khu vực phía đông của thành phố (quận Long Biên), nên sự chú ý của các nhà đầu tư trong thời gian tới sẽ chỉ tập trung vào khu vực ở phía Tây/Tây Nam của thành phố.

Hình 5.1: Các cụm bán lẻ ở Hà Nội



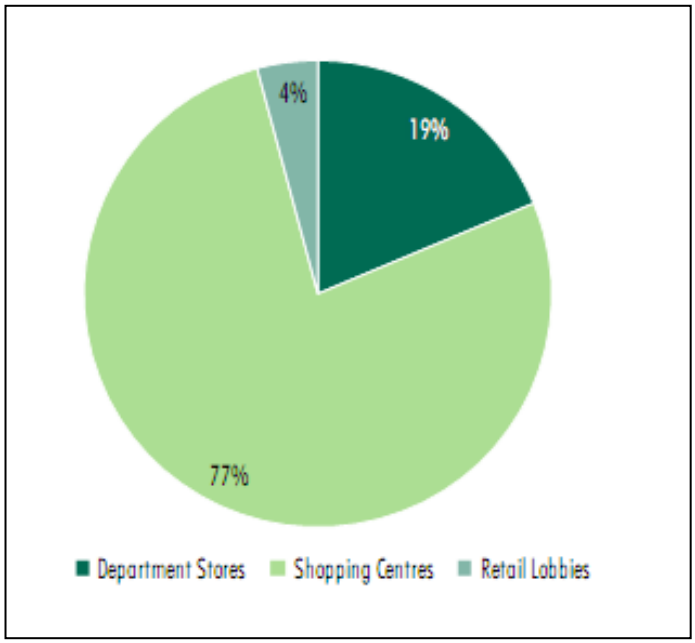
Nguồn: CB Richard Ellis Việt Nam

Quý 4/2011 đã chứng kiến nguồn cung lớn nhất trong lịch sử ngành bán lẻ hiện đại của Hà Nội. Đây không chỉ là bước đột phá so với các trung tâm hiện tại mà còn chỉ ra một xu hướng cho tương lai của thị trường bán lẻ ở Hà Nội – với quy mô lớn hơn và cách xa khu trung tâm nội thành. Thêm vào đó, các trung tâm mua sắm có xu hướng dành nhiều diện tích dành cho mặt bằng bán lẻ hơn, với tỉ lệ trung bình là 4,4 trong năm 2011, còn các khu vực mua sắm (trung bình là 3,7 sàn trước năm 2011) và khu phức hợp bán lẻ nhìn chung đã có sự thay đổi, tập trung vào khách thuê lâu dài có quy mô lớn hơn.

5.2 NGUỒN CUNG HIỆN TẠI

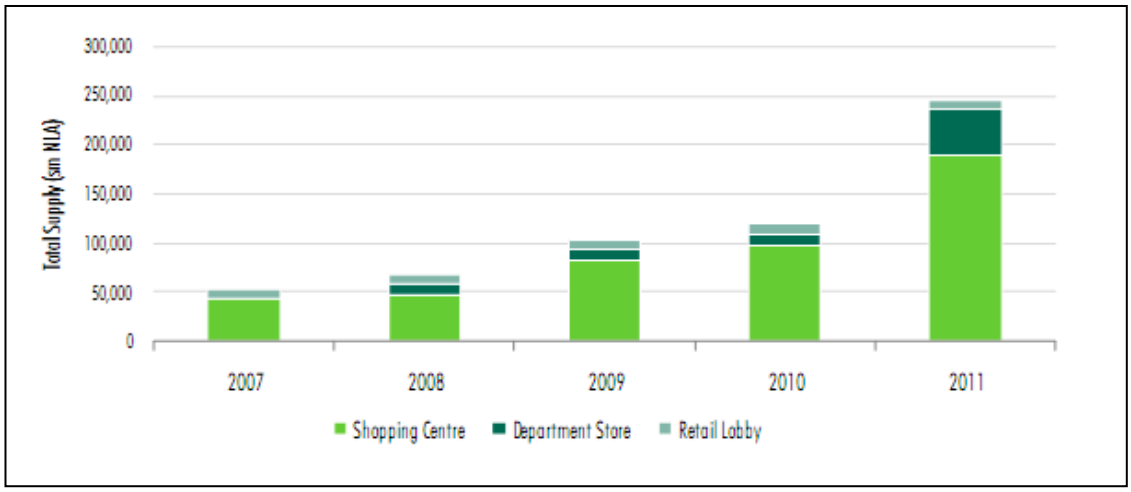
Mặc dù có những dấu hiện cho thấy xu hướng của thị trường bán lẻ đang chuyển dịch theo hướng hiện đại hóa, song đại đa số các hoạt động kinh doanh bán lẻ diễn ra tại các cửa hàng bán lẻ trên phố. Trong số các trung tâm hiện có thì các trung tâm thương mại chiếm tỉ lệ lớn nhất, tiếp đó là các khu vực mua sắm và cuối cùng là trung tâm bán lẻ.

Hình 5.2 Cung bán lẻ theo loại



Nguồn: CB Richard Ellis Việt Nam

Hình 5.3: Tổng cung (m2 NLA)



Nguồn: CB Richard Ellis Việt Nam

KHU MUA SẮM

Với sự khai trương của Parkson Keangnam vào tháng 12/2011, Parkson đã mở rộng sự hiện diện trên thị trường Hà Nội với 2 trung tâm thương mại lớn. Parkson Keangnam hiện đang là đơn vị hoạt động lớn nhất cả nước, với việc khai trương khu vực mua sắm tại tòa nhà cao nhất Việt Nam. Tọa lạc tại khu vực phía tây của Hà Nội, Parkson Keangnam đánh dấu sự phát triển tương lai nhờ nằm tại khu CBD tương lai. Parkson Keangnam cũng có được vị trí khá gần các khu trung tâm giống như các đơn vị bán lẻ đang hoạt động khác như The Garden, Big C Thăng Long, Grand Plaza và sắp tới là Indochina Plaza Hà Nội.

Parkson Viet Tower nằm tại quận Đống Đa, quận có dân số đông nhất của Hà Nội, và hoạt động khá thành công. Đặc biệt, khu vực bán hàng mỹ phẩm tại tầng 1 khá sôi nổi. Gần với Parkson là Pico Mall, đối thủ duy nhất trong khu vực này.

Bảng 5.1 Các khu mua sắm ở Hà Nội

No	Project Name	District	Region	Opening time		Retail type	Retail Floors	Net Lettable Area (sm)
				Quarter	Year			
1	Parkson Viet Tower	Dong Da	Non-CBD	Q2	2008	Department Store	6	16,000
2	Parkson Keangnam	Cau Giay	Non-CBD	Q4	2011	Department Store	4	30,000
TOTAL MARKET CURRENT SUPPLY								46,000

Nguồn: CB Richard Ellis Việt Nam

TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI

Tại CBD đã có 6 trung tâm thương mại với tổng diện tích lên đến 152.494 m2 (NLA). Tràng Tiền Plaza không nằm trong danh sách thống kê nói trên bởi trung tâm này hiện đang đóng cửa để nâng cấp Trong năm 2011, Hàng Da là Trung tâm Thương mại mới duy nhất được khai trương. Tọa lạc tại trung tâm của khu phố cổ, Hàng Da không gặp phải bất kỳ sự cạnh tranh nào vì Trung tâm Thương mại Tràng Tiền Plaza hiện đang trong quá trình nâng cấp

Đa số các trung tâm mới khai trương trong năm 2011 không nằm trong khu vực trung tâm thành phố. Trong số các trung tâm này, quận Long Biên đã chứng kiến sự gia tăng lớn nhất về nguồn cung vì 2 trong số các trung tâm bán lẻ của thành phố đã khai trương tại đây và chỉ cách nhau 2km. Mặc dù 2 trung tâm mới được khai trương đánh dấu mốc quan trọng trong lịch sử ngành bán lẻ non trẻ của Hà Nội, song các trung tâm bán lẻ đang trong quá trình xây dựng và quy hoạch ở phía tây sẽ có quy mô lớn hơn hẳn so với các trung tâm hiện tại ở khu phía đông thành phố.

Bảng 5.2: Các trung tâm thương mại ở Hà Nội

TT	Tên dự án	Quận/huyện	Khu vực	Thời gian mở		Loại bán lẻ	Số sàn	Diện tích cho
				Quý	Năm			
1	Hang Da	Hoan Kiem	CBD	Q3	2011	Shopping Centre	4	6.600
2	Vincom City Towers	Hai Ba Trung	CBD	Q4	2004	Shopping Centre	5	17.891
4	Vincom Galleries	Hai Ba Trung	CBD	Q3	2009	Shopping Centre	5	8.500
5	Ruby Plaza	Hoan Kiem	CBD	Q3	2007	Shopping Centre	5	2.440
6	Hanoi Towers	Hoan Kiem	CBD	Q4	1997	Shopping Centre	1	2.056
TOTAL MARKET CURRENT SUPPLY IN CBD AREA								37.487
1	Vincom Center Long							
2	Savico Mega Mall	Long Bien	non-CBD	Q4	2011	Shopping Centre	4	43.500
3	Pico Mall	Dong Da	non-CBD	Q3	2011	Shopping Centre	5	19.815
4	The Garden	Tu Liem	Non-CBD	Q2	2009	Shopping Centre	6	26.700
5	Grand Plaza	Cau Giay	Non-CBD	Q3	2010	Shopping Centre	5	10.100
6	Big C Thang Long	Cau Giay	Non-CBD	Q4	2005	Shopping Centre	2	6.500
7	Syrena Shopping Centre	Tay Ho	Non-CBD	Q1	2008	Shopping Centre	2	4.179
8	Saigon Co.op Mart	Ha Dong	Non-CBD	Q2	2010	Shopping Centre	3	4.000
9	Ha Thanh Plaza (Hapro)	Dong Da	Non-CBD	Q3	2010	Shopping Centre	2	1.700
TOTAL MARKET CURRENT SUPPLY IN NON-CBD AREA								152.494

HÀNH LANG BÁN LẺ

Hành lang bán lẻ là một phần của các tòa nhà phức hợp lớn. Hành lang bán lẻ được đề cập trong báo cáo này nằm tại Metropole Arcade, Opera Business Centre, The Manor và 83B Lý Thường Kiệt. Ngoại trừ The Manor thì tất cả những diện tích thương mại nói trên đều nằm tại các vị trí đắc địa nhất trong khu trung tâm Hà Nội.

Bảng 5.3: Các hành lang bán lẻ ở Hà Nội.

				Thời điểm			Sàn	NLA
STT	Tên dự án	Quận/huyện	Khu vực			Loại bán lẻ		
1	83 B Ly Thuong Kiet	Hoan Kiem	CBD	Q2	2007	Retail lobby	1	2.000
2	Opera Business Centre	Hoan Kiem	CBD	Q1	2007	Retail lobby	1	1.660
3	The Manor Hanoi	Tu Liem	Non-CBD	Q1	2007	Retail lobby	1	6.000
		TOTAL UPPY						10.310

5.3 PHÂN TÍCH NHU CẦU

Dưới góc độ của một người đi thuê thì việc xem xét mặt bằng để thuê dường như đang ở thế "dừng lại chờ đợi" vì hiện nay các kế hoạch mở rộng, cơi nới của họ tập trung hơn vào việc gia cố hoàn thiện hơn là mở những gian hàng mới và lớn hơn. Đa số những cửa hàng mới mở ở các trung tâm thương mại là những cửa hàng thời trang, tiếp theo là các cửa hàng giày & túi xách và các phụ kiện như đồng hồ và kính (mát).

Như chúng ta thấy trong biểu đồ dưới đây, năm 2009 đánh dấu là một năm nhiều biến động khi mà có nhiều mặt bằng bán lẻ trên thị trường hơn nhu cầu. Trước thời điểm đó thì các trung tâm thương mại hầu như không trải nghiệm thực tế là tỷ lệ bỏ trống và giá thuê đều có lợi cho chủ đầu tư. Năm 2012, chúng ta sẽ chứng kiến một lượng cung bổ sung xấp xỉ 180.000 m2 (xấp xỉ 700.000 m2 vào năm 2013). Mặc dù tình trạng cung quá mức nhưng nguồn cung bổ sung vẫn không gây ảnh hưởng lớn tới tổng doanh thu, qua đó cho thấy vẫn có nhu cầu trên thị trường.

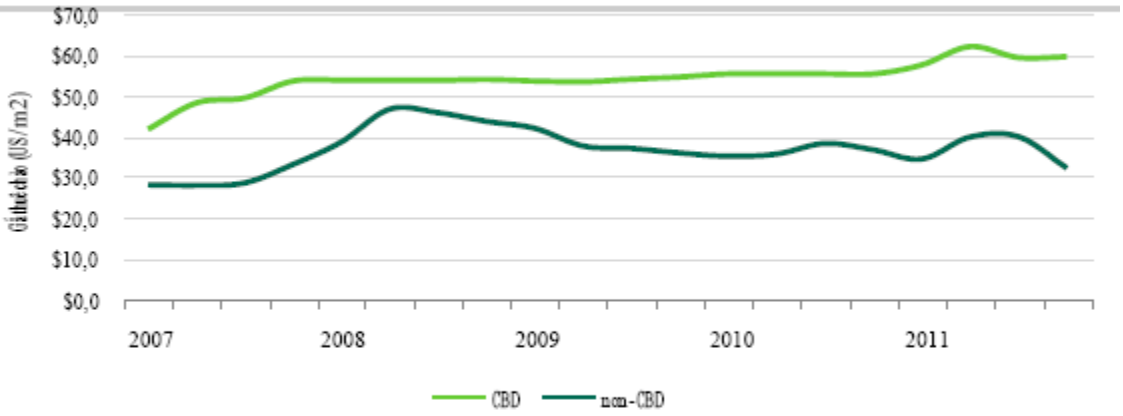
Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tăng thêm 0,61% vào tháng 12 năm 2011 so với tháng trước đó, mặc dù Doanh số Bán lẻ & Dịch vụ tăng từ 11,44 tỉ US$ lên 13,63 tỉ US$ (+23.70%). Việc tăng giá nhiên liệu, thực phẩm và điện đã dẫn tới lạm phát tăng. Dự kiến CPI năm 2012 rơi vào khoảng 9 tới 10%. Việc khai trương Savico Mega Mall và Vincom Center Long Biên cần đáp ứng nhu cầu về mặt bằng bán lẻ hiện đại tại Long Biên trong tương lai gần. Cả hai dự án đều dựa vào sự phát triển trong tương lai của Long Biên và quận Gia Lâm bên cạnh, vì cả hai trung tâm đều có thể dự kiến phần lớn nhu cầu sẽ tới từ hai quận này. Hiện nay, các quận Đống Đa, Hai Bà Trưng và Hoàn Kiếm vẫn là những địa điểm hứa hẹn nhất về mức độ phát triển trong tương lai của thành phố bên cạnh quận Ba Đình, là quận tới nay chưa thấy hình thành một trung tâm thương mại nào cả.

5.4 GIÁ THUÊ

Các xu hướng cho thuê bán lẻ là khác nhau giữa các địa điểm thuộc khu thương mại trung tâm và không thuộc thương mại trung tâm. Giá thuê chung của các khu thương mại trung tâm tăng đều trong năm 2011 với tỷ lệ trung bình là 56,5 USD/m2 đối với các trung tâm thương mại và 65,6 USD đối với hành lang bán lẻ trong Quý 1, giá thuê tăng lên tới 57,5 USD/m2 đối với các trung tâm thương mại và 77,2 USD/m2 đối với hành lang bán lẻ trong Quý 4.

Tại các địa điểm không có các khu thương mại trung tâm thì giá cho thuê các trung tâm thương mại và các cửa hàng bách hóa đã giảm từ 31,2 USD/m2 đối với các trung tâm thương mại (54 USD/m2 đối với cửa hàng bách hóa) trong Quý 1, 2011, xuống còn 27,9 USD/m2 (45,5 USD/m2) vào Quý 4, 2011. Khi có nhiều mặt bằng hơn tham gia vào thị trường và doanh thu bán lẻ chủ yếu nằm ở các cửa hàng trên phố thì các trung tâm thương mại sẽ phải đối mặt với thách thức là nhu cầu chậm chạp. Trong những năm gần đây có tồn tại một dạng thị trường mà trong đó chủ đầu tư có thể dự kiến giá thuê cao từ khách thuê do lượng cung hiện đại hạn chế, các bên đã thay đổi và cho khách thuê nhiều thời gian hơn để lựa chọn các nơi khác nhau và so sánh giá cả trước khi đưa ra quyết định. Về cơ bản, sự dịch chuyển này là kết quả của việc cung cấp quá nhiều mặt bằng bán lẻ và số lượng các thương hiệu bán lẻ/khách thuê hạn chế. Các trung tâm thương mại mở cửa gần đây chỉ có thể đạt được tỷ lệtỷ lệ cho thuê cao bằng cách đưa ra giá thuê thấp và những ưu đãi hấp dẫn như 1 hoặc 2 năm miễn phí tiền thuê mặt bằng khi ký hợp đồng.

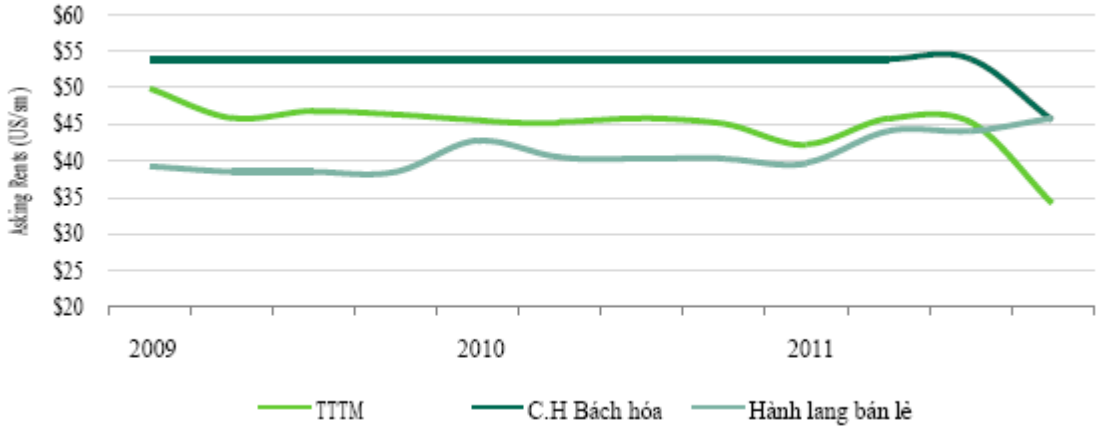
Hình 5.4 Giá thuê chào theo địa điểm (US$/m2/tháng)



CBD: thuộc khu thương mại trung tâm
Non-CBD: không thuộc khu thương mại trung tâm
Nguồn: CBRE Vietnam

Năm 2011, dự kiến giá thuê trung tâm thương mại sẽ tiếp tục chịu áp lực đi xuống, đặc biệt là giá thuê trung tâm thương mại tại những địa điểm không thuộc khu thương mại trung tâm (CBD) sẽ bị ảnh hưởng nhiều nhất. Trong năm này, địa điểm đặt trung tâm thương mại đang mở rộng thêm tại Huyện Từ Liêm/ Quận Cầu Giấy cũng như lần đầu tiên tại Quận Hà Đông (Melinh Plaza Hà Đông). Các trung tâm thương mại nằm ở gần hoặc nằm trong khu CBDsẽ gặp ít thách thức hơn với giá thuê giảm hơn là những trung tâm thương mại nhằm xa trung tâm thành phố.

Hình 5.5 Giá chào theo loại (US$/m2/tháng)



Nguồn: CBRE Vietnam

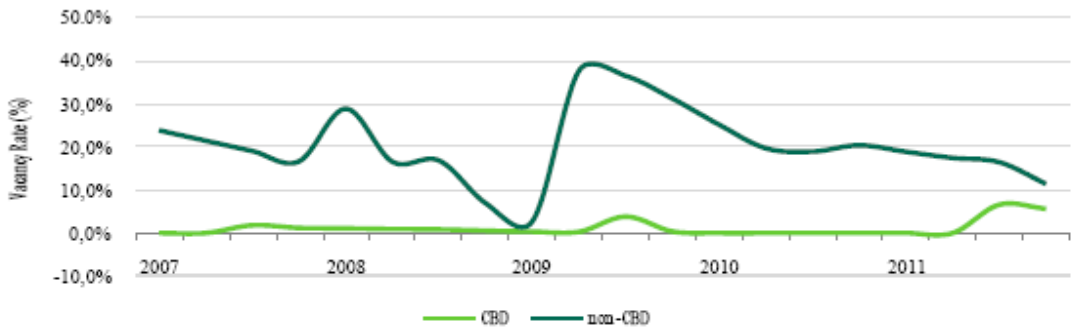
Asking rents (US/sm): Giá chào thuê (US/ m2)

5.5 TỈ LỆ CÒN TRỐNG

Trong năm 2011, tỷ lệ bỏ trống tại các địa điểm thuộc khu thương mại trung tâm và không thuộc khu thương mại trung tâm đã tăng lên. Tỷ lệ còn trống đứng ở mức 0% vào đầu năm 2011 và tăng lên 6,6% vào Quý 3 trước khi ổn định ở mức 5,6% trong Quý 4. Động thái này là do có thêm nguồn cung của TTTM Hang Da Galleria, khi mở cửa với tỷ lệtỷ lệ cho thuê xấp xỉ 60%, vì tầng 3 và 4 lúc đó đang trong thời gian thi công. Vincom City Center và Vincom Center Hà Nội Tháp C là hai trung tâm thương mại rất

nổi tiếng, đang vận hành với tỷ lệtỷ lệ cho thuê gần 100%, cho thấy tính đồng bộ trong tình hình bán lẻ tại khu vực có khu thương mại trung tâm. Tại những địa điểm không thuộc khu thương mại trung tâm, Pico Mall, Savico Mega Mall và Vincom Center Long Biên đã khai trương với tỷ lệtỷ lệ cho thuê là 88%, 85% và 100%.

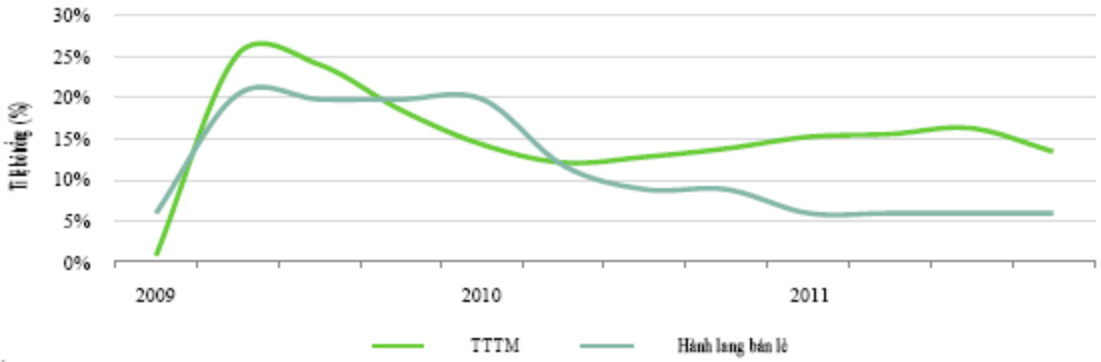
Hình 5.6 Tỉ lệ bỏ trống theo địa điểm



CBD: thuộc khu thương mại trung tâm
Non-CBD: không thuộc khu thương mại trung tâm
Source: CBRE Vietnam

Mặc dù Parkson có những mặt bằng trống ở một số hiếm dịp nhưng những mặt bằng này thường được nhanh chóng lấp đầy. Vì Parkson cho thuê mặt bằng dài hạn nên tỷ lệ trống của các cửa hàng bách hóa được coi như đã hoàn toàn cho thuê. Những hành lang bán lẻ tại khu vực có khu thương mại trung tâm vẫn tiếp tục vận hành với 0% mặt bằng trống, vì nhu cầu đối với những địa điểm này tiếp tục ở mức cao. Tất cả các hành lang bán lẻ của khu thương mại trung tâm đều đặt tại những cơ ngơi hàng đầu và có nền tảng khách thuê mạnh. Các thương hiệu trong những địa điểm này là độc quyền và địa điểm đặt các thương hiệu này đều được khách hàng các thương hiệu này biết rõ. Dự kiến rằng Tràng Tiền Plaza mở cửa sẽ làm cho một số các thương hiệu độc quyền chuyển đến điểm đến mua sắm mới này, nhưng những mặt bằng còn trống tại những nơi như Sofitel Metropole Arcade, Opera Business Centre hoặc Pacific Place dự kiến sẽ nhanh chóng được cho thuê.

Hình 5.7 Tỉ lệ bỏ trống theo loại



Nguồn: CBRE Vietnam

5.6 NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI

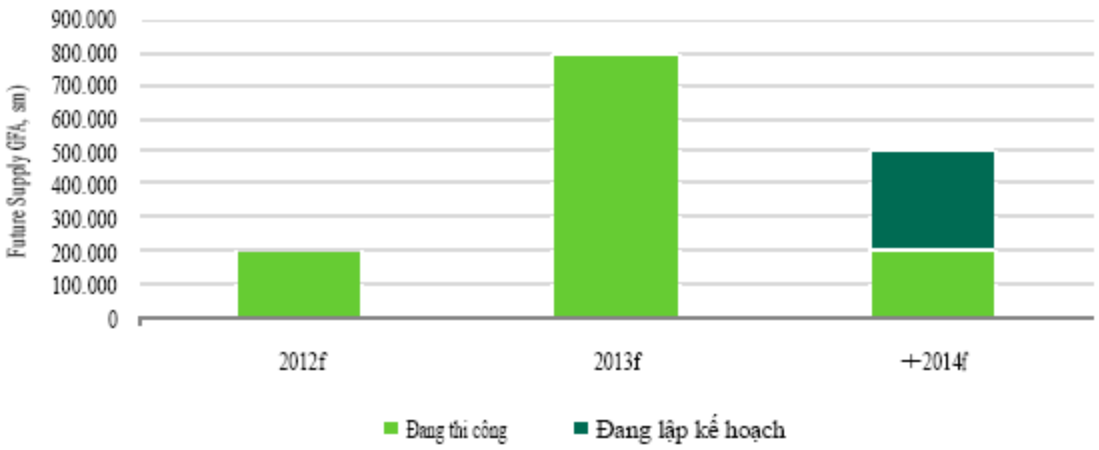
Cho tới Quý 2 năm 2012, Tràng Tiền Plaza và Indochina Plaza Hà Nội (IPH) sẽ khai trương và sẽ là hai dự án bán lẻ chủ yếu và mới trong năm 2012. Được đặt gần Hồ Hoàn Kiếm, Tràng Tiền Plaza sẽ khai trương tại một vị trí đắc địa, thu hút một lượng lớn các thương nhiệu bán lẻ giá trị cao. Sau khi được cải tạo từ Tháng 3/2011, Trung tâm thương mại Tràng Tiền Plaza sẽ đóng góp thêm xấp xỉ 14.000 m2 GFA mặt bằng bán lẻ.

IPH tọa lạc tại Quận Cầu Giấy và được coi là một trong những điểm bán lẻ hàng đầu tại khu đô thị mới Cầu Giấy. Đặt tại vị trí chiến lược trên phố Cầu Giấy và gần phố Phạm Hùng, IPH là địa điểm thuận lợi cho khách viếng thăm. Ngoài ra, với 35.000 m2 GFA, đây sẽ là một trong những trung tâm bán lẻ lớn nhất dự kiến được khai trương trong năm 2012.

Trong năm 2012, 9 trung tâm sẽ khai trương với tổng mặt bằng bán lẻ là 181.220 m2 GFA. 8 trung tâm trong số này sẽ đặt tại các địa điểm không thuộc khu thương mại trung tâm, có nghĩa là đa số mặt bằng trung tâm thương mại tương lai sẽ không đặt tại Quận Hoàn Kiếm hay phía bắc Quận Hai Bà.

Năm 2013, có tới 800.000 m2 GFA mặt bằng bán lẻ mới có khả năng sẽ được đưa vào thị trường; tuy nhiên, những sự chậm trễ tiềm năng trong khâu hoàn thiện có thể sẽ dẫn tới việc giảm đáng kể mặt bằng bán lẻ mới này.

Hình 5.8 Nguồn cung tương lai theo theo hiện trạng



*hiện trạng đặc biệt "Đang chờ đợi"

Nguồn: CBRE Vietnam

Bảng 5.4 Danh sách các dự án bán lẻ đang thi công/đang chờ đợi

STT	Tên	Quận	Khu vực	GFA	Năm hoàn thiện dự kiến	Hiện trạng
1	Trang Tien Plaza	Hoàn Kiếm	CBD	14.000	2012	Đang hoàn
2	Handco Tower	Từ Liêm	non-CBD	5.988	2012	Đang thi công
3	Habico Tower	Từ Liêm	non-CBD	34.000	2012	Đang thi công
4	Indochina Plaza Hanoi	Cầu Giấy	non-CBD	35,000	2012	Đang thi công
5	Eurowindow Multi Complex	Cầu Giấy	non-CBD	10.000	2012	Đang thi công
6	Melinh Plaza Hà Đông	Hà Đông	non-CBD	45.000	2012	Đang thi công
7	Dolphin Plaza	Từ Liêm	non-CBD	8.190-	2012	Đang thi công
8	Intracom 8	Đông Anh	non-CBD	8.275	2012	Đang thi công
9	Hapro Cat Linh	Đống Đa	non-CBD	5.000	2013	Đang thi công
10	Thang Long Int. Village	Cầu Giấy	non-CBD	23.322	2013	Đang thi công
11	Phuong Nam Peal Tower	Đống Đa	non-CBD	9.235	2013	Đang chờ
12	Mandarin Garden	Từ Liêm	non-CBD	4.200	2013	Đang thi công
13	HUD Tower	Cầu Giấy	non-CBD	13.125	2013	Đang thi công
14	Mo Market	Hai Bà Trưng	non-CBD	24.223	2013	Đang thi công
15	Ciputra Mall	Tây Hồ	non-CBD	130.000	2013	Đang chờ
16	Hoang Thanh Tower	Hai Bà Trưng	CBD	10.200	2013	Đang thi công
17	Lotte Center	Ba Đình	non-CBD	35.000	2013	Đang thi công
18	Royal City	Thanh Xuân	non-CBD	230.000	2013	Đang thi công
19	The Lancaster	Ba Đình	non-CBD	4.496	2013	Đang thi công
20	Hapulico	Thanh Xuân	non-CBD	20.000	2013	Đang thi công
21	Sunset Tower	Tây Hồ	non-CBD	7.000	2013	Đang thi công
22	Times City	Hai Bà Trưng	non-CBD	230.000	2013	Đang thi công
23	102 Truong Chinh Commercial Complex	Thanh Xuân	non-CBD	10.178	2013	Đang thi công
24	N04 – South East Tran Duy Hung NUA	Cầu Giấy	non-CBD	29.400	2013	Đang thi công
25	Ha Noi Times Tower	Hà Đông	non-CBD	7.955	2013	Đang thi công
26	Ha Noi ICT Tower	Cầu Giấy	non-CBD	8.000	2013	Đang thi công
27	Thang Long No. 1 Tower	Cầu Giấy	non-CBD	11.246	2013	Đang thi công
28	Star City Le Van Luong	Thanh Xuân	non-CBD	10.000	2013	Đang thi công
29	Tricon Towers	Từ Liêm	non-CBD	45.000	2014	Đang thi công
30	Discovery Complex	Cầu Giấy	non-CBD	21.950	2014	Đang thi công
31	Golden Palace	Từ Liêm	non-CBD	19.500	2014	Đang thi công
32	Golden Land Building	Thanh Xuân	non-CBD	21.903	2015	Đang thi công
33	U Silk City	Hà Đông	non-CBD	70.000	2015	Đang thi công
34	Park City	Hà Đông	non-CBD	30.000	2017	Đang thi công
-	-	-	-	1.183.196	-	-

Nguồn: CBRE Vietnam

CBD: Thuộc Khu Thương mại Trung tâm
Non-CBD: Không thuộc Khu Thương mại Trung tâm

5.7 TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

Việc khai trương trung tâm thương mại Tràng Tiền Plaza vào năm 2012 có thể tạo ra sự mở rộng các thương hiệu độc quyền xung quanh các tuyến phố Lý Thái Tổ và Tràng Tiền. Vì Korloff và Kenzo báo hiệu sẽ mở các cửa hàng ở Phố Hàng Bài nên khu vực mua sắm cao cấp hiện nay sẽ kéo dài tới phía Tây

Nam Quận Hoàn Kiếm. Điều này có thể gây ra tác động đối với Vincom Center Hà Nội và Tháp C của Vincom Center Hà Nội, vì cụm trung tâm thương mại này là gần nhất với các địa điểm này.

Quý 4 năm 2011 cho thấy xu hướng mà xu hướng này có khả năng tiếp diễn trong suốt năm 2012, đó là sự phát triển của các hình thức bán lẻ quy mô lớn ở các địa điểm không thuộc khu thương mại trung tâm.

Vì khách của các TTTM đã bắt đầu coi mua sắm là một hình thức giải trí và không chỉ là tiện ích nên các chủ đầu tư sẽ phải xem xét đưa những thay đổi này vào các kế hoạch tương lai của mình. Nhằm giành được khoảng thời gian tối đa mà mọi người lưu lại trong trung tâm thì các dịch vụ như giải trí, ẩm thực (F&B) và các siêu thị đã trở thành những thành tố chính.

6. NGHIÊN CỨU THỊ TRƯỜNG CHUNG CƯ ĐỂ BÁN

6.1 TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG

Thuật ngữ thị trường nhà ở Hà Nội (hoặc Hà Nội) sử dụng trong phần phân tích này đề cập tới thị trường nhà ở tại 10 quận thành thị (Ba Đình, Cầu Giấy, Đống Đa, Hai Bà Trưng, Hà Đông, Hoàn Kiếm, Hoàng Mai, Long Biên, Tây Hồ và Thanh Xuân) và 4 huyện ngoại thành (Gia Lâm, Thanh Trì, Từ Liêm, Hoài Đức).

Trước khi thị trường BĐS thương mại nổi lên tại Hà Nội vào đầu những năm 1990, người Hà Nội sống trong những căn nhà liên kế, biệt thự và chung cư ít tầng, rất ít cư dân chọn sống ở những chung cư cao tầng.

Chung cư cao tầng là một tùy chọn về nhà đất mới được giới thiệu đưa vào sử dụng gần đây. Quyền sử dụng đất được xem là rất quan trọng ở Việt Nam, đặc biệt là ở Hà Nội. Tình trạng thiếu đất đã cản trở một số người mua tiềm năng khỏi việc xem xét các dự án chung cư. Tuy nhiên, những dự án này đang nhanh chóng trở thành một loại hình cư trú tại các thành phố do việc sử dụng đất có hiệu quả nhằm đạt tới những điểm về giá có thể chi trả. Khả năng chi trả và những quy định được cải thiện cuối cùng cũng sẽ thu hút được nhiều khách hàng đa nghi.

Những dự án chung cư sang trọng hiện đang tồn tại với số lượng ít ở Quận Hoàn Kiếm, Tây Hồ (Hồ Tây), và phía Tây đang nổi (Cầu Giấy và Từ Liêm). Những dự án cao cấp và trung cấp nói chung thường đặt tại một số quận trung tâm khác. Với sự sáp nhập thêm Tỉnh Hà Tây năm 2008, Hà Nội tiếp tục dãn dân về phía Tây, Mỹ Đình. Đa số các dự án chung cư mới đều đang được xây dựng ở Quận Cầu Giấy, Hà Đông và Từ Liêm, nơi có ít hạn chế về chiều cao của chung cư và đất đai thì rẻ hơn.

Figure 6.1 Major Condominium-For-Sale Clusters

Source: CBRE Vietnam

Quận Hoàn Kiếm: Khu tổ hợp thượng hạng đã hoàn thành

Quận Tây Hồ: Khu tổ hợp thượng hạng và cao cấp đã hoàn thành

Quận Đống Đa: Khu tổ hợp trung và cao cấp đã hoàn thành

Huyện Từ Liêm: Khu tổ hợp thượng hạng và cao cấp đang xây dựng

Quận Hà Đông: Khu tổ hợp trung và cao cấp đang xây dựng

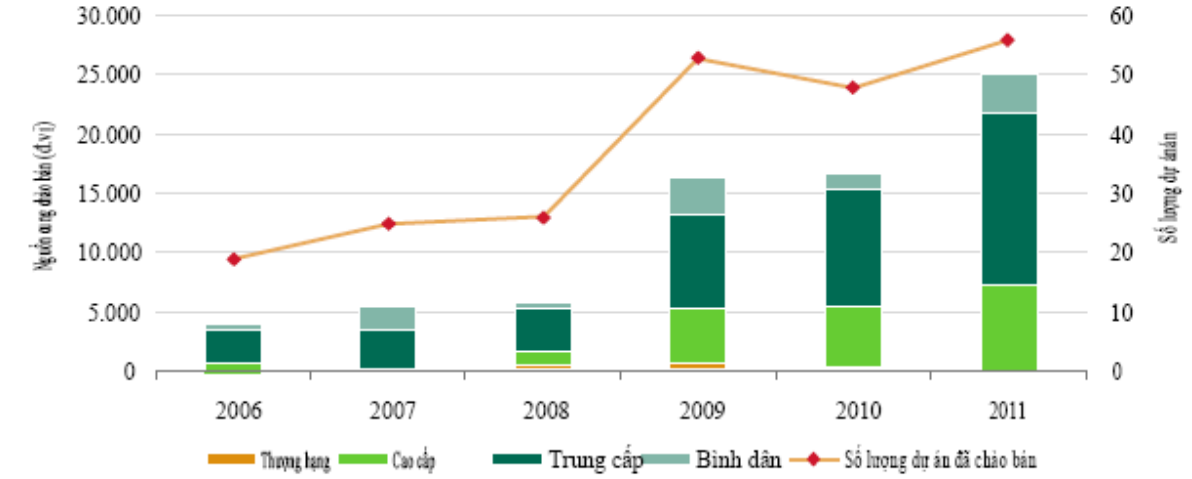
6.2 NGUỒN CUNG HIỆN TẠI

Bảng 6.1 Chung cư để bán, nguồn cung mới chào bán, Hà Nội

Hạng	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Thượng hạng	-	-	603	837	391	30
Cao cấp	718	280	1.134	4.410	5.112	7.179
Trung cấp	2.765	3.300	3.667	7.989	9.736	14.569
Bình dân	516	2.060	438	3.157	1.406	3.288
Tổng	3.999	5.640	5.842	16.393	16.645	25.066

Nguồn: CBRE Vietnam

Hình 6.2 Chung cư để bán, nguồn cung mới chào bán, Hà Nội



Nguồn: CBRE Vietnam

Xét về thị phần, các phân khúc trung cấp và cao cấp tiếp tục nhận được sự quan tâm mạnh mẽ từ phía các chủ đầu tư. Trong khi đó, hai phân khúc còn lại là thượng hạng và bình dân chỉ chiếm một thị phần nhỏ trong nguồn cung hàng năm.

Kể từ năm 2008, các dự án mới đã vượt số lượng các dự án đã hoàn thành. Điều này một phần là do sự bùng nổ thị trường nhà ở vào năm 2007, dẫn tới tình trạng xây dựng quá nhiều.

Nguồn cung chào bán mới vào năm 2010 cũng gần giống như nguồn cung ứng mới năm 2009. Từ khi Nghị định 71 bắt đầu có hiệu lực vào Quý 3 năm 2010, tỷ lệ căn hộ để ở thuộc một dự án được bán dưới dạng hợp đồng góp vốn (CCA) ở mức cao nhất là 20% so với thông lệ chung trước đó là 100%. Do đó, các căn hộ trong khuôn khổ một dự án không thể được tung ra cùng một lúc trước khi hoàn thành phần móng.

Năm 2011, nguồn cung chào bán mới tiếp tục có xu hướng đi lên. 1/3 trong số nguồn cung ứng mới của năm 2011 là do hai dự án lớn của Vincom là Royal City and Times City cung cấp. Năm nay, các chủ đầu tư đã tìm ra cách tránh mức trần 20% bán dưới dạng CCA như quy định trong Nghị định 71 bằng cách sử dụng Thỏa thuận Vay Vốn (CBA), giúp loại bỏ những áp lực giảm xuống đối với nguồn cung mới. Mặt khác, 2011 được coi là một năm đầy thách thức đối với thị trường chung cư, đặc biệt trong 6 tháng cuối năm. Để ứng phó với tình trạng này, các chủ đầu tư đã tiết chế việc chào bán các chung cư mới.

6.3 PHÂN TÍCH NHU CẦU

Tương tự như ở Thành phố Hồ Chí Minh, nhu cầu về nhà ở tại Hà Nội nhìn chung chịu tác động của 4 yếu tố chính: nhu cầu dồn nén về các dự án có chất lượng và thiếu cung, nhân khẩu học, đô thị hóa tăng, cơ sở hạ tầng phát triển và thay đổi yêu cầu của người sử dụng trực tiếp.

Con số thống kê do Cục Quản lý nhà ở và thị trường bất động sản thuộc Bộ Xây dựng công bố năm 2009 cho thấy nguồn cung về nhà ở của Hà Nội chỉ đáp ứng 60% nhu cầu.

Năm 2008, nhu cầu cũng chịu tác động bởi quá trình đô thị hóa của Hà Nội, với việc sáp nhập một số tỉnh xung quanh vào thành phố và việc nâng cấp cơ sở hạ tầng thành phố rộng hơn về các khu vực phía đông và phía tây xa Hà Nội. Kết quả là nhiều dự án mới đã được xây dựng ở những huyện ven đô với chất lượng tốt, giá cả phải chăng và giao thông đi lại vào trung tâm thành phố thuận tiện. Với những diễn biến tình hình này trong thời gian vừa qua, ngày càng có nhiều người sẵn sàng sống xa khu thương mại trung tâm và nhu cầu của người sử dụng trực tiếp đã gia tăng đáng kể.

Cuối năm 2008, khi thị trường nhà ở trở nên quá nóng buộc Chính phủ phải quyết định giới hạn tài chính ngân hàng. Tiếp theo đó là sự thắt chặt tín dụng, đi đôi với tình trạng suy thoái kinh tế toàn cầu, dẫn tới sụt giảm nhu cầu đầu tư vào BĐS. Trong những năm gần đây, thị trường có xu thế hướng tới nhu cầu ngày càng tăng của người sử dụng trực tiếp nhờ có sự phát triển kinh tế của thành phố và sự xuất hiện của một tầng lớp trung lưu và thượng lưu.

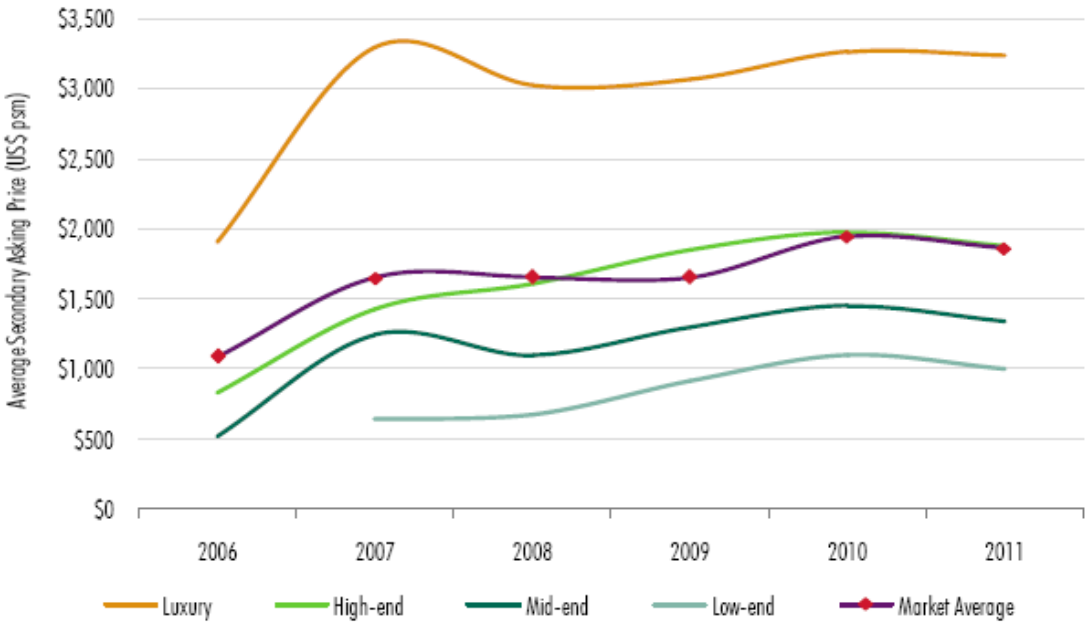
Người sử dụng trực tiếp và các nhà đầu tư là hai nhóm cầm cương nhu cầu ở thị trường nhà ở tại Hà Nội. Nhu cầu của người sử dụng trực tiếp chịu ảnh hưởng của những sự thay đổi mang tính lâu dài như thu nhập của nhóm dân cư thành thị đang tăng lên, sự di cư từ nông thôn ra thành thị và sự chuyển đổi về văn hóa từ các hộ gia đình đa thế hệ sang các hộ gia đình hạt nhân. Nhu cầu của các nhà đầu tư lại chịu ảnh hưởng nhiều hơn từ các thay đổi mang tính ngắn hạn như chính sách tiền tệ, hoạt động của các kênh đầu tư thay thế, và xu hướng chung của thị trường.

Trước đây, những nhà đầu cơ tích cực bán các căn hộ để hưởng chênh lệch nhằm nhanh chóng thu lại được vốn, do đó dẫn tới thổi phồng số lượng buôn bán giao dịch. Năm 2011, môi trường tỷ lệ lãi suất cao ghê gớm (trên 20%/ năm) đã dẫn tới một động thái thắt chặt tín dụng khác. Các lực lượng đầu cơ giảm dần, tạo nên sự đóng băng thị trường. Các giao dịch chậm lại, và nói chung được thực hiện trong khung giá dưới 1.500 USD/m2 trong 6 tháng đầu năm 2011, và trong khung giá dưới 1.000 USD/m2 trong 6 tháng cuối năm.

6.4 GIÁ BÁN

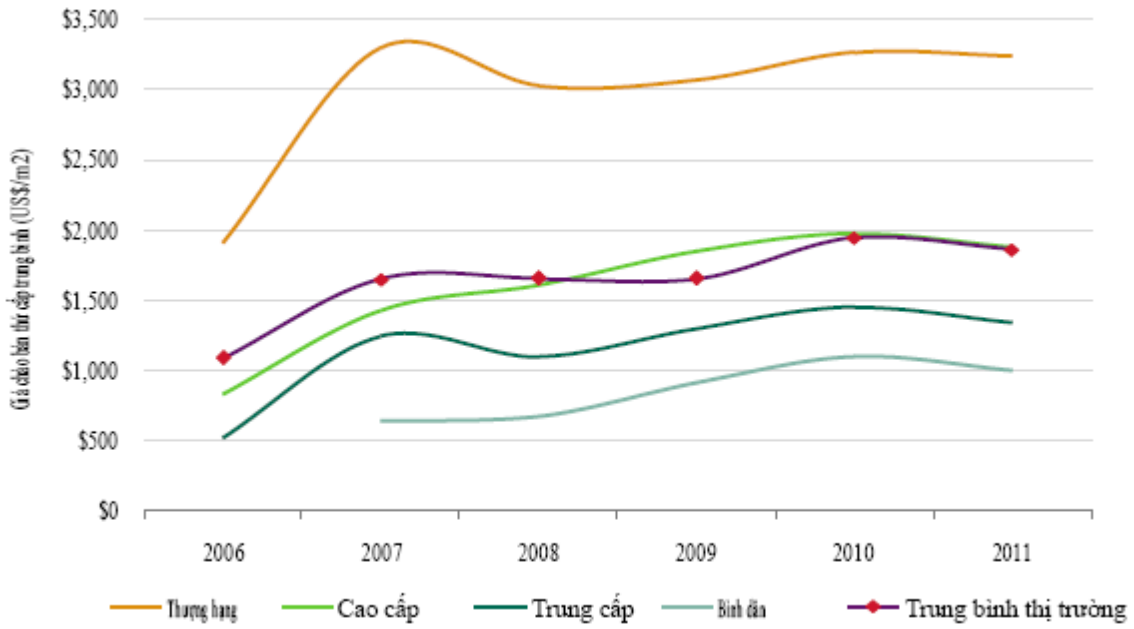
THỊ TRƯỜNG THỨ CẤP

Figure 6.4 Condominium for sale, Secondary Asking Price, Hanoi



Source: CBRE Vietnam

Hình 6.4 Chung cư để bán, Giá chào bán thứ cấp, Hà Nội



Nguồn: CBRE Vietnam

Bảng 6.2 Chung cư để bán, Giá chào bán thứ cấp, Hà Nội (US$/m2)

Hạng	2006	2007	2008	2009	2010	2011	5 năm CAGR
Thượng hạng	$1.909	$3.293	$3.023	$3.064	$3.257	$3.236	11%
Cao cấp	$818	$1.418	$1.598	$1.841	$1.968	$1.872	18%
Trung cấp	$516	$1.235	$1.088	$1.298	$1.444	$1.335	21%
Bình dân		$636	$670	$903	$1.090	$988	12%

Nguồn: CBRE Vietnam

Tiếp theo động thái thắt chặt tín dụng cuối năm 2008, sự tăng giá cao nhất được ghi nhận ở phân khúc bình dân; Các phân khúc cao cấp và trung cấp có mức độ tăng vốn tương đối giống nhau trong khi phân khúc thượng hạng lại có giá chào bán trung bình ổn định.

Năm 2010, giá đã tăng chậm hơn nhiều so với năm 2009 do hai lý do sau: Thứ nhất, Quy hoạch tổng thể do thành phố Hà Nội đề xuất được ban hành toàn văn lần đầu tiên ra công chúng để lấy ý kiến đóng góp vào cuối tháng 4/2010. Điều này dẫn tới sự tăng vọt về giá đất và BĐS gắn liền với đất, thu hút sự quan tâm của công chúng khỏi lĩnh vực chung cư. Kế hoạch tổng thể này do tập đoàn PPU, Bộ Xây dựng và UBND thành phố Hà Nội dự thảo với trọng tâm là phát triển xuống phía tây Hà Nội. Thứ hai, việc thị trường BĐS nóng lên và tình hình sử dụng bất hợp pháp CCAs trở nên nghiêm trọng dẫn tới những tổn thất lớn đối với các nhà đầu tư riêng lẻ đã buộc các nhà chức trách phải thắt chặt môi trường pháp lý bằng Nghị định 71. Thị trường nhìn chung và các lực lượng đầu cơ tích trữ nói riêng tạm thời lắng xuống, chờ đợi những hướng dẫn và phân tích tiếp theo về tác động của Nghị định này.

Năm 2011, giá đã sụt giảm trên khắp các phân khúc thị trường. Việc siết chặt tín dụng bắt đầu thực hiện vào đầu năm 2011 đã gây ra tác động hiển nhiên đối với hoạt động thị trường về giá chào bán thứ cấp.

6.5 MUA ĐỂ CHO THUÊ

Các nhà đầu tư mua để cho thuê thường là những người mua trả tất bằng tiền mặt. Nhiều nhà đầu tư trong nước không xem xét lợi nhuận tiềm năng khi mua các căn hộ để cho thuê. Nhiều nhà đầu tư sớm vào các dự án thường tập trung vào việc tăng vốn.

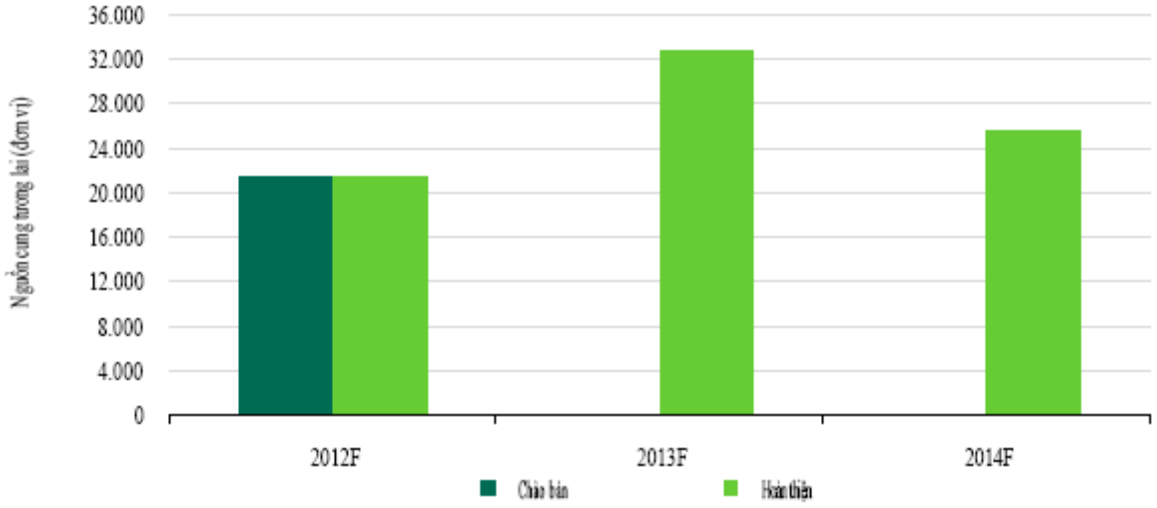
Lợi nhuận điển hình là 5-6,5% đối với các căn hộ đầy đủ tiện nghi. Có thể đạt mức lợi nhuận cao hơn ở trung tâm thành phố.

Nhiều người Việt Nam đã tham gia vào thị trường mua để cho thuê, tập trung vào những tòa chung cư căn hộ nhỏ hơn. Năm 2008 và 2009, số lượng người nước ngoài làm việc tại Hà Nội ít đi và ngân sách di chuyển chỗ ở giảm đi. Hà Nội vẫn là địa điểm ổn định cho các Đại sứ quán, tổ chức phi chính phủ và nhân viên của các công ty thương mại làm việc trong thành phố. Tuy nhiên, nhu cầu lại không theo kịp mới mức tăng của cung, dẫn tới giá cho thuê và giá trị đồng vốn giảm xuống trên toàn thành phố.

6.6 NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI

Năm 2012, có tới 60 dự án với khoảng 22.000 căn hộ sẽ gia nhập thị trường. Trong con số tổng, nguồn cung cấp thượng hạng và bình dân sẽ đóng góp 1% mỗi chủng loại, cao cấp 28% và trung cấp 70%.

Hình 6.5 Chung cư để bán, Nguồn chào bán tương lai và hoàn thiện, Hà Nội



Nguồn: CBRE Vietnam

6.7 TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

Bảng 6.3 Con số thống kê khoản vay thế chấp – Điều tra của NH thương mại

	Q1/2011	Q2/2011	Q3/2011	Q4/2011
Tài sản thế chấp quá hạn (tỉ suất an toàn: 3%)	6,21%	8,26%	9,37%	13,19%
Tài sản thế chấp không diễn tiến (quá hạn trên 3 tháng)	1,44%	1,33%	1,94%	2,03%

Nguồn: CBRE Vietnam

Nguồn thanh toán vay thế chấp chủ yếu là tiền lãi từ hoạt động kinh doanh độc lập của người vay hơn là từ lương của họ. Nguồn thanh toán này phụ thuộc nhiều vào nền kinh tế, và tình hình suy thoái kinh tế hiện nay chắc chắn góp phần vào khủng hoảng tài chính hiện nay. Bên cạnh đó, chính sách thắt chặt tiền tệ khiến người vay khó tiếp cận các tùy chọn về tái huy động vốn hoặc quay vòng khoản vay. Căn cứ vào sự chậm lại của thị trường BĐS hiện nay, những nhà buôn bán BĐS cũng không thể phục hồi vốn bằng cách bán đi tài sản BĐS.

Vì tình trạng tài chính của người mua phụ thuộc mạnh mẽ vào tình hình nền kinh tế, và năm 2012 được

dự báo là năm đầy thách thức về hiệu suất/hoạt động kinh tế nên thị trường chung cư sẽ tiếp tục phải chịu đựng.

Khối lượng mua bán dự kiến sẽ thấp hơn, gây ảnh hưởng tới tỷ lệ kinh doanh chung.

- Trước kia, các nhà đầu cơ tích cực mua và bán các căn hộ, do đó thổi phồng khối lượng mua bán.
- Hiện nay, có ít nhà đầu cơ sẵn sàng tham gia hơn, và đối với những người sẵn sàng, số vốn của họ đều nằm in trong danh mục đầu tư hiện tại và không thể tham gia vào việc đầu cơ tương lai.

Thị trường sẽ tiếp tục có xu thế hướng tới những sản phẩm trung cấp và bình dân với những đợt chào bán mới với giá rất phải chăng.

Những dự án cao cấp và thượng hạng sẽ vẫn có sức hấp dẫn, nhưng chỉ hấp dẫn đối với những người có tiềm lực mạnh về tài chính với cam kết về chất lượng thi công và tiến độ thi công rõ rệt.

Những chủ đầu tư cần nhận ra rằng những căn hộ được bán ngoài kế hoạch không còn là một chiến lược khả thi, đặc biệt trong phân khúc cao cấp và thượng hạng. Do vậy, họ luôn luôn cần có đủ vốn nhằm hoàn thiện dự án mà không cần tới khoản tài chính đáng kể từ việc bán trước căn hộ.

Năm 2011 đã kết thúc với nhiều tranh cãi giữa các chủ đầu tư và cư dân về phí quản lý và các vấn đề khác. Cuộc tranh luận này càng trở nên nóng hơn khi UBND thành phố Hà Nội quy định rõ về phí quản lý sàn là 4.000 VND/m2, là ngưỡng được cư dân hoan nghênh đón nhận nhưng lại bị nhiều chủ đầu tư các căn hộ cao cấp coi là quá thấp. Cần phải lưu ý rằng những tranh cãi như thế này tồn tại ở bất cứ thị trường nào đang trong giai đoạn phát triển ban đầu như Hà Nội. Những tranh chấp này đôi khi trở nên dữ dội hơn khi thị trường ưu ái người mua. Hy vọng rằng những tranh chấp này sẽ được giải quyết từng bước vì thị trường này phát triển, hoặc thông qua một khuôn khổ pháp lý hiệu quả hơn hoặc thông qua một sự thỏa hiệp giữa chủ đầu tư và cư dân.

7. NGHIÊN CỨU THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN (BĐS)

Dưới đây là phân tích về thị trường biệt thự và nhà liên kế, dựa trên những số liệu thu thập được từ những dự án được lựa chọn nằm ở 14 trong số 28 quận của Hà Nội, bao gồm 7 quận nội thành (ngoại trừ 4 quận chính vì không có dự án khu đô thị nào đáng kể), 5 quận ven đô và 2 quận ngoại thành. Những khu vực này gồm nhiều kiểu biệt thự và nhà liên kế, kể cả những căn đang thi công và những căn đã hoàn thiện hoặc hoàn thiện một phần. Giá cả được chào bao gồm hoặc không bao gồm chi phí thi công, điều này còn tùy thuộc vào từng dự án.

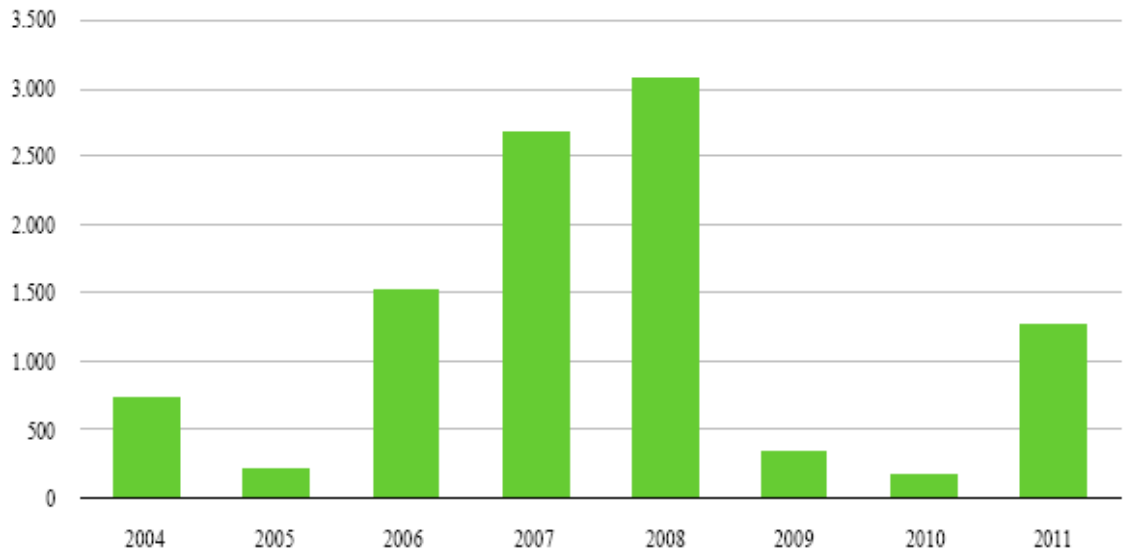
7.1 NGUỒN CUNG HIỆN TẠI

Thuật ngữ "nguồn cung hiện tại" được định nghĩa là tổng số đơn vị nhà ở (gồm cả biệt thự và nhà liên kế) đã được hoàn thiện và sẵn sàng đưa vào sử dụng trước khi kết thúc năm 2011.

Biệt thự và nhà liên kế khác nhau về diện tích mặt bằng và độ bao phủ mặt bằng; biệt thự thường tọa lạc trên một diện tích đất rộng hơn và có vườn, trong khi nhà liên kế lại có diện tích đất nhỏ hơn và có thể hoặc có thể không có vườn. Nói chung, độ bao phủ mặt bằng của biệt thự là ít hơn 50% diện tích đất, trong khi đó độ bao phủ mặt bằng của nhà liên kế lớn hơn 50% diện tích đất và có thể vào khoảng 70-80%. Những nét đặc trưng này có thể lý giải cho sự khác biệt về giá cả giữa biệt thự và nhà liên kế.

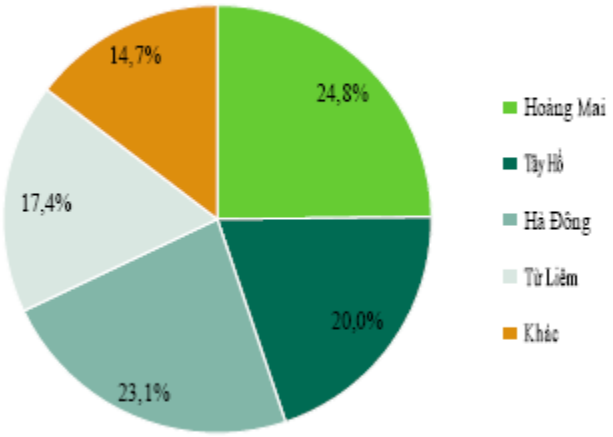
Cuối năm 2011, có tổng số khoảng 10.000 đơn vị đã hoàn thiện của 27 dự án ở 7 quận. Quận Hoàng Mai chiếm 25% trong số những đơn vị này, với các nguồn cung chủ yếu của Khu đô thị mới Linh Đàm và Khu đô thị mới Định Công. Quận Hà Đông chiếm xấp xỉ 23% tổng số đơn vị hoàn thiện, và Quận Tây Hồ chiếm 20%. Quận Từ Liêm chiếm 17% tổng số các đơn vị hoàn thiện.

Hình 7.1 Hoàn thiện hàng năm (đơn vị)



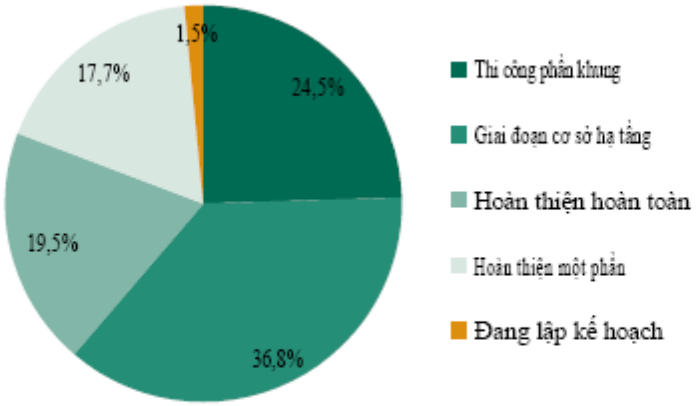
Nguồn: CBRE Vietnam

Hình 7.2 Nguồn cung hiện tại theo Quận tính đến cuối năm 2011



Nguồn: CBRE Vietnam

Hình 7.3 Nguồn cung theo tiến độ phát triển tính đến cuối năm 2011



Nguồn: CBRE Vietnam

Giai đoạn 2004 tới 2008 chứng kiến xu hướng nguồn cung tăng lên. Với 748 đơn vị hoàn thành vào năm 2004, con số này giảm xuống còn 210 đơn vị vào năm 2005 nhưng lại nhanh chóng tăng lên trong các năm sau đó, đạt tới 3.160 đơn vị hoàn thiện vào năm 2008. Do Hà Nội mở rộng vào tháng 8/2008, rất nhiều NUA, bao gồm cả các dự án đang thi công hoặc đã lên kế hoạch, đã bị đình chỉ để xem xét, thanh tra và thông qua từ phía chính quyền địa phương. Điều này được phản ánh thông qua sự sụt giảm đột ngột của đợt hoàn thiện mới năm 2009 và 2010 vì chỉ có 332 và 172 đơn vị được hoàn thiện tương ứng với các năm.

Năm 2011, có 5 dự án đã hoàn thiện xong, bổ sung thêm 1.274 đơn vị vào nguồn cung hiện tại. Số lượng các đơn vị đã thực sự hoàn thiện và được bàn giao trên thực tế có thể vượt quá con số này, vì những đơn vị này có thể được đặt trong những dự án mà mới chỉ hoàn thiện một phần trong năm. Cần lưu ý rằng tổng số đơn vị đã hoàn thành theo báo cáo năm 2011 là thấp hơn so với dự tính. Lý do là vì một số dự án đã bị chậm tiến độ thi công, bỏ dở dự án chưa hoàn thiện hoặc mới chỉ hoàn thiện một phần.

Những huyện ven đô phía tây Từ Liêm và Hà Đông, và quận Hoàng Mai phía nam vẫn tiếp tục cung cấp nhiều nguồn cung nhà ở hơn vì những dự án đang thi công hiện đã hoàn thiện. Điều đó có nghĩa là, khu vực phía đông bắt đầu thu hút sự chú ý của thị trường với một số dự án mới được giới thiệu đưa vào sử dụng như Khu Biệt thự sinh thái Vincom Village tại Quận Long Biên và Ecopark Hưng Yên - Hà Nội, cung cấp nhiều tùy chọn đa dạng hơn về mặt chất lượng, giá cả và địa điểm cho thị trường nhà ở. Vào Quý 4/2011, hai trung tâm thương mại với quy mô tương đối lớn đã được mở tại Quận Long Biên là Savico MegaMall và Vincom Center Long Biên, làm cho quận này trở thành một điểm đến mua sắm mới đối với một lượng lớn cư dân, có thể bao gồm những cư dân sống tại những khu vực khác nhau ở Hà Nội.

Trong suốt năm 2011, rất nhiều nhà đầu tư giảm tiến độ xây dựng do các điều kiện kinh tế khó khăn còn dai dẳng. Tuy nhiên, Vincom Village và Huyndai Hillstate là những trường hợp ngoại lệ, các dự án này đã bàn giao các hạng mục đầu tiên đúng tiến độ vào Quý 4/2011. Đây là những dự án được phát triển bởi các nhà đầu tư có tiềm lực về tài chính, những nhà đầu tư có khả năng hoàn thành các dự án đúng tiến độ.

7.2 GIÁ

Giá bất động sản tại Hà Nội có xu hướng tăng đáng kể trong vài năm qua cho đến Quý 2/2011. Trong suốt giai đoạn này, giá bất động sản tăng tại hầu hết các dự án tại Hà Nội. Tại các quận nội thành, do diện tích đất giới hạn, các khu biệt thự và dãy nhà liên kế thường nhỏ hơn so với các quận ngoại thành. Diện tích các khu này có xu hướng lớn hơn để có được càng nhiều diện tích đất càng tốt nhằm làm tăng kích thước của ngôi nhà, điều này dẫn tới mức giá cao hơn tại các quận trung tâm. Một nhân tố khác thúc đẩy giá nhà tại trung tâm thành phố tăng cao là chi phí giải phóng mặt bằng cao hơn so với khu vực trung tâm. Giá càng tăng nhanh kể từ khi sáp nhập Hà Tây với thành phố Hà Nội vào tháng 8/2008. Cụ thể là giá đất tại phía Tây Hà Nội tăng mạnh nhất, vào khoảng giữa năm 2010, giá tăng lên tới 40% so với Quý 4/2009. Giá tiếp tục trên đà tăng cao trong nửa cuối năm 2010 tại hầu hết các quận của Thành phố Hà Nội. Trong Quý 4/2010, giá biệt thự tăng trung bình 15% và giá nhà liên kế trung bình tăng 13% so với cùng kỳ quý trước. Mặc dù, quận Long Biên và huyện Gia Lâm có mức giá cao nhất trong giai đoạn này (23-25% so với cùng kỳ quý trước), số lượng các dự án tiêu biểu tương đối ít so với nguồn cung thị trường. Mặt khác, quận Hà Đông và huyện Từ Liêm ghi nhận sự tăng giá mạnh mẽ (19-20%) trong khi chiếm phần lớn nguồn cung thị trường (45% các khu đô thị mới kiểu mẫu tại hai khu vực này). Nhu cầu tăng cao về đất ở của những người sử dụng trực tiếp và chủ đầu tư, kế hoạch tổng thể mới của thành phố Hà Nội và do sự đầu cơ và thiếu minh bạch trong thị trường nhà ở là những nguyên nhân dẫn tới sự tăng giá gần đây.

Từ Quý 2/2011 cho đến cuối năm, giá chào mua thứ cấp của các bất động sản tại Hà Nội bắt đầu giảm. Tình trạng thắt chặt tín dụng kéo dài trong đó người mua hầu như không thể tiếp cận nguồn vốn để chi trả cho việc mua nhà cũng như các thách thức đeo bám nền kinh tế dẫn đến tình trạng "đóng băng" tạm thời đối với lĩnh vực nhà ở. Giá chào mua sụt giảm đối với khoảng 70% đầu mục được ghi nhận so với cuối năm 2010, chỉ với một vài giao dịch dự báo sẽ thực hiện. Xu hướng sụt giảm diễn ra tại khắp các dự án, bao gồm cả các dự án đã hoàn thiện và đang xây dựng, với mức sụt giảm từ vài triệu đồng đến hàng chục triệu đồng trên mỗi mét vuông so với hồi đầu năm. So với cuối năm 2010, rất nhiều dự án chứng kiến tình trạng giá sụt giảm 10%-15%. Các dự án đang xây dựng hoặc đang trong giai đoạn quy hoạch, và các dự án có hệ thống cơ sở hạ tầng phụ trợ kém bị sụt giá nhiều nhất.

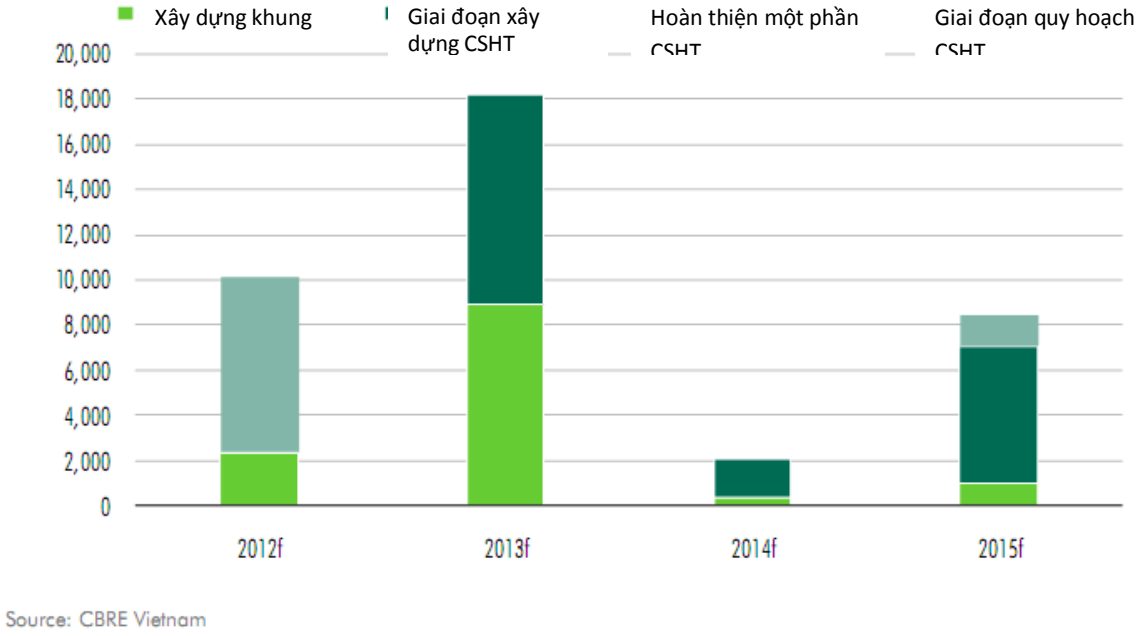
7.3 NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI

Trong năm 2012, kỳ vọng có khoảng 10.000 đơn vị nhà ở trong 21 dự án khu đô thị sẽ hoàn thành. Các dự án này có khoảng từ 30 đến hơn 1.000 đơn vị. Năm 2012 mong đợi việc hoàn thành các dự án cao cấp như Vincom Village, Việt Hưng, Đặng Xá (Quận Long Biên), Huyndai Hillstate, Văn Khê, và Văn Phú (Quận Hà Đông). Ba khu vực gồm quận Hà Đông, huyện Hoài Đức và quận Long Biên-Gia Lâm sẽ đóng góp nhiều nhất cho nguồn cung hoàn thiện trong năm 2012, lần lượt là 38%, 29% và 20% tổng số các đơn vị nhà ở cho thị trường nhà ở hoàn thiện sẵn.

Như đã đề cập phía trước, chỉ có 20% trong số khoảng 50.000 đơn vị nhà đất đã bán tại hơn 100 dự án khu đô thị ở Hà Nội, tương đương khoảng 10.000 đơn vị đã hoàn thiện và sẵn sàng ở được. 80% còn lại nằm tại các dự án hoặc đang xây dựng hoặc đang trong giai đoạn quy hoạch. Các đơn vị sẽ hoàn thiện trong tương lai này được kỳ vọng sẽ khai trương từ nay đến năm 2020, một lượng lớn các đơn vị nhà ở dự kiến sẽ hoàn thiện vào năm 2013.

Hình 7.4: Nguồn cung tương lai theo năm và theo giai đoạn triển khai hiện nay (Đơn vị)

Figure 7.4 Future Supply by Year and Current Stage (Units)



Source: CBRE Vietnam

Nguồn: CB Richard Ellis Việt Nam

Nguồn cung tương lai các đơn vị nhà ở sẽ hoàn thành từ năm 2012 trở đi nằm trên khắp các khu vực của Thành phố. Gần một nửa trong số các đơn vị đã hoàn thiện tọa lạc tại huyện Hoài Đức (47%), tiếp đó là quận Hà Đông (27%). Với hệ thống cơ sở hạ tầng đã được xây dựng và hoàn thiện, cũng như các công trình và các dịch vụ phụ trợ đang được bổ sung, khu vực quận Hà Đông và huyện Hoài Đức dự kiến sẽ trở thành khu dân cư hiện đại rộng lớn tại Hà Nội. Từ Liêm, Hoàng Mai và Mê Linh cũng sẽ đóng góp cho nguồn cung thị trường trong tương lai, tuy nhiên ở mức tương đối thấp hơn. Nguồn cung tương lai của các đơn vị nhà ở sẽ tạo ra sự phân bổ địa lý mới của các đơn vị, chuyển ra xa khỏi sự phân bổ hiện nay của đơn vị căn nhà hiện có tại Hà Đông, Hoàng Mai, Tây Hồ và Từ Liêm.

THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

8. KHÁI QUÁT VỀ THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Hình 8.1: Trung tâm TP. HCM

(Nguồn: CBRE Việt Nam)

Nằm tại Vùng Kinh tế Trọng điểm phía Nam (SKER), trong đó bao gồm Đồng Nai, Bà Rịa - Vũng Tàu, Bình Dương, Tây Ninh, Bình Phước và Long An, TP. HCM được xem là trung tâm tài chính, kinh tế và văn hoá của Việt Nam. Kinh tế của thành phố phát triển tập trung vào các lĩnh vực: dịch vụ tài chính và thương mại, du lịch, giao thông vận tải, hoạt động văn hoá, y tế và đào tạo lao động công nghệ cao. Để tạo điều kiện cho sự phát triển kinh tế nhanh chóng, một loạt các dự án nâng cấp cơ sở hạ tầng đã được triển khai trong thành phố và tại Vùng Kinh tế Trọng điểm phía Nam.

Theo số liệu thống kê sơ bộ từ cuộc tổng điều tra dân số gần đây nhất (tháng 4 năm 2009), dân số thực tế của thành phố ước tính vào khoảng 7,1 triệu người trong đó bao gồm cả dân di cư từ các tỉnh, thành phố khác. Tuy nhiên, các nguồn thống kê khác ước tính dân số xấp xỉ 8,5 triệu người. Tốc độ tăng trưởng dân số trung bình tại thành phố Hồ Chí Minh được duy trì ở mức khoảng 3% trong giai đoạn 1997 - 2009.

9. THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG CHO THUÊ

9.1 KHÁI QUÁT

Quận 1 là trung tâm thương mại và hành chính của thành phố Hồ Chí Minh. Khu vực giáp các đường Tôn Đức Thắng, Hàm Nghi, Nam Kỳ Khởi Nghĩa và Nguyễn Thị Minh Khai được coi là trung tâm thành phố (CBD) và địa điểm văn phòng đắc địa. Hơn một nửa nguồn cung văn phòng của thành phố nằm tại CBD, trong đó bao gồm toàn bộ các tòa nhà Hạng A và phần lớn các tòa nhà Hạng B. Cụm các tòa nhà Hạng B cũng nằm tại quận Tân Bình và khu đô thị mới Phú Mỹ Hưng tại Quận 7. Thành phố Hồ Chí Minh có 9 tòa nhà Hạng A. Hai trong số này đi vào hoạt động vào năm 2010: Vincom Center trong Quý 2 và Bitexco Financial Tower trong Quý 4. Trước đó, Kumho Asiana Plaza và Centec Tower đi vào hoạt động năm 2009. Centec Tower là toà nhà Hạng A duy nhất tại Quận 3. Năm toà nhà giúp cân bằng nguồn cung văn phòng Hạng A đi vào hoạt động trong giai đoạn 1996 - 1999. Bảy toà nhà Hạng A đi vào hoạt động từ năm 1996 – 2009 được coi là nhóm hoạt động ổn định.

9.2 NGUỒN CUNG HIỆN TẠI

Cuối năm 2010, thị trường văn phòng cho thuê tại thành phố Hồ Chí Minh có 9 toà nhà Hạng A và 39 toà nhà Hạng B. Khu vực trung tâm tiếp tục chiếm lĩnh thị trường văn phòng cho thuê của thành phố với 118 toà nhà đi vào hoạt động với tổng diện tích sàn (GFA) 915.897 m^2, chiếm 55,6% tổng GFA mặt bằng văn phòng hiện có.

Đến cuối năm 2010, toà nhà Hạng A Bitexco Financial Tower cũng được đưa vào hoạt động với NLA đạt 37.710 m^2. Bitexco Financial Tower tạo nên một bước ngoặt về kiến trúc cho thành phố và do kiến trúc độc đáo của mình, toà nhà chỉ đạt hiệu suất 60%, trong nhóm có mức thấp nhất thành phố. Vincom Center, toà nhà văn phòng Hạng A lớn nhất tại TP. HCM, đã hoàn thành và chính thức đi vào hoạt động từ cuối tháng 4/2010. Công trình đa dụng này có tổng GFA đạt 75.924 m^2 với diện tích mặt sàn điển hình đạt khoảng 4.500 m^2. Cũng trong cuối năm 2010, ba toà nhà Hạng B mới với tổng GFA đạt 51.010 m^2 cũng chính thức được khai trương.

Trong năm 2011, không có thêm toà nhà văn phòng Hạng A nào được bổ sung cho thị trường. Trong khi đó, có thêm tám toà nhà Hạng B được đưa vào hoạt động, bổ sung thêm 166.814 m^2 GFA cho thị trường văn phòng cho thuê. Hai trong số này nằm tại Quận 1 và số còn lại phân bố tại các Quận 2, 3, 4, 7, 11 và Nhà Bè. Đáng chú ý là các toà nhà văn phòng Hạng B gồm có tòa nhà tại 25 Nguyễn Thị Minh Khai, dự án đầu tiên trong damh sách của Chính phủ tọa lạc tại các khu đất vàng, đã được tái phát triển và REE Tower, toà nhà văn phòng lớn nhất tại Quận 4.

23 toà nhà văn phòng Hạng C mới được đưa vào hoạt động trong năm 2011, tăng thêm 57.670 m^2 GFA cho nguồn cung của thị trường văn phòng. Trong số này, sáu toà nhà nằm tại Quận 1, sáu toà nhà nằm tại Quận 3, bảy toà nhà nằm tại Quận Phú Nhuận và số còn lại thuộc Quận 5, 6, Bình Thạnh và Tân Bình.

Hình 9.1: Nguồn cung hiện tại theo hạng văn phòng tại TP. HCM từ 2006 – 2011

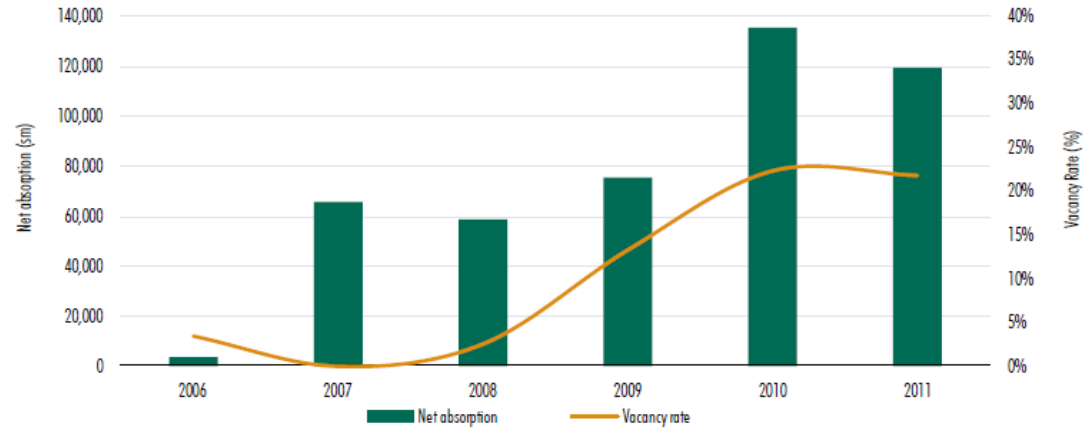
Nguồn: CB Richard Ellis Việt Nam

9.3 PHÂN TÍCH NHU CẦU

Trong năm 2006, diện tích cho thuê thuần văn phòng các loại đã đăng ký đạt 40.850 m^2. Mặc dù nhu cầu cao nhưng không có toà nhà lớn nào đi vào hoạt động trong khoảng thời gian này. Bất kỳ mặt bằng nào khard dụng đều nhanh chóng được khách đặt thuê. Từ năm 2007 – 2009, nhiều tòa nhà văn phòng mới đi vào hoạt động và diện tích cho thuê thuần đạt xấp xỉ 150.000 m^2/năm. Trong năm 2010, diện tích cho thuê thuần đã tăng mạnh khi nền kinh tế bắt đầu cải thiện. Tổng diện tích cho thuê thuần trong năm này đạt 226.970 m^2 NLA, tăng khoảng 50% so với con số 154.458 m^2 được ghi nhận trong năm 2009.

Nhu cầu trong năm 2011 đã quay lại mức thông thường với tổng diện tích cho thuê thuần tại tất cả các hạng văn phòng đạt 169.563 m^2 NLA. Con số này giảm 25% so với cùng kỳ năm 2010 mặc dù tăng nhẹ so với tổng diện tích cho thuê thuần trung bình trong giai đoạn 2007 – 2009 (152.420 m^2 NLA). Nếu bao gồm cả năm 2010 thì diện tích cho thuê thuần trung bình trong giai đoạn 2007 – 2010 đạt 170.996 m^2, cao hơn 0,8% so với tổng NLA của năm 2011 (169.563 m^2).

Hình 9.2: Diện tích cho thuê thuần và tỷ lệ trống của văn phòng Hạng A và Hạng B tại TP. HCM, 2006 - 2011



Source: CBRE Vietnam

Nguồn: CB Richard Ellis Việt Nam

9.4 GIÁ THUÊ

Vào cuối năm 2006, giá thuê trung bình là 23,20 USD/m2/tháng. Trong năm 2007, các điều kiện thị trường chặt chẽ đã tiếp tục đẩy giá thuê lên với giá thuê văn phòng trung bình tại tất cả các hạng văn phòng tăng khoảng 20% so với mức 27 USD của cùng kỳ năm trước, chưa bao gồm phí dịch vụ và thuế GTGT. Từ năm 2000 đến năm 2007, không có thêm văn phòng Hạng A nào được cung cho thị trường đã đẩy giá văn phòng cho thuê tăng 45% so với cùng kỳ năm trước, lên mức 45 USD/m^2 GFA/tháng, chưa bao gồm phí dịch vụ và thuế GTGT. Trong thời gian này, phí dịch vụ xấp xỉ 5 USD – 6 USD/m^2/tháng.

Đến cuối năm 2008, thị trường văn phòng đã gặp phải áp lực giảm giá khi cuộc khủng hoảng tài chính toàn cầu bắt đầu ảnh hưởng trực tiếp đến Việt Nam. Các công ty trong lĩnh vực ngân hàng, bảo hiểm, bất động sản, sản xuất và vận tải biển gặp nhiều khó khăn và buộc phải cắt giảm nhân sự, chuyển đến các văn phòng nhỏ hơn hoặc tìm kiếm nơi có giá thuê thấp hơn.

Tại thời điểm cuối năm 2009, giá chào thuê trung bình đã giảm 31% so với cùng kỳ năm trước. Giá thuê văn phòng Hạng A giảm 43% từ mức 71 USD/m^2/tháng vào cuối năm 2008 xuống mức 40 USD/m^2/tháng vào cuối năm 2009. Giá thuê văn phòng Hạng B cũng giảm 32% so với cùng kỳ năm trước.

Đến cuối năm 2010, giá thuê trung bình tại tất cả các hạng văn phòng đã giảm 2,4% so với quý trước, xuống mức 21 USD/m^2/tháng, tương đương với mức giảm 9,1% so với cùng kỳ năm trước (trong Quý 4 năm 2009, giá chào thuê trung bình tại tất cả các hạng ở mức 23,10 USD/m^2/tháng).

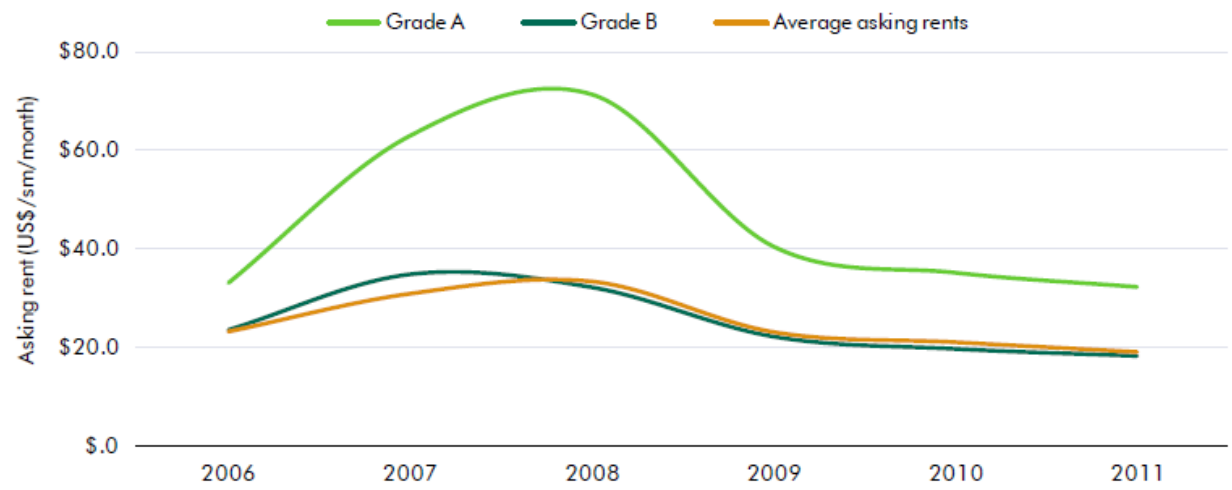
Giá thuê văn phòng Hạng A đã trải qua sự suy giảm mạnh nhất kể cả khi tính cả Bitexco Financial Tower – hiện có giá chào thuê cao nhất tại TP. HCM – với mức giảm 4,5% so với cùng kỳ quý trước, xuống mức 35,06 USD/m^2/tháng. Nhưng nếu Bitexco Financial Tower bị

loại ra khỏi tính toán này thì giá chào thuê đã giảm 10,8% so với cùng kỳ quý trước, xuống mức 32,75 USD/m^2/tháng. Giá cho thuê tại các toà nhà Hạng A ổn định (đạt được tỉ lệ cho thuê ít biến động theo thời gian) giảm nhẹ do chủ đầu tư tập trung vào chất lượng dịch vụ và các ưu đãi để duy trì các khách thuê hiện tại. Kết quả là các toà nhà này duy trì được tỷ lệ trống dưới mức 10%. Trong khi đó, các toà nhà Hạng A mới đi vào hoạt động đã gặp phải nhiều khó khăn trong việc duy trì được lượng khách thuê và phải đối mặt với sự cạnh tranh từ chính các khách thuê khi một số khách thuê ký hợp đồng thuê dài hạn với mức giá thuê được chiết khấu và sau đó cho thuê lại.

Giá thuê tiếp tục trượt dốc trong năm 2011. Tác động liên tục của nền kinh tế toàn cầu bất ổn, những nỗ lực của Việt Nam để kiềm chế lạm phát, và nguồn cung gia tăng tiếp tục đẩy giá cho thuê xuống thấp. Giá thuê văn phòng Hạng A giảm 8,3% so với cùng kỳ năm trước, ấn định ở mức 32,16 USD vào cuối Quý 4 năm 2011. Trong suốt năm 2011, thị trường văn phòng Hạng A được chia nhỏ thành hai nhóm. Bảy tòa nhà Hạng A ổn định hơn duy trì được tỷ lệ cho thuê cao hơn và do đó có giá cho thuê cao hơn. Hai tòa nhà mới hơn, Vincom Center và Bitexco Financial Tower, có tỷ lệ trống cao hơn và do đó tiếp tục giảm giá thuê trong suốt cả năm. Giá cho thuê trung bình của văn phòng Hạng A trong Quý 4 năm 2011 là 34,13 USD. Bảy tòa nhà Hạng A ổn định cùng chào giá cho thuê ở mức 37,20 USD, trong khi đó Bitexco Financial Tower và Vincom Center có mức chào thuê trung bình là 31,36 USD.

Giá thuê văn phòng Hạng B giảm 7,5% từ Quý 4 năm 2010 xuống mức 18,09 USD vào Quý 4 năm 2011. Tương tự như giá thuê văn phòng Hạng A, điều này là do sự kết hợp của các yếu tố bao gồm môi trường kinh doanh bất ổn và nguồn cung sẵn có. Các tòa nhà Hạng B ở khu vực trung tâm có thể tạo ra phần chênh giá lớn so với những toà nhà cùng hạng nhưng không nằm ở khu vực trung tâm. Giá chào thuê của các tòa nhà Hạng B ở trung tâm thành phố là 21,00 USD vào cuối năm 2011, trong khi giá cho thuê trung bình của văn phòng Hạng B tại khu vực ngoài trung tâm thành phố là 13,88 USD.

Hình 9.3: Giá chào thuê trung bình, văn phòng Hạng A và B tại TP. HCM, 2006 – 2011



Note: Rental rates in the above table have been quoted on GFA, excluding service charges and 10% VAT.

Source: CBRE Vietnam

Chú thích: Giá thuê trong biểu đồ trên được tính dựa trên GFA, chưa bao gồm phí dịch vụ và 10% VAT.

Nguồn: CB Richard Ellis Việt Nam

9.5 TỶ LỆ TRỐNG

Tiếp sau tình trạng tỷ lệ trống cao sau cuộc khủng hoảng tài chính Châu Á năm 1997, giá thuê đã tăng lên và tỷ lệ trống đã giảm trong các năm 2005 và 2006.

Trong năm 2007 nhu cầu tăng cao, đặc biệt là đối với văn phòng Hạng A. Tỷ lệ trống tại tất cả các hạng ở mức thấp là 3% và không còn chỗ trống tại các tòa nhà nằm trong trung tâm thành phố.

Đến cuối năm 2008, các tòa nhà văn phòng Hạng B bắt đầu trải qua sự sụt giảm về tỷ lệ cho thuê trong khi văn phòng Hạng A bắt đầu có mặt bằng trống sau khi gần như đạt tỷ lệ cho thuê hoàn toàn trong năm trước.

Sau khi tăng trong nửa đầu năm 2009, tỷ lệ trống của văn phòng Hạng A đã giảm đáng kể vào cuối năm, xuống mức 19,9%. Văn phòng Hạng B có tỷ lệ trống giảm xuống còn 10,7% vào cuối năm 2009.

Trong năm 2010, tỷ lệ trống của văn phòng Hạng A tăng trong suốt cả năm. Do sự hoàn thành của Bitexco Financial Tower trong Quý 4, tỷ lệ trống của văn phòng Hạng A đã tăng 9,5%, từ mức 29,7% lên mức 39,1% trong Quý 3. Nếu không tính đến các tòa nhà đi vào hoạt động trong năm 2010 thì tỷ lệ trống tại các toà nhà văn phòng Hạng A ổn định chỉ ở mức 4,9% vào cuối năm 2010, giảm 2% từ mức 6,9% trong Quý 3.

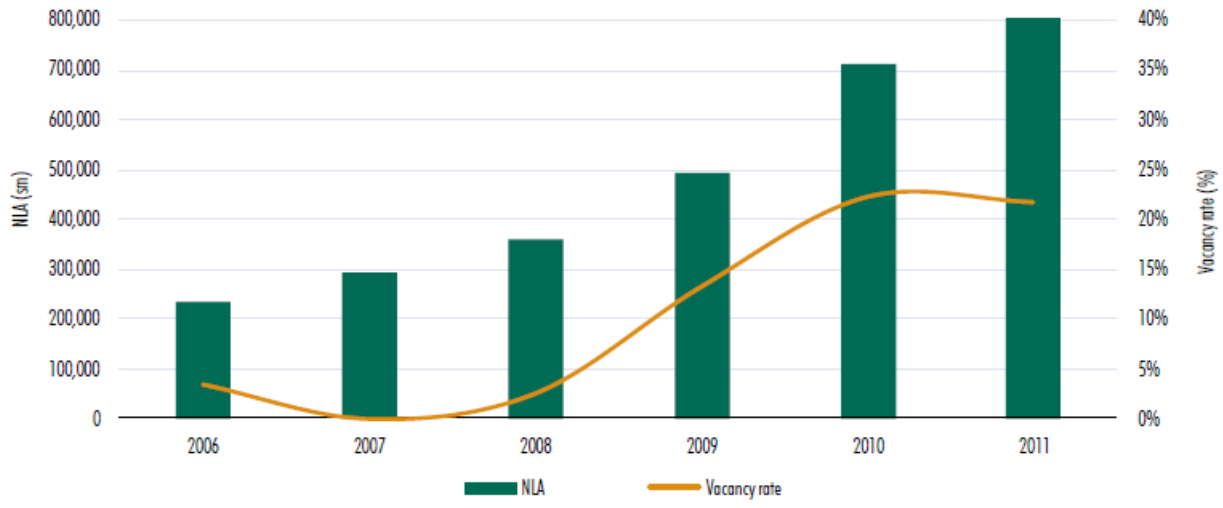
Ba tòa nhà Hạng B đi vào hoạt động trong Quý 4 năm 2010 đã ảnh hưởng tiêu cực đến tỷ lệ trống. Tỷ lệ trống của văn phòng Hạng B đã giảm trong suốt năm 2010, 11,4% trong Quý 1 và 8,9% trong Quý 3. 51.020 m² diện tích sàn của văn phòng Hạng B đi vào hoạt động trong Quý 4 đã đẩy tỷ lệ trống của hạng B lên mức cao nhất năm 2010 (14,0%). Nếu không tính 3 tòa nhà mới, tỷ lệ trống của văn phòng Hạng B đã tăng 0,7%, từ mức 8,9% lên 9,6% trong Quý 3.

Vào cuối năm 2010, các toà nhà Hạng A mới hoàn thành đã phải vật lộn để thu hút khách thuê trong bối cảnh cạnh tranh khốc liệt với các tòa nhà Hạng B chất lượng cao đưa ra giá thuê hấp dẫn.

Nhìn chung tỷ lệ trống đã giảm 2,% trong năm 2011 so với năm 2010. Điều này là do giảm 14,6% của giá thuê văn phòng Hạng A so với năm trước, chủ yếu là do hai toà nhà hạng A mới giảm giá thuê của họ để thu hút khách thuê, và do thiếu hụt nguồn cung bổ sung của văn phòng Hạng A trong năm 2011. Cùng với đó là mong muốn mạnh mẽ của chủ sở hữu hai toà nhà hạng A trong việc tăng tỷ lệ cho thuê của họ đã giúp người thuê có thể thương lượng giá thuê tốt và do đó làm tăng tỷ lệ cho thuê.

Vào cuối năm 2011, tỷ lệ trống của văn phòng Hạng B đã tăng 3,3% so với năm trước. Mặc dù tăng nhưng nếu xem xét với con số 121.904 m^2 NLA bổ sung cho nguồn cung thì con số tăng nhẹ này lại phản ánh diện tích cho thuê khả quan 85.120 m^2 NLA của văn phòng Hạng B.

Hình 9.4: Diện tích cho thuê ròng (NLA) và tỷ lệ trống của văn phòng Hạng A và hạng B tại TP. HCM, 2006 – 2011



Source: CBRE Vietnam

Nguồn: CB Richard Ellis Việt Nam

9.6 NGUỒN CUNG TRONG TƯƠNG LAI

Vào thời điểm cuối năm 2011, có 26 tòa nhà đang được xây dựng và 38 toà nhà đang trong giai đoạn quy hoạch, đền bù, giải phóng mặt bằng hoặc tạm dừng triển khai. Những toà nhà này khi đi vào hoạt động sẽ cung cấp hơn 1,5 triệu m² diện tích sàn trong vài năm tới. Tuy nhiên, nếu nhiều tòa nhà lớn tiếp tục trì hoãn việc hoàn thành thì sẽ ảnh hưởng đến việc ước tính nguồn cung hàng năm.

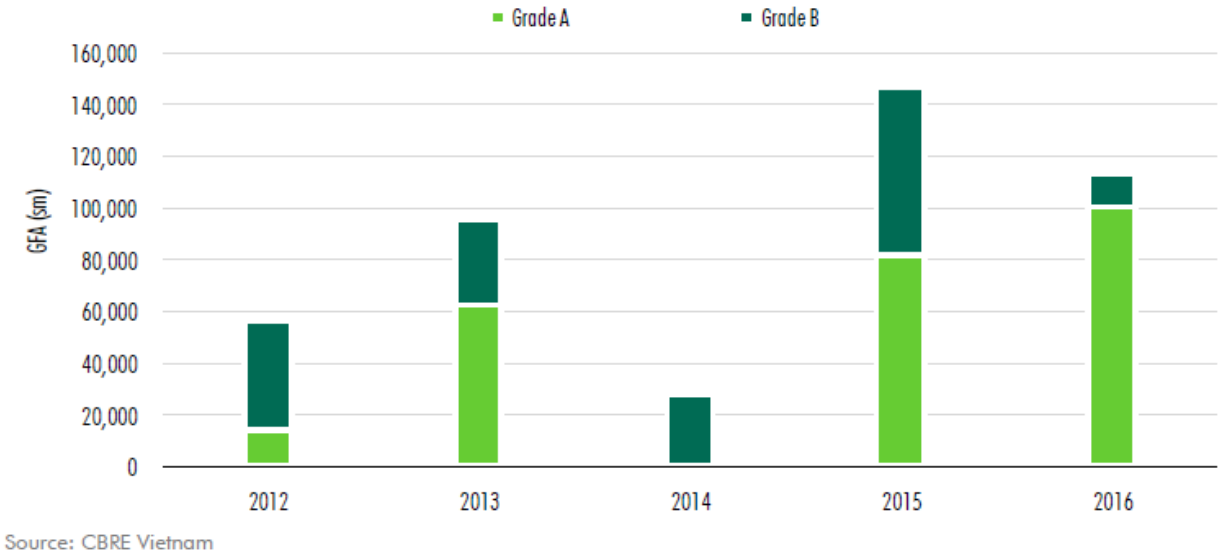
Phần lớn các toà nhà Hạng A sẽ vẫn tập trung tại những vị trí đắc địa trong khu vực trung tâm, tuy nhiên, khu đô thị mới Thủ Thiêm tại Quận 2 dự kiến sẽ có nhiều toà nhà Hạng A mới trong vòng sáu năm tới.

Trong năm 2012, ba tòa nhà văn phòng dự kiến sẽ đi vào hoạt động với tổng 56.064 m² diện tích sàn, bao gồm một tòa nhà Hạng A và hai tòa nhà Hạng B. Con số này gần bằng với 60.000 m² diện tích sàn của Bitexco Financial Tower.

Đến năm 2016, bảy tòa nhà văn phòng Hạng A dự kiến sẽ được hoàn thành, cung cấp thêm khoảng 259.287 m² GFA. Do nguồn cung mới dự kiến sẽ đi vào hoạt động với một tốc độ ước lượng được, kỳ vọng diện tích này sẽ được lấp đầy mà không tác động mạnh đến tỷ lệ trống.

Cần lưu ý rằng các ước tính này dựa trên kế hoạch do các chủ đầu tư cung cấp. Việc phát triển các dự án có thể bị trì hoãn và trong một số trường hợp tạm dừng vô thời hạn.

Hình 9.5: Nguồn cung tương lai theo hạng văn phòng tại TP. HCM trong giai đoạn 2012 – 2016



Nguồn: CB Richard Ellis Việt Nam

9.7 TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

Giá thuê văn phòng Hạng A đã giảm trong 12 quý liền và rất khó để dự đoán chính xác khi nào giá sẽ chạm đáy. Tuy nhiên, trong Quý 4 năm 2011, sự giảm giá thuê đối với văn phòng Hạng A cho thấy giá thuê đang có xu hướng ổn định lại.

Thách thức trong tính toán là sự chênh lệch hiện nay tại các toà nhà Hạng A mới đưa vào hoạt động và các toà nhà Hạng A ổn định.

Trong hai quý đầu năm 2012, giá thuê văn phòng Hạng A dự kiến sẽ không giảm mạnh như đã diễn ra trong Quý 4/2011. Quý 4 năm 2011 chứng kiến một số giao dịch ưu đãi hạn chế được thực hiện tại các toà nhà Hạng A có tỷ lệ trống cao hơn so với mức trung bình của thị trường, tuy nhiên mức giá cho thuê hấp dẫn dự kiến sẽ không kéo dài qua nửa đầu năm 2012. Tỷ lệ trống của văn phòng Hạng A sẽ giảm trong hai quý đầu năm 2012, khi mức giá cho thuê mới thấp hơn sẽ hấp dẫn người thuê.

Tỷ lệ trống của văn phòng Hạng B sẽ tiếp tục bị ảnh hưởng bởi sự gia tăng của nguồn cung. Nguồn cung mới trong năm 2012 ước tính sẽ chiếm khoảng 10% tổng nguồn cung văn phòng Hạng B hiện nay. Do đó, tỷ lệ trống dự kiến sẽ biến động trong hai quý đầu năm 2012 khi thị trường có thêm nguồn cung. Trong khi giá thuê văn phòng Hạng B và C dự kiến duy trì ổn định đến cuối năm 2011 nhưng giá thuê văn phòng Hạng C đã giảm 3% vào Quý 4. Trong nửa đầu năm 2012, áp lực sẽ còn xảy ra đối với giá thuê văn phòng Hạng B và C.

Mặc dù tăng trưởng GDP của Việt Nam dự kiến sẽ tăng trở lại mức hơn 6% vào năm 2012 nhưng các nhà phân tích vẫn thực sự tin rằng mức tăng trưởng kinh tế này sẽ đủ làm ấm lại thị trường văn phòng. Nguồn cung mới tại tất cả các hạng văn phòng sẽ không chỉ làm tăng tỷ lệ trống mà còn gây ra áp lực về giá trong năm 2012. Trong khi tiến độ xây dựng Vietcombank Tower đã bị trì hoãn và Bến Thành Towers (trước đây gọi là Tháp đôi Bến Thành) nhiều khả năng sẽ hoàn thành trong năm 2016, việc phát triển các toà nhà này dự kiến sẽ gây thêm áp lực lên giá cho thuê văn phòng Hạng A khi diện tích văn phòng cho thuê của họ tương đương 32% nguồn cung hiện tại của văn phòng Hạng A. Dự kiến Vietcombank Tower sẽ hoàn thành trong năm 2015 và ngày hoàn thành của Bến Thành Towers đã được chuyển sang năm 2016.

10. NGHIÊN CỨU THỊ TRƯỜNG BÁN LẺ

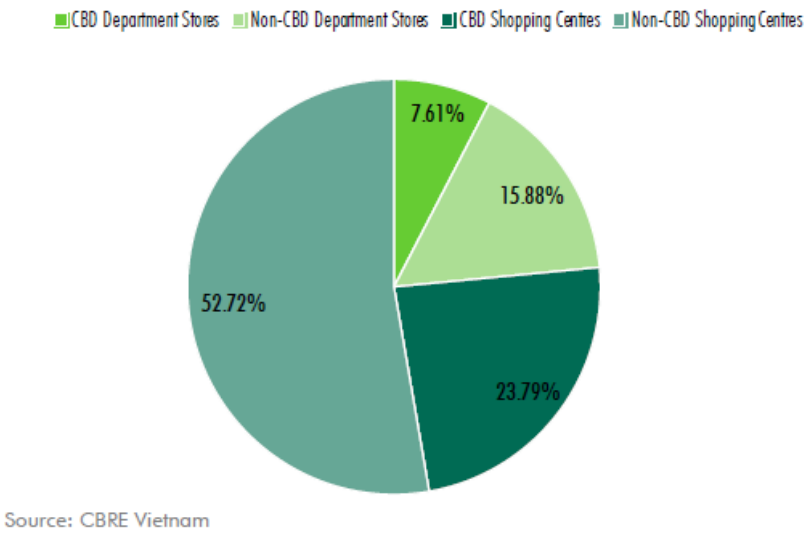
10.1 TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG

Quận 1 được coi là trung tâm thương mại truyền thống của thành phố Hồ Chí Minh, trong khi mức độ tập trung thấp hơn tại các Quận 5 và Quận 7. Đa số các nhà bán lẻ quy mô lớn đều nằm tại Quận 1, tiếp đó là đến Quận 5. Nam Sài Gòn được coi là khu vực thương mại mới nổi khi một số nhà bán lẻ mới xuất hiện trong vòng bốn quý vừa qua và sự tập trung nguồn cung lớn được dự kiến diễn ra trong hai quý tiếp theo.

Quận 1 và Quận 5 chiếm khoảng 53,6% nguồn cung bán lẻ toàn thành phố, trong khi Quận 7 chiếm 21,0%.

Do sự thiếu hụt liên tục của trung tâm thương mại hiện đại và có định hướng tại thành phố Hồ Chí Minh, các cửa hiệu buôn bán tiếp tục chiếm tỷ lệ lớn mặt bằng bán lẻ tổng thể. Nguồn cung bán lẻ trong tương lai đang dần được xây dựng trên toàn thành phố, ví dụ như Saigon One và Eden A sẽ lần lượt cung cấp 23.000 m² và 30.800 m² diện tích sàn bán lẻ tại Quận 1.

Hình 10.1: Thị phần phân khúc bán lẻ tại TP. HCM



Nguồn: CB Richard Ellis Việt Nam

10.2 NGUỒN CUNG HIỆN TẠI

Các trung tâm thương mại đầu tiên tại thành phố Hồ Chí Minh, gồm Saigon Centre và Saigon Superbowl, được hoàn thành vào năm 1996. Diamond Plaza, trung tâm thương mại cao cấp đầu tiên tại thành phố Hồ Chí Minh khai trương vào năm 1999, cùng với Lucky Plaza, Zen Plaza. Nguồn cung dần ổn định trong giai đoạn 1999 - 2008 với sự xuất hiện thêm của hai siêu thị và năm trung tâm thương mại. Từ năm 2008, với sự tăng trưởng của nền kinh tế nội địa, nguồn cung đã tăng một cách nhanh chóng với sự gia nhập thêm của một siêu thị và mười trung tâm thương mại.

Sự gia nhập thị trường gần đây đã có sự đa dạng hoá với việc Lotte Mart Phú Thọ (Quận 11) thu hút người tiêu dùng trung lưu bằng một tổ hợp gian hàng khác nhau từ Lotte Mart hiện tại ở Quận 7. Lotte Mart Phú Thọ đã chuyển siêu thị, khu vực đông đúc nhất, lên tầng một và tầng hai, dành không gian tầng trệt có lợi thế mặt bằng hơn cho các nhà bán lẻ nước hoa, mỹ phẩm, thời trang, đồ trang sức và phụ kiện Tầng trệt cũng dành một diện tích nhỏ cho ẩm thực gồm các cửa hàng thức ăn nhanh và cửa hàng cà phê. Tầng ba gồm có sân chơi, các gian hàng thời trang trẻ em và thiết bị gia dụng. Tầng thứ tư dành cho khu ẩm thực và khu trò chơi.

Trong Quý 4 năm 2010, Thiên Sơn Plaza đã được khai trương tại Quận 7. Trung tâm thương mại gồm 4 tầng này nằm liền kề với Bệnh viện FV trên góc đường Nguyễn Văn Linh và Nguyễn Lương Bằng, có tổng diện tích sàn 16.000 m² với khoảng 10.047 m² NLA. Thiên Sơn

Plaza chủ yếu thu hút khách hàng thuộc tầng lớp trung lưu bằng cách chọn lựa sự kết hợp các gian hàng bao gồm siêu thị Fivimart và quán cà phê Z tại tầng một, các cửa hàng thời trang trên tầng hai và các nhà hàng trên tầng ba như Sushi Bar, Thai Express và nhà hàng Hải sản. Đến cuối năm 2010, có tổng cộng sáu siêu thị (98.840 m² GFA) và 19 trung tâm thương mại (230.359 m² GFA) đang hoạt động. Mặt bằng bán lẻ tại khu vực trung tâm chiếm đến 41,2% tổng mặt bằng bán lẻ tại TP. HCM.

Trong Quý 4 năm 2010, Kumho Asiana Plaza (tọa lạc tại Quận 1) gần như đóng cửa và do đó bị loại khỏi danh sách của chúng tôi. Một số lượng lớn khách thuê đã trả lại các gian hàng của họ do kinh doanh không hiệu quả bất chấp việc giá cho thuê đã được điều chỉnh giảm xuống kể từ tháng 4 năm 2010. Chủ đầu tư thông báo rằng trung tâm thương mại sẽ được tái cơ cấu, tuy nhiên chưa công bố kế hoạch cụ thể. Sài Gòn Paragon (Quận 7) cũng bị loại khỏi nguồn cung do đã đóng cửa. Chủ sở hữu dự kiến sẽ dành toàn bộ không gian cho Parkson thuê làm siêu thị.

Nhiều địa điểm bán lẻ mới đã xuất hiện vào năm 2011. Mặt bằng bán lẻ của Bitexco Financial Tower chiếm 11.090 m² GFA tại khu vực trung tâm thành phố và lần đầu tiên được bổ sung vào danh sách nguồn cung. Bitexco Financial Tower tổ chức lễ khánh thành toàn bộ dự án vào tháng 10/2010, tuy nhiên toà nhà chưa sẵn sàng phục vụ khách thuê vào thời gian đó. Cũng trong năm 2011, siêu thị Parkson Paragon đã mở cửa vào Quý 1 năm 2011. Dự án với diện tích 15.000 m^2 này đã khai trương vào tháng 5/2011.

Đến cuối năm 2011, có thêm hai dự án được đưa vào hoạt động, gồm Crescent Mall và sự mở cửa trở lại của Kumho Link. Crescent Mall nằm ở Quận 7 và bổ sung 85.000 m² GFA cho nguồn cung.

Crescent Mall ban đầu được khai trương với khoảng 15% là các gian hàng vào cuối tháng 11 mặc dù đã có sự gia tăng trong tỷ lệ cho thuê đến cuối năm. Tại thời điểm khánh thành, nhiều gian hàng vẫn đang được hoàn thiện và các khu vực khác vẫn chưa được mở cửa, bao gồm khu ẩm thực và siêu thị Giant tại tầng hầm. Đến cuối năm, cả hai cấu phần quan trọng này đã được đưa vào hoạt động và tỷ lệ cho thuê cam kết được báo cáo ở mức 75%. Crescent Mall cũng có rạp chiếu phim Megastar. Cresent Mall lần đầu tiên xuất hiện tại thành phố Hồ Chí Minh với việc mang đến một không gian mua sắm theo phong cách Mỹ. Việc hoàn thành danh sách khách thuê đang gặp phải thách thức do sự thiếu các thương hiệu lớn trên thị trường.

Flemington nằm tại Quận 10 và mặc dù đã sẵn sàng để bàn giao từ Quý 2 năm 2011 nhưng trung tâm thương mại có 14.700 m^2 GFA này chỉ được bổ sung vào nguồn cung trong Quý của năm do không chắc chắn về tình trạng cho thuê. Khu trung tâm thương mại này hiện có tỷ lệ cho thuê đạt 15% - 20% và tính thiếu chắc chắn liên quan đến kế hoạch của chủ sở hữu trong việc chuyển đổi một số không gian bán lẻ sang sử dụng cho mục đích văn phòng.

Mặt bằng bán lẻ của Kumho tại Quận 1 đã được bổ sung lại vào nguồn cung sau khi tái cấu trúc toàn bộ khu ẩm thực. Bên cạnh việc thu hẹp loại hình khách thuê, việc tái cấu trúc còn

chỉ ra sự hội nhập thiếu hiệu quả vào việc phát triển theo hướng đa chức năng bằng cách bổ sung các hành lang rõ ràng và trực tiếp hơn từ các cấu phần căn hộ, văn phòng, khách sạn vào không gian bán lẻ. Tỷ lệ trống là 20%, bao gồm cả các diện tích cam kết.

Đến cuối năm 2011, TP. HCM có 484.470 m² GFA mặt bằng bán lẻ hiện đại (không bao tầng hầm và dãy bán lẻ). Trong số này, 113.820 m² GFA là siêu thị. Trung tâm thương mại có diện tích 370.650 m² GFA, tăng 33,6% so với cùng kỳ quý trước.

Quận 1 tiếp tục chiếm tỷ trọng lớn nhất về diện tích (31,8%), tiếp đến Quận 7 với 30,8% (tăng 9,8% so với quý trước. Quận 5 và Quận 11 mỗi quận có khoảng 64.000 m² GFA, chiếm 26,4% nguồn cung toàn thành phố. 11,1% còn lại được phân bố tại quận Tân Bình, quận Bình Thạnh và Quận 10.

Chia nhỏ theo loại hình và vị trí bán lẻ, các trung tâm thương mại ngoài khu vực trung tâm thành phố chiếm tỷ lệ lớn nhất (52,7%). Sự gia tăng đáng kể của nhóm này là do việc khai trương Crescent Mall vào cuối năm 2011. Trung tâm thương mại trong khu vực trung tâm thành phố chiếm 23,8% nguồn cung. Siêu thị ngoài khu vực trung tâm thành phố chiếm thị phần lớn thứ ba với 15,9%, trong khi các siêu thị nằm tại khu vực trung tâm chỉ chiếm 7,6% tổng nguồn cung tại thành phố Hồ Chí Minh.

Mặc dù Flemington được bổ sung vào nguồn cung ngoài khu vực trung tâm thành phố trong Quý 4 năm 2011, trung tâm thương mại này có thể bị loại ra khỏi danh sách năm 2012 do có khả năng chuyển đổi chức năng từ mặt bằng bán lẻ sang văn phòng.

Bảng 10.1: Danh sách các siêu thị hiện tại ở TP. HCM

Department store	Location	Completion	GFA (sm)
Diamond Plaza	District 1	1999	8,000
Parkson Saigontourist	District 1	2003	17,000
Parkson Hung Vuong	District 5	2007	24,000
Parkson CT Plaza	Tan Binh	2008	12,500
Nowzone	District 1	2008	11,880
Parkson Flemington	District 11	2010	25,440
Parkson Paragon	District 7	2011	15,000
Total			113,820

Source: CBRE Vietnam

Nguồn: CB Richard Ellis Việt Nam

Bảng 10.2: Danh sách các trung tâm thương mại hiện tại ở TP. HCM

Shopping centres	Location	Completion	GFA (sm)
Saigon Centre	District 1	1996	6,252
Saigon Superbowl	Tan Binh	1996	1,200
Lucky Plaza	District 1	1999	1,366
Zen Plaza	District 1	1999	6,810
Thuan Kieu Plaza	District 5	2000	21,797
Saigon Tax Trade Center	District 1	2003	14,670
An Dong Plaza	District 5	2004	18,000
Saigon Square 1	District 1	2006	3,000
Opera View	District 1	2007	1,280
Alta Plaza	Tan Binh	2008	4,800
Lottemart	District 7	2008	33,000
Russian Market	District 1	2009	1,800
Master Zone	District 1	2009	2,000
Saigon Square 2	District 1	2009	7,744
Kumho Asiana Plaza	District 1	2009 (re-opened in 2011)	7,250
Vincom Center	District 1	2010	57,640
Maximark shopping centre	District 10	2010	9,000
Lottemart Everrich	District 11	2010	24,000
Thien Son Plaza	District 7	2010	16,000
Bitexco Financial Tower	District 1	2011	11,090
The Manor (1&2)	Binh Thanh	2011	12,500
Flemington	District 11	2011	14,700
The Crescent	District 7	2011	85,000
Total			370,650

Source: CBRE Vietnam

Nguồn: CB Richard Ellis Việt Nam

10.3 PHÂN TÍCH NHU CẦU

Các nhân tố chính ảnh hưởng đến hoạt động bán lẻ tại thành phố Hồ Chí Minh là cơ cấu dân số trẻ và thu nhập ngày càng tăng.

Nhiều thanh thiếu niên lựa chọn thể hiện cá tính của mình thông qua các thương hiệu và sự lựa chọn tiêu dùng. Tiêu dùng tiếp tục tăng cao tại Việt Nam bất chấp khủng hoảng kinh tế. Doanh số bán lẻ hàng hoá và dịch vụ tại Việt Nam năm 2007 đạt 45,35 tỷ USD, tạo nên mức tăng 27,4% đáng ghi nhận so với cùng kỳ năm trước. Tốc độ tăng trưởng doanh số bán hàng đạt đỉnh điểm vào năm 2008 ở mức trên 30%, trước khi giảm nhẹ trong năm 2009.

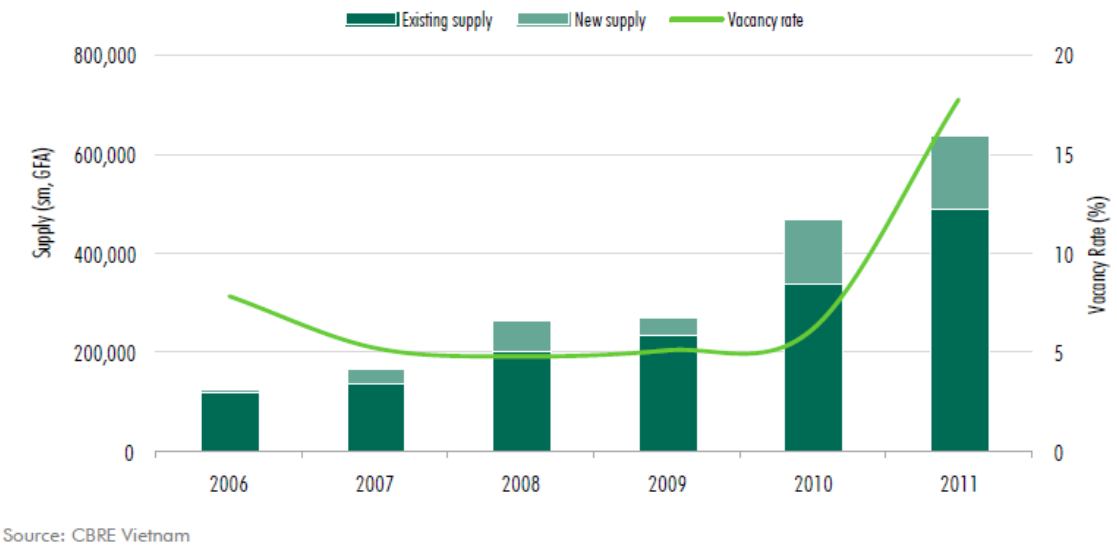
Yếu tố thứ hai thúc đẩy nhu cầu bán lẻ là thu nhập tăng. Hiện nay có hai triệu hộ gia đình được xếp vào tầng lớp trung lưu hoặc cao hơn, hầu hết trong số này đều tập trung tại các thành phố lớn. Sự gia tăng quảng cáo và tiêu dùng, các đại lý bán lẻ và việc mở rộng các lựa chọn phong cách sống đã tạo ra sự tăng trưởng ổn định cho thị trường bán lẻ. Theo Cục Thống kê thành phố Hồ Chí Minh, chi tiêu bình quân đầu người hàng tháng đã tăng từ 65,87 USD năm 2006 lên 99,50 USD năm 2008, tương đương mức tăng 51,1%.

Tổng diện tích cho thuê thuần trong năm 2011 là 81.361 m² NLA, với diện tích cho thuê thuần 69.988 m^2 NLA trong Quý 4 năm 2011, chiếm 86% tổng diện tích cho thuê thuần trong năm 2011. Trong Quý 4 năm 2011, hoạt động cho thuê tại Crescent Mall chiếm 85% tổng diện tích cho thuê toàn thành phố, tương ứng mức tăng 85% về diện tích cho thuê thuầnso với cùng kỳ quý trước và tăng 82% so với cùng kỳ năm trước.

Các thương hiệu mới vào hoặc thông báo kế hoạch gia nhập thị trường trong năm 2011 bao gồm Charles David và DKNY tại Crescent Mall, Coach tại Parkson Saigon Tourist, Warehouse và Zara Outlet tại Vincom Center, và Burger King tại Sân bay Quốc tế Tân Sơn Nhất.

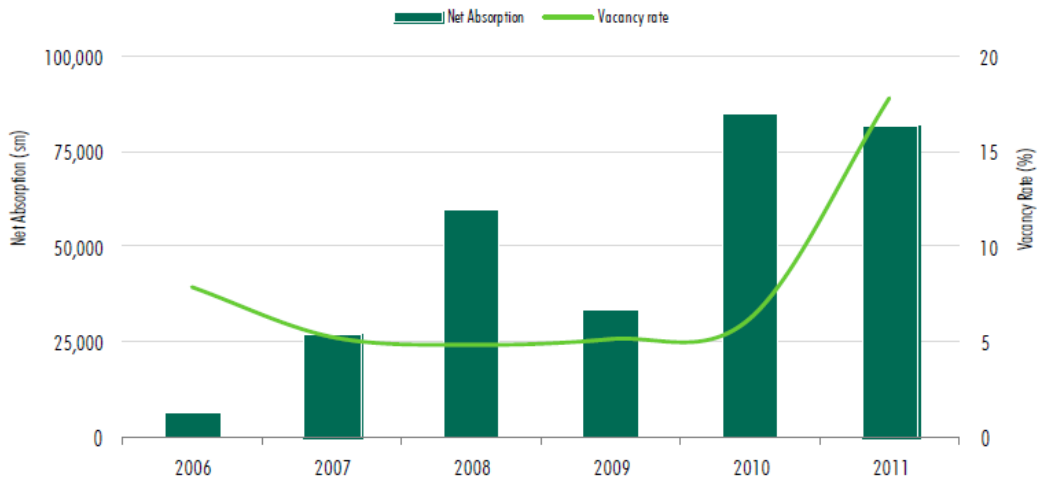
Cầu tiêu dùng chịu ảnh hưởng tiêu cực bởi lạm phát và bất ổn kinh tế mặc dù theo công ty nghiên cứu tiêu dùng Nielsen (Việt Nam), những thói quen chi tiêu của nhóm tiêu dùng cao cấp không suy yếu nhiều như các nhóm khác. Sự bất ổn kinh tế vĩ mô và lạm phát cao kéo dài bắt đầu tác động đến chi tiêu và niềm tin của người tiêu dùng. Trong Quý 4 năm 2011, trong một báo cáo của Credit Suisse, tăng trưởng doanh số bán lẻ hàng tháng đã ở mức âm trong ba tháng liên tiếp. Nhiều ngành công nghiệp, bao gồm các công ty hàng tiêu dùng, phụ thuộc vào các nhóm ngành nhập khẩu nguyên liệu, nước giải khát, dầu ăn và mì ăn liền đã bị ảnh hưởng đặc biệt nặng nề.

Hình 10.2: Nguồn cung và tỷ lệ trống của mặt bằng bán lẻ tại TP. HCM



Nguồn: CB Richard Ellis Việt Nam

Hình 10.3: Diện tích cho thuê thuần và tỷ lệ trống của mặt bằng bán lẻtại TP. HCM



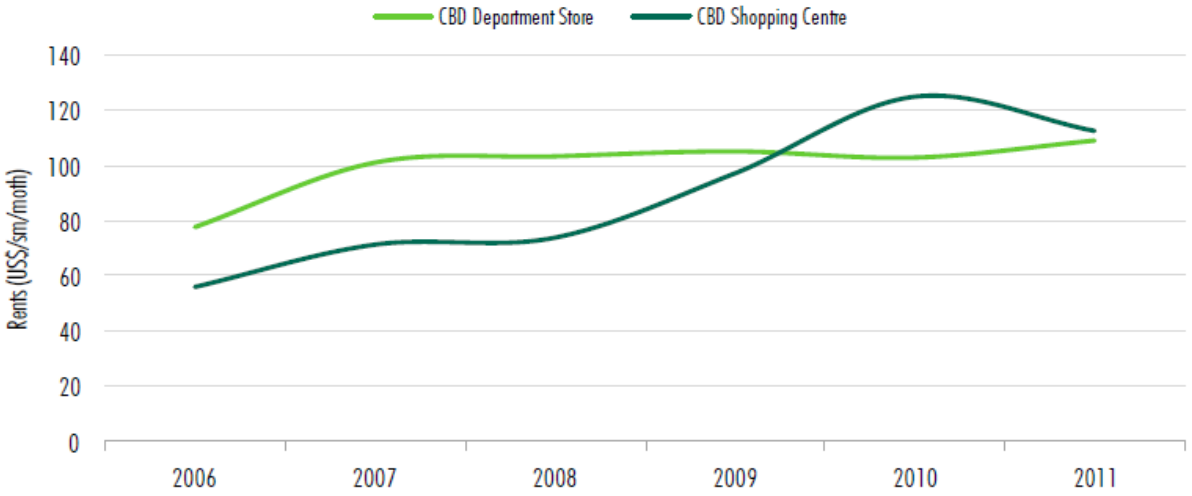
Nguồn: CB Richard Ellis Việt Nam

10.4 GIÁ THUÊ

GIÁ THUÊ TRUNG BÌNH TẠI CÁC TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI VÀ SIÊU THỊ

Giá thuê tại khu vực trung tâm tiếp tục tăng từ năm 2006. Vào cuối năm 2010, giá thuê mặt bằng bán lẻ tại trung tâm thành phố tăng 96,6% lên mức 123,10 USD/m^2/tháng so với giá thuê trung bình ở mức 62,60 USD/m^2/tháng vào năm 2006. Tuy nhiên, giá thuê tại các vị trí ngoài khu vực trung tâm thành phố đã giảm và trung bình ở mức 43,10 USD/m^2/tháng vào cuối năm 2010 so với mức 67,10 USD/m^2/tháng vào cuối năm 2008. Các khách thuê, đặc biệt là khách thuê mới, vẫn ưa thích các địa điểm nằm tại trung tâm thành phố để giới thiệu thương hiệu của mình ra thị trường.

Hình 10.4: Giá thuê trung bình của mặt bằng bán lẻ tại khu vực trung tâm TP. HCM phân theo hình thức bán lẻ



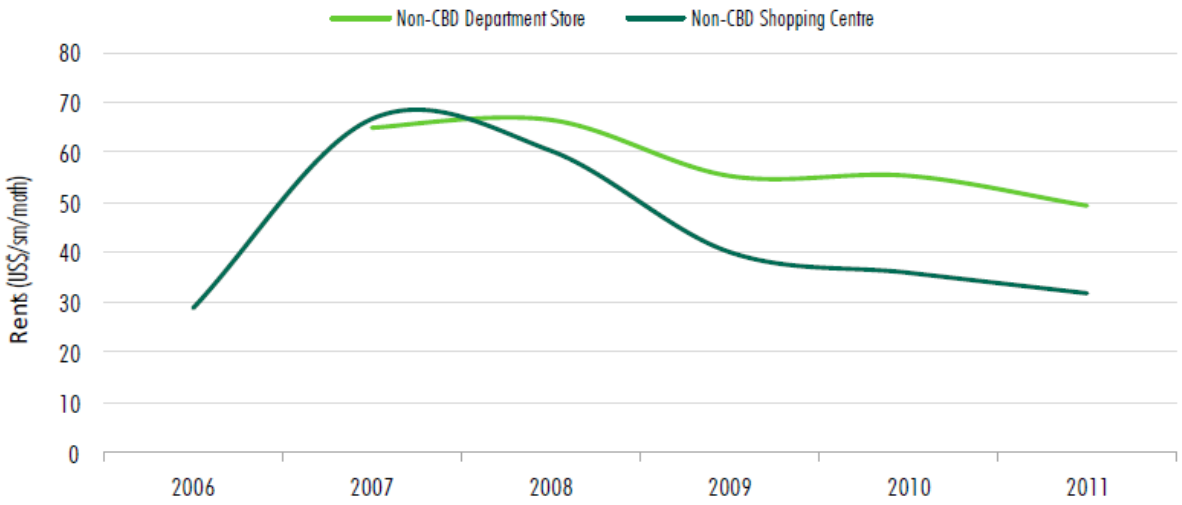
Note: Rents are quoted as an average of the ground and first floor, excluded VAT and serviced charge.

Source: CBRE Vietnam

Ghi chú: Giá thuê được nêu là giá trung bình của tầng trệt và tầng một, chưa bao gồm VAT và phí dịch vụ

Nguồn: CB Richard Ellis Việt Nam

Hình 10.5: Giá thuê trung bình của mặt bằng bán lẻ ngoài khu vực trung tâm TP. HCM phân theo hình thức bán lẻ



Note: Rents are quoted as an average of the ground and first floor, excluded VAT and serviced charge.

Source: CBRE Vietnam

Ghi chú: Giá thuê được nêu là giá trung bình của tầng trệt và tầng một, chưa bao gồm VAT và phí dịch vụ

Nguồn: CB Richard Ellis Việt Nam

Từ cuối năm 2008, giá thuê mặt bằng siêu thị tại khu vực trung tâm đã giảm từ 110 USD/m^2/tháng xuống còn 103,06 USD/m^2/tháng vào cuối năm 2010. Cũng trong thời gian, siêu thị ngoài khu vực trung tâm đã phải giảm giá thuê do nguồn cung mới và nhu cầu tăng tại khu vực trung tâm. Giá thuê loại này đã giảm 30% từ mức 79 USD/m^2/tháng vào Quý 4 năm 2008 xuống còn 55,30 USD/m^2/tháng vào cuối năm 2010.

Giá cho thuê mặt bằng siêu thịtiếp tục ở mức cao hơn thị trường chung vào năm 2011 với việc giá thuê mặt bằng siêu thị tại trung tâm thành phố tăng 6,1% so với cùng kỳ năm trước, lên mức 109,35 USD/m^2. Các nhà bán lẻ tiếp tục ưa thích khu vực trung tâm thành phố. Điều này được phản ánh bởi giá thuê cao tại khu vực này. Ngoài ra, hình thức siêu thị phù hợp với mô hình kinh doanh của các nhà bán lẻ, đặc biệt là tại thị trường mới nổi. Tiền thuê cơ bản tại siêu thị nói chung thấp hơn tại trung tâm thương mại và bao gồm các tùy chọn trong cơ cấu doanh thu để hỗ trợ các nhà bán lẻ trong mùa thấp điểm. Khách thuê tại các siêu thị cũng được hưởng lợi từ việc quản lý và xây dựng thương hiệu của dự án tổng thể.

Giá thuê siêu thị ngoài khu vực trung tâm khá ổn định trong năm 2011, ở mức 49,28 USD/m^2 trong suốt cả năm, tương ứng với mức giảm 10,9% so với Quý 4 năm 2010. Điều này cho thấy các nhà bán lẻ vẫn chuộng mặt bằng siêu thị, nơi có giá cho thuê ổn định trong suốt cả năm, đồng thời phản ánh lợi thế được nằm trong một không gian được quản lý và có thương hiệu.

Giá thuê trung tâm thương mại trong khu trung tâm tăng hơn gấp đôi từ 52,59 USD/m^2/tháng vào cuối năm 2006 lên mức 125,38 USD/m^2/tháng vào cuối năm 2010. Việc hoàn thành Sài Gòn Square 2 và Vincom Center đã đẩy con số này lên khi những trung tâm thương mạimới này chào giá cho thuê cao hơn. Giá thuê trung tâm thương mại ngoài khu vực trung tâm đã giảm đều kể từ mức cao kỷ lục 65,00 USD trong năm 2007. Vào cuối năm 2010, giá thuê tại khu vực này đã giảm 44,7% so với năm 2007, xuống mức 35,95 USD/m^2/tháng.

Giá thuê trung tâm thương mại tại khu vực trung tâm giữ ở mức ổn định trong nửa đầu năm 2011, nhưng đã bắt đầu giảm vào nửa cuối năm 2011. Giá thuê giảm nhẹ từ năm 2010 đến Quý 1 năm 2011, và sau đó giảm xuống còn 112,90 USD vào cuối năm 2011, tương ứng mức giảm 10% so với cùng kỳ năm trước. Sự kết hợp của các yếu tố bao gồm nền kinh tế tái cân bằng, tăng trưởng chậm lại của doanh thu bán lẻ và dịch vụ cùng giá thuê thực tế mà khách thuê có thể duy trì với mức nhu cầu tiêu dùng hiện nay đã dẫn đến sự suy giảm giá thuê tại phân khúc này.

Giá thuê trung tâm thương mại ngoài khu vực trung tâm thành phố đã giảm 11,5% so với cùng kỳ năm trước, từ mức 35,95 USD/m^2/tháng xuống còn 31,83 USD/m^2 vào cuối 2011. Các nhà bán lẻ tiếp tục thể hiện sự ưa thích vị trí trung tâm thành phố. Với việc giá thuê giảm tại các trung tâm thương mại ngoài khu vực trung tâm, các chủ sở hữu bắt đầu chào giá thuê bao gồm tiền thuê cơ bản và tiền thuê phần trăm. Unique Plaza, trước đây được biết đến là Alta Plaza, tại quận Tân Bình, đang áp dụng tỷ lệ chia sẻ doanh thu 18% và Crescent Mall tại Quận 7 đang chào tỷ lệ chia sẻ doanh thu trong khoảng từ 13% và 20%. Để thu hút các nhà bán lẻ, các chương trình chia sẻ doanh thu đang ngày càng được áp dụng tại các trung tâm

thương mại, điều mà trước kia chỉ có tại các siêu thị. Các nhà bán lẻ đang ngày càng không sẵn lòng trả tiền thuê cố định trong các trung tâm thương mại mới nơi họ không có đủ cơ sở chứng minh cho hiệu quả dự kiến.

TIỀN THUÊ TRUNG BÌNH CỦA CÁC CỬA HÀNG, CỬA HIỆU

Tiền thuê cửa hàng khác nhau tùy thuộc vào địa điểm và các thỏa thuận cá nhân giữa bên cho thuê và bên thuê. Giá thuê cửa hàng tại vị trí đắc địa tăng từ 50% lên đến 100% vào đầu năm 2008 và được duy trì ổn định. Giá thuê cửa hàng trong trung tâm thành phố, đặc biệt là với các cửa hàng nằm trên các phố lớn, dao động từ 60 – 180 USD/m^2/tháng (chưa bao gồm các chi phí tiện ích) trong năm 2008.

Trong năm 2009, các cửa hàng được tân trang lại tiếp tục đóng một vai trò quan trọng trên thị trường, hoạt động như một van cứu trợ cho các thương hiệu tìm kiếm vị trí đắc địa nhưng không thể tìm thấy không gian trong các trung tâm thương mại lớn. Giá thuê cửa hàng đã duy trì ổn định trong suốt cả năm, do nguồn cung hạn chế của các trung tâm thương mại cao cấp tại trung tâm thành phố. Giá chào thuê dao động từ 25,00 USD/m^2/tháng đến 72 USD/m^2/tháng trong năm 2009 tùy thuộc vào vị trí.

Trong năm 2010, cửa hàng vẫn là một trong những địa điểm bán lẻ ưa thích, đặc biệt là đối với các nhà bán lẻ mới gia nhập thị trường. Giá chào thuê khác nhau và dựa vào các yếu tố như lưu lượng khách và chiều rộng của mặt tiền. Bất chấp sự cạnh tranh tăng lên từ các trung tâm thương mại mới được hoàn thành, giá thuê cửa hàng vẫn được duy trì ổn định tại các địa điểm bán lẻ ưa thích trong khu vực trung tâm nhờ lưu lượng khách lớn. Chủ sở hữu các cửa hàng trong khu vực trung tâm đã tận dụng lợi thế từ nguồn cung hạn chế của các trung tâm thương mại và trung tâm thương mại bằng cách tăng giá chào thuê. Giá thuê tăng ngay cả đối với các hợp đồng được gia hạn và đặc biệt tại các vị trí đắc địa. Điều khoản cho thuê của cửa hàng được rút ngắn từ ba năm xuống còn tối đa là hai năm. Tiền thuê cửa hàng trên đường Đồng Khởi đã tăng lên mức cao nhất là 150USD/m^2/tháng vào cuối năm 2010. Tùy theo vị trí và lưu lượng giao thông, cửa hàng mặt phố tại những địa điểm ít đắc địa hơn nhưng vẫn thuộc trung tâm thành phố có giá cho thuê dao động từ 10 – 55USD/m^2.

Năm 2011 cửa hàng mặt phố tiếp tục nhận được nhu cầu cao từ các nhà bán lẻ. Mức giá cho thuê nhìn chung tăng từ năm 2010 đến 2011 và đạt mức 40% trong một số trường hợp. Giá chào thuê tại đường Đồng Khởi tăng nhẹ 3,7% so với cùng kỳ năm trước, chủ yếu là do sự sẵn có của nguồn cung. Trên các phố mua sắm mới, chẳng hạn như Nguyễn Trãi, giá thuê đã tăng 26% so với cùng kỳ năm trước. Cửa hàng mặt phố tại các vị trí đắc địa đã chào giá cho thuê khoảng 45 USD/m^2 tại thời điểm cuối năm 2011.

10.5 TỶ LỆ TRỐNG

Mặc dù nguồn cung mới khoảng 100.000 m² sàn xây dựng trong hai năm 2006 và 2007, tỷ lệ trống tại thành phố Hồ Chí Minh vẫn duy trì mức thấp xấp xỉ 2%.

Với nguồn cung mới, tỷ lệ trống tại Tp. Hồ Chí Minh có thể biến động mạnh. Tỷ lệ trống trung bình vào cuối năm 2008 là 2%. Trong năm 2009 với việc bổ sung 40.000 m² diện tích sàn, tỷ lệ trống tăng vọt lên đến 6% trong quý thứ hai, nhưng sau đó ổn định ở mức 4,7% vào cuối năm. Ngay cả khi chưa tính diện tích TTTM ở Kumho Asiana Plaza và Saigon Paragon, tỷ lệ trống ở Tp. Hồ Chí Minh đã tăng 1,9% từ 6,8% trong Quý 3 lên 8,7% trong Quý 4/2010. Điều này được lý giải là do nguồn cung mới với tỷ lệ trống cao liên tục được gia tăng.

Trong Quý 1 năm 2011, tỷ lệ trống diện tích cho thuê của TTTM tăng vọt. Mặc dù trong quá khứ các TTTM luôn được lấp đầy nhưng trong Quý 1 với việc hoãn khai trương của Megastar tại Parkson Paragon, tỷ lệ trống đã tăng lên mức 3%. Đến Quý 2, tỷ lệ trống lại về 0% và duy trì đến hết năm 2011.

Các trung tâm thương mại toàn thành phố có tỷ lệ trống 23,2% vào thời điểm cuối 2011, tăng 14,5% so với cùng kỳ năm trước. Tỷ lệ trống tại đây giảm nhẹ 0,35% từ cuối 2010 đến Quý 1/2011, sau đó đã tăng trở lại vì hai lý do chính. Thứ nhất là do giá thuê vẫn cao ở một số địa điểm có tỷ lệ cho thuê thấp. Đa số các trung tâm mua sắm có vị trí bên ngoài trung tâm thành phố, trong khi bên đi thuê hướng đến các địa điểm tại trung tâm. Vì vậy, khách thuê thường cân nhắc kỹ khi lựa chọn các vị trí ngoài trung tâm. Thứ hai, lượng cung lớn mặt bằng bán lẻ của trung tâm thương mại ngoài trung tâm thành phố cuối năm 2011 cũng đem lại nhiều lựa chọn cho các khách thuê cũng như gia tăng sự cạnh tranh trong phân khúc này.

Bảng 10.3: Tỷ lệ trống trung bình qua các năm

2006	2007	2008	2009	2010	2011
7.82	5.20	4.78	5.08	6.16	17.78

Source: CBRE Vietnam

Nguồn: CB Richard Ellis Việt Nam

10.6 NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI

Đến năm 2015, đa số các TTTM mới sẽ nằm ngoài khu vực trung tâm thành phố khi quỹ đất tại khu vực trung tâm rất hạn chế kèm theo chi phí cao. Dự báo đến năm 2015, các TTTM mới sẽ mở rộng ra bên ngoài phát triển cùng với các dự án chung cư, văn phòng. Hầu hết các dự án TTTM đang triển khai sẽ có quy mô nhỏ, với mục đích chính để hỗ trợ hạ tầng cho các cấu phần khác trong dự án.

Hiện tại có bốn dự án sắp được hoàn thành và bắt đầu cho thuê. Tại Quận 2, TTTM The Vista, với diện tích 7.000 m² sàn, dự kiến sẽ bổ sung nguồn cung trong Quý 1 năm 2012. Tại Quận 7, 9.000 m² sàn TTTM Petroland Tower cũng dự kiến đi vào hoạt động vào thời gian này.

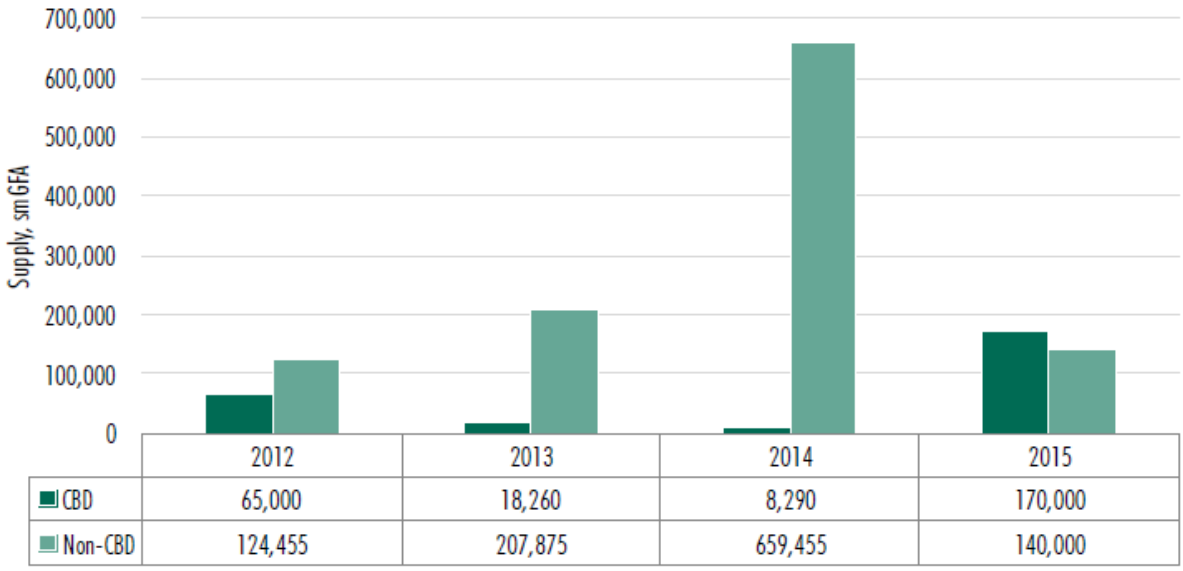
Carina Plaza với 9.000 m² sàn ở Quận 8 và Dragon Tower diện tích 8.600 m² sàn tại huyện Nhà Bè đều sẽ đi vào hoạt động trong Quý 2 năm 2012.

Ba dự án tại Quận 1 lên kế hoạch khai trương trong nửa cuối năm 2012. Trung tâm thương mại Eden A, Saigon One Tower, và Times Square sẽ đóng góp tổng cộng 65.000 m² diện tích sàn bán lẻ trong khu vực trung tâm.

Các dự án Royal Tower, The Estella và Pico Sài Gòn Plaza khi hoàn thành cũng sẽ bổ sung thêm gần 49.000 m² sàn bên ngoài khu vực trung tâm thành phố.

Năm 2012 tổng cộng có 190.000 m² sàn bán lẻ sẽ đi vào hoạt động nhưng với nguồn cung chưa đa dạng hóa thì khó khăn trong việc lấp đầy sẽ là điều khó tránh khỏi.

Hình 10.4: Nguồn cung theo địa điểm tại TP. HCM



	2012	2013	2014	2015
CBD	65,000	18,260	8,290	170,000
Non-CBD	124,455	207,875	659,455	140,000

Source: CBRE Vietnam

Nguồn: CB Richard Ellis Việt Nam

Bảng 10.5: Danh sách một số dự án chính

No	Project Name	District	Retail GFA (sm)	Exp yr	Status
1	Eden A	1	38,000	2012	Construction
2	Times Square	1	4,000	2012	Construction
3	Saigon One (Saigon M&C)	1	23,000	2012	Topping out
4	Pico Saigon Plaza	Tan Binh	35,000	2012	Construction
5	Sunrise	7	70,000	2013	Construction
6	Cantavil Premier	2	30,000	2013	Construction
7	Tan Phong Shopping Complex	7	72,000	2014	Planning
8	Riveria Point	7	85,000	2014	Construction
9	Saigon Sport City	2	88,000	2014	Planning
10	Pavillion Square	1	30,400	2014	Planning
11	Berjaya Financial Centre	10	94,250	2014	Planning
12	Satra	1	60,000	2015	Planning
13	Saigon Centre (phase 2)	1	50,000	2015	Planning
14	Ben Thanh Twin Tower	1	60,000	2015	Planning

Source: CBRE Vietnam

Nguồn: CB Richard Ellis Việt Nam

Điều quan trọng cần lưu ý là các con số ước tính trên đều dựa vào kế hoạch ban đầu của các chủ đầu tư. Trên thực tế các dự án có thể được giãn tiến độ và nguồn cung trong tương lai có thể thay đổi.

10.7 DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG

Trong năm 2012, dự báo giá thuê sẽ tiếp tục giảm trong khi tỷ lệ trống tăng. Điểm sáng sẽ tập trung ở mặt bằng cho thuê ẩm thực khi hầu hết các đơn vị kinh doanh có kế hoạch mở rộng chuỗi cửa hàng cà phê, đồ ăn nhanh như Subway, Domino Pizza, và kem Baskin Robbins.

Khoảng 80.000 m² sàn mặt bằng bán lẻ dự kiến sẽ gia tăng nguồn cung trong nửa đầu năm 2012. Với lượng cung lớn tập trung, giá cho thuê của các dự án đang phát triển dự báo sẽ chịu áp lực giảm trong nửa đầu năm 2012. Trong khi đó, giá thuê trung tâm thương mại ở các quận trung tâm dự kiến vẫn sẽ tăng bởi nguồn cung chất lượng còn hạn chế.

Trung tâm thương mại Saigon Centre giai đoạn 2 cùng với Index Living Mall tại Quận 4 với 7.000 m² sàn bán đồ gia dụng khi đi vào hoạt động sẽ có ảnh hưởng lớn đến thị trường.

Kế hoạch phát triển nguồn cung bán lẻ mới dự kiến sẽ gặp nhiều khó khăn từ tiến độ xây dựng chậm lại và việc thiếu các nhà bán lẻ đủ khả năng thuê gian hàng.

Lĩnh vực siêu thị tiếp tục phát triển khi thương hiệu Giant, Malaysia dự định mở thêm ba địa điểm sau thành công ở cửa hàng đầu tiên tại Crescent Mall. Thương hiệu FairPrice, từ Singapore, đang có ý định sớm gia nhập thị trường này.

11. NGHIÊN CỨU VỀ THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ ĐỂ BÁN

11.1 TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG

Thị trường bất động sản trung-cao cấp bao gồm biệt thự, nhà phố và chung cư cao cấp. Dự án biệt thự hiện đại đầu tiên tại Tp. Hồ Chí Minh ra đời vào năm 2003 ở Phú Mỹ Hưng (Quận 7) và Thảo Điền (Quận 2). Số lượng các dự án biệt thự tung ra thị trường đã giảm trong những năm gần đây và dự kiến sẽ tập trung vào các khu vực lân cận với giá rẻ hơn cùng với quỹ đất dồi dào. Hiện tại phần lớn các dự án biệt thự tập trung ở Phú Mỹ Hưng và Quận 2.

Từ cuối những năm 1990, phân khúc chung cư bắt đầu xuất hiện tại Tp. Hồ Chí Minh. Đến năm 2004, xu hướng xây dựng các dự án chung cư cao tầng bắt đầu gia tăng. Trước đó, các chủ đầu tư chủ yêu tập trung vào phân khúc nhà tái định cư hoặc nhà thu nhập thấp cho khách hàng bình dân vốn không chú trọng nhiều đến thiết kế và nội thất. Tuy nhiên, điều này đã nhanh chóng thay đổi. Chung cư cao cấp đầu tiên The Lancaster trên đường Lê Thánh Tôn, Quận 1 đi hoạt động vào cuối năm 2004. Đây là dự án đầu tiên chú trọng phát triển cơ sở hạ tầng cao cấp kết hợp với vị trí đắc địa ngay giữa trung tâm thành phố, đã tạo ra một tiêu chuẩn mới cho chung cư.

Các tòa nhà chung cư mới với thiết kế hiện đại, an ninh, hệ thống chữa cháy tự động đem đến cho cư dân thành phố quan niệm mới về chất lượng cuộc sống cùng các dịch vụ hạ tầng đi kèm. Diện tích mỗi căn hộ cũng tăng lên từ 65 m² đến 340 m².

Quy hoạch mới của Tp. Hồ Chí Minh hạn chế các dự án dân cư tại Quận 1. Vì vậy, các dự án sắp tới bao gồm Vincom Center và Sài Gòn One, được triển khai với giấy phép cho thuê dài hạn thay vì sở hữu vĩnh viễn. Các dự án chung cư cao cấp, sang trọng cũng có xu hướng chuyển sang Quận 2, khu vực Nam Sài Gòn và các khu vực gần trung tâm thành phố. Các dự án chung cư phát triển mới được xây dựng ở khu vực ngoại thành như Quận 12, Bình Chánh, Bình Tân, Tân Phú, Gò Vấp, Hoóc Môn, Củ Chi, Nhà Bè và Thủ Đức.

Phân loại chung cư được dựa trên giá chào bán, vị trí, uy tín của chủ đầu tư, nội thất, cơ sở vật chất và chất lượng quản lý. Chủ đầu tư các dự án chung cư cần phải hoàn thành móng và cơ sở hạ tầng trước khi chính thức mở bán. Việc thanh toán theo tiến độ cũng được giới hạn ở mức 70% giá trị hợp đồng trước khi bàn giao.

11.2 NGUỒN CUNG HIỆN TẠI

Từ năm 1999, 143 dự án chung cư đã được hoàn thành và đi vào sử dụng, cung cấp hơn 35.623 căn hộ ra thị trường. Hầu hết các dự án này có vị trí tại các Quận 1, 2, 3, 5, 7, 10 và Bình Thạnh. Phân khúc cao cấp chiếm khoảng 38% số căn hộ trên toàn thị trường hiện tại.

Việc thống kê các căn hộ tương đối phức tạp khi luật chỉ quy định các chủ đầu tư cần hoàn tất móng và cơ sở hạ tầng trước khi được mở bán.

Từ năm 2008 trở lại đây, xu hướng xây dựng chung cư trung cấp đã bắt đầu gia tăng bên cạnh phân khúc cao cấp đang thịnh hành trước đó, mặc dù phân khúc cao cấp có tỷ lệ lợi nhuận cao hơn.

Đến cuối năm 2011, 164 dự án đã hoàn thành với 43.220 căn hộ và 196 dự án đang trong giai đoạn triển khai hoặc lập kế hoạch. Chung cư sang trọng cao cấp chiếm 37,6% nguồn cung căn hộ đã hoàn thành, chủ yếu tại Quận 1 và Quận 3. Các dự án trung và cao cấp được xây dựng trong bán kính 7 km từ trung tâm thành phố, tập trung ở Quận 2, khu đô thị mới Nam Sài Gòn, một phần Quận 7, Quận 8, huyện Nhà Bè và Bình Chánh.

Bảng Thống kê thị trường căn hộ tại TP. HCM Quý 4/2011

	LUXURY	HIGH-END	MID-END	AFFORDABLE	TOTAL
Total supply (units)	417	15,548	13,042	14,213	43,220
New completion (units)	-	899	348	1,918	3,165
New launch (units)	-	-	498*	598**	1,096
Primary market - Average asking price (US$ psm)	$4,183	$1,628	$920	$663	
Q-o-q change (%)	-9.1%	-1.6%	-3.2%	-1.3%	
Secondary market - Average asking price (US$ psm)	$4,136	$1,803	$910	$722	
Q-o-q change (%)	-2.2%	-1.5%	-3.9%	-0.6%	
Y-o-y change (%)	-6.0%	-4.4%	-7.5%	-0.7%	

Note: *All prices are quoted exclusive of VAT and service charges.

- "New launch" is the official start of the sales period. "New launch" includes all units in a development, however, the developer may divide the sales into numerous phases and thus not all units may be available to the market at launch.
- "New completion" is handover in this quarter. These units are included in existing supply.

Source: CBRE Vietnam

Nguồn: CB Richard Ellis Việt Nam

11.3 PHÂN TÍCH NHU CẦU

Tương tự tại Hà Nội, nhu cầu chung cư tại Tp. Hồ Chí Minh phụ thuộc vào bốn yếu tố chính: chênh lệch cung-cầu, nhân khẩu học, đô thị hóa cơ sở hạ tầng và nhu cầu của người mua cuối cùng.

Yếu tố nhân khẩu học bao gồm việc tăng dân số đều và cơ cấu dân số trẻ của Việt Nam, cùng với tiềm năng tăng trưởng kinh tế dài hạn và nhu cầu nâng cao chất lượng cuộc sống sẽ thúc đẩy nhu cầu về nhà ở trong dài hạn.

Thêm vào đó, cùng với sự phát triển của nền kinh tế, sự gia tăng giá trị tài sản xã hội sẽ tiếp tục nâng cao nhu cầu nhà ở khi hầu hết người dân lựa chọn bất động sản như một kênh đầu tư dài hạn.

Để quản lý mật độ dân số khu trung tâm Tp. Hồ Chí Minh, các dự án dân cư được hướng đến các huyện ngoại thành. Quận 2 và Quận 7 được coi là các khu đô thị mới hàng đầu do khoảng cách gần về địa lý với Quận 1 và sự phát triển của cơ sở hạ tầng. Khi cơ sở hạ tầng được cải thiện, dân cư sẽ dễ dàng chấp nhận hơn với cuộc sống ở xa trung tâm thành phố.

Biến động của thị trường sau cuộc khủng hoảng kinh tế toàn cầu dường như đã tạo ra một sự thay đổi dài hạn trong xu hướng lựa chọn căn hộ. Người mua để sử dụng chiếm đa phần trong nhu cầu của thị trường. Theo một cuộc khảo sát thị trường gần đây với nội dung "Thị trường bất động sản Việt Nam 2009 và triển vọng 2010" được công bố bởi Công ty Cổ phần Báo cáo

đánh giá Việt Nam (Vietnam Report JSC), 61,5% người mua có mục đích để ở, 27% là nhà đầu tư dài hạn và 11,5% là nhà đầu tư ngắn hạn.

Nguồn cung căn hộ khá ổn định mặc dù có biến động giữa các tháng trong năm. Trong năm 2009 tổng cộng 7.704 căn hộ đã được hoàn thành và tăng 16% lên 8.972 căn hộ trong năm 2010. Năm 2011, số căn hộ hoàn thành là 8.304 căn.

Với áp lực từ môi trường kinh doanh biến động, và lạm phát cao trong năm 2011, các chủ đầu tư đã cố gắng áp dụng chiến lược kinh doanh mới để kích cầu, bao gồm cả việc bán đấu giá căn hộ và tặng vàng cho người mua. Mặc dù vậy, doanh thu bán hàng vẫn chậm lại và chủ đầu tư không hào hứng trong việc chào bán dự án mới. Một ví dụ cho điều này là trong Quý 4 năm 2011, nguồn cung mới đều từ các dự án đã hoàn thành.

Theo báo cáo của sàn giao dịch CBRE, vào cuối năm 2011 số lượng giao dịch thành công trong Quý 4 giảm 28% so với quý trước mặc dù nhu cầu mua tăng 19%. Điều này cho thấy nhu cầu vẫn cao nhưng lãi suất và bất ổn kinh tế vĩ mô là một trở ngại lớn cho người mua. Theo khảo sát của Grant Thornton Việt Nam trong Quý 4 năm 2011, 35% số người được hỏi cho rằng vay đóng một vai trò quan trọng trong quyết định đầu tư của họ trong khi đó 36% nghĩ rằng khả năng vay được vốn rất khó khăn. Điều này giải thích một phần sự sụt giảm trong bán hàng.

Mặc dù vậy, báo cáo này cũng cho thấy rằng lĩnh vực bất động sản được coi là kênh đầu tư hấp dẫn nhất, vượt qua lĩnh vực giáo dục vốn dẫn đầu trước đó.

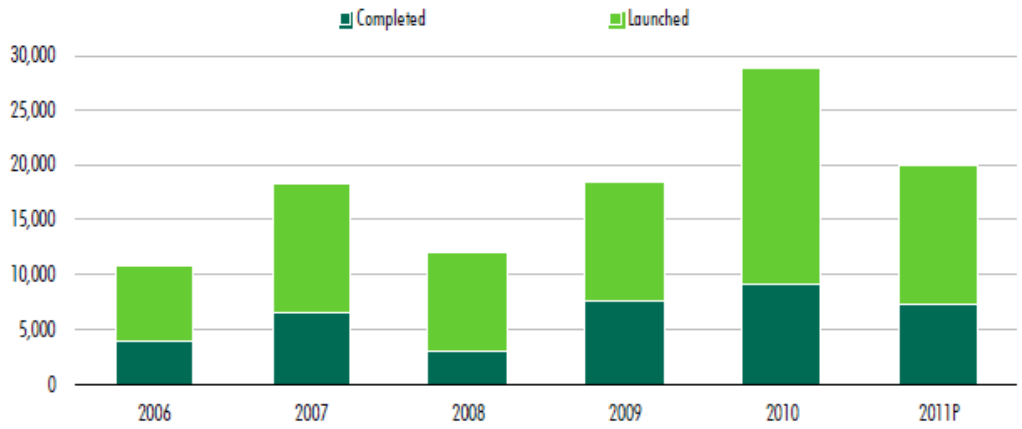
Các dự án có vị trí tốt, chất lượng tốt (về thiết kế và nội thất), với đầy đủ cơ sở hạ tầng với diện tích phù hợp vẫn thu hút cả nhà đầu tư và khách hàng cá nhân.

Chiết khấu hoặc giảm giá trực tiếp được coi là biện pháp kích cầu thành công. Ví dụ, đợt giá giảm tại dự án An Tiến đã thu hút cả người mua để ở và các nhà đầu tư. Khoảng 70% của 498 căn hộ đã được bán hết. Điều này cho thấy rằng nhu cầu của thị trường vẫn tồn tại miễn là phù hợp về giá cả. Khoảng 25 căn hộ của dự án An Bình đã được bán từ khi được mở bán chính thức vào tháng mười một. Kết quả khả quan này được đánh giá là do giá cả hấp dẫn kết hợp với chương trình khuyến mại của chủ đầu tư, bao gồm cả việc khuyến mại một chỉ vàng (3,75 gram) cho 25 người mua đầu tiên.

Bất động sản vẫn là một kênh đầu tư truyền thống tại Việt Nam và được hỗ trợ rất lớn từ nguồn kiều hối. Theo Ủy ban Giám sát Tài chính Quốc gia, lượng kiều hối chuyển về Việt Nam trong năm 2011 là khoảng 9 tỷ đô la Mỹ, trong đó ước tính 52% được đầu tư vào bất động sản.

Theo nghiên cứu do FTA Việt Nam thực hiện, nhu cầu bất động sản sẽ tiếp tục gia tăng từ hai nguồn chính là các cặp vợ chồng đang tìm nhà ở và doanh nhân thành đạt. Hai đối tượng khách hàng này có thu nhập cao, và không phụ thuộc nhiều vào việc vay nợ để mua nhà. Thay vào đó, họ chú ý đến môi trường sống, chất lượng sản phẩm, thiết kế, tiện nghi, vị trí và cơ sở hạ tầng.

Hình 11.1: Nguồn cung thị trường căn hộ hiện tại theo tình trạng hoàn thành tại TP. HCM (đơn vị: căn hộ)



Source: CBRE Vietnam

Nguồn: CB Richard Ellis Việt Nam

11.4 GIÁ BÁN

THỊ TRƯỜNG THỨ CẤP

Thị trường thứ cấp là nơi giao dịch giữa các cá nhân, không có sự tham gia của chủ đầu tư. Quận 1 và các khu vực lân cận luôn có giá chào bán cao nhất, với phân khúc cao cấp dao động từ 1.800 - 5.500 USD/m2. Từ năm 2006 đến 2010, giá bán của phân khúc cao cấp tăng 57,2%, từ 2.800 USD/m2 năm 2006 lên 4.401 USD/m2 năm 2010. Mức giá cao nhất đạt 4.900 USD/m2 trong năm 2007 và giảm sau đó. Tính từ năm 2009 giá chào bán biến động không nhiều. Chủ sở hữu nhận thấy việc bán căn hộ để thu lợi nhuận không khả quan nên đã lựa chọn phương án nắm giữ và cho thuê.

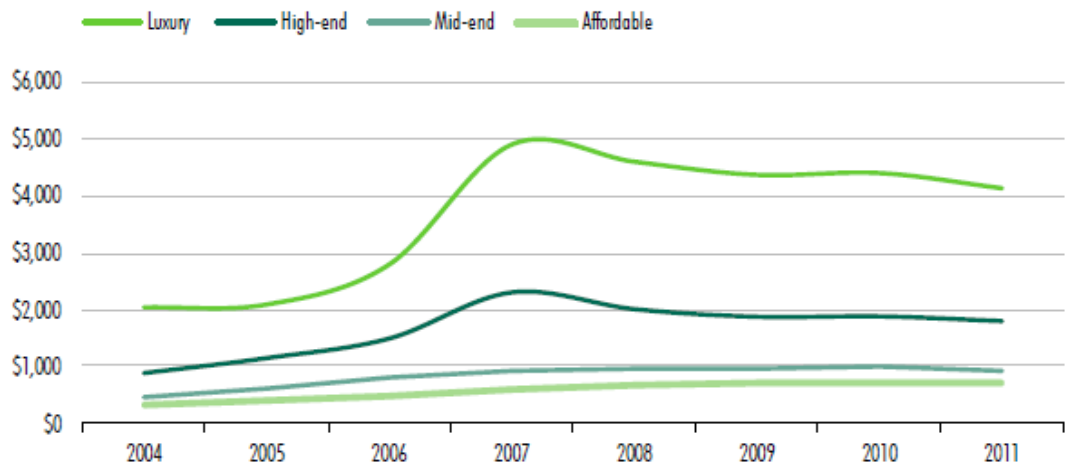
Phân khúc trung cấp và căn hộ thu nhập thấp được xây dựng rải rác trong thành phố, thường có bán kính 3-8 km từ khu vực trung tâm. Mức giá bán của phân khúc trung cấp dao động từ 830 - 1.600 USD/m2. Giá bán căn hộ thu nhập thấp trong khoảng từ 430 - 900 USD/m2 với khoảng cách 12-15 km đến trung tâm.

Trong nền kinh tế và môi trường kinh doanh biến động, các phân khúc căn hộ tiếp tục chịu áp lực giảm giá trong cả năm 2011. Trong bối cảnh giá giảm ở tất cả các phân khúc, phân khúc trung cấp có mức giảm lớn nhất 7,5% trong năm 2011. Sự sụt giảm này chủ yếu đến từ dự án New Sài Gòn và Gold House. Trong Quý 4 năm 2011, sàn giao dịch bất động sản Saigon Mekong giảm giá bán căn hộ dự án Gold House xuống mức thấp hơn 20% so với giá đơn vị này đã thanh toán cho chủ đầu tư HAGL.

Tương tự như vậy, tại dự án New Saigon tại huyện Nhà Bè, nhà đầu tư thứ cấp Vạn Phúc Hưng giảm giá bán 22,5% xuống 15,5 triệu đồng/m2 mặc dù trước đó mua vào với giá 19-20

triệu đồng/m2. Việc bán mới và bán thứ cấp các căn hộ dự án cao cấp phải đối mặt với sự cạnh tranh từ phân khúc biệt thự và nhà phố trong 2 năm trở lại đây. Với khoản tiền từ 170.000 USD, nhà đầu tư có thể mua biệt thự hoặc nhà phố xây thô tại Quận 9 và huyện Nhà Bè với cùng chất lượng và tiến độ với căn hộ cao cấp gần trung tâm thành phố, kèm thêm quyền sử dụng đất.

Hình 11.2: Giá chào bán căn hộ tại thị trường thức cấp của TP. HCM (USD/m^2)



Source: CBRE Vietnam

Nguồn: CB Richard Ellis Việt Nam

THỊ TRƯỜNG SƠ CẤP

Giá chào bán căn hộ giảm trong Quý 1 năm 2008, đặc biệt ở phân khúc cao cấp. Trong xu hướng này, phân khúc căn hộ thu nhập thấp tăng tỷ lệ chào bán trên tổng cung trên thị trường, từ mức 57% Quý 2 năm 2010 lên 67% vào Quý 3 và cuối cùng đạt 75% trong Quý 4 năm 2010.

Trong nửa cuối năm 2010, không có dự án siêu cao cấp nào được tung ra, nhưng đã có 6 dự án cao cấp mới được chào bán. Giá bán dao động từ 1.300 - 2.300 USD/m2. Tất cả các dự án đều ở các vị trí đắc địa của Quận 2, Quận 7, và quận Tân Bình.

Trong quá khứ, chủ đầu tư thường mở bán theo nhiều giai đoạn nhằm mục đích nâng cao giá trị của dự án. Giá bán được điều chỉnh tăng trong các giai đoạn sau tùy thuộc vào kết quả bán hàng trong giai đoạn trước. Mức tăng giá thường từ 3% - 8% tùy thuộc vào vị trí của căn hộ trong dự án.

Dữ liệu sử dụng để tính giá chào bán được điều chỉnh lại trong Quý 4 năm 2011. Mức giá bán trung bình được tổng hợp từ tất cả các dự án đã thu thập dữ liệu.

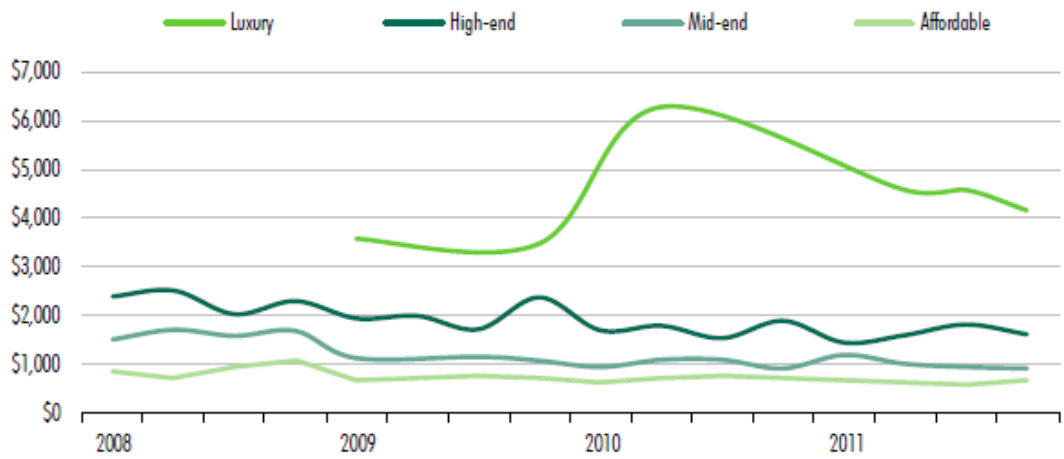
Cuối năm 2011 các chủ đầu tư bắt đầu công bố giảm giá bán kèm theo các chương trình khuyến mại, bốc thăm may mắn. Giá bán trung bình ở tất cả các phân khúc đều giảm, với mức giảm mạnh nhất thuộc về phân khúc siêu cao cấp giảm 9,1% trong Quý 4 năm 2011. Giá

chào bán căn hộ thu nhập thấp trong Quý 4 năm 2011 giảm nhẹ nhất ở mức 1,3% so với quý trước và dao động từ 677 - 792 USD/m2.

Đầu Quý 4 năm 2011, tòa nhà PetroVietnam Landmark đã giảm giá bán xuống còn 15,5 triệu đồng/m2, tạo tiếng vang trên thị trường. Mức giảm này tương đương 30% giá chào bán ban đầu (giảm từ 1.093 còn 738 USD/m2). Tuy nhiên, kèm theo đó là một số điều khoản hạn chế đi kèm làm giảm tính hấp dẫn của đợt giảm giá này. Cụ thể khi khách hàng đặt mua cần tham gia bốc thăm may mắn để nhận quyền mua. Giá bán vì thế cũng không đạt được mức giảm công bố.

Chịu áp lực nợ vay, các chủ đầu tư đã công khai giảm giá bán. Điều này ảnh hưởng khá nhiều đến tâm lý người tiêu dùng. Người mua có xu hướng trì hoãn việc mua căn hộ khi nghĩ rằng giá có thể còn tiếp tục giảm trong tương lai. Các chủ đầu tư cũng tránh việc trực tiếp giảm giá bán để không xảy ra xung đột lợi ích với người mua trước. Thay vào đó các chương trình khuyến mại hoặc giãn tiến độ thu tiền cho người mua mới được các chủ đầu tư lựa chọn.

Hình 11.3: Giá chào bán căn hộ tại thị trường sơ cấp của TP. HCM (USD/m^2)



Note: There were no launches in the luxury segment in 2008.

Source: CBRE Vietnam

Nguồn: CB Richard Ellis Việt Nam

11.5 CĂN HỘ MUA CHO THUÊ

Người thuê nhà bao gồm cả người Việt Nam và người nước ngoài. Việc giảm trợ cấp nhà ở của các tổ chức đa quốc gia đã tạo xu hướng người nước ngoài thay đổi từ thuê căn hộ dịch vụ chuyển sang thuê căn hộ mua cho thuê. Phân khúc căn hộ siêu cao cấp và cao cấp cho thuê cũng cung cấp dịch vụ và tiện nghi tương tự như các căn hộ dịch vụ. Dịch vụ giúp việc gia đình với mức giá hợp lý cũng đảm bảo cho mức giá thuê căn hộ cho thuê rẻ hơn đáng kể hơn so với giá thuê của căn hộ dịch vụ.

Dựa trên thông tin CBRE thu thập được, giá cho thuê căn hộ tại Phú Mỹ Hưng (Quận 7) nằm trong khoảng từ 400 đến 1.500 USD/tháng. Một căn hộ với giá thuê 400 USD/tháng thường có diện tích là 90 m² với hai phòng ngủ nhưng xa các dịch vụ và tuyến đường chính. Căn hộ cho thuê với giá 800 USD/tháng thường có diện tích 110 m² với ba phòng ngủ, nằm trong khu phức hợp tại các khu vực đông dân cư. Căn hộ Penthouse, thường có hơn ba phòng ngủ với diện tích trên 350 m² có đường lên sân thượng có giá thuê từ 1.000 đến 1.500 USD/tháng, nằm trong khu phức hợp cao cấp ở vị trí trung tâm.

Giá cho thuê căn hộ có xu hướng giảm trong năm 2011. Nguyên nhân một phần từ nguồn cung mới của 258 căn hộ dự án Xi Riverside, 580 căn hộ dự án Hoàng Anh River View, và 750 căn hộ dự án The Vista. Các dự án này đều nằm trong khu vực Thảo Điền, Quận 2. Ở khu vực Phú Mỹ Hưng, Quận 7 cũng có thêm 668 căn hộ. Nhu cầu với phân khúc siêu cao cấp có thể đã giảm đến 19% so với cùng kỳ năm trước.

11.6 NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI

CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

Vào đầu năm 2011, có 151 dự án chung cư được xây dựng hoặc đang trong giai đoạn lập kế hoạch. Trong số này, khoảng 100 dự án bắt đầu vào giai đoạn bán hàng, cung cấp hơn 42.000 căn hộ ra thị trường. Các dự án này có vị trí ở huyện Nhà Bè, Quận 2, Quận 7, Quận 9, Quận 12, Bình Tân, Tân Phú, và Thủ Đức.

Đến cuối năm 2011, có 19 dự án đang triển khai xây dựng hoặc làm móng, dự kiến sẽ bổ sung khoảng 11.282 căn hộ ra thị trường. Hiện tại phân khúc trung cấp và thu nhập thấp chiếm đa số tương ứng 67,1% nguồn cung tất cả các dự án.

Các chủ đầu tư tiếp tục tập trung phát triển các dự án trung cấp và thu nhập thấp ở khu vực ngoại thành do chi phí đất thấp hơn.

71% nguồn cung mới được tập trung vào hai phân khúc này, có vị trí tại Quận 9, Bình Chánh, Nhà Bè, Bình Tân, Tân Phú, và Thủ Đức.

Nguồn cung hiện tại dự kiến sẽ tăng đáng kể trong năm 2012, 2013 và 2014, với khoảng 29.000 căn hộ sẽ được hoàn thành mỗi năm. Tuy nhiên, cần lưu ý rằng con số này có thể thay đổi do điều kiện thị trường.

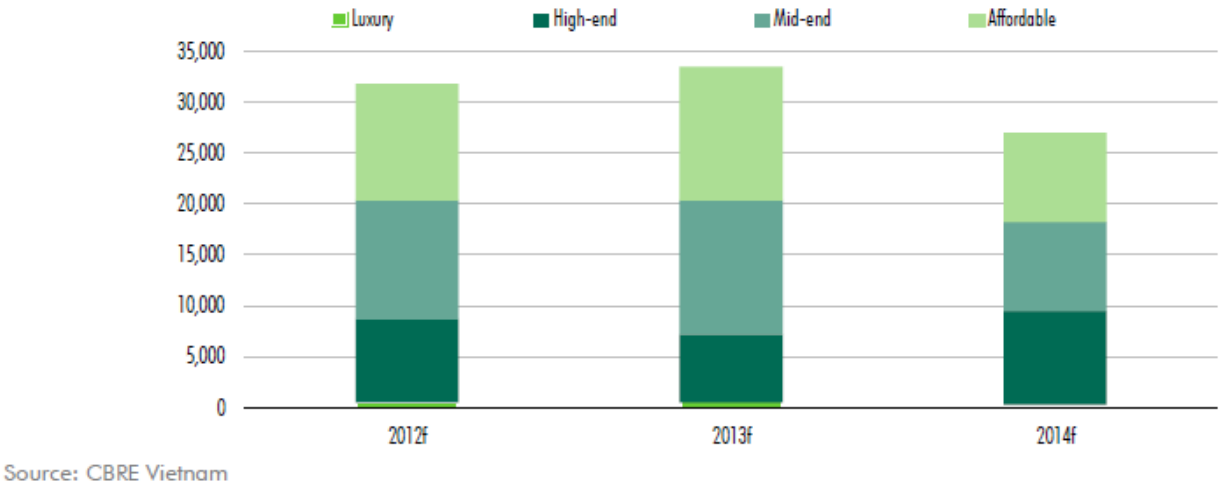
DỰ ÁN ĐANG PHÁT TRIỂN

Từ năm 2008, các chủ đầu tư đã tập trung vào khu vực ngoại thành bao gồm các Quận 8, 9 và 12 cũng như các quận Gò Vấp, Thủ Đức, Tân Phú, Bình Tân, Hoóc Môn, Nhà Bè và huyện Bình Chánh để phát triển các dự án nhà thu nhập thấp. Việc phát triển các dự án ở khu vực ngoại thành sẽ giúp giảm chi phí đầu vào.

Nếu việc xây dựng được thực hiện theo đúng kế hoạch, nguồn cung hiện tại được dự kiến sẽ tăng trên 88.000 đơn vị với 193 dự án vào cuối năm 2014. Sự phát triển của các dự án mới ở khu vực ngoại thành sẽ tác động đến mật độ dân số và đẩy mạnh quá trình đô thị hóa. Quyết

định số 5061/QĐ-UBND, Ủy ban nhân dân TP. HCM đã phê duyệt quy hoạch chi tiết phát triển đô thị tại Quận 8, phường 15 của Quận Bình Thạnh và khu đô thị mới Thủ Thiêm.

Hình 11.4: Số lượng căn hộ hoàn thành dự kiến tại TP. HCM (Đơn vị: căn hộ)



Nguồn: CB Richard Ellis Việt Nam

11.7 TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

Quý đầu tiên của năm 2012 dự kiến sẽ chứng kiến những giao dịch bị trì hoãn từ quý trước đó cuối cùng cũng được hoàn thành khi người mua xem xét hoàn thành giao dịch của họ hoặc dọn về căn hộ của mình trước Tết.

Mức cắt giảm giá dự kiến sẽ tăng trong nửa đầu của năm 2012 khi các chủ đầu tư tin rằng họ đủ tiềm lực tài chính để vượt qua nửa đầu ảm đạm của năm 2012 nhằm tìm cách tăng dòng tiền. Một số căn hộ tồn kho trong các dự án đang được hoàn thành dự kiến sẽ chuyển đổi sang dạng mua để cho thuê, cho phép các chủ đầu tư vượt qua chu kỳ này của thị trường. Điều này sẽ còn gây thêm áp lực giảm giá trong tám quý tới khi các căn hộ này dự kiến sẽ không đạt được mức giá cao như ban đầu.

Thị trường nhà ở có khả năng còn vận động chậm chạp cho đến đầu năm 2013. Những thay đổi gần đây trên thị trường, bao gồm việc bãi bỏ quy định hạn chế tăng trưởng tín dụng trong lĩnh vực bất động sản và sự giảm giá, dự kiến sẽ có hiệu quả lớn hơn vào cuối năm 2012 khi chúng bắt đầu phát huy ảnh hưởng tới thị trường.

Việc cắt giảm giá trong Quý 4 năm 2011 dự kiến sẽ có tác động tích cực lâu dài đối với thị trường nhà ở tại TP. Hồ Chí Minh. Ngoài ra, một số chủ đầu tư đẩy mạnh các dự án mà vẫn chưa được động thổ và dự kiến sẽ cố gắng chuyển đổi một tỷ lệ trong các dự án của họ sang phân khúc nhà thu nhập thấp để duy trì hoạt động kinh doanh của họ trong khi cùng một lúc giải quyết được nhu cầu thực tế của thị trường.

Các dự án nhà ở sẽ tiếp tục mở rộng đến các quận, huyện xa trung tâm với cầu cho các dự án chuyển từ quận 9 đến huyện Nhà Bè. Các dự án tại huyện Nhà Bè có giá cả hợp lý hơn và

phù hợp hơn cho người mua sử dụng xe máy làm phương tiện đi lại nhờ sự phát triển của cơ sở hạ tầng trong khu vực.

12. NGHIÊN CỨU THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

Năm 2003, các khu biệt thự hiện đại đầu tiên ở thành phố Hồ Chí Minh là Phú Mỹ Hưng (Phía Nam Sài Gòn) và Thảo Điền (khu bờ sông của Quận 2). Sau sự sôi động ban đầu, số dự án xây dựng khu biệt thự được chào bán đã giảm xuống trong những năm gần đây, và thị trường được kỳ vọng chuyển sang các khu vực ở các tỉnh lân cận nơi quỹ đất luôn có sẵn và rẻ hơn. Hiện tại, một số lượng lớn các dự án biệt thự vẫn tập trung tại Phú Mỹ Hưng và Quận 2. Gần đây, Quận 9, Bình Chánh và Nhà Bè cũng đang thu hút sự chú ý của các nhà đầu tư bất động sản.

12.1 NGUỒN CUNG HIỆN TẠI

Từ năm 1998 đến năm 2000, rất nhiều khách hàng tìm các vị trí ven sông tại Quận 2 để xây dựng biệt thự. Quận 9 và Quận 2 tiếp tục thu hút sự chú ý của các nhà đầu tư bất động sản do nằm gần các CBD.

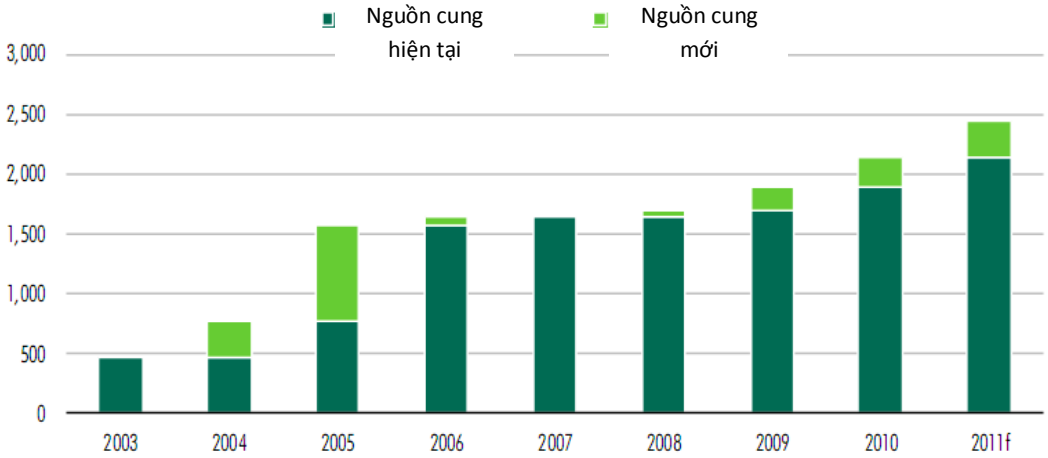
Từ giữa năm 2008, hầu hết các giao dịch đã hoàn tất chủ yếu tập trung ở những dự án mới khai trương này. Các chủ đầu tư đã chuyển sang các dự án xây dựng có diện tích nhỏ hơn do nguồn cung đất hạn chế và nhịp độ thị trường chậm lại. Giá đã giảm xuống, điều này đã thu hút nhiều khách mua hơn.

Trong suốt năm 2007, có tổng số 1.636 đơn vị nhà ở được hoàn thiện. Trong năm 2008 và 2009, không có dự án bất động sản nào hoàn thành. Trong năm 2010, 113 đơn vị nhà ở được hoàn thiện, với 256 đơn vị dự kiến sẽ được cung cấp cho thị trường trong năm 2011.

Khu đô thị Phú Mỹ Hưng tại Quận 7 và các vị trí đắc địa tại Quận 2 có giá đất cao nhất so với các khu vực khác của Thành phố.

Hình 12.1: Nguồn cung Biệt thự/Căn hộ theo các dự án khai trương, (đơn vị), Thị trường TP. HCM

Figure 12.1 Villa/Townhouse Existing Supply by Launches, (units), HCMC Market

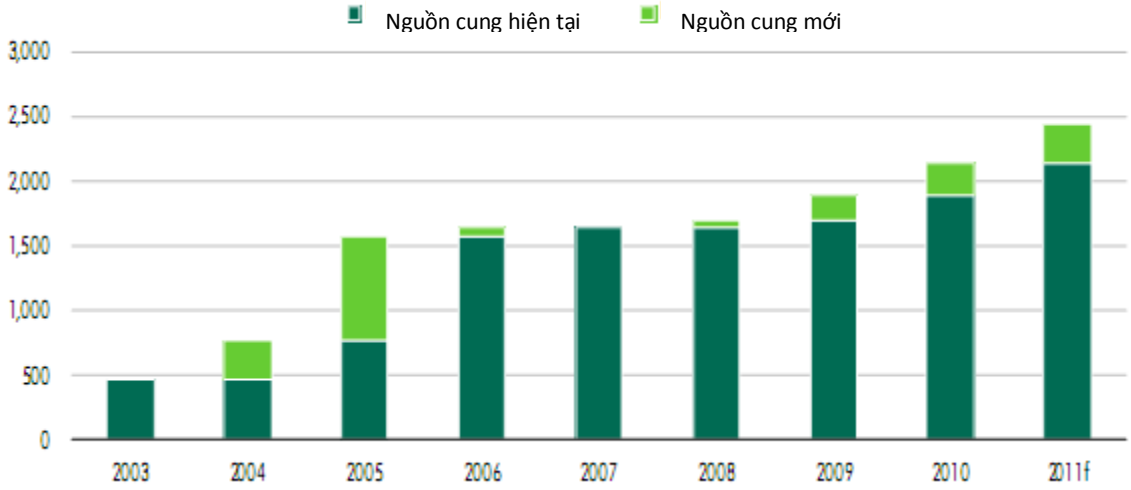


Source: CBRE Vietnam

Nguồn: CB Richard Ellis Việt Nam

CÁC BIỆT THỰ HOÀN THÀNH THEO NĂM

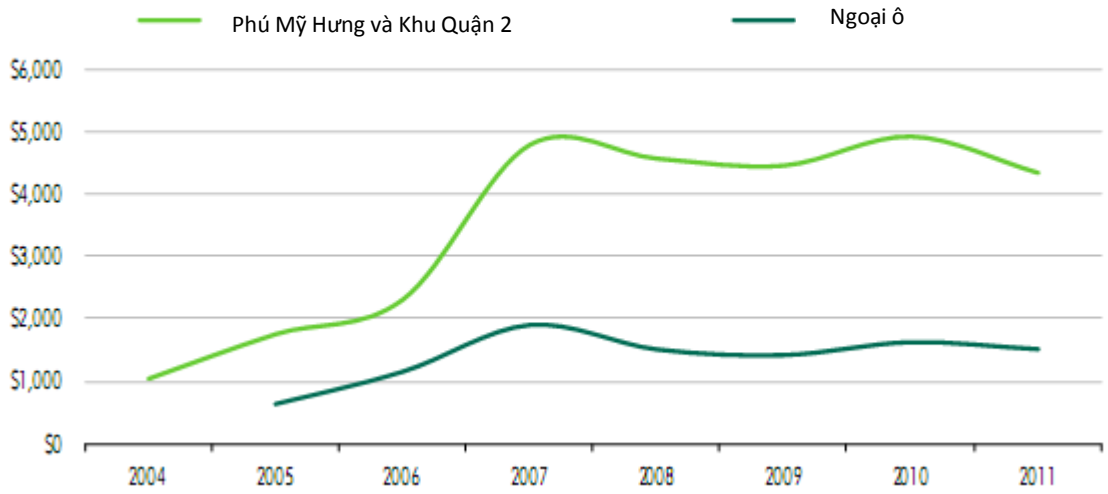
Hình 12.2: Nguồn cung Biệt thự/Căn hộ theo tiến độ hoàn thành, (đơn vị), Thị trường TP. HCM



Nguồn: CB Richard Ellis Việt Nam

12.2 GIÁ

Hình 12.3: Giá chào mua thứ cấp Biệt thự/Căn hộ, (USD/m2), Thị trường TP. HCM



Ghi chú: Đơn giá dựa trên diện tích khu xây dựng

Nguồn: CB Richard Ellis Việt Nam

Giá chào mua trung bình cho các biệt thự tại các khu vực đắc địa của Quận 2 và khu Phú Mỹ Hưng trong năm 2006 là 2.319 USD/m2. Trong suốt năm 2010, giá chào mua trung bình tăng thêm 112%, lên mức 4.933 USD/m2. Giá biệt thực tại khu vực ngoại ô đã tăng đáng kể, tuy nhiên vẫn ở mức thấp so với các khu vực đắc địa. Trong năm 2010, giá chào mua cho các biệt thự tại khu vực ngoại ô là 1.638 USD/m2, tăng 41% so với mức 1.160 USD/m2 vào năm 2006.

Giá biệt thự tăng lên đỉnh điểm vào Quý 1/2008, đạt mức 6.023 USD/m2 đối với các biệt thự có vị trí đắc địa và 2.242 USD/m2 đối với các biệt thự tại khu vực ngoại ô. Kể từ đó, giá đã giảm và giá các biệt thự có vị trí đắc địa dao động trong khoảng từ 4.214 USD/m2 đến 5.137 USD/m2 trong giai đoạn giữa năm 2009 và 2010.

Các thắc mắc của khách hàng cho thấy các khu vực Quận 2 và 9 và khu vực Nam Sài Gòn vẫn là những khu vực được khách hàng ưa thích ở Thành phố Hồ Chí Minh do các lựa chọn giao thông thuận lợi và hàng hóa, dịch vụ sẵn có.

Theo các khảo sát gần đây, 56% người được hỏi đang tìm kiếm các căn hộ có giá trong khoảng từ 315.000 đến 420.000 USD/căn với diện tích mặt bằng từ 200-300m2. Chủ đầu tư chào giá bán mới dao động từ 168.933 đến 245.452 USD đối với căn hộ, 229.211 đến 396.339 USD đối với biệt thự song lập và 315.539 đến 505.152 USD đối với biệt thự đơn lập.

Giá bất động sản trung bình tại những khu vực đắc địa của Quận 2 và khu Phú Mỹ Hưng tiếp tục đi ngang hoặc giảm sút trong năm 2011. Khu vực Phú Mỹ Hưng chứng kiến sự dao động giá nhiều hơn do hầu hết các dự án trong khu vực này đã hoàn thiện, vì thế có nhiều giao dịch hơn. Các nhà đầu cơ sở hữu nhiều căn hộ đang cố gắng bán các biệt thự có chiết khấu. Giá thứ cấp tại những khu vực này giảm xuống mức trung bình 3.775 USD/m2, dựa trên diện tích đất.

Giá bất động sản trung bình tại các khu vực ngoại ô cũng giảm trong giai đoạn từ năm 2010 đến 2011, mức giảm trung bình 8,4%. Giá tại những khu vực này đạt mức trung bình 1.501 USD/m2 dựa trên diện tích đất. Giá biệt thự và căn hộ tại các khu vực ngoại ô, ví dụ như tại huyện Nhà Bè, không giảm nhiều như tại các khu vực đắc địa của Quận 2 và khu Phú Mỹ Hưng do nguồn cung tại những khu vực này. Khu vực này được coi là thích hợp cho đầu tư dài hạn do gần với các dự án phát triển Phú Mỹ Hưng. Tương tự như Quận 9, phần lớn các dự án tại huyện Nhà Bè là các dự án mới, và nguồn cung trên thị trường thứ cấp còn hạn chế.

Tại Quận 2, Công ty An Dương Thảo Điền đã khai trương 11 biệt thự thuộc Dự án Biệt thự Thảo Điền Midpoint Villa với giá xấp xỉ 4.200 USD/m2 dựa trên diện tích đất, giá này khá cao so với giá trung bình trong khoảng 1.700 USD – 3.500 USD/m2 cho khu vực này. Tại Quận 7, dự án biệt thự Chateau đã khai trương với giá khởi điểm trong khoảng 4.327 USD – 6.831 USD/m2, dựa trên diện tích đất.

12.3 NGUỒN CUNG TRONG TƯƠNG LAI

Theo các nguồn tin, rất nhiều chủ đầu tư đang cân nhắc các dự án biệt thự ở Quận 2, Quận 9, Nhà Bè, Bình Chánh và Cần Giờ nhưng không công bố các chi tiết cụ thể.

Tháng 10/2010, chủ đầu tư SDI báo cáo cơ sở hạ tầng của dự án Khu liên hợp sân golf, TDTT và Nhà ở Sài Gòn đã hoàn thành. Với diện tích mặt bằng 120 ha, chủ đầu tư sẽ xây dựng một sân golf 18 lỗ, cùng với 193 biệt thự sang trọng, 140 căn hộ và 1 khu phức hợp khách sạn-căn hộ dịch vụ. Các hợp phần sân golf và nhà ở dự kiến sẽ hoàn thành vào năm 2013, tuy nhiên kế hoạch có thể thay đổi.

Theo dự đoán, thị trường biệt thự sẽ được bổ sung thêm 318 biệt thự mới vào năm 2012 và chủ yếu tập trung tại Quận 2, Quận 9 và khu vực phía Nam TP. HCM (gồm Quận 7, Quận 8, Bình Chánh và Nhà Bè). Các nhà đầu tư được kỳ vọng sẽ giao các biệt thự xây thô do khách hàng muốn tự trang trí và trang bị ngôi nhà theo phong cách riêng và trong khả năng tài chính của họ.

Trong khi dự án xây dựng tại Quận 9 và Tân Bình sẽ tiếp tục, giá bất động sản tại huyện Nhà Bè dự kiến sẽ tăng lên trong tám quý tới. Các dự án chung cư dự kiến sẽ tập trung tại Quận Tân Bình do người mua tại khu vực này thích các khu chợ truyền thống sẵn có tại đây, giá cả có thể chấp nhận được và gần với sân bay hơn.

Phường Phước Long tại Quận 9 đang chứng kiến sự gia tăng xây dựng căn hộ một phần do vị trí gần với đường cao tốc Long Thành – Dầu Giây. Tuyến đường cao tốc này hiện nay đang xây dựng và dự kiến sẽ hoàn thành vào năm 2013. Chỉ trong nửa đầu năm 2012, có 378 bất động sản dự kiến sẽ khai trương tại Quận 9.

13. NGHIÊN CỨU THỊ TRƯỜNG KHÁCH SẠN 5 SAO TẠI TP. HỒ CHÍ MINH

13.1 TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG

11 trong số 14 khách sạn năm sao được xây dựng tại Quận 1. Đa số các khách sạn trong Khu Thương mại Trung tâm tọa lạc dọc các phố Nguyễn Huệ, Đồng Khởi và Lê Lợi. Hai khách

sạn năm sao nằm ở Quận 5 và một khách sạn nằm gần Sân bay Quốc tế Tân Sơn Nhất. Các nhà điều hành quốc tế gồm Starwood, Accor, Marriot, Hyatt, Movenpick, Furama, Equatorial và InterContinental. 75% các khách sạn tại Thành phố Hồ Chí Minh được xây dựng bởi các nhà đầu tư bất động sản địa phương. Saigontourist là công ty phát triển và điều hành chính tại Thành phố Hồ Chí Minh, sở hữu 21 trong tổng số 67 khách sạn tiêu chuẩn quốc tế.

Nhu cầu hàng năm cho thấy mùa du lịch cao điểm là từ tháng 10 đến tháng 3.

13.2 NGUỒN CUNG HIỆN TẠI

Có 14 khách sạn năm sao cung cấp 4.632 phòng tại Thành phố Hồ Chí Minh, chiếm 44% nguồn cung khách sạn từ 3-5 sao. Trong Quý 3 của năm 2010, khách sạn năm sao Movenpick đã mở cửa trở lại sau 6 tháng nâng cấp với 27 phòng mới. Trong Quý 4 của năm 2011, khách sạn năm sao Nikko Sài Gòn đã khai trương, cung cấp thêm 334 phòng, tọa lạc tại rìa Quận 1, giáp ranh với Quận 5.

13.3 ĐỊA ĐIỂM

Một số lượng lớn (73%) các khách sạn từ 3-5 sao tại Thành phố Hồ Chí Minh tọa lạc tại Quận 1; trong khi 9% tại Quận 5; 8% tại Quận 3; 4% tại Quận Tân Bình; 5% tại Quận Phú Nhuận và 1% còn lại tại các Quận 10 và 11. Trong số 14 khách sạn năm sao, thì 11 khách sạn nằm ở Quận 1, 2 khách sạn nằm ở Quận 5 và 1 khách sạn nằm ở Quận Phú Nhuận gần sân bay Quốc tế Tân Sơn Nhất. Cả 3 khách sạn 5 sao sang trọng (gồm Sheration, Park Hyatt và InterContinental Asiana Saigon) đều nằm tại Quận 1.

Mặc dù Quận 2 có nhiều biệt thự và căn hộ đắt tiền nhất trong thành phố, và gần CBD, nhưng lại không có bất kỳ khách sạn 3-5 sao nào. Quận 7 cũng không có khách sạn 3-5 sao nào mặc dù là khu đô thị mới ở phía nam của CBD.

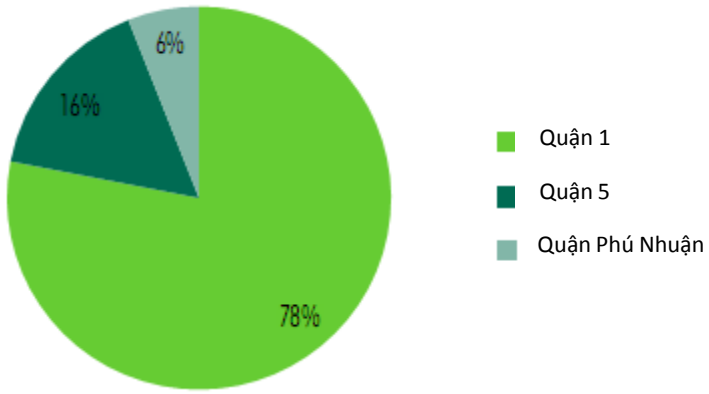
13.4 SỐ LƯỢNG KHÁCH SẠN

Có 14 khách sạn 5 sao ở Thành phố Hồ Chí Minh, gồm: The Caravelle (Furama); Equatorial Ho Chi Minh City; Intercontinental Asiana Saigon; Legend; Majestic; Movenpick Saigon; New World; Park Hyatt; Renaissance Riverside Saigon (Marriot); Rex; Sheraton; Sofitel Plaza (Accor); Windsor Plaza và Nikko Hotel Saigon.

13.5 SỐ LƯỢNG PHÒNG KHÁCH SẠN

Có 4.632 phòng khách sạn 5 sao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Hình 13.1: Các khách sạn 5 sao, nguồn cung phòng khách sạn theo quận, TP. HCM



Nguồn: CB Richard Ellis Việt Nam

13.6 PHÂN TÍCH NHU CẦU

Lượng khách quốc tế đến Việt Nam và Thành phố Hồ Chí Minh đều tăng mỗi năm, mặc dù năm 2009 chứng kiến sự sụt giảm đầu tiên trong tổng số lượng khách quốc tế đến Việt Nam kể từ năm 2003. Tổng số lượng khách quốc tế đến Thành phố Hồ Chí Minh trong năm 2010 đạt con số kỷ lục 3,1 triệu, tăng 19,2% so với năm trước và phá vỡ mọi kỷ lục từng lập trước đó.

Theo đó, nhu cầu đối với các khách sạn cao cấp để phục vụ cho khách du lịch quốc tế cũng tăng lên so với quý trước và so với cùng kỳ năm trước.

Lượng khách MICE (Du lịch kết hợp Hội họp, Khen thưởng, Hội nghị/Hội thảo và Triển lãm) đến thành phố cũng được cải thiện theo báo cáo của các khách sạn như Sofitel, New World, Sheraton, Park Hyatt và các khách sạn thuộc Tổng công ty Du lịch Sài Gòn (Saigontourist) bao gồm Rex, Majestic, Continental và Palace. Vào Quý 3/2010, theo báo cáo, quy mô các đoàn khách đều nhỏ hơn so với các năm trước. Sở Du lịch TP. HCM cũng thống kê rằng nhu cầu từ phân khúc MICE gia tăng mạnh mẽ trong Quý 4/2010 so với quý trước. Theo báo cáo của các khách sạn 4-5 sao, lượng khách du lịch giải trí cũng tăng trong Quý 4/2010 do đây là dịp có kỳ nghỉ Giáng sinh, chủ yếu tăng trong các nhóm khách quy mô lớn. Trung tâm Hội nghị và Triển lãm Sài Gòn thông báo rằng trung tâm đã được đặt kín chỗ cho các sự kiện quy mô quốc tế trong Tháng 9, Tháng 10 và Tháng 11 năm 2010.

Tổng cục Thống kê báo cáo đã có sự vượt trội trong lượng khách quốc tế đến Việt Nam từ các thị trường truyền thống. Du khách Trung Quốc tiếp tục chiếm ưu thế với 18% trong tổng số khách du lịch nước ngoài, tiếp theo là Hàn Quốc (10%), Mỹ (9%) và Nhật Bản (8%). Các nước khác có lượng lớn du khách đến Việt Nam gồm Đài Loan, Úc, Campuchia, Thái Lan, Pháp và Malaysia.

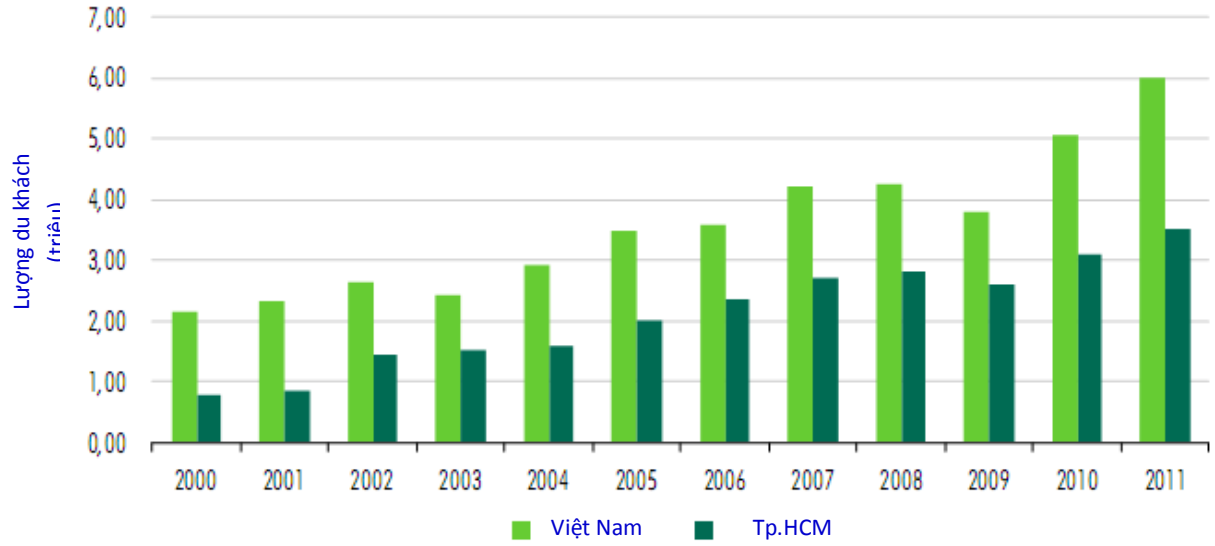
Trong năm 2011, tổng lượng khách quốc tế đến Thành phố Hồ Chí Minh đạt khoảng 3,5 triệu lượt, tăng 13% so với cùng kỳ năm trước. Thành phố đã hoàn thành xuất sắc mục tiêu đề ra hồi đầu năm, đây là dấu hiệu tốt trong bối cảnh kinh tế khó khăn hiện nay. Trong năm 2012,

Sở Văn hóa, Thể thao & Du lịch Thành phố Hồ Chí Minh đề ra mục tiêu thu hút xấp xỉ 3,8 triệu lượt du khách quốc tế.

Theo Sở Văn hóa, Thể thao & Du lịch Thành phố Hồ Chí Minh, 10 thị trường lớn nhất của du khách quốc tế đến Thành phố Hồ Chí Minh vẫn duy trì là Mỹ, Nhật Bản, Úc, Đài Loan, Hàn Quốc, Trung Quốc, Malaysia, Singapore, Pháp và Nga.

Trong 11 tháng đầu năm 2011, Trung Quốc đứng đầu trong danh sách các quốc gia có du khách đến Việt Nam, với tổng lượt du khách đạt 833.000 lượt, tăng 189% so với cùng kỳ năm 2010. Lượng du khách từ Trung Quốc vượt xa các quốc gia tiếp theo trong danh sách đó là Hàn Quốc, Nhật Bản, Mỹ, Đài Loan và Campuchia. Trong năm 2011, tổng lượt du khách quốc tế đến Việt Nam đạt 6 triệu lượt, tăng 19% so với cùng kỳ năm trước. Con số này vượt xa con số mục tiêu 5,3 triệu lượt đề ra cho năm 2011.

Hình 13.2: Lượt du khách quốc tế đến Việt Nam và TP. HCM theo năm



Nguồn: Tổng cục Du lịch Việt Nam

13.7 GIÁ PHÒNG TRUNG BÌNH NGÀY (ADR)

Giá phòng bình quân trong năm 2007 là 127,80 USD. Giá phòng tăng lên mức 173,80 USD vào năm 2008, và đạt đỉnh điểm ở mức 189,60 USD vào Quý 4/2008. Sau đó giá phòng giảm xuống mức 137,40 USD vào năm 2009 và 122,40 USD vào năm 2010, nhưng lại tăng lên mức 129,36 USD vào năm 2011.

Vào Quý 3/2010, giá phòng trung bình tại các khách sạn 5 sao xuống mức 115,80 USD, giảm 4,2% so với cùng kỳ quý trước, tuy nhiên giá phòng tăng nhẹ trở lại, lên mức 128,20%, vào Quý 4/2010. Giá phòng khách sạn 5 sao vào Quý 4 năm 2010 tăng 1,5% so với cùng kỳ năm trước.

Khi so sánh với năm 2009, giá phòng trung bình năm 2010 là 122,60 USD, giảm 10,2%. Các thách thức liên tục trong nền kinh tế toàn cầu và ngân sách du lịch giảm sút buộc các khách

sạn phải theo đuổi thị trường bằng cách hạ giá phòng, cố gắng duy trì tỷ lệ thuê phòng hợp lý. Trong thời gian vừa qua, phân khúc khách sạn năm sao có sự dao động trong giá phòng ít nhất. Không giống như phân khúc khách sạn ba sao đưa ra giá phòng giảm cho cả các đại lý lữ hành và khách vãng lai, các khách sạn năm sao không linh hoạt đối với khách vãng lai. Trong phân khúc này, chỉ có các đại lý lữ hành có quyền thương lượng chiết khấu giá phòng. Do các khách sạn 3 sao thường sở hữu và quản lý bởi các công ty tư nhân hoặc các cá nhân, nên khả năng đáp ứng nhu cầu thị trường của các khách sạn này thường lớn hơn khi đặt ra giá phòng bình quân hàng ngày.

Trên cơ sở hàng tháng, giá phòng bình quân của các khách sạn cao cấp đều đã lặp lại với tình trạng tỷ lệ thuê phòng bình quân thấp nhất trong giai đoạn từ tháng 6 đến tháng 8, là mùa ít khách du lịch đối với thị trường Thành phố Hồ Chí Minh. Giá thuê phòng có xu hướng tăng lên trong tháng 9 và sẽ tăng lên vào mùa cao điểm.

ADR của các khách sạn năm sao tăng lên mức 138,40 USD vào Quý 4/2011, tức là tăng 7,9% so với cùng kỳ năm trước. Nguyên nhân chủ yếu là do lượt du khách đến Thành phố Hồ Chí Minh năm 2011 tăng lên (cao hơn 13% so với năm 2010).

Sự gia tăng trong ADR của các khách sạn năm sao nằm trong tầm dự đoán đối với tăng trưởng ADR hàng năm. Các khách sạn có xu hướng tăng giá phòng hàng năm để bù lạm phát. Tuy nhiên, trong bối cảnh tỷ lệ lạm phát trung bình năm 2011 xấp xỉ 18,56%, tốc độ tăng trưởng ADR của các khách sạn trong năm 2011 vẫn còn quá thấp. Điều này phản ánh quyết định của chủ các khách sạn ưu tiên tỷ lệ thuê phòng bằng việc chia sẻ gánh nặng chi phí tăng cao với các khách ở tại khách sạn trong tình hình kinh doanh bấp bênh.

Các khách sạn năm sao ít có xu hướng tăng giá phòng hơn so với các khách sạn ba sao hoặc bốn sao do giá phòng tại các khách sạn năm sao đã rất cao.

Khách sạn năm sao InterContinental ghi nhận mức ADR rất cao trong 2011, 166,50 USD/phòng/đêm. Đây là mức ADR sau hai năm hoạt động, và cao hơn 38% so với năm 2010. Điều này đưa khách sạn InterContinental xếp hạng thứ ba trong danh sách ADR Hàng đầu cho thị trường khách sạn cao cấp của Thành phố Hồ Chí Minh, chỉ đứng sau khách sạn Park Hyatt và khách sạn Sheraton. Trong Quý 4 năm 2011, giá phòng tại khách sạn InterContinental thậm chí đã vượt qua giá phòng tại khách sạn Sheraton.

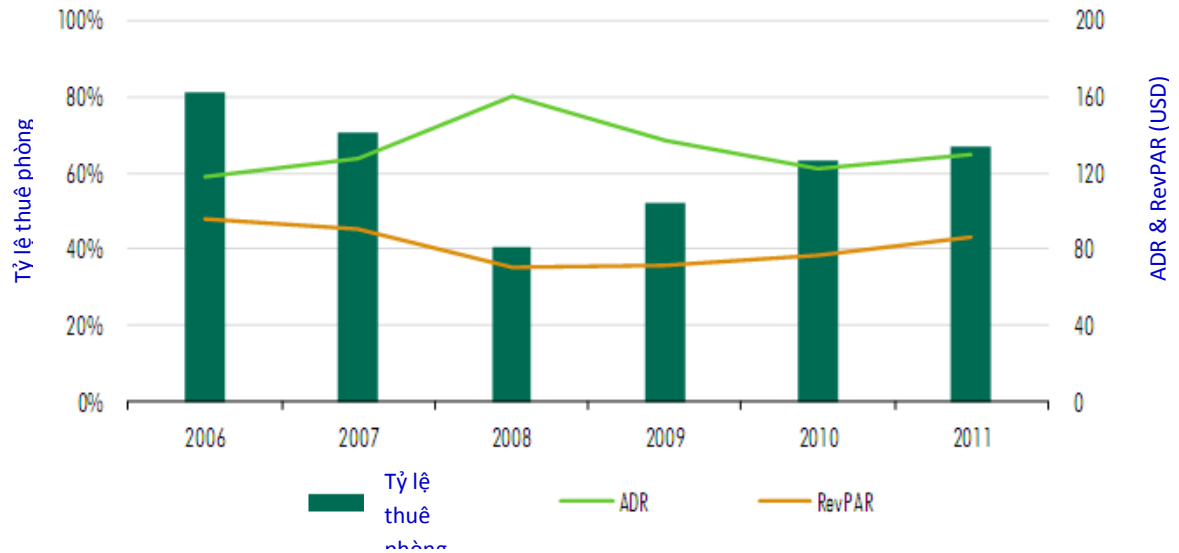
Khách sạn năm sao Windsor Plaza có mức tăng ADR 14% so với năm 2010, điều này cho thấy rằng thậm chí cả các khách sạn nằm ngoài Khu Thương mại Trung tâm cũng có thể thu hút khách. Khách sạn Legend, chủ yếu hướng đến khách Nhật Bản, đã thành công trong việc nâng giá phòng tăng thêm 10,7% so với năm 2010.

Bảng 13.1: Các khách sạn 5 sao, Chỉ số hiệu quả thị trường theo năm, TP. HCM

5 sao (cùng kỳ năm	200	2007	2008	2009	2010	2011
Giá phòng bình quân	$117,5	$127,80	$173,80	$137,40	$122,4	$129,3
Tỷ lệ thuê phòng	81,4	70,6%	40,5%	52,4%	63,4%	67,0%
RevPAR (Doanh thu trên mỗi phòng sẵn có)	$95,66	$90,23	$70,50	$71,40	$77,10	$86,61

Nguồn: CB Richard Ellis Việt Nam

Hình 13.3: Các khách sạn 5 sao, Tỷ lệ thuê phòng và ADR theo năm, TP. HCM



Nguồn: CB Richard Ellis Việt Nam

13.8 TỶ LỆ THUÊ PHÒNG BÌNH QUÂN

Tỷ lệ thuê phòng trung bình trong năm 2007 là 74,9%, với tỷ lệ cao điểm đạt 80,3% được ghi nhận trong Quý 1 năm 2007. Tỷ lệ thuê phòng trung bình sau đó giảm xuống còn 64% vào năm 2008 và 52% vào năm 2009, trước khi tăng trở lại mức 63,4% vào năm 2010. Tại thời điểm thấp nhất, tỷ lệ thuê phòng trung bình tại các khách sạn năm sao là 45,5% trong Quý 2 năm 2009.

Tỷ lệ thuê phòng tại các khách sạn cao cấp có xu hướng tăng lên trong hai năm vừa qua. Tỷ lệ thuê phòng trong năm 2010 gần đạt mức kỷ lục trong năm 2007, trước khi cuộc khủng hoảng kinh tế bắt đầu.

Trong Quý ba năm 2010, các khách sạn năm sao ghi nhận tỷ lệ thuê phòng 58%, thấp hơn 2% so với quý trước, tuy nhiên lại cao hơn 6,8% so với cùng kỳ năm 2009. Điều này cho thấy sự tăng trưởng lượt khách quốc tế đến thành phố trong cùng quý, theo báo cáo của Sở Du lịch thành phố thì đạt mức tăng 8% so với quý trước và 15% so với cùng kỳ năm trước.

Trong năm 2010, các khách sạn bốn sao chứng kiến tỷ lệ thuê phòng trung bình cao nhất đạt 73,3%. Điều này là do chất lượng dịch vụ và phòng ở cao cấp, có mức giá hợp lý hơn so với đối thủ cạnh tranh là các khách sạn năm sao. Trong năm 2010, một số khách sạn bốn sao đưa ra giá phòng khuyến mãi thu hút du khách theo hướng sang trọng, những người đã có thể chọn khách sạn năm sao, nhưng lại nhạy cảm với giá.

Các khách sạn năm sao báo cáo có sự gia tăng trong nhu cầu MICE trong Quý 4 năm 2010, khiến tỷ lệ thuê phòng tăng mạnh. Chủ yếu nhu cầu này đến từ các công ty lớn của nước ngoài hoạt động trong các ngành dược, ngân hàng và sản xuất.

Nếu chúng ta nhìn vào kết quả tổng thể năm 2010, thị trường khách sạn cao cấp đã có sự phục hồi lành mạnh với tỷ lệ thuê phòng so với cùng kỳ năm trước tăng đối với tất cả các

hạng phòng. Tỷ lệ thuê phòng của các khách sạn năm sao trong năm 2010 là 63,4%, tăng 11,0% so với năm 2009.

Tỷ lệ thuê phòng của các khách sạn năm sao đã tăng lên 67% vào năm 2011, cao hơn 3,5% so vwosi mức được ghi nhận trong năm 2010. Sự gia tăng số lượng du khách nước ngoài đến thành phố chính là nguyên nhân dẫn đến sự gia tăng trong tỷ lệ thuê phòng.

Năm 2011, thị trường khách sạn năm sao có được sự gia tăng trong tỷ lệ thuê phòng do tỷ lệ thuê phòng lành mạnh tại các khách sạn như Majestic, Caravelle, Rex, và Windsor. Khách sạn Rex trở nên hấp dẫn hơn nhờ việc khai trương khu bán lẻ cũng như được hưởng lợi từ việc thuộc sở hữu của Saigontourist, điều nay dồn lượng du khách nhóm trong Quý 4 của một năm, dẫn đến tỷ lệ thuê phòng cao 73,0%. Hai yếu tố này đã cùng mang lại tỷ lệ thuê phòng tại khách sạn này từ mức 56,0% vào năm 2010 lên đến 71,6% trong năm 2011. Khách sạn Equatorial cũng đã có một năm kinh doanh tốt với tỷ lệ thuê phòng tăng từ 53,8% lên 62,6%.

13.9 NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI

Khách sạn năm sao Majestic tại trung tâm thành phố đã công bố kế hoạch bắt đầu mở rộng vào đầu năm 2011, bao gồm một tòa nhà 28 tầng có 205 phòng và 19.000 m² không gian văn phòng cùng với bãi đậu xe. Việc mở rộng khách sạn Majestic, và khách sạn năm sao Leman CT Plaza, với khoảng 200 phòng, cả hai đã chính thức động thổ vào hồi tháng Bảy.

Vào cuối tháng 11/2011, khách sạn năm sao Le Meridien dự kiến sẽ đạt mục tiêu mở cửa trước khi kết thúc năm 2012.

Hai dự án khách sạn năm sao mới đang xây dựng đang đang trong quá trình ổn định. Khách sạn Eden A, do Vincom đầu tư xây dựng, gần hoàn thành, và tầng hầm của khách sạn Pullman, do Công ty cổ phần Liberty đầu tư, hiện đang trong quá trình xây dựng.

Dự kiến trong bốn quý tới sẽ có ba khách sạn 5 sao được hoàn thành, cùng với một khách sạn 4 sao và bảy khách sạn 3 sao. Toàn bộ 3 khách sạn năm sao này đều tọa lạc tại Quận 1.

Bảng 13.2 Các khách sạn 5 sao, Nguồn cung tương lai, TP. HCM

Năm	2012	2013	2014
Số phòng	88	58	25
Số dự án	3	2	1

Nguồn: CB Richard Ellis Việt Nam

13.10 TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

Vietjet Air đã tham gia vào ngành hàng không thương mại Việt Nam với hai chuyến bay khứ hồi mỗi ngày từ TP. HCM ra Hà Nội, mang lại nhiều lựa chọn và khả năng chi trả hơn cho khách du lịch. Ngành công nghiệp du lịch sẽ được hưởng lợi từ lựa chọn bổ sung này, và với sự gia tăng năng lực vận tải, nhờ đó các khách sạn dự kiến sẽ cải thiện hiệu quả hoạt động.

Bộ Thông tin và Truyền thông Việt Nam (MIC) đưa ra một giá thầu cho Bộ Ngoại giao (MOFA) để yêu cầu xây dựng và lắp đặt một hệ thống cấp thị thực trực tuyến. MIC, cùng hợp tác với Bộ Ngoại giao, chấp nhận hồ sơ dự thầu kín vào ngày 09 tháng 12 năm 2011. Chưa công bố khung thời gian thực hiện, nhưng đã thành lập một hệ thống trực tuyến xin cấp thị

thực Việt Nam trực tiếp với Bộ phát hành thị thực dự kiến sẽ đơn giản hóa rất nhiều quy trình và khuyến khích nhiều hơn số du khách lựa chọn Việt Nam cho các kỳ nghỉ của họ.

Tỷ lệ thuê phòng dự kiến sẽ tăng trong Quý 1 năm 2012 do kỳ nghỉ Tết. Tiếp theo nhu cầu mạnh mẽ, giá phòng nhìn chung sẽ có cải thiện.

Bốn quý tiếp theo có thể chứng sự suy giảm trong tỷ lệ thuê phòng của các khách sạn hàng đầu hiện có. Riêng các khách sạn năm sao dự kiến sẽ chào đón thêm 888 mới phòng từ 3 dự án.

Từ ngày 15 tháng 12 năm 2011, giá vé của các chuyến bay nội địa đã tăng thêm lên đến 20%, khởi đầu là Vietnam Airlines. Điều này dự kiến sẽ khiến giá tour trọn gói tăng đáng kể và phản ánh một thách thức lớn đối với ngành du lịch. Kết quả là, thị trường khách sạn có thể sẽ bị ảnh hưởng bởi sự tăng giá trong năm 2012.

Việc đặt vé theo nhóm thông qua các đại lý du lịch dự kiến sẽ phải đối mặt với khó khăn do giá vé máy bay và giá lương thực tăng cao. Các du khách trong nước có xu hướng chọn các tour du lịch ngắn ngày bằng đường bộ thay vì những chuyến đi dài, trong khi số lượng khách hàng sử dụng dịch vụ du lịch bằng đường hàng không có thể sẽ giảm đi. Tuy nhiên, khi xem xét kết quả khuyến khích du lịch được ghi nhận vào năm 2011, Việt Nam đang dần tăng cường vị thế của mình là một quốc gia ngày càng trở thành điểm đến nổi tiếng. Với Vịnh Hạ Long được bình chọn là một trong "7 Kỳ quan của Thế giới", dự kiến sẽ ngày càng có nhiều người có khả năng đến Việt Nam vào năm 2012.

Trong bối cảnh nền kinh tế khó khăn hiện nay, nhiều dự án xây dựng đang phải đối mặt với vấn đề tài chính hoặc sự đình trễ, tuy nhiên, hầu hết các dự án khách sạn đang cho thấy tiến độ xây dựng rất tốt, bao gồm cả các dự án quy mô lớn và quy mô nhỏ. Điều này được cho là dấu hiệu tích cực về tình hình thị trường.

PHỤ LỤC B

CHỨNG NHẬN ĐỊNH GIÁ DO CÔNG TY ĐỊNH GIÁ ĐỘC LẬP BAN HÀNH

Tóm tắt

Tên dự án **Địa chỉ**	**Vincom Center Hà Nội - Tháp B** **191 Bà Triệu, Hai Bà Trưng, Hà Nội**	
Mô tả Dự án:	Vincom Center Hà Nội Tháp B là một bộ phận của tòa tháp đôi, dự án phức hợp bao gồm 3 tòa tháp. Vincom Center Hà Nội Tháp B với 6 tầng đế dùng cho TTTM và các tầng từ 7-22 được dùng cho khối văn phòng.	
Diện tích khu đất:	3.433m^2	
Diện tích sàn xây dựng (GFA) /Diện tích có thể cho thuê (NLA):	TTTM: 23.448m^2 GFA; 15.678m2 NLA Văn phòng: 19.639m^2 GFA; 17.940m^2 NLA	
Lập cho:	CTCP Vincom	
Mục đích:	Lập báo cáo tài chính	
Ngày định giá:	31/12/2011	
Lợi ích được định giá:	Cho thuê có thời hạn, thời gian thuê còn lại là 41 năm	
Phương pháp định giá:	Phương pháp Chiết khấu dòng tiền (DCF) và Vốn hóa	
Cấu phần TTTM		
Phương pháp vốn hóa	72,3 triệu USD	
Phương pháp DCF	71,6 triệu USD	
Giá trị định giá	72 triệu USD	
Cấu phần văn phòng		
Phương pháp vốn hóa	43,4 triệu USD	
Phương pháp DCF	42,6 triệu USD	
Giá trị định giá	43 triệu USD	
Giá trị thị trường	**115 triệu USD**	**2.415 tỷ VNĐ**
Lập bởi:	Neil MacGregor MRICS Công ty TNHH Savills	Troy Griffiths MRICS FAPI Công ty TNHH Savills

Giá trị định giá trên chưa bao gồm Thuế giá trị gia tăng (VAT)

Đối với bất cứ bên nào sử dụng báo cáo này, Savills khuyến nghị rằng bản tóm tắt này cần đọc cùng với báo cáo đính kèm, trong đó có một phần là bản tóm tắt này. Không nên chỉ dựa vào bản tóm tắt định giá này để sử dụng cho lĩnh vực tài chính hoặc các mục đích nào khác.

1. Giới thiệu

1.1 Khách hàng

VinGroup (“Khách hàng”)

1.2 Mục đích định giá

Báo cáo định giá này được lập để CTCP Vincom, CTCP Vinpearl và pháp nhân được thành lập sau sự kiện sáp nhập CTCP Vincom và CTCP Vinpearl sử dụng cho báo cáo tài chính để phù hợp với Tiêu chuẩn Báo cáo Tài chính Quốc tế và đánh giá Giá trị tài sản ròng (NAV).

1.3 Ngày điều tra

17/10/2011

1.4 Ngày định giá

Báo cáo định giá

31/12/2011

Savills đã giả định rằng không có sự khác biệt lớn nào trong phạm vi dự án này giữa ngày điều tra và ngày định giá.

1.5 Các giả định đặc biệt

Các giả định chính sử dụng trong báo cáo này được liệt kê dưới đây. Ngoài ra, xin tham khảo thêm Phụ lục 4 (Khuyến cáo Tiêu chuẩn về Định giá của Savills). Savills khuyến nghị các luật sư và kế toán cần được hướng dẫn xem lại các giả định trước khi sử dụng báo cáo này. Nếu bất kỳ giả định nào trong số này thay đổi thì Savills cần rà soát lại báo cáo.

1. Savills tự đưa ra giá trị thị trường cho dự án này, bỏ qua các vấn đề về tài chính, thuế và các vấn đề khác liên quan đến quyền sở hữu bất động sản của Khách hàng.
2. Giả sử sẽ không xảy ra bất cứ thay đổi nào về quy hoạch hoặc pháp lý gây ảnh hưởng tới các dự án đề xuất.
3. Các định giá này được thực hiện trên cơ sở dòng tiền dự kiến đối với nhà đầu tư sử dụng các con số do Khách hàng cung cấp và các giả định của riêng Savills, trừ khi được tuyên bố khác đi.
4. Đơn vị tiền tệ được sử dụng là Đô-la Mỹ (USD) với tỷ giá là 21.000 VNĐ/USD.
5. Giả định chung được xây dựng là tiền mặt vào cuối mỗi năm sẽ không tạo ra lãi thu nhập.
6. Tất cả các tính toán và giá trị được trích dẫn trong phạm vi báo cáo này không bao gồm VAT.
7. Không có các quan ngại về môi trường, thoát nước hay các quan ngại khác liên quan đến khu đất dự án.
8. Khu đất dự án sẽ có đầy đủ các tiện ích bao gồm: điện, cấp thoát nước, điện thoại và đường truyền băng thông rộng.
9. Bản định giá này phụ thuộc vào các khuyến nghị tiêu chuẩn của Savills đính kèm.
10. Khu đất được phát triển toàn diện để tận dụng và khai thác tối đa mọi tiềm năng với hiệu quả cao nhất.

Tóm tắt

Tên dự án	**Vincom Center Hà Nội - Tháp C**		
Địa chỉ	**114 Mai Hắc Đế, Hai Bà Trưng, Hà Nội**		
Mô tả Dự án:	Vincom Center Hà Nội Tháp C được định giá gồm 7 tầng đế dùng cho TTTM của dự án Vincom C		
Diện tích khu đất:	3.609m^2		
Diện tích sàn xây dựng (GFA) /Diện tích có thể cho thuê (NLA)::	TTTM: 13.664m^2 GFA, 10.961m^2 NLA		
Lập cho:	CTCP Vincom		
Mục đích:	Lập báo cáo tài chính		
Ngày định giá:	31/12/2011		
Lợi ích được định giá:	Cho thuê có thời hạn		
Phương pháp định giá:	Các Phương pháp Chiết khấu dòng tiền (DCF) và Vốn hóa		
Phương pháp vốn hóa			
Giá thuê theo hợp đồng (USD/m2/tháng)	TTTM: 39 USD	Giá thuê trên thị trường (USD/m^2/tháng)	TTTM: 39 USD
Thu nhập thuần từ cho thuê (USD)	12.571.886 USD	Chi phí dự phòng (USD/m^2/tháng)	6 USD
Tỷ suất vốn hóa	11,5%	Giá trị	42.000.000 USD
Phương pháp DCF			
Tổng chi phí thi công	__	Lãi suất chiết khấu	14%
Tổng doanh thu	__	Suất vốn hóa dài hạn	12,5%
Bán cho bên thứ ba	__	Giá trị	42.500.000 USD
Giá trị thị trường	**42 triệu USD**	**882 tỷ VNĐ**	
Lập bởi	Neil MacGregor MRICS Công ty TNHH Savills	Troy Griffiths MRICS FAPI Công ty TNHH Savills	

Giá trị định giá trên chưa bao gồm Thuế giá trị gia tăng (VAT)

Đối với bất cứ bên nào sử dụng báo cáo này, Savills khuyến nghị rằng bản tóm tắt này cần đọc cùng với báo cáo đính kèm, trong đó có một phần là bản tóm tắt này. Không nên chỉ dựa vào bản tóm tắt định giá này để sử dụng cho lĩnh vực tài chính hoặc các mục đích nào khác.

1. Giới thiệu

1.1 Khách hàng

CTCP Vincom (“Khách hàng”)

1.2 Mục đích định giá

Báo cáo định giá này được lập để CTCP Vincom, CTCP Vinpearl và pháp nhân được thành lập sau sự kiện sáp nhập CTCP Vincom và CTCP Vinpearl sử dụng cho báo cáo tài chính để phù hợp với Tiêu chuẩn Báo cáo Tài chính Quốc tế và đánh giá Giá trị Tài sản ròng (NAV).

1.3 Ngày điều tra

17/10/2011

1.4 Ngày định giá

31/12/2011

Savills đã giả định rằng không có sự khác biệt lớn nào trong phạm vi dự án này giữa ngày điều tra và ngày định giá.

1.5 Các giả định đặc biệt

Các giả định chính sử dụng trong báo cáo này được liệt kê dưới đây. Ngoài ra, xin tham khảo thêm Phụ lục 4 (Khuyến cáo Tiêu chuẩn về Định giá của Savills). Savills khuyến nghị các luật sư và kế toán cần được hướng dẫn xem lại các giả định trước khi sử dụng báo cáo này. Nếu bất kỳ giả định nào trong số này thay đổi thì Savills cần rà soát lại báo cáo.

1. Savills tự đưa ra giá trị thị trường đối với dự án này, bỏ qua các vấn đề về tài chính, thuế và các vấn đề khác liên quan đến quyền sở hữu bất động sản của Khách hàng.
2. Giả sử sẽ không xảy ra bất cứ thay đổi nào về quy hoạch hoặc pháp lý gây ảnh hưởng tới các dự án đề xuất.
3. Các định giá này được thực hiện trên cơ sở dòng tiền dự kiến đối với nhà đầu tư sử dụng các con số do Khách hàng cung cấp và các giả định của riêng Savills, trừ khi được tuyên bố khác đi.
4. Đơn vị tiền tệ được sử dụng là Đô-la Mỹ (USD) với tỷ giá là 21.000 VNĐ/USD.
5. Giả định chung được xây dựng là tiền mặt vào cuối mỗi năm sẽ không tạo ra lãi thu nhập.
6. Tất cả các tính toán và giá trị được trích dẫn trong phạm vi báo cáo này không bao gồm VAT.
7. Không có các quan ngại về môi trường, thoát nước hay các quan ngại khác liên quan đến khu đất dự án.
8. Khu đất dự án sẽ có đầy đủ các tiện ích bao gồm: điện, cấp thoát nước, điện thoại và đường truyền băng thông rộng.
9. Bản định giá này phụ thuộc vào các khuyến nghị tiêu chuẩn của Savills đính kèm.
10. Khu đất được phát triển toàn diện để tận dụng và khai thác tối đa mọi tiềm năng với hiệu quả cao nhất.

Tóm tắt

Tên dự án	**Vincom Center B TP. Hồ Chí Minh**		
Địa chỉ	**72 Phố Lê Thánh Tôn, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh**		
Mô tả Dự án:	Là dự án phức hợp bao gồm khu TTTM, văn phòng và căn hộ được cho thuê dài hạn với tổng GFA là 186.937m2 đã được hoàn thiện và đi vào hoạt động với xấp xỉ 80 căn hộ, 44.000m2 cho TTTM và 75.000m2 cho khu văn phòng.		
Diện tích khu đất:	10.843m^2		
Diện tích sàn xây dựng (GFA):	186.937m^2		
Lập cho:	CTCP Vincom		
Mục đích:	Lập báo cáo tài chính		
Ngày định giá:	16/1/2012		
Lợi ích được định giá:	Cho thuê có thời hạn, thời gian thuê còn lại là 45 năm		
Phương pháp định giá:	Phương pháp vốn hóa và Phương pháp tổng hợp		
Phương pháp vốn hóa			
Giá thuê theo hợp đồng (USD/m2/tháng)		Giá thuê trên thị trường (USD/m^2/tháng)	TTTM: 39 USD
TTTM	74$^+$	TTTM	79$^+$
Văn phòng	32$^+$	Văn phòng	30$^+$
Thu nhập thuần từ cho thuê (USD)	24.365.462	Chi phí dự phòng (USD/m^2/tháng)	4.862.304
Tỉ lệ vốn hóa	10%	**Giá trị**	**483.800.000 USD**
Thu nhập khác	812.286	Giá trị của hợp phần văn phòng	209.300.000 USD
Tỉ lệ vốn hóa thu nhập khác	20%	Giá trị của hợp phần TTTM	271.900.000 USD
		Giá trị căn hộ cho thuê dài hạn	2.600.000 USD
Phương pháp Tổng hợp			
Phạm vi giá trị	400 tới 417 triệu USD		
Giá trị thị trường (*)	**484 triệu USD hay 10.164 tỉ VNĐ**		
Lập bởi	Neil MacGregor MRICS Công ty TNHH Savills	Troy Griffiths MRICS FAPI Công ty TNHH Savills	

(*) Giá trị định giá này chưa bao gồm Thuế giá trị gia tăng (VAT)

Đối với bất cứ bên nào sử dụng báo cáo này, Savills khuyến nghị rằng bản tóm tắt này cần đọc cùng với báo cáo đính kèm, trong đó có một phần là bản tóm tắt này. Không nên chỉ dựa vào bản tóm tắt định giá này để sử dụng cho lĩnh vực tài chính hoặc các mục đích nào khác.

1. Giới thiệu

1.1 Khách hàng

CTCP Vincom ("Khách hàng")

1.2 Mục đích định giá

Báo cáo định giá này được lập để CTCP Vincom, CTCP Vinpearl và pháp nhân được thành lập sau sự kiện sáp nhập CTCP Vincom và CTCP Vinpearl sử dụng cho báo cáo tài chính để phù hợp với Tiêu chuẩn Báo cáo Tài chính Quốc tế và đánh giá Giá trị Tài sản ròng (NAV).

1.3 Ngày điều tra

14/10/2011

1.4 Ngày định giá

16/1/2011

Savills đã giả định rằng không có sự khác biệt lớn nào trong phạm vi dự án này giữa ngày điều tra và ngày định giá.

1.5 Các giả định đặc biệt

Các giả định chính sử dụng trong báo cáo này được liệt kê dưới đây. Ngoài ra, xin tham khảo thêm Phụ lục 4 (Khuyến cáo Tiêu chuẩn về Định giá của Savills). Savills khuyến nghị các luật sư và kế toán cần được hướng dẫn xem lại các giả định trước khi sử dụng báo cáo này. Nếu bất kỳ giả định nào trong số này thay đổi thì Savills cần rà soát lại việc định giá và báo cáo.

1. Savills tự đưa ra giá trị thị trường đối với dự án này, bỏ qua các vấn đề về tài chính, thuế và các vấn đề khác liên quan đến quyền sở hữu bất động sản của Khách hàng.
2. Giả sử sẽ không xảy ra bất cứ thay đổi nào về quy hoạch hoặc pháp lý gây ảnh hưởng tới các dự án đề xuất.
3. Các định giá này được thực hiện trên cơ sở dòng tiền dự kiến đối với nhà đầu tư, sử dụng các con số do Khách hàng cung cấp và các giả định của riêng Savills, trừ khi được tuyên bố khác đi.
4. Đơn vị tiền tệ được sử dụng là Đô-la Mỹ (USD) với tỷ giá là 21.000 VNĐ/USD.
5. Giả định chung được xây dựng là tiền mặt vào cuối mỗi năm sẽ không tạo ra lãi thu nhập.
6. Tất cả ác tính toán và giá trị được trích dẫn trong phạm vi báo cáo này không bao gồm VAT.
7. Không có các quan ngại về môi trường, thoát nước hay các quan ngại khác liên quan đến khu đất dự án.
8. Khu đất dự án sẽ có đầy đủ các tiện ích bao gồm: điện, cấp thoát nước, điện thoại và đường truyền băng thông rộng.
9. Savills vẫn chưa cung cấp bất kỳ văn bản pháp lý nào như Quyền hoặc Giấy chứng nhận Sử dụng đất. Savills vẫn chưa tiến hành điều tra về tình trạng sở hữu và vẫn hoàn toàn dựa trên thông tin do Vincom cung cấp cho Savills. Savills giả định rằng tất cả hoạt động bồi thường và giải phóng mặt bằng đã diễn ra và Vincom có đầy đủ quyền tự do phát triển và chuyển nhượng khu đất. Nếu tình hình thực tế khác với các yêu cầu chi tiết thì Savills sẽ có quyền xem xét lại hoạt động đánh giá của Savills.

10. Savills vẫn chưa được cung cấp thông tin đầy đủ về doanh thu và hợp đồng. Trong nhiều trường hợp, Savills đã tiến hành đánh giá trên cơ sở kế hoạch về thời hạn cho thuê hạn chế, mà không có hợp đồng, v.v. Chỗ nào không có thông tin đầy đủ thì Savills đã tiến hành dựa trên những thông tin tốt nhất sẵn có mà Savills chấp nhận tại giá trị bề mặt như được cung cấp. Savills không có lý do gì phải nghi ngờ thông tin này. Tuy nhiên, nếu thông tin thay thế sẵn có mà khác với thông tin mà Savills được cung cấp thì Savills sẽ có quyền xem xét lại các đánh giá của chúng tôi.

11. Việc định giá còn phải phụ thuộc vào các khuyến nghị tiêu chuẩn của Savills được đính kèm.

Tóm tắt

Tên dự án	**Royal City**		
Địa chỉ	**72A Nguyễn Trãi, Quận Thanh Xuân, Hà Nội**		
Mô tả Dự án:	Là dự án phức hợp quy mô lớn tại Quận Thanh Xuân, bao gồm 4.244 căn hộ cho thuê, TTMT, công viên giải trí và trường học..		
Diện tích khu đất:	120.942m^2		
Diện tích sàn xây dựng (GFA):	1.158.899m^2		
Lập cho:	CTCP Vincom		
Mục đích:	Lập báo cáo tài chính		
Ngày định giá:	31/12/2011		
Lợi ích được định giá:	Để ở: vô thời hạn, Thương mại: thuê dài hạn (50 năm)		
Phương pháp định giá:	Phương pháp Chiết khấu dòng tiền (DCF)		
Phương pháp DCF			
Tổng chi phí	1.212.182.000 USD	Căn hộ	479.648.000 USD
Tổng doanh thu	1.436.841.000 USD	TTTM	159.922.000 USD
Lãi suất chiết khấu	20%	Khu vui chơi giải trí	14.325.000 USD
		Trường học	788.000 USD
Giá trị thị trường	**655.000.000 USD hay 13.755.000.000.000 VNĐ**		
Lập bởi	Neil MacGregor MRICS Công ty TNHH Savills	Troy Griffiths MRICS FAPI Công ty TNHH Savills	

Giá trị định giá trên chưa bao gồm Thuế giá trị gia tăng (VAT)

Đối với bất cứ bên nào sử dụng báo cáo này, Savills khuyến nghị rằng bản tóm tắt này cần đọc cùng với báo cáo đính kèm, trong đó có một phần là bản tóm tắt này. Không nên chỉ dựa vào bản tóm tắt định giá này để sử dụng cho lĩnh vực tài chính hoặc các mục đích nào khác.

1. Giới thiệu

1.1 Khách hàng

Công ty Cổ phần Vincom ("Khách hàng")

1.2 Mục đích định giá

Báo cáo định giá này được lập để CTCP Vincom, CTCP Vinpearl và pháp nhân được thành lập sau sự kiện sáp nhập CTCP Vincom và CTCP Vinpearl sử dụng cho báo cáo tài chính để phù hợp với Tiêu chuẩn Báo cáo Tài chính Quốc tế và đánh giá Giá trị Tài sản ròng (NAV).

1.3 Ngày điều tra

17/10/2011

1.4 Ngày định giá

31/12/2011

Giả định rằng sự khác nhau về tình trạng bất động sản giữa ngày điều tra và ngày định giá tuân theo các giai đoạn và tiến độ phát triển bất động sản đã được thông qua và sẽ được thảo luận chi tiết trong những phần sau của báo cáo này.

1.5 Các giả định đặc biệt

Các giả định chính sử dụng trong báo cáo này được liệt kê dưới đây. Ngoài ra, xin tham khảo thêm Phụ lục 4 (Khuyến cáo Tiêu chuẩn về Định giá của Savills). Nếu có bất cứ khuyến nghị nào chưa rõ thì Savills đề xuất rằng Khách hàng sẽ hướng dẫn các luật sư và kế toán xem lại các giả định trước khi dựa vào bản định giá này. Nếu bất kỳ giả định nào trong số này thay đổi thì Savills cần rà soát lại bản định giá và báo cáo này.

1. Savills tự đưa ra giá trị thị trường đối với dự án này, bỏ qua các vấn đề về tài chính, thuế và các vấn đề khác liên quan đến quyền sở hữu bất động sản của Khách hàng.
2. Giả sử sẽ không xảy ra bất cứ thay đổi nào về quy hoạch hoặc pháp lý gây ảnh hưởng tới các dự án đề xuất.
3. Các định giá này được thực hiện trên cơ sở dòng tiền dự kiến đối với nhà đầu tư sử dụng các con số do Khách hàng cung cấp và các giả định của riêng Savills, trừ khi được tuyên bố khác đi.
4. Giả định chung được xây dựng là tiền mặt vào cuối mỗi năm sẽ không tạo ra lãi thu nhập.
5. Tất cả các tính toán và giá trị được trích dẫn trong phạm vi báo cáo này không bao gồm VAT.
6. Đơn vị tiền tệ được sử dụng là Đô-la Mỹ (USD) với tỷ giá là 21.000 VNĐ/USD.
7. Không có các quan ngại về môi trường, thoát nước hay các quan ngại khác liên quan đến khu đất dự án.
8. Khu đất dự án sẽ có đầy đủ các tiện ích (bao gồm: điện, cấp thoát nước, điện thoại và đường truyền băng thông rộng).
9. Savills vẫn chưa cung cấp bất kỳ văn bản pháp lý nào như Quyền hoặc Giấy chứng nhận Sử dụng đất. Savills vẫn chưa tiến hành điều tra về tình trạng sở hữu và vẫn hoàn toàn dựa trên thông tin do Vincom cung cấp cho Savills. Savills đã giả định rằng tất cả việc bồi thường và giải phóng mặt bằng đã diễn ra và Vincom có đầy đủ quyền tự do phát triển và chuyển nhượng khu đất. Nếu tình hình thực tế khác với các yêu cầu chi tiết thì Savills sẽ có quyền xem xét lại hoạt động đánh giá của Savills.
10. Hoạt động định giá này còn phải phụ thuộc vào các khuyến nghị tiêu chuẩn của Savills được đính kèm.

Tóm tắt

Tên dự án **Địa chỉ**	**Times City** **458 Minh Khai, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội**
Mô tả Dự án:	Dự án phức hợp quy mô lớn tại Quận Hai Bà Trưng, bao gồm 12.464 căn hộ để bán, TTTM (mega mall), bệnh viện quốc tế và trường học.
Diện tích khu đất:	360.367 m^2
Diện tích sàn xây dựng (GFA)/Diện tích có thể cho thuê (NLA):	2.179.163 m^2
Lập cho:	CTCP Vincom
Mục đích:	Lập báo cáo tài chính
Ngày định giá:	31/12/2011
Lợi ích được định giá:	Để ở: vô thời hạn, Thương mại: dài hạn (50 năm)
Phương pháp định giá:	Phương pháp Chiết khấu dòng tiền (DCF)
Các giả định về định giá	
Lạm phát hàng năm:	15% cho năm 2012, 12% năm 2013 và 8% cho các năm sau đó
% tài trợ vốn	100%
Lãi suất dài hạn	18% cho năm 2012, 15% cho các năm sau đó
Tỉ giá hối đoái (USD/VNĐ):	21.000
Giá trị thị trường	
Cấu phần căn hộ	491.821.000 USD
Cấu phần bán lẻ	86.410.000 USD
Cấu phần trường học	792.000 USD
Cấu phần bệnh viện	64.240.000 USD
Giá trị hợp nhất	**643.000.000 USD**
Lập bởi	Neil MacGregor MRICS Công ty TNHH Savills Troy Griffiths MRICS FAPI Công ty TNHH Savills

Giá trị định giá trên chưa bao gồm Thuế giá trị gia tăng (VAT)

Đối với bất cứ bên nào sử dụng báo cáo này, Savills khuyến nghị rằng bản tóm tắt này cần đọc cùng với báo cáo đính kèm, trong đó có một phần là bản tóm tắt này. Không nên chỉ dựa vào bản tóm tắt định giá này để sử dụng cho lĩnh vực tài chính hoặc các mục đích nào khác.

1. Giới thiệu

1.1 Khách hàng

Công ty Cổ phần Vincom (“Khách hàng”)

1.2 Mục đích định giá

Báo cáo định giá này được lập để CTCP Vincom, CTCP Vinpearl và pháp nhân được thành lập sau sự kiện sáp nhập CTCP Vincom và CTCP Vinpearl sử dụng cho báo cáo tài chính để phù hợp với Tiêu chuẩn Báo cáo Tài chính Quốc tế và đánh giá Giá trị Tài sản ròng (NAV).

1.3 Ngày điều tra

17/10/2011

1.4 Ngày định giá

31/12/2011

Giả định rằng sự khác nhau về tình trạng bất động sản giữa ngày điều tra và ngày định giá tuân theo các giai đoạn và tiến độ phát triển bất động sản đã được thông qua và sẽ được thảo luận chi tiết trong những phần sau của báo cáo này.

1.5 Các giả định đặc biệt

Các giả định chính sử dụng trong báo cáo này được liệt kê dưới đây. Ngoài ra, xin tham khảo thêm Phụ lục 4 (Khuyến cáo Tiêu chuẩn về Định giá của Savills). Nếu có bất cứ khuyến nghị nào chưa rõ thì Savills đề xuất rằng Khách hàng sẽ hướng dẫn các luật sư và kế toán xem lại các giả định trước khi dựa vào bản định giá này. Nếu bất kỳ giả định nào trong số này thay đổi thì Savills cần rà soát lại bản định giá và báo cáo này.

1. Savills tự đưa ra giá trị thị trường đối với dự án này, bỏ qua các vấn đề về tài chính, thuế và các vấn đề khác liên quan đến quyền sở hữu bất động sản của Khách hàng.
2. Giả sử sẽ không xảy ra bất cứ thay đổi nào về quy hoạch hoặc pháp lý gây ảnh hưởng tới các dự án đề xuất.
3. Các định giá này được thực hiện trên cơ sở dòng tiền dự kiến đối với nhà đầu tư sử dụng các con số do Khách hàng cung cấp và các giả định của riêng Savills, trừ khi được tuyên bố khác đi.
4. Giả định chung được xây dựng là tiền mặt vào cuối mỗi năm sẽ không tạo ra lãi thu nhập.
5. Tất cả các tính toán và giá trị được trích dẫn trong phạm vi báo cáo này không bao gồm VAT.
6. Đơn vị tiền tệ được sử dụng là Đô-la Mỹ (USD) với tỷ giá là 21.000 VNĐ/USD.
7. Không có các quan ngại về môi trường, thoát nước hay các quan ngại khác liên quan đến khu đất dự án.
8. Khu đất dự án sẽ có đầy đủ các tiện ích (bao gồm: điện, cấp thoát nước, điện thoại và đường truyền băng thông rộng).
9. Savills vẫn chưa cung cấp bất kỳ văn bản pháp lý nào như Quyền hoặc Giấy chứng nhận Sử dụng đất. Savills vẫn chưa tiến hành điều tra về tình trạng sở hữu và vẫn hoàn toàn dựa trên thông tin do Vincom cung cấp cho Savills. Savills đã giả định rằng tất cả việc bồi thường và giải phóng mặt bằng đã diễn ra và Vincom có đầy đủ quyền tự do phát triển và chuyển nhượng khu đất. Nếu tình hình thực tế khác với các yêu cầu chi tiết thì Savills sẽ có quyền xem xét lại hoạt động đánh giá của Savills.
10. Hoạt động định giá này còn phải phụ thuộc vào các khuyến nghị tiêu chuẩn của Savills được đính kèm.

Tóm tắt

Tên dự án	**Vincom Village**		
Địa chỉ	**Phường Phúc Lợi, Việt Hưng, Giang Biên, Quận Long Biên, Hà Nội**		
Mô tả Dự án:	Là khu đô thị sinh thái mới quy mô lớn với dự án phức hợp gồm 183ha tại Long Biên bao gồm 1.500 biệt thự và xấp xỉ 1.000 căn hộ để bán, các trung tâm thương mại, bệnh viện, khách sạn và trường học. Vincom Village được thiết kế nhằm tạo ra một thành phố đẹp, sang trọng và quyến rũ bên bờ sông với phong cảnh tuyệt đẹp trên mặt nước và các tiện nghi hỗ trợ khác.		
Diện tích khu đất:	1.836.456 m^2		
Diện tích sàn xây dựng (GFA)/Diện tích có thể cho thuê (NLA):	1.074.768 m^2		
Lập cho:	CTCP Vincom		
Mục đích:	Lập báo cáo tài chính		
Ngày định giá:	31/12/2011		
Lợi ích được định giá:	Để ở: vô thời hạn, Thương mại: thuê dài hạn (50 năm)		
Phương pháp định giá:	Phương pháp Chiết khấu dòng tiền (DCF)		
Phương pháp DCF			
Giá trị - Biệt thự	1.187,9 triệu USD	Tỉ lệ chiết khấu	20%
Giá trị - TTTM	13,1 triệu USD	Suất vốn hóa dài hạn	15%
Giá trị - Văn phòng	3,8 triệu USD		
Giá trị - Khách sạn	11,8 triệu USD		
Giá trị - Bệnh viện	1,7 triệu USD	Giá trị - Hợp nhất	1.253 triệu USD
Giá trị - Trường học	3.3 triệu USD		
Giá trị - Vincom Center Long Biên	31,6 triệu USD		
Giá trị thị trường (hợp nhất)	**1.253 triệu USD hay 26.313 tỷ VNĐ**		
Lập bởi	Neil MacGregor MRICS Công ty TNHH Savills	Troy Griffiths MRICS FAPI Công ty TNHH Savills	

**Giá trị định giá trên chưa bao gồm Thuế giá trị gia tăng (VAT)*

Đối với bất cứ bên nào sử dụng báo cáo này, Savills khuyến nghị rằng bản tóm tắt này cần đọc cùng với báo cáo đính kèm, trong đó có một phần là bản tóm tắt này. Không nên chỉ dựa vào bản tóm tắt định giá này để sử dụng cho lĩnh vực tài chính hoặc các mục đích nào khác.

1. Giới thiệu

1.1 Khách hàng

Công ty Cổ phần Vincom (“Khách hàng”)

1.2 Mục đích định giá

Savills Việt Nam được yêu cầu trình bày Báo cáo Định giá cho CTCP VINCOM (‘Khách hàng’). Bất động sản ở đây là Vincom Village, đặt tại các phường Phúc Lợi, Việt Hưng và Giang Biên, Quận Long Biên, Hà Nội, Việt Nam. Báo cáo định giá này được lập để CTCP Vincom, CTCP Vinpearl và pháp nhân được thành lập sau sự kiện sáp nhập CTCP Vincom và CTCP Vinpearl

sử dụng cho báo cáo tài chính để phù hợp với Tiêu chuẩn Báo cáo Tài chính Quốc tế và đánh giá Giá trị Tài sản ròng (NAV). Savills đã lập Báo cáo Định giá này dựa trên các giả định được liệt kê trong báo cáo và các thông tin do Khách hàng cung cấp.

1.3 Ngày điều tra

18/10/2011

1.4 Ngày định giá

31/12/2011

Giả định rằng sự khác nhau về tình trạng bất động sản giữa ngày điều tra và ngày định giá tuân theo các giai đoạn và tiến độ phát triển bất động sản đã được thông qua và sẽ được thảo luận chi tiết trong những phần sau của báo cáo này.

1.5 Các giả định đặc biệt

Các giả định chính sử dụng trong báo cáo này được liệt kê dưới đây. Ngoài ra, xin tham khảo thêm Phụ lục 4 (Khuyến cáo Tiêu chuẩn về Định giá của Savills). Nếu có bất cứ khuyến nghị nào chưa rõ thì Savills đề xuất rằng Khách hàng sẽ hướng dẫn các luật sư và kế toán xem lại các giả định trước khi dựa vào bản định giá này. Nếu bất kỳ giả định nào trong số này thay đổi thì Savills cần rà soát lại bản định giá và báo cáo này.

1. Savills tự đưa ra giá trị thị trường đối với dự án này, bỏ qua các vấn đề về tài chính, thuế và các vấn đề khác liên quan đến quyền sở hữu bất động sản của Khách hàng.
2. Giả sử sẽ không xảy ra bất cứ thay đổi nào về quy hoạch hoặc pháp lý gây ảnh hưởng tới các dự án đề xuất.
3. Các định giá này được thực hiện trên cơ sở dòng tiền dự kiến đối với nhà đầu tư sử dụng các con số do Khách hàng cung cấp và các giả định của riêng Savills, trừ khi được tuyên bố khác đi.
4. Giả định chung được xây dựng là tiền mặt vào cuối mỗi năm sẽ không tạo ra lãi thu nhập.
5. Tất cả các tính toán và giá trị được trích dẫn trong phạm vi báo cáo này không bao gồm VAT.
6. Đơn vị tiền tệ được sử dụng là Đô-la Mỹ (USD) với tỷ giá là 21.000 VNĐ/USD.
7. Không có các quan ngại về môi trường, thoát nước hay các quan ngại khác liên quan đến khu đất dự án.
8. Khu đất dự án sẽ có đầy đủ các tiện ích (bao gồm: điện, cấp thoát nước, điện thoại và đường truyền băng thông rộng).
9. Savills vẫn chưa cung cấp bất kỳ văn bản pháp lý nào như Quyền hoặc Giấy chứng nhận Sử dụng đất. Savills vẫn chưa tiến hành điều tra về tình trạng sở hữu và vẫn hoàn toàn dựa trên thông tin do Vincom cung cấp cho Savills. Savills đã giả định rằng tất cả việc bồi thường và giải phóng mặt bằng đã diễn ra và Vincom có đầy đủ quyền tự do phát triển và chuyển nhượng khu đất. Nếu tình hình thực tế khác với các yêu cầu chi tiết thì chúng tôi sẽ có quyền xem xét lại hoạt động đánh giá của mình.
10. Hoạt động định giá này còn phải phụ thuộc vào các khuyến nghị tiêu chuẩn của Savills được đính kèm.

Tóm tắt

Vincom Long Biên **Phường Cự Khối & Phường Thạch Bàn, Quận Long Biên, Hà Nội**			
Mô tả Dự án:	Dự án nằm bên bờ sông Hồng và nằm giữa cầu Vĩnh Tuy và cầu Thanh Trì. Các hạng mục của dự án bao gồm biệt thự, bán lẻ, trường học, và công viên giải trí…		
Diện tích khu đất:	480 ha		
Diện tích sàn xây dựng (GFA):	802.971 m^2 GFA		
Lập cho:	Công ty Cổ Phần Vincom		
Mục đích:	Báo cáo tài chính		
Ngày định giá:	31/12/2011		
Lợi ích được định giá:	Quyền sở hữu vĩnh viễn cho khu nhà ở và quyền thuê dài hạn cho các hạng mục khác		
Phương pháp định giá:	Phương pháp Chiết khấu dòng tiền (DCF)		
Giả định định giá			
Lạm phát hàng năm:	18% trong năm 2011, 15% trong năm 2012, 12% trong năm 2013 và 8% cho năm tiếp theo		
Tỷ lệ tài trợ vốn:	100%		
Lãi suất dài hạn:	20% trong năm 2011, 18% trong năm 2012, và 15% trong năm tiếp theo		
Tỉ giá hối đoái (USD/VNĐ):	21.000		
Phương pháp DCF			
Tổng chi phí xây dựng (bao gồm chi phí lãi vay)	312 triệu USD	Tỷ lệ chiết khấu	25%
Tổng doanh thu	969 triệu USD	Suất vốn hóa dài hạn	-
Bán cho bên thứ ba	-	Giá trị	404 triệu USD
Giá trị thị trường	**404.000.000 USD hoặc 8.484.000.000.000 VNĐ**		
Lập bởi:	Neil MacGregor MRICS Công ty TNHH Savills	Troy Griffiths MRICS FAPI Công ty TNHH Savills	

Giá trị định giá trên chưa bao gồm Thuế giá trị gia tăng (VAT)

Đối với bất cứ bên nào sử dụng báo cáo này, Savills khuyến nghị rằng bản tóm tắt này cần đọc cùng với báo cáo đính kèm, trong đó có một phần là bản tóm tắt này. Không nên chỉ dựa vào bản tóm tắt định giá này để sử dụng cho lĩnh vực tài chính hoặc các mục đích nào khác.

1. Giới thiệu

1.1 Khách hàng

Công ty Cổ phần Vincom (“Khách hàng”)

1.2 Mục đích định giá

Báo cáo định giá này được lập để tạo ra giá trị thị trường của dự án sử dụng cho báo cáo tài chính để phù hợp với Tiêu chuẩn Báo cáo Tài chính Quốc tế và đánh giá Giá trị tài sản ròng (NAV) của CTCP Vincom và CTCP Vinpearl.

1.3 Ngày điều tra

18/10/2011

1.4 Ngày định giá

31/12/2011

Savills giả định rằng không có sự khác biệt lớn nào trong phạm vi dự án này giữa ngày điều tra và ngày định giá.

1.5 Các giả định đặc biệt

Các giả định chính sử dụng trong báo cáo này được liệt kê dưới đây. Ngoài ra, xin tham khảo thêm Khuyến cáo Tiêu chuẩn về Định giá của Savills. Nếu có bất kỳ khuyến cáo nào chưa rõ ràng, Savills khuyến nghị Khách hàng nên hướng dẫn các luật sư và kế toán xem lại các giả định trước khi sử dụng báo cáo này. Nếu bất kỳ giả định nào trong số này thay đổi thì Savills cần rà soát lại báo cáo.

1. Savills tự đưa ra giá trị thị trường cho dự án này, bỏ qua các vấn đề về tài chính, thuế và các vấn đề khác liên quan đến quyền sở hữu bất động sản của Khách hàng.
2. Giả sử sẽ không xảy ra bất cứ thay đổi nào về quy hoạch hoặc pháp lý gây ảnh hưởng tới các dự án đề xuất.
3. Tất cả các tính toán và giá trị được trích dẫn trong phạm vị báo cáo này không bao gồm VAT.
4. Đơn vị tiền tệ được sử dụng là Đô-la Mỹ (USD) với tỷ giá là 21.000 VNĐ/USD.
5. Không có các quan ngại về môi trường, thoát nước hay các quan ngại khác liên quan đến khu đất dự án.
6. Khu đất dự án sẽ có đầy đủ các tiện ích (bao gồm điện, cấp thoát nước, điện thoại và đường truyền băng thông rộng).
7. Chúng tôi không tiến hành điều tra về hiện trạng quyền sở hữu khu đất của Vincom và dựa hoàn toàn vào các thông tin Vincom do cung cấp. Chúng tôi giả định rằng tất cả công tác bồi thường và giải phóng mặt bằng đã được thực hiện đầy đủ và Vincom có toàn quyền đầu tư và chuyển nhượng khu đất. Nếu tình hình thực tế khác so với những gì đã được nêu chi tiết, chúng tôi có quyền xem xét lại đánh giá của mình.
8. Bản định giá này phụ thuộc vào các khuyến nghị tiêu chuẩn của Savills đính kèm.

Tóm tắt

Tên dự án **Địa chỉ**	**Vincom center A TP. Hồ Chí Minh** **Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh**		
Mô tả Dự án:	Dự án phức hợp nằm tại vị trí đắc địa của thành phố bao gồm xấp xỉ 40.000 m2 diện tích bán lẻ và khách sạn 5 sao với khoảng 200 phòng. Dự án đang trong quá trình xây dựng.		
Diện tích khu đất:	8.590 m^2		
Diện tích sàn xây dựng (GFA):	98.057 m^2		
Lập cho:	Công ty Cổ phần Vincom		
Mục đích:	Báo cáo tài chính		
Ngày định giá:	16/01/2012		
Lợi ích được định giá:	Quyền thuê dài hạn, còn 40 năm		
Phương pháp định giá:	Chiết khấu dòng tiền (DCF) và So sánh Trực tiếp		
Phương pháp DCF			
Bán cho bên thứ ba		Tỷ lệ chiết khấu	16%
Khách sạn	62.200.000 USD		
TTTM & Khu đỗ xe	335.000.000 USD	Giá trị	265.896.352 USD
		Giá trị của Khách sạn	36.077.161 USD
		Giá trị của TTTM	229.815.667 USD
Phương pháp so sánh trực tiếp			
Khu đất			
Phạm vi giá trị	135 triệu USD – 168 triệu USD	Được chấp nhận	167 triệu USD
Giá trị/diện tích đất	28.919 USD	Giá trị/diện tích sàn xây dựng	2.533 USD
Cải tạo			
Chi phí phát sinh	51 triệu USD	Giá trị chỉ định	218 triệu USD
Giá trị thị trường	**266 triệu USD hoặc 5.586 tỷ VNĐ**		
Lập bởi:	Neil MacGregor MRICS Công ty TNHH Savills	Troy Griffiths MRICS FAPI Công ty TNHH Savills	

Giá trị định giá trên chưa bao gồm Thuế giá trị gia tăng (VAT)

Đối với bất cứ bên nào sử dụng báo cáo này, Savills khuyến nghị rằng bản tóm tắt này cần đọc cùng với báo cáo đính kèm, trong đó có một phần là bản tóm tắt này. Không nên chỉ dựa vào bản tóm tắt định giá này để sử dụng cho lĩnh vực tài chính hoặc các mục đích nào khác.

1. Giới thiệu

1.1 Khách hàng

Công ty Cổ phần Vincom (“Khách hàng”)

1.2 Mục đích định giá

Báo cáo định giá này được lập để CTCP Vincom, CTCP Vinpearl và pháp nhân được thành lập sau sự kiện sáp nhập CTCP Vincom và CTCP Vinpearl sử dụng cho báo cáo tài chính để phù hợp với Tiêu chuẩn Báo cáo Tài chính Quốc tế và đánh giá Giá trị tài sản ròng (NAV).

1.3 Ngày điều tra

21/10/2011

1.4 Ngày định giá

16/01/2012

Giả định rằng bất kỳ sự khác biệt nào trong tình trạng dự án này giữa ngày điều tra và ngày định giá sẽ theo tiến độ triển khai và chia giai đoạn được thông qua sẽ được thảo luận chi tiết trong các phần sau của báo cáo này.

1.5 Các giả định đặc biệt

Các giả định chính sử dụng trong báo cáo này được liệt kê dưới đây. Ngoài ra, xin tham khảo thêm Khuyến cáo Tiêu chuẩn về Định giá của Savills. Nếu có bất kỳ khuyến cáo nào chưa rõ ràng, Savills khuyến nghị Khách hàng nên hướng dẫn các luật sư và kế toán xem lại các giả định trước khi sử dụng báo cáo này. Nếu bất kỳ giả định nào trong số này thay đổi thì Savills cần rà soát lại báo cáo.

1. Savills tự đưa ra giá trị thị trường cho dự án này, bỏ qua các vấn đề về tài chính, thuế và các vấn đề khác liên quan đến quyền sở hữu bất động sản của Khách hàng.
2. Giả sử sẽ không xảy ra bất cứ thay đổi nào về quy hoạch hoặc pháp lý gây ảnh hưởng tới các dự án đề xuất.
3. Các định giá này được thực hiện trên cơ sở dòng tiền dự kiến đối với nhà đầu tư sử dụng các con số do Khách hàng cung cấp và các giả định của riêng Savills, trừ khi được tuyên bố khác đi.
4. Giả định chung được xây dựng là tiền mặt vào cuối mỗi năm sẽ không tạo ra lãi thu nhập.
5. Tất cả các tính toán và giá trị được trích dẫn trong phạm vi báo cáo này không bao gồm VAT.
6. Đơn vị tiền tệ được sử dụng là Đô-la Mỹ (USD) với tỷ giá là 21.000 VNĐ/USD.
7. Không có các quan ngại về môi trường, thoát nước hay các quan ngại khác liên quan đến khu đất dự án.
8. Khu đất dự án sẽ có đầy đủ các tiện ích (bao gồm điện, cấp thoát nước, điện thoại và đường truyền băng thông rộng).
9. Chúng tôi không được cung cấp bất kỳ tài liệu pháp lý nào, ví dụ như Quyền Sử dụng Đất hoặc các Giấy chứng nhận. Chúng tôi không thực hiện điều tra về tình trạng sở hữu khu đất và dựa hoàn toàn vào thông tin do Vincom cung cấp. Chúng tôi cũng giả định rằng công tác bồi thường và giải phóng mặt bằng đã thực hiện đầy đủ, và Vincom có toàn quyền đầu tư phát triển và chuyển nhượng khu đất. Nếu tình hình thực tế thay đổi so với những gì được nêu chi tiết, chúng tôi có quyền xem xét lại đánh giá của mình.
10. Chúng tôi không được cung cấp thông tin đầy đủ về doanh thu hoặc hợp đồng. Trong nhiều trường hợp, Savills tiến hành đánh giá dựa trên thông tin hạn chế tiến độ cho thuê, báo cáo doanh thu, không có hợp đồng, v.v. Do thông tin đầy đủ không được cung cấp, nên Savills đã tiến hành định giá dựa trên nguồn thông tin tốt nhất có được mà chúng tôi

chấp nhận giá trị bề mặt của các thông tin được cung cấp đó. Chúng tôi không có lý do để nghi ngờ thông tin này, tuy nhiên, nếu thông tin thay thế khác biệt so với các thông tin đã được cung cấp trước đó, Savills có quyền xem xét lại các đánh giá của mình.

11. Bản định giá này phụ thuộc vào các khuyến nghị tiêu chuẩn của Savills đính kèm.

Tóm tắt

Tên dự án **Địa chỉ**	**Green City** **Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh**		
Mô tả Dự án:	Dự án phức hợp đề xuất bao gồm: **Hạng mục** / **Diện tích sàn xây dựng (GFA) (m^2)** Biện thự: 897.750 Căn hộ: 720.480 Khu thương mại: 83.800 Trường học: 152.400 Bệnh viện: 162.800 Khác: 55.545 **Tổng: 2.072.775**		
Diện tích khu đất:	2.800.378 m^2		
Diện tích sàn xây dựng (GFA):	2.072.775 m^2		
Lập cho:	Công ty Cổ phần Vincom		
Mục đích:	Báo cáo tài chính		
Ngày định giá:	16/01/2012		
Lợi ích được định giá:	Quyền sở hữu vĩnh viễn cho hạng mục nhà ở và quyền thuê dài hạn cho hạng mục thương mại		
Phương pháp định giá:	So sánh Trực tiếp		
Phương pháp so sánh trực tiếp			
Giá trị/diện tích sàn xây dựng	100 USD	Giá trị định giá	207 triệu USD
Giá trị thị trường	**207 triệu USD hoặc 4.347 tỷ VNĐ**		
Lập bởi:	Neil MacGregor MRICS Công ty TNHH Savills	Troy Griffiths MRICS FAPI Công ty TNHH Savills	

Giá trị định giá trên chưa bao gồm Thuế giá trị gia tăng (VAT)

Đối với bất cứ bên nào sử dụng báo cáo này, Savills khuyến nghị rằng bản tóm tắt này cần đọc cùng với báo cáo đính kèm, trong đó có một phần là bản tóm tắt này. Không nên chỉ dựa vào bản tóm tắt định giá này để sử dụng cho lĩnh vực tài chính hoặc các mục đích nào khác.

1. Giới thiệu

1.1 Khách hàng

Công ty Cổ phần Vincom (“Khách hàng”)

1.2 Mục đích định giá

Báo cáo định giá này được lập để CTCP Vincom, CTCP Vinpearl và pháp nhân được thành lập sau sự kiện sáp nhập CTCP Vincom và CTCP Vinpearl sử dụng cho báo cáo tài chính để phù hợp với Tiêu chuẩn Báo cáo Tài chính Quốc tế và đánh giá Giá trị tài sản ròng (NAV).

1.3 Ngày điều tra

17/10/2011

1.4 Ngày định giá

16/01/2011

Giả định rằng bất kỳ sự khác biệt nào trong tình trạng dự án này giữa ngày điều tra và ngày định giá sẽ theo tiến độ triển khai và chia giai đoạn được thông qua sẽ được thảo luận chi tiết trong các phần sau của báo cáo này.

1.5 Các giả định đặc biệt

Các giả định chính sử dụng trong báo cáo này được liệt kê dưới đây. Ngoài ra, xin tham khảo thêm Phụ lục 2 Khuyến cáo Tiêu chuẩn về Định giá. Nếu có bất kỳ khuyến cáo nào chưa rõ ràng, Savills khuyến nghị Khách hàng nên hướng dẫn các luật sư và kế toán xem lại các giả định trước khi sử dụng báo cáo này. Nếu bất kỳ giả định nào trong số này thay đổi thì Savills cần rà soát lại báo cáo.

1. Savills tự đưa ra giá trị thị trường cho dự án này, bỏ qua các vấn đề về tài chính, thuế và các vấn đề khác liên quan đến quyền sở hữu bất động sản của Khách hàng.
2. Giả sử sẽ không xảy ra bất cứ thay đổi nào về quy hoạch hoặc pháp lý gây ảnh hưởng tới các dự án đề xuất.
3. Tất cả các tính toán và giá trị được trích dẫn trong phạm vi báo cáo này không bao gồm VAT.
4. Đơn vị tiền tệ được sử dụng là Đô-la Mỹ (USD) với tỷ giá là 21.000 VNĐ/USD.
5. Không có các quan ngại về môi trường, thoát nước hay các quan ngại khác liên quan đến khu đất dự án.
6. Khu đất dự án sẽ có đầy đủ các tiện ích (bao gồm: điện, cấp thoát nước, điện thoại và đường truyền băng thông rộng).
7. Chúng tôi không được cung cấp bất kỳ tài liệu pháp lý nào, ví dụ như Quyền Sử dụng Đất hoặc các Giấy chứng nhận. Chúng tôi không thực hiện điều tra về tình trạng sở hữu và dựa hoàn toàn vào thông tin do Vincom cung cấp. Chúng tôi cũng giả định rằng công tác bồi thường và giải phóng mặt bằng đã thực hiện đầy đủ, và Vincom có toàn quyền đầu tư phát triển và chuyển nhượng khu đất. Nếu tình hình thực tế thay đổi so với những gì được nêu chi tiết, chúng tôi có quyền xem xét lại đánh giá của mình.
8. Bản định giá này phụ thuộc vào các khuyến nghị tiêu chuẩn của Savills đính kèm.

Tóm tắt

Tên dự án **Địa chỉ**	**Vincom Hải Phòng** **Số 4 – 5 Phố Lê Thánh Tông, Quận Ngô Quyền, Hải Phòng**		
Mô tả Dự án:	Vincom Hải Phòng hiện đang là khu đất trống. Dự án phát triển sẽ bao gồm khu bán lẻ, căn hộ và văn phòng với tối đa 25 tầng nổi và 2 tầng hầm.		
Diện tích khu đất:	19.852 m^2		
Diện tích sàn xây dựng (GFA):	219.927 m^2, trong đó khu căn hộ và TTTM chiếm 166.749 m^2, tầng hầm chiếm 53.178 m^2		
Lập cho:	Công ty Cổ phần Vincom		
Mục đích:	Báo cáo tài chính		
Ngày định giá:	31/12/2011		
Lợi ích được định giá:	Quyền thuê dài hạn, còn lại xấp xỉ 50 năm		
Phương pháp định giá:	Chiết khấu dòng tiền (DCF) và So sánh Trực tiếp		
Các giả định định giá			
Lạm phát năm:	18% trong năm 2011, 15% trong năm 2012, 12% trong năm 2013 và 8% cho năm tiếp theo		
Tỷ lệ tài trợ vốn:	100%		
Lãi suất dài hạn:	20% trong năm 2011, 18% trong năm 2012, 15% cho năm tiếp theo		
Tỷ giá hối đoái (USD/VNĐ):	21.000		
Phương pháp DCF			
Tổng chi phí xây dựng	122 triệu USD	Tỷ lệ chiết khấu	25%
Tổng doanh thu	180 triệu USD	Suất vốn hóa dài hạn	15% - 16%
Bán cho bên thứ ba	41 triệu USD	Giá trị	18 triệu USD
Phương pháp so sánh trực tiếp			
Phạm vi giá trị	20 triệu USD – 22 triệu USD	Giá trị định giá	
Giá trị thị trường	**20 triệu USD hoặc 420 tỷ VNĐ**		
Lập bởi:	Neil MacGregor MRICS Công ty TNHH Savills	Troy Griffiths MRICS FAPI Công ty TNHH Savills	

Giá trị định giá trên chưa bao gồm Thuế giá trị gia tăng (VAT)

Đối với bất cứ bên nào sử dụng báo cáo này, Savills khuyến nghị rằng bản tóm tắt này cần đọc cùng với báo cáo đính kèm, trong đó có một phần là bản tóm tắt này. Không nên chỉ dựa vào bản tóm tắt định giá này để sử dụng cho lĩnh vực tài chính hoặc các mục đích nào khác.

1. Giới thiệu

1.1 Khách hàng

Công ty Cổ phần Vincom (“Khách hàng”)

1.2 Mục đích định giá

Báo cáo định giá này được lập để thành lập giá trị trường của dự án này sử dụng cho báo cáo tài chính để phù hợp với Tiêu chuẩn Báo cáo Tài chính Quốc tế và đánh giá Giá trị tài sản ròng

(NAV) của CTCP Vincom và CTCP Vinpearl. Báo cáo này không được sử dụng cho các mục đích tài chính thế chấp.

1.3 Ngày điều tra

21/10/2011

1.4 Ngày định giá

31/12/2011

Savills giả định rằng không có sự khác biệt lớn nào trong phạm vi dự án này giữa ngày điều tra và ngày định giá.

1.5 Các giả định đặc biệt

Các giả định chính sử dụng trong báo cáo này được liệt kê dưới đây. Ngoài ra, xin tham khảo thêm Phụ lục 4 (Khuyến cáo Tiêu chuẩn về Định giá của Savills). Savills khuyến nghị các luật sư và kế toán cần được hướng dẫn xem lại các giả định trước khi sử dụng báo cáo này. Nếu bất kỳ giả định nào trong số này thay đổi thì Savills cần rà soát lại báo cáo.

1. Savills tự đưa ra giá trị thị trường cho dự án này, bỏ qua các vấn đề về tài chính, thuế và các vấn đề khác liên quan đến quyền sở hữu bất động sản của Khách hàng.
2. Giả sử sẽ không xảy ra bất cứ thay đổi nào về quy hoạch hoặc pháp lý gây ảnh hưởng tới các dự án đề xuất.
3. Các định giá này được thực hiện trên cơ sở dòng tiền dự kiến đối với nhà đầu tư sử dụng các con số do Khách hàng cung cấp và các giả định của riêng Savills, trừ khi được tuyên bố khác đi.
4. Đơn vị tiền tệ được sử dụng là Đô-la Mỹ (USD) với tỷ giá là 21.000 VNĐ/USD.
5. Giả định chung được xây dựng là tiền mặt vào cuối mỗi năm sẽ không tạo ra lãi thu nhập.
6. Tất cả các tính toán và giá trị được trích dẫn trong phạm vi báo cáo này không bao gồm VAT.
7. Không có các quan ngại về môi trường, thoát nước hay các quan ngại khác liên quan đến khu đất dự án.
8. Khu đất dự án sẽ có đầy đủ các tiện ích bao gồm: điện, cấp thoát nước, điện thoại và đường truyền băng thông rộng.
9. Bản định giá này phụ thuộc vào các khuyến nghị tiêu chuẩn của Savills đính kèm.
10. Khu đất được phát triển toàn diện để tận dụng và khai thác tối đa mọi tiềm năng với hiệu quả cao nhất.

Tóm tắt

Tên dự án **Địa chỉ**	**Vincom Hưng Yên** **Xã Nghĩa Trụ, xã Long Hưng và xã Tân Tiến, huyện Văn Giang, Tỉnh Hưng Yên**
Mô tả Dự án:	Dự án phức hợp bao gồm các căn hộ, biệt thự, nhà liên kế, trường học, bệnh viện, trung tâm thể thao và TTTM. Phân bổ đất dự kiến: • 35%: Đất ở (căn hộ, biệt thự, nhà liên kế) • 15%: Đất công cộng (trường học, bệnh viện, trung tâm thể thao, khu bán lẻ) • 40%: cảnh quan • 10%: hệ thống đường nội bộ - Giai đoạn: đã được phê duyệt về chủ trương, bàn giao đất từ Cơ quan Nhà nước
Diện tích khu đất:	4.000.000 m^2
Lập cho:	Công ty Cổ phần Vincom
Mục đích:	Báo cáo tài chính
Ngày định giá:	31/12/2011
Lợi ích được định giá:	Quyền thuê dài hạn
Phương pháp định giá:	So sánh trực tiếp
Phương pháp so sánh trực tiếp	
Phạm vi giá trị	184 triệu USD – 216 triệu USD
Giá trị được chấp nhận	200 triệu USD
Giá trị thị trường	**200 triệu USD hoặc 4.200 tỷ VNĐ**
Lập bởi:	Neil MacGregor MRICS Công ty TNHH Savills Troy Griffiths MRICS FAPI Công ty TNHH Savills

Giá trị định giá trên chưa bao gồm Thuế giá trị gia tăng (VAT)

Đối với bất cứ bên nào sử dụng báo cáo này, Savills khuyến nghị rằng bản tóm tắt này cần đọc cùng với báo cáo đính kèm, trong đó có một phần là bản tóm tắt này. Không nên chỉ dựa vào bản tóm tắt định giá này để sử dụng cho lĩnh vực tài chính hoặc các mục đích nào khác.

1. Giới thiệu

1.1 Khách hàng

Công ty Cổ phần Vincom (“Khách hàng”)

1.2 Mục đích định giá

Báo cáo định giá này được lập nhằm đưa ra giá trị trường của dự án này sử dụng cho báo cáo tài chính để phù hợp với Tiêu chuẩn Báo cáo Tài chính Quốc tế và đánh giá Giá trị tài sản ròng (NAV) của CTCP Vincom và CTCP Vinpearl. Báo cáo này không được sử dụng cho các mục đích tài chính thế chấp.

1.3 Ngày điều tra

21/10/2011

1.4 Ngày định giá

Báo cáo định giá

31/12/2011

Savills giả định rằng không có sự khác biệt lớn nào trong phạm vi dự án này giữa ngày điều tra và ngày định giá.

1.5 Các giả định đặc biệt

Các giả định chính sử dụng trong báo cáo này được liệt kê dưới đây. Ngoài ra, xin tham khảo thêm Phụ lục 3 Khuyến cáo Tiêu chuẩn về Định giá. Nếu có bất kỳ khuyến cáo nào chưa rõ ràng, Savills khuyến nghị Khách hàng nên hướng dẫn các luật sư và kế toán xem lại các giả định trước khi sử dụng báo cáo này. Nếu bất kỳ giả định nào trong số này thay đổi thì Savills cần rà soát lại báo cáo.

1. Savills tự đưa ra giá trị thị trường cho dự án này, bỏ qua các vấn đề về tài chính, thuế và các vấn đề khác liên quan đến quyền sở hữu bất động sản của Khách hàng.
2. Giả sử sẽ không xảy ra bất cứ thay đổi nào về quy hoạch hoặc pháp lý gây ảnh hưởng tới các dự án đề xuất.
3. Tất cả các tính toán và giá trị được trích dẫn trong phạm vi báo cáo này không bao gồm VAT.
4. Đơn vị tiền tệ được sử dụng là Đô-la Mỹ (USD) với tỷ giá là 21.000 VNĐ/USD.
5. Không có các quan ngại về môi trường, thoát nước hay các quan ngại khác liên quan đến khu đất dự án.
6. Khu đất dự án sẽ có đầy đủ các tiện ích (bao gồm: điện, cấp thoát nước, điện thoại và đường truyền băng thông rộng).
7. Chúng tôi không được cung cấp bất kỳ tài liệu pháp lý nào, ví dụ như Quyền Sử dụng Đất hoặc các Giấy chứng nhận. Chúng tôi không thực hiện điều tra về tình trạng sở hữu và dựa hoàn toàn vào thông tin do Vincom cung cấp. Chúng tôi cũng giả định rằng công tác bồi thường và giải phóng mặt bằng đã được thực hiện đầy đủ, và Vincom có toàn quyền đầu tư phát triển và chuyển nhượng khu đất. Nếu tình hình thực tế thay đổi so với những gì được nêu chi tiết, chúng tôi có quyền xem xét lại đánh giá của mình.
8. Bản định giá này phụ thuộc vào các khuyến nghị tiêu chuẩn của Savills đính kèm.

2. Phân tích khu đất

2.1 Vị trí

Khu đất Dự án thuộc địa phận ba xã Nghĩa Trụ, Long Hưng và Tân Tiến, huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên. Khu đất cách Khu thương mại trung tâm (CBD) của Hà Nội 17km về hướng đông nam.

Khu đất tiếp giáp:

- Phía Bắc: Tỉnh lộ 207B và Khu đô thị mới Đại An
- Phía Nam: khu công nghiệp Tân Tạo
- Phía Đông: Khu đô thị mới Nghĩa Trụ
- Phía Tây: Quốc lộ Hà Nội – Hải Phòng

Đường giao thông từ CBD của Hà Nội có thể đến địa điểm dự án qua các đường giao thông sau:

- Từ CBD, qua cầu Chương Dương, sau đó đi dọc theo đường đê sẽ đến khu đất dự án
- Từ CBD, qua cầu Thanh Trì, sau đó theo đường liên tỉnh Hà Nội – Hưng Yên sẽ đến khu đất dự án
- Từ CBD, qua cầu Vĩnh Tuy, sau đó đi theo Quốc Lộ 5A và Đường 179 sẽ đến khu đất dự án

Tóm tắt

Tên dự án	**Vinpearl Nha Trang**		
Địa chỉ	**Hòn Tre, Nha Trang, Khánh Hòa**		
Mô tả Dự án:	Dự án bao gồm một sân golf 18 lỗ đã hoàn thành và đang hoạt động, một công viên giải trí, khu nghỉ dưỡng 5 sao với 485 phòng, khu nghỉ dưỡng cao cấp 6 sao với 84 phòng, một hạng mục đầu tư dự kiến 3.000 biệt thự sân golf trên đảo Hòn Tre, trong đó 101 biệt thự đang xây dựng, và một hạng mục đầu tư dự kiến gồm 125 biệt thự tọa lạc gần đảo Hòn Một, 51 biệt thự nằm trên bờ biển cùng với các tiện nghi phụ trợ.		
Diện tích khu đất:	8.897.051 m^2		
Diện tích sàn (FSA):	1.275.951 m^2		
Lập cho:	Công ty Cổ phần Vincom		
Mục đích:	Báo cáo tài chính		
Ngày định giá:	16/01/2012		
Lợi ích được định giá:	Quyền sở hữu vĩnh viễn cho hạng mục nhà ở, Quyền thuê dài hạn 50 năm cho các mục đích sử dụng đất khác		
Phương pháp định giá:	DCF và So sánh Trực tiếp		
Phương pháp DCF			
Resort Nha Trang		Luxury Nha Trang	
Giá phòng trung bình/đêm	150 USD	Giá phòng trung bình/đêm	285 USD
Tỷ lệ lấp đầy trung bình	70%	Tỷ lệ lấp đầy trung bình	40%
Tốc độ tăng trưởng dài hạn	8%	Tốc độ tăng trưởng dài hạn	8%
Tỷ lệ chiết khấu	14%	Tỷ lệ chiết khấu	14%
Suất vốn hóa dài hạn	12%	Suất vốn hóa dài hạn	12%
Giá trị	142.981.498 USD	Giá trị	26.168.021 USD
Giá trị/phòng	295.000 USD	Giá trị/phòng	309.524 USD
Giá trị Thị trường	**143 triệu USD**	**Giá trị Thị trường**	**26 triệu USD**
Vinpearl Land			
Thu nhập hoạt động ròng dự báo	13.228.897 USD		
Suất chiết khấu	18%		
Giá trị	117.000.000 USD		
Giá trị thị trường	**117 triệu USD**		
Hòn Một		The Beach Villas	
Tổng chi phí xây dựng	24.166.345 USD	Tổng chi phí xây dựng	8.130.722 USD
Tổng doanh thu	50.200.456 USD	Tổng doanh thu	25.738.786 USD
Giá bán/đơn vị (USD)	390.000 USD	Giá bán/đơn vị (USD)	500.000 USD
Tỷ lệ chiết khấu	20%	Tỷ lệ chiết khấu	20%
Suất vốn hóa dài hạn	18%	Suất vốn hóa dài hạn	18%
Giá trị	15.000.607 USD	Giá trị	12.321.732 USD
Giá trị Thị trường	**15 triệu USD**	**Giá trị Thị trường**	**12,3 triệu USD**

Tên dự án	**Vinpearl Nha Trang**		
Địa chỉ	**Hòn Tre, Nha Trang, Khánh Hòa**		
Sân Golf & Nhà ở			
Giai đoạn hiện tại		Giai đoạn tương lai	
Tổng chi phí xây dựng	156.287.493 USD	Tổng chi phí xây dựng	512.749.779 USD
Tổng doanh thu	257.640.000 USD	Tổng doanh thu	1.055.640.000 USD
Giá bán/đơn vị (USD)	380.000 USD	Giá bán/đơn vị (USD)	380.000 USD
Tỷ lệ chiết khấu	20%	Tỷ lệ chiết khấu	20%
Giá trị/FSA	141 USD	Giá trị/FSA	64 USD
Giá trị	33.518.041 USD	Giá trị	61.993.182 USD
Giá trị Thị trường	**34 triệu USD**	**Giá trị Thị trường**	**62 triệu USD**
Sân Golf			
Thẻ hội viên đã bán	100		
Phí hội viên	12.000 USD		
Thu nhập hoạt động ròng ổn định của sân Golf	314.000 USD		
Suất vốn hóa dài hạn, golf	18%		
Tỷ lệ chiết khấu, golf	20%		
Giá trị	2.579.686 USD		
Giá trị thị trường	**2,6 triệu USD**		
Giá trị Thị trường	**411,5 triệu USD hoặc 8.642 tỷ VNĐ**		
Lập bởi:	Neil MacGregor MRICS Công ty TNHH Savills	Troy Griffiths MRICS FAPI Công ty TNHH Savills	

Giá trị định giá trên chưa bao gồm Thuế giá trị gia tăng (VAT)

Đối với bất cứ bên nào sử dụng báo cáo này, Savills khuyến nghị rằng bản tóm tắt này cần đọc cùng với báo cáo đính kèm, trong đó có một phần là bản tóm tắt này. Không nên chỉ dựa vào bản tóm tắt định giá này để sử dụng cho lĩnh vực tài chính hoặc các mục đích nào khác.

1. Giới thiệu

1.1 Khách hàng

Công ty Cổ phần Vincom (“Khách hàng”)

1.2 Mục đích định giá

Báo cáo định giá này được lập để CTCP Vincom, CTCP Vinpearl và pháp nhân được thành lập sau sự kiện sáp nhập CTCP Vincom và CTCP Vinpearl sử dụng cho báo cáo tài chính để phù hợp với Tiêu chuẩn Báo cáo Tài chính Quốc tế và đánh giá NAV.

1.3 Ngày điều tra

21/10/2011

1.4 Ngày định giá

16/01/2012

Giả định rằng bất kỳ sự khác biệt nào trong tình trạng dự án này giữa ngày điều tra và ngày định giá sẽ theo tiến độ triển khai và chia giai đoạn được thông qua sẽ được thảo luận chi tiết trong các phần sau của báo cáo này.

1.5 Các giả định đặc biệt

Các giả định chính sử dụng trong báo cáo này được liệt kê dưới đây. Ngoài ra, xin tham khảo thêm Khuyến cáo Tiêu chuẩn về Định giá. Nếu có bất kỳ khuyến cáo nào chưa rõ ràng, Savills khuyến nghị Khách hàng nên hướng dẫn các luật sư và kế toán xem lại các giả định trước khi sử dụng báo cáo này. Nếu bất kỳ giả định nào trong số này thay đổi thì Savills cần rà soát lại báo cáo.

1. Savills tự đưa ra giá trị thị trường cho dự án này, bỏ qua các vấn đề về tài chính, thuế và các vấn đề khác liên quan đến quyền sở hữu bất động sản của Khách hàng.
2. Giả sử sẽ không xảy ra bất cứ thay đổi nào về quy hoạch hoặc pháp lý gây ảnh hưởng tới các dự án đề xuất.
3. Các định giá này được thực hiện trên cơ sở dòng tiền dự kiến đối với nhà đầu tư sử dụng các con số do Khách hàng cung cấp và các giả định của riêng Savills, trừ khi được tuyên bố khác đi.
4. Giả định chung được xây dựng là tiền mặt vào cuối mỗi năm sẽ không tạo ra lãi thu nhập.
5. Tất cả các tính toán và giá trị được trích dẫn trong phạm vi báo cáo này không bao gồm VAT.
6. Đơn vị tiền tệ được sử dụng là Đô-la Mỹ (USD) với tỷ giá là 21.000 VNĐ/USD.
7. Không có các quan ngại về môi trường, thoát nước hay các quan ngại khác liên quan đến khu đất dự án.
8. Khu đất dự án sẽ có đầy đủ các tiện ích (bao gồm: điện, cấp thoát nước, điện thoại và đường truyền băng thông rộng).
9. Chúng tôi không được cung cấp bất kỳ tài liệu pháp lý nào, ví dụ như Quyền Sử dụng Đất hoặc các Giấy chứng nhận. Chúng tôi không thực hiện điều tra về tình trạng sở hữu và dựa hoàn toàn vào thông tin do Vincom cung cấp. Chúng tôi cũng giả định rằng công tác bồi thường và giải phóng mặt bằng đã được thực hiện đầy đủ, và Vincom có toàn quyền đầu tư phát triển và chuyển nhượng khu đất. Nếu tình hình thực tế thay đổi so với những gì được nêu chi tiết, chúng tôi có quyền xem xét lại đánh giá của mình.
10. Chúng tôi không được cung cấp thông tin đầy đủ về doanh thu hoặc hợp đồng. Trong nhiều trường hợp, Savills tiến hành đánh giá dựa trên cơ sở thông tin hạn chế về tiến độ cho thuê, báo cáo doanh thu không có hợp đồng đính kèm, v.v. Do thông tin đầy đủ không được cung cấp, nên Savills đã tiến hành định giá dựa trên nguồn thông tin tốt nhất sẵn có mà chúng tôi chấp nhận nguyên giá trị của các thông tin được cung cấp đó. Chúng tôi không có lý do để nghi ngờ thông tin này, tuy nhiên, nếu thông tin thay thế khác biệt so với các thông tin đã được cung cấp trước đó, Savills có quyền xem xét lại định giá của mình.
11. Bản định giá này phụ thuộc vào các khuyến nghị tiêu chuẩn của Savills đính kèm.

Tóm tắt

Tên dự án **Địa chỉ**	**Vinpearl Land** **Đảo Hòn Tre, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa**	
Mô tả Dự án:	Được liên kết với Vinpearl Resort Nha Trang 5 sao, Vinpearl Land hiện tại bao gồm nhiều công trình như Công viên Nước Vinpearl, Thủy cung Vinpearl, Sân khấu nhạc nước ngoài trời, một Hội trường, một Trung tâm Thương mại và một Làng Ẩm Thực.	
Diện tích khu đất:	210.923 m^2	
GFA/FSA/NLA:	48.767 m^2	
Lập cho:	Công ty Cổ phần Vincom	
Mục đích:	Báo cáo tài chính	
Ngày định giá:	16/01/2012	
Lợi ích được định giá:	Quyền thuê dài hạn 50 năm	
Phương pháp định giá:	Phương pháp vốn hóa	
Phương pháp DCF		
NOI dự báo: Suất chiết khấu:	13.228.897 USD 20%	
Suất vốn hóa dài hạn: Tốc độ tăng trưởng doanh thu:	18% 10%/năm	
Gia tăng chi phí:	15% trong năm 2012, 12% trong năm 2013 và 8% từ năm 2014 trở đi	
Giá trị:	**117.000.000 USD**	
Trong đó, khu trung tâm thương mại:	**2.700.000 USD**	
Giá trị Thị trường	**117 triệu USD hoặc 2.457 tỷ VNĐ**	
Lập bởi:	Neil MacGregor MRICS Công ty TNHH Savills	Troy Griffiths MRICS FAPI Công ty TNHH Savills

Giá trị định giá trên chưa bao gồm Thuế giá trị gia tăng (VAT)

Đối với bất cứ bên nào sử dụng báo cáo này, Savills khuyến nghị rằng bản tóm tắt này cần đọc cùng với báo cáo đính kèm, trong đó có một phần là bản tóm tắt này. Không nên chỉ dựa vào bản tóm tắt định giá này để sử dụng cho lĩnh vực tài chính hoặc các mục đích nào khác.

1. Giới thiệu

1.1 Khách hàng

Công ty Cổ phần Vincom (“Khách hàng”)

1.2 Mục đích định giá

Báo cáo định giá này được lập để CTCP Vincom, CTCP Vinpearl và pháp nhân được thành lập sau sự kiện sáp nhập CTCP Vincom và CTCP Vinpearl sử dụng cho báo cáo tài chính để phù hợp với Tiêu chuẩn Báo cáo Tài chính Quốc tế và đánh giá NAV.

1.3 Ngày điều tra

21/10/2011

1.4 Ngày định giá

Báo cáo định giá

16/01/2012

Giả định rằng bất kỳ sự khác biệt nào trong tình trạng dự án này giữa ngày điều tra và ngày định giá sẽ theo tiến độ triển khai và chia giai đoạn đã được thông qua sẽ được thảo luận chi tiết trong các phần sau của báo cáo này.

1.5 Các giả định đặc biệt

Các giả định chính sử dụng trong báo cáo này được liệt kê dưới đây. Ngoài ra, xin tham khảo thêm Khuyến cáo Tiêu chuẩn về Định giá. Nếu có bất kỳ khuyến cáo nào chưa rõ ràng, Savills khuyến nghị Khách hàng nên hướng dẫn các luật sư và kế toán xem lại các giả định trước khi sử dụng báo cáo này. Nếu bất kỳ giả định nào trong số này thay đổi thì Savills cần rà soát lại báo cáo.

1. Savills tự đưa ra giá trị thị trường cho dự án này, bỏ qua các vấn đề về tài chính, thuế và các vấn đề khác liên quan đến quyền sở hữu bất động sản của Khách hàng.
2. Giả sử sẽ không xảy ra bất cứ thay đổi nào về quy hoạch hoặc pháp lý gây ảnh hưởng tới các dự án đề xuất.
3. Các định giá này được thực hiện trên cơ sở dòng tiền dự kiến đối với nhà đầu tư sử dụng các con số do Khách hàng cung cấp và các giả định của riêng Savills, trừ khi được tuyên bố khác đi.
4. Giả định chung được xây dựng là tiền mặt vào cuối mỗi năm sẽ không tạo ra lãi thu nhập.
5. Tất cả các tính toán và giá trị được trích dẫn trong phạm vi báo cáo này không bao gồm VAT.
6. Đơn vị tiền tệ được sử dụng là Đô-la Mỹ (USD) với tỷ giá là 21.000 VNĐ/USD.
7. Không có các quan ngại về môi trường, thoát nước hay các quan ngại khác liên quan đến khu đất dự án.
8. Khu đất dự án sẽ có đầy đủ các tiện ích (bao gồm: điện, cấp thoát nước, điện thoại và đường truyền băng thông rộng).
9. Chúng tôi không được cung cấp bất kỳ tài liệu pháp lý nào, ví dụ như Quyền Sử dụng Đất hoặc các Giấy chứng nhận. Chúng tôi không thực hiện điều tra về tình trạng sở hữu và dựa hoàn toàn vào thông tin do Vincom cung cấp. Chúng tôi cũng giả định rằng công tác bồi thường và giải phóng mặt bằng đã được thực hiện đầy đủ, và Vincom có toàn quyền đầu tư phát triển và chuyển nhượng khu đất. Nếu tình hình thực tế thay đổi so với những gì được nêu chi tiết, chúng tôi có quyền xem xét lại đánh giá của mình.
10. Chúng tôi không được cung cấp thông tin đầy đủ về doanh thu hoặc hợp đồng. Trong nhiều trường hợp, Savills tiến hành đánh giá dựa trên cơ sở thông tin hạn chế về tiến độ cho thuê, báo cáo doanh thu, không có hợp đồng, v.v. Do thông tin đầy đủ không được cung cấp, nên Savills đã tiến hành định giá dựa trên nguồn thông tin tốt nhất sẵn có mà chúng tôi đã chấp nhận nguyên giá trị của các thông tin được cung cấp đó. Chúng tôi không có lý do để nghi ngờ thông tin này, tuy nhiên, nếu thông tin thay thế khác biệt so với các thông tin đã được cung cấp trước đó, Savills có quyền xem xét lại các đánh giá của mình.
11. Bản định giá này phụ thuộc vào các khuyến nghị tiêu chuẩn của Savills đính kèm.

Tóm tắt

Vinpearl Luxury Đà Nẵng **Đường Sơn Trà – Điện Ngọc, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam**			
Mô tả Dự án:	Dự án gồm một khách sạn 5 sao với 200 phòng và 39 biệt thự lớn cao cấp. Khu đất của dự án nằm trên đường ven biển du lịch nổi tiếng Sơn Trà – Điện Ngọc, con đường nối Thành phố Đà Nẵng với tỉnh Quảng Nam và nhiều khu khách sạn nghỉ dưỡng cao cấp.		
Diện tích khu đất:	155.087 m^2		
GFA/FSA/NLA:	Khách sạn: 22.123 m^2 GFA; Biệt thự: 18.837 m^2 GFA		
Lập cho:	Công ty Cổ phần Vincom		
Mục đích:	Báo cáo tài chính		
Ngày định giá:	16/01/2012		
Lợi ích được định giá:	Quyền thuê dài hạn đến năm 2056 đối với khu khách sạn; Quyền sở hữu vĩnh viễn đối với khu biệt thự		
Phương pháp định giá:	DCF và So sánh Trực tiếp		
Phương pháp DCF – Khu Khách sạn			
Tỷ lệ chiết khấu	14%		
Suất vốn hóa dài hạn	12%		
Giá trị/phòng	263.000 USD		
Giá trị	52,5 triệu USD		
Phương pháp so sánh trực tiếp – Phần biệt thự			
Phạm vi giá trị	44 triệu USD – 51,2 triệu USD	Giá trị định giá	47,6 triệu USD
Giá trị Thị trường	**100.000.000 USD hoặc 2.100.000.000.000 VNĐ**		
Lập bởi:	Neil MacGregor MRICS Công ty TNHH Savills	Troy Griffiths MRICS FAPI Công ty TNHH Savills	

Giá trị định giá trên chưa bao gồm Thuế giá trị gia tăng (VAT)

Đối với bất cứ bên nào sử dụng báo cáo này, Savills khuyến nghị rằng bản tóm tắt này cần đọc cùng với báo cáo đính kèm, trong đó có một phần là bản tóm tắt này. Không nên chỉ dựa vào bản tóm tắt định giá này để sử dụng cho lĩnh vực tài chính hoặc các mục đích nào khác.

1. Giới thiệu

1.1 Khách hàng

Công ty Cổ phần Vincom ("Khách hàng")

1.2 Mục đích định giá

Báo cáo định giá này được lập để CTCP Vincom, CTCP Vinpearl và pháp nhân được thành lập sau sự kiện sáp nhập CTCP Vincom và CTCP Vinpearl sử dụng cho báo cáo tài chính để phù hợp với Tiêu chuẩn Báo cáo Tài chính Quốc tế và đánh giá NAV.

1.3 Ngày điều tra

21/10/2011

1.4 Ngày định giá

16/01/2012

Giả định rằng bất kỳ sự khác biệt nào trong tình trạng dự án này giữa ngày điều tra và ngày định giá sẽ theo tiến độ triển khai và chia giai đoạn đã được thông qua sẽ được thảo luận chi tiết trong các phần sau của báo cáo này.

1.5 Các giả định đặc biệt

Các giả định chính sử dụng trong báo cáo này được liệt kê dưới đây. Ngoài ra, xin tham khảo thêm Khuyến cáo Tiêu chuẩn về Định giá. Nếu có bất kỳ khuyến cáo nào chưa rõ ràng, Savills khuyến nghị Khách hàng nên hướng dẫn các luật sư và kế toán xem lại các giả định trước khi sử dụng báo cáo này. Nếu bất kỳ giả định nào trong số này thay đổi thì Savills cần rà soát lại báo cáo.

1. Savills tự đưa ra giá trị thị trường cho dự án này, bỏ qua các vấn đề về tài chính, thuế và các vấn đề khác liên quan đến quyền sở hữu bất động sản của Khách hàng.
2. Giả sử sẽ không xảy ra bất cứ thay đổi nào về quy hoạch hoặc pháp lý gây ảnh hưởng tới các dự án đề xuất.
3. Các định giá này được thực hiện trên cơ sở dòng tiền dự kiến đối với nhà đầu tư sử dụng các con số do Khách hàng cung cấp và các giả định của riêng Savills, trừ khi được tuyên bố khác đi.
4. Giả định chung được xây dựng là tiền mặt vào cuối mỗi năm sẽ không tạo ra lãi thu nhập.
5. Tất cả các tính toán và giá trị được trích dẫn trong phạm vi báo cáo này không bao gồm VAT.
6. Đơn vị tiền tệ được sử dụng là Đô-la Mỹ (USD) với tỷ giá là 21.000 VNĐ/USD.
7. Không có các quan ngại về môi trường, thoát nước hay các quan ngại khác liên quan đến khu đất dự án.
8. Khu đất dự án sẽ có đầy đủ các tiện ích (bao gồm: điện, cấp thoát nước, điện thoại và đường truyền băng thông rộng).
9. Chúng tôi không được cung cấp bất kỳ tài liệu pháp lý nào, ví dụ như Quyền Sử dụng Đất hoặc các Giấy chứng nhận. Chúng tôi không thực hiện điều tra về tình trạng sở hữu và dựa hoàn toàn vào thông tin do Vincom cung cấp. Chúng tôi cũng giả định rằng công tác bồi thường và giải phóng mặt bằng đã được thực hiện đầy đủ, và Vincom có toàn quyền đầu tư phát triển và chuyển nhượng khu đất. Nếu tình hình thực tế thay đổi so với những gì được nêu chi tiết, chúng tôi có quyền xem xét lại đánh giá của mình.
10. Chúng tôi không được cung cấp thông tin đầy đủ về doanh thu hoặc hợp đồng. Trong nhiều trường hợp, Savills tiến hành đánh giá dựa trên thông tin hạn chế về tiến độ cho thuê, báo cáo doanh thu, không có hợp đồng, v.v. Do thông tin đầy đủ không được cung cấp, nên Savills đã tiến hành định giá dựa trên nguồn thông tin tốt nhất sẵn có mà chúng tôi đã chấp nhận giá trị bề mặt của các thông tin được cung cấp đó. Chúng tôi không có lý do để nghi ngờ thông tin này, tuy nhiên, nếu thông tin thay thế khác biệt so với các

thông tin đã được cung cấp trước đó, Savills có quyền xem xét lại các đánh giá của mình.

11. Bản định giá này phụ thuộc vào các khuyến nghị tiêu chuẩn của Savills đính kèm.

Tóm tắt

Tên dự án **Địa chỉ**	**Vincom Villas Ngũ Hành Sơn – Đà Nẵng** **Hòa Hải, Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng**		
Mô tả Dự án:	Dự án đề xuất gồm 134 biệt thự để bán. - Đang trong giai đoạn: Đã có giấy chứng nhận đầu tư, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quy hoạch tổng tỷ lệ 1/500 chưa được phê duyệt.		
Diện tích khu đất:	153.072 m^2		
GFA:	49.081 m^2		
Lập cho:	Công ty Cổ phần Vincom		
Mục đích:	Báo cáo tài chính		
Ngày định giá:	16/01/2012		
Lợi ích được định giá:	Quyền thuê dài hạn 50 năm		
Phương pháp định giá:	So sánh Trực tiếp và DCF		
Phương pháp DCF			
Tổng chi phí xây dựng	33,4 triệu USD	Tỷ lệ chiết khấu	25%
Tổng doanh thu	68,2 triệu USD	Suất vốn hóa dài hạn	16%
Doanh thu Bán cho bên thứ ba	0,8 triệu USD		
Giá trị	11,0 triệu USD		
Phương pháp so sánh trực tiếp			
Phạm vi giá trị	9,5 triệu USD – 11,8 triệu USD		
Giá trị định giá	12 triệu USD		
Giá trị thị trường	**12 triệu USD tương đương 252 tỷ VNĐ**		
Lập bởi:	Neil MacGregor MRICS Công ty TNHH Savills	Troy Griffiths MRICS FAPI Công ty TNHH Savills	

Giá trị định giá trên chưa bao gồm Thuế giá trị gia tăng (VAT)

Đối với bất cứ bên nào sử dụng báo cáo này, Savills khuyến nghị rằng bản tóm tắt này cần đọc cùng với báo cáo đính kèm, trong đó có một phần là bản tóm tắt này. Không nên chỉ dựa vào bản tóm tắt định giá này để sử dụng cho lĩnh vực tài chính hoặc các mục đích nào khác.

1. Giới thiệu

1.1 Khách hàng

Công ty Cổ phần Vincom (“Khách hàng”)

1.2 Mục đích định giá

Báo cáo định giá này được lập để CTCP Vincom, CTCP Vinpearl và pháp nhân được thành lập sau sự kiện sáp nhập CTCP Vincom và CTCP Vinpearl sử dụng cho báo cáo tài chính để phù hợp với Tiêu chuẩn Báo cáo Tài chính Quốc tế và đánh giá NAV.

1.3 Ngày điều tra

16/10/2011

1.4 Ngày định giá

16/01/2012

Giả định rằng bất kỳ sự khác biệt nào trong tình trạng dự án này giữa ngày điều tra và ngày định giá sẽ theo tiến độ triển khai và chia giai đoạn được thông qua sẽ được thảo luận chi tiết trong các phần sau của báo cáo này.

1.5 Các giả định đặc biệt

Các giả định chính sử dụng trong báo cáo này được liệt kê dưới đây. Ngoài ra, xin tham khảo thêm Phụ lục 4 Khuyến cáo Tiêu chuẩn về Định giá. Savills khuyến nghị các luật sư và kế toán cần được hướng dẫn xem lại các giả định trước khi sử dụng báo cáo này. Nếu bất kỳ giả định nào trong số này thay đổi thì Savills cần rà soát lại báo cáo.

1. Savills tự đưa ra giá trị thị trường cho dự án này, bỏ qua các vấn đề về tài chính, thuế và các vấn đề khác liên quan đến quyền sở hữu bất động sản của Khách hàng.
2. Giả sử sẽ không xảy ra bất cứ thay đổi nào về quy hoạch hoặc pháp lý gây ảnh hưởng tới các dự án đề xuất.
3. Tất cả các tính toán và giá trị được trích dẫn trong phạm vi báo cáo này không bao gồm VAT.
4. Đơn vị tiền tệ được sử dụng là Đô-la Mỹ (USD) với tỷ giá là 21.000 VNĐ/USD.
5. Không có các quan ngại về môi trường, thoát nước hay các quan ngại khác liên quan đến khu đất dự án.
6. Khu đất dự án sẽ có đầy đủ các tiện ích (bao gồm: điện, cấp thoát nước, điện thoại và đường truyền băng thông rộng).
7. Chúng tôi không được cung cấp bất kỳ tài liệu pháp lý nào, ví dụ như Quyền Sử dụng Đất hoặc các Giấy chứng nhận. Chúng tôi không thực hiện điều tra về tình trạng sở hữu và dựa hoàn toàn vào thông tin do Vincom cung cấp. Chúng tôi cũng giả định rằng công tác bồi thường và giải phóng mặt bằng đã được thực hiện đầy đủ, và Vincom có toàn quyền đầu tư phát triển và chuyển nhượng khu đất. Nếu tình hình thực tế thay đổi so với những gì được nêu chi tiết, chúng tôi có quyền xem xét lại đánh giá của mình.
8. Bản định giá này phụ thuộc vào các khuyến nghị tiêu chuẩn của Savills đính kèm.

Tóm tắt

Tên dự án **Địa chỉ**	**Làng Vân** **Hòa Hiệp Bắc, Liên Chiểu, Thành phố Đà Nẵng**	
Mô tả Dự án:	Dự án đề xuất bao gồm biệt thự, khu nghỉ dưỡng, khu trò chơi có thưởng cho người nước ngoài, công viên giải trí và sân golf. - Đang trong giai đoạn: Đã được phê duyệt về nguyên tắc, đang tiến hành nhận bàn giao đất từ Cơ quan Nhà nước.	
Diện tích khu đất:	18.744.808 m^2 bao gồm: - 13.744.808 m^2 đất - 5.000.000 m^2 mặt biển	
GFA:	–	
Lập cho:	Công ty Cổ phần Vincom	
Mục đích:	Báo cáo tài chính	
Ngày định giá:	16/01/2012	
Lợi ích được định giá:	Quyền thuê dài hạn	
Phương pháp định giá:	So sánh Trực tiếp	
Phương pháp so sánh trực tiếp		
Phạm vi giá trị	55 triệu USD – 69 triệu USD	
Giá trị định giá	65 triệu USD	
Giá trị Thị trường	**65 triệu USD hoặc 1.365 tỷ VNĐ**	
Lập bởi:	Neil MacGregor MRICS Công ty TNHH Savills	Troy Griffiths MRICS FAPI Công ty TNHH Savills

Giá trị định giá trên chưa bao gồm Thuế giá trị gia tăng (VAT)

Đối với bất cứ bên nào sử dụng báo cáo này, Savills khuyến nghị rằng bản tóm tắt này cần đọc cùng với báo cáo đính kèm, trong đó có một phần là bản tóm tắt này. Không nên chỉ dựa vào bản tóm tắt định giá này để sử dụng cho lĩnh vực tài chính hoặc các mục đích nào khác.

1. Giới thiệu

1.1 Khách hàng

Công ty Cổ phần Vincom (“Khách hàng”)

1.2 Mục đích định giá

Báo cáo định giá này được lập để CTCP Vincom, CTCP Vinpearl và pháp nhân được thành lập sau sự kiện sáp nhập CTCP Vincom và CTCP Vinpearl sử dụng cho báo cáo tài chính để phù hợp với Tiêu chuẩn Báo cáo Tài chính Quốc tế và đánh giá NAV.

1.3 Ngày điều tra

16/10/2011

1.4 Ngày định giá

16/01/2012

Giả định rằng bất kỳ sự khác biệt nào trong tình trạng dự án này giữa ngày điều tra và ngày định giá sẽ theo tiến độ triển khai và chia giai đoạn được thông qua sẽ được thảo luận chi tiết trong các phần sau của báo cáo này.

1.5 Các giả định đặc biệt

Các giả định chính sử dụng trong báo cáo này được liệt kê dưới đây. Ngoài ra, xin tham khảo thêm Phụ lục Khuyến cáo Tiêu chuẩn về Định giá. Nếu có bất kỳ khuyến cáo nào chưa rõ ràng, Savills khuyến nghị Khách hàng nên hướng dẫn các luật sư và kế toán xem lại các giả định trước khi sử dụng báo cáo này. Nếu bất kỳ giả định nào trong số này thay đổi thì Savills cần rà soát lại báo cáo.

1. Savills tự đưa ra giá trị thị trường cho dự án này, bỏ qua các vấn đề về tài chính, thuế và các vấn đề khác liên quan đến quyền sở hữu bất động sản của Khách hàng.
2. Giả sử sẽ không xảy ra bất cứ thay đổi nào về quy hoạch hoặc pháp lý gây ảnh hưởng tới các dự án đề xuất.
3. Tất cả các tính toán và giá trị được trích dẫn trong phạm vi báo cáo này không bao gồm VAT.
4. Đơn vị tiền tệ được sử dụng là Đô-la Mỹ (USD) với tỷ giá là 21.000 VNĐ/USD.
5. Không có các quan ngại về môi trường, thoát nước hay các quan ngại khác liên quan đến khu đất dự án.
6. Khu đất dự án sẽ có đầy đủ các tiện ích (bao gồm: điện, cấp thoát nước, điện thoại và đường truyền băng thông rộng).
7. Chúng tôi không được cung cấp bất kỳ tài liệu pháp lý nào, ví dụ như Quyền Sử dụng Đất hoặc các Giấy chứng nhận. Chúng tôi không thực hiện điều tra về tình trạng sở hữu và dựa hoàn toàn vào thông tin do Vincom cung cấp. Chúng tôi cũng giả định rằng công tác bồi thường và giải phóng mặt bằng đã được thực hiện đầy đủ, và Vincom có toàn quyền đầu tư phát triển và chuyển nhượng khu đất. Nếu tình hình thực tế thay đổi so với những gì được nêu chi tiết, chúng tôi có quyền xem xét lại đánh giá của mình.
8. Bản định giá này phụ thuộc vào các khuyến nghị tiêu chuẩn của Savills đính kèm.

Tóm tắt

Tên dự án	**Vinpearl Resort Hội An**		
Địa chỉ	**Cửa Đại, Thành phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam**		
Mô tả Dự án:	Dự án bao gồm một khu nghỉ dưỡng khách sạn 147 phòng với tổng GFA xấp xỉ 10.600 m^2, và 26 biệt thự để bán với tổng GFA xấp xỉ 21.000 m^2. Hiện nay, dự án đã có được giấy phép xây dựng và đang trong quá trình xây dựng.		
Diện tích khu đất:	76.769 m^2		
GFA:	31.782 m^2		
Lập cho:	Công ty Cổ phần Vincom		
Mục đích:	Báo cáo tài chính		
Ngày định giá:	16/01/2012		
Lợi ích được định giá:	Quyền sở hữu vĩnh viễn		
Phương pháp định giá:	So sánh trực tiếp và DCF		
Phương pháp DCF			
Tổng chi phí xây dựng còn lại	1,8 triệu USD	Tỷ lệ chiết khấu	20%
Tổng doanh thu	26 triệu USD	Suất vốn hóa dài hạn	15%
Doanh thu Bán khu nghỉ dưỡng cho bên thứ ba	27 triệu USD		
Giá trị	46 triệu USD		
Phương pháp so sánh trực tiếp			
Phạm vi giá trị	26,5 – 27,7 triệu USD		
Giá trị định giá	27,5 triệu USD		
Giá trị thị trường	**46 triệu USD, tương đương 966 tỷ VNĐ**		
Lập bởi:	Neil MacGregor MRICS Công ty TNHH Savills	Troy Griffiths MRICS FAPI Công ty TNHH Savills	

Giá trị định giá trên chưa bao gồm Thuế giá trị gia tăng (VAT)

Đối với bất cứ bên nào sử dụng báo cáo này, Savills khuyến nghị rằng bản tóm tắt này cần đọc cùng với báo cáo đính kèm, trong đó có một phần là bản tóm tắt này. Không nên chỉ dựa vào bản tóm tắt định giá này để sử dụng cho lĩnh vực tài chính hoặc các mục đích nào khác.

1. Giới thiệu

1.1 Khách hàng

Công ty Cổ phần Vincom (“Khách hàng”)

1.2 Mục đích định giá

Báo cáo định giá này được lập để CTCP Vincom, CTCP Vinpearl và pháp nhân được thành lập sau sự kiện sáp nhập CTCP Vincom và CTCP Vinpearl sử dụng cho báo cáo tài chính để phù hợp với Tiêu chuẩn Báo cáo Tài chính Quốc tế và đánh giá Giá trị Tài sản Thuần (NAV).

1.3 Ngày điều tra

21/10/2011

1.4 Ngày định giá

16/01/2012

Giả định rằng bất kỳ sự khác biệt nào về tình trạng của dự án này giữa ngày điều tra và ngày định giá sẽ theo tiến độ triển khai và chia giai đoạn đã được thông qua sẽ được thảo luận chi tiết trong các phần sau của báo cáo này.

1.5 Các giả định đặc biệt

Các giả định chính sử dụng trong báo cáo này được liệt kê dưới đây. Ngoài ra, xin tham khảo thêm Khuyến cáo Tiêu chuẩn về Định giá của Savills đã nêu. Nếu có bất kỳ khuyến cáo nào chưa rõ ràng, Savills khuyến nghị Khách hàng nên hướng dẫn các luật sư và kế toán xem lại các giả định trước khi sử dụng báo cáo này. Nếu bất kỳ giả định nào trong số này thay đổi thì Savills cần rà soát lại bản định giá và báo cáo.

1. Savills tự đưa ra giá trị thị trường cho dự án này, bỏ qua các vấn đề về tài chính, thuế và các vấn đề khác liên quan đến quyền sở hữu bất động sản của Khách hàng.
2. Giả sử sẽ không xảy ra bất cứ thay đổi nào về quy hoạch hoặc pháp lý gây ảnh hưởng tới các dự án đề xuất.
3. Các định giá này được thực hiện trên cơ sở dòng tiền dự kiến đối với nhà đầu tư sử dụng các con số do Khách hàng cung cấp và các giả định của riêng Savills, trừ khi được tuyên bố khác đi.
4. Giả định chung được xây dựng là tiền mặt vào cuối mỗi năm sẽ không tạo ra lãi thu nhập.
5. Tất cả các tính toán và giá trị được trích dẫn trong phạm vi báo cáo này không bao gồm VAT.
6. Đơn vị tiền tệ được sử dụng là Đô-la Mỹ (USD) với tỷ giá là 21.000 VNĐ/USD
7. Không có các quan ngại về môi trường, thoát nước hay các quan ngại khác liên quan đến khu đất dự án.
8. Khu đất dự án sẽ có đầy đủ các tiện ích (bao gồm điện, cấp thoát nước, điện thoại và đường truyền băng thông rộng).
9. Chúng tôi không thực hiện điều tra về tình trạng sở hữu và dựa hoàn toàn vào thông tin do Vincom cung cấp. Chúng tôi cũng giả định rằng công tác bồi thường và giải phóng mặt bằng đã được thực hiện đầy đủ, và Vincom có toàn quyền đầu tư phát triển và chuyển nhượng khu đất. Nếu tình hình thực tế thay đổi so với những gì được nêu, chúng tôi có quyền xem xét lại đánh giá của mình.
10. Chúng tôi chưa được cung cấp đầy đủ thông tin về doanh thu hoặc hợp đồng. Trong nhiều trường hợp, chúng tôi đã thực hiện đánh giá trên cơ sở thông tin hạn chế về tiến độ cho thuê, tuyên bố doanh thu và không có hợp đồng, v.v. Khi không được cung cấp đầy đủ thông tin, chúng tôi tiến hành trên cơ sở thông tin có sẵn hữu ích nhất, theo đó chúng tôi chấp nhận nguyên giá trị được cung cấp. Chúng tôi không có lý do để nghi ngờ thông tin này, tuy nhiên nếu có bất kỳ thông tin thay thế nào được đưa ra khác với thông tin đã cung cấp, chúng tôi có quyền xem xét lại đánh giá của mình.
11. Bản định giá này phụ thuộc vào các khuyến nghị tiêu chuẩn của Savills đính kèm.

Tóm tắt

Tên dự án **Địa chỉ**	**Vinpearl Tuy An** **Tuy An, Tỉnh Phú Yên**	
Mô tả Dự án:	Đây là dự án đầu tư phức hợp đề xuất tại Tuy An, Phú Yên.	
Diện tích khu đất:	1.723,3 ha	
GFA/FSA/NLA:	-	
Phê duyệt:	Thỏa thuận địa điểm	
Lập cho:	Công ty Cổ phần Vincom	
Mục đích:	Báo cáo tài chính	
Ngày định giá:	12/01/2012	
Lợi ích được định giá:	Quyền sở hữu vĩnh viễn để ở hoặc cho thuê thương mại	
Phương pháp định giá:	Phương pháp So sánh trực tiếp	
Phương pháp So sánh trực tiếp		
USD/m^2 đất	3 USD	
Giá trị định giá	55,0 triệu USD	
Giá trị thị trường	**55,0 triệu USD, tương đương 1.155 tỷ VNĐ**	
Lập bởi:	Neil MacGregor MRICS Công ty TNHH Savills	Troy Griffiths MRICS FAPI Công ty TNHH Savills

Giá trị định giá trên chưa bao gồm Thuế giá trị gia tăng (VAT)

Đối với bất cứ bên nào sử dụng báo cáo này, Savills khuyến nghị rằng bản tóm tắt này cần đọc cùng với báo cáo đính kèm, trong đó có một phần là bản tóm tắt này. Không nên chỉ dựa vào bản tóm tắt định giá này để sử dụng cho lĩnh vực tài chính hoặc các mục đích nào khác.

1. Giới thiệu

1.1 Khách hàng

Công ty Cổ phần Vincom (“Khách hàng”)

1.2 Mục đích định giá

Báo cáo định giá này được lập để CTCP Vincom, CTCP Vinpearl và pháp nhân được thành lập sau sự kiện sáp nhập CTCP Vincom và CTCP Vinpearl sử dụng cho báo cáo tài chính để phù hợp với Tiêu chuẩn Báo cáo Tài chính Quốc tế và đánh giá Giá trị Tài sản Thuần (NAV).

1.3 Ngày điều tra

23/10/2011

1.4 Ngày định giá

16/01/2012

Giả định rằng bất kỳ sự khác biệt nào về tình trạng dự án này giữa ngày điều tra và ngày định giá sẽ theo tiến độ triển khai và chia giai đoạn đã được thông qua sẽ được thảo luận chi tiết trong các phần sau của báo cáo này.

1.5 Các giả định đặc biệt

Các giả định chính sử dụng trong báo cáo này được liệt kê dưới đây. Ngoài ra, xin tham khảo thêm Phụ lục 3 Khuyến cáo Tiêu chuẩn về Định giá của Savills. Nếu có bất kỳ khuyến cáo nào chưa rõ ràng, Savills khuyến nghị Khách hàng nên hướng dẫn các luật sư và kế toán xem lại các giả định trước khi sử dụng báo cáo này. Nếu bất kỳ giả định nào trong số này thay đổi thì Savills cần rà soát lại bản định giá và báo cáo.

1. Savills tự đưa ra giá trị thị trường cho dự án này, bỏ qua các vấn đề về tài chính, thuế và các vấn đề khác liên quan đến quyền sở hữu bất động sản của Khách hàng.
2. Giả sử sẽ không xảy ra bất cứ thay đổi nào về quy hoạch hoặc pháp lý gây ảnh hưởng tới các dự án đề xuất.
3. Tất cả các tính toán và giá trị được trích dẫn trong phạm vi báo cáo này không bao gồm VAT.
4. Đơn vị tiền tệ được sử dụng là Đô-la Mỹ (USD) với tỷ giá là 21.000 VNĐ/USD.
5. Không có các quan ngại về môi trường, thoát nước hay các quan ngại khác liên quan đến khu đất dự án.
6. Khu đất dự án sẽ có đầy đủ các tiện ích (bao gồm điện, cấp thoát nước, điện thoại và đường truyền băng thông rộng).
7. Chúng tôi không được cung cấp bất kỳ tài liệu pháp lý nào, ví dụ như Quyền Sử dụng Đất hoặc các Giấy chứng nhận. Chúng tôi không thực hiện điều tra về tình trạng sở hữu và dựa hoàn toàn vào thông tin do Vincom cung cấp. Chúng tôi cũng giả định rằng công tác bồi thường và giải phóng mặt bằng đã được thực hiện đầy đủ, và Vincom có toàn quyền đầu tư phát triển và chuyển nhượng khu đất. Nếu tình hình thực tế thay đổi so với những gì được nêu chi tiết, chúng tôi có quyền xem xét lại đánh giá của mình.
8. Bản định giá này phụ thuộc vào các khuyến nghị tiêu chuẩn của Savills đính kèm.

Tóm tắt

Tên dự án **Địa chỉ**	**Vinpearl Vân Phong** **Làng Tuần Lễ, xã Vạn Thọ, huyện Vạn Ninh, Tỉnh Khánh Hòa**		
Mô tả Dự án:	Đây là dự án đầu tư phức hợp bao gồm một khu nghỉ dưỡng khách sạn và biệt thự tọa lạc tại Làng Tuần Lễ, xã Vạn Thọ, huyện Vạn Ninh, tỉnh Khánh Hòa.		
Diện tích khu đất:	155 ha		
GFA/FSA/NLA:	-		
Phê duyệt:	Chấp thuận về nguyên tắc		
Lập cho:	Công ty Cổ phần Vincom		
Mục đích:	Báo cáo tài chính		
Ngày định giá:	16/01/2012		
Lợi ích được định giá:	Quyền sở hữu vĩnh viễn để ở hoặc cho thuê thương mại		
Phương pháp định giá:	Phương pháp So sánh trực tiếp		
Phương pháp So sánh trực tiếp			
Pham vi giá trị Giá trị định giá	27,9 – 32,6 triệu USD 30 triệu USD	USD/m^2 đất	19
Giá trị thị trường	**30 triệu USD, tương đương 630 tỷ VNĐ**		
Lập bởi:	Neil MacGregor MRICS Công ty TNHH Savills	Troy Griffiths MRICS FAPI Công ty TNHH Savills	

Giá trị định giá trên chưa bao gồm Thuế giá trị gia tăng (VAT)

Đối với bất cứ bên nào sử dụng báo cáo này, Savills khuyến nghị rằng bản tóm tắt này cần đọc cùng với báo cáo đính kèm, trong đó có một phần là bản tóm tắt này. Không nên chỉ dựa vào bản tóm tắt định giá này để sử dụng cho lĩnh vực tài chính hoặc các mục đích nào khác.

1. Giới thiệu

1.1 Khách hàng

Công ty Cổ phần Vincom (“Khách hàng”)

1.2 Mục đích định giá

Báo cáo định giá này được lập để CTCP Vincom, CTCP Vinpearl và pháp nhân được thành lập sau sự kiện sáp nhập CTCP Vincom và CTCP Vinpearl sử dụng cho báo cáo tài chính để phù hợp với Tiêu chuẩn Báo cáo Tài chính Quốc tế và đánh giá Giá trị Tài sản Thuần (NAV).

1.3 Ngày điều tra

21/10/2011

1.4 Ngày định giá

16/01/2012

Giả định rằng bất kỳ sự khác biệt nào về tình trạng dự án này giữa ngày điều tra và ngày định giá sẽ theo tiến độ triển khai và chia giai đoạn đã được thông qua sẽ được thảo luận chi tiết trong các phần sau của báo cáo này.

1.5 Các giả định đặc biệt

Các giả định chính sử dụng trong báo cáo này được liệt kê dưới đây. Ngoài ra, xin tham khảo thêm Phụ lục 2 Khuyến cáo Tiêu chuẩn về Định giá. Nếu có bất kỳ khuyến cáo nào chưa rõ ràng, Savills khuyến nghị Khách hàng nên hướng dẫn các luật sư và kế toán xem lại các giả định trước khi sử dụng báo cáo này. Nếu bất kỳ giả định nào trong số này thay đổi thì Savills cần rà soát lại bản định giá và báo cáo.

1. Savills tự đưa ra giá trị thị trường cho dự án này, bỏ qua các vấn đề về tài chính, thuế và các vấn đề khác liên quan đến quyền sở hữu bất động sản của Khách hàng.
2. Giả sử sẽ không xảy ra bất cứ thay đổi nào về quy hoạch hoặc pháp lý gây ảnh hưởng tới các dự án đề xuất.
3. Tất cả các tính toán và giá trị được trích dẫn trong phạm vi báo cáo này không bao gồm VAT.
4. Đơn vị tiền tệ được sử dụng là Đô-la Mỹ (USD) với tỷ giá là 21.000 VNĐ/USD.
5. Không có các quan ngại về môi trường, thoát nước hay các quan ngại khác liên quan đến khu đất dự án.
6. Khu đất dự án sẽ có đầy đủ các tiện ích (bao gồm điện, cấp thoát nước, điện thoại và đường truyền băng thông rộng).
7. Chúng tôi không được cung cấp bất kỳ tài liệu pháp lý nào, ví dụ như Quyền Sử dụng Đất hoặc các Giấy chứng nhận. Chúng tôi không thực hiện điều về với tình trạng sở hữu và dựa hoàn toàn vào thông tin do Vincom cung cấp. Chúng tôi cũng giả định rằng công tác bồi thường và giải phóng mặt bằng đã được thực hiện đầy đủ, và Vincom có toàn quyền đầu tư phát triển và chuyển nhượng khu đất. Nếu tình hình thực tế thay đổi so với những gì được nêu chi tiết, chúng tôi có quyền xem xét lại đánh giá của mình.
8. Bản định giá này phụ thuộc vào các khuyến nghị tiêu chuẩn của Savills đính kèm.

Tóm tắt

Tên dự án **Địa chỉ**	**Vinpearl Bãi Dài** **Lô D6b2 và D7a1, Khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh, huyện Cam Lâm, Tỉnh Khánh Hòa.**		
Mô tả Dự án:	Đây là dự án đầu tư đề xuất xây dựng một tổ hợp các cấu phần bao gồm biệt thự để bán và khu khách sạn nghỉ dưỡng, tọa lạc tại Khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh.		
Diện tích khu đất:	228.000 m^2		
GFA/FSA/NLA:	-		
Phê duyệt:	Giấy chứng nhận đầu tư		
Lập cho:	Công ty Cổ phần Vincom		
Mục đích:	Báo cáo tài chính		
Ngày định giá:	16/01/2012		
Lợi ích được định giá:	Quyền sở hữu vĩnh viễn để ở hoặc cho thuê thương mại		
Phương pháp định giá:	Phương pháp So sánh trực tiếp		
Phương pháp So sánh trực tiếp			
Phạm vi giá trị Giá trị định giá	9,1 – 11,4 triệu USD 11 triệu USD	USD/m^2 đất	48
Giá trị thị trường	**11 triệu USD, tương đương 231 tỷ VNĐ**		
Lập bởi:	Neil MacGregor MRICS Công ty TNHH Savills	Troy Griffiths MRICS FAPI Công ty TNHH Savills	

Giá trị định giá trên chưa bao gồm Thuế giá trị gia tăng (VAT)

Đối với bất cứ bên nào sử dụng báo cáo này, Savills khuyến nghị rằng bản tóm tắt này cần đọc cùng với báo cáo đính kèm, trong đó có một phần là bản tóm tắt này. Không nên chỉ dựa vào bản tóm tắt định giá này để sử dụng cho lĩnh vực tài chính hoặc các mục đích nào khác.

1. Giới thiệu

1.1 Khách hàng

Công ty Cổ phần Vincom (“Khách hàng”)

1.2 Mục đích định giá

Báo cáo định giá này được lập để CTCP Vincom, CTCP Vinpearl và pháp nhân được thành lập sau sự kiện sáp nhập CTCP Vincom và CTCP Vinpearl sử dụng cho báo cáo tài chính để phù hợp với Tiêu chuẩn Báo cáo Tài chính Quốc tế và đánh giá Giá trị Tài sản Thuần (NAV).

1.3 Ngày điều tra

20/10/2011

1.4 Ngày định giá

16/01/2012

Giả định rằng bất kỳ sự khác biệt nào về tình trạng dự án này giữa ngày điều tra và ngày định giá sẽ theo tiến độ triển khai và chia giai đoạn đã được thông qua sẽ được thảo luận chi tiết trong các phần sau của báo cáo này.

1.5 Các giả định đặc biệt

Các giả định chính sử dụng trong báo cáo này được liệt kê dưới đây. Ngoài ra, xin tham khảo thêm Phụ lục 2 Khuyến cáo Tiêu chuẩn về Định giá. Nếu có bất kỳ khuyến cáo nào chưa rõ ràng, Savills khuyến nghị Khách hàng nên hướng dẫn các luật sư và kế toán xem lại các giả định trước khi sử dụng báo cáo này. Nếu bất kỳ giả định nào trong số này thay đổi thì Savills cần rà soát lại bản định giá và báo cáo.

1. Savills tự đưa ra giá trị thị trường cho dự án này, bỏ qua các vấn đề về tài chính, thuế và các vấn đề khác liên quan đến quyền sở hữu bất động sản của Khách hàng.
2. Giả sử sẽ không xảy ra bất cứ thay đổi nào về quy hoạch hoặc pháp lý gây ảnh hưởng tới các dự án đề xuất.
3. Tất cả các tính toán và giá trị được trích dẫn trong phạm vi báo cáo này không bao gồm VAT.
4. Đơn vị tiền tệ được sử dụng là Đô-la Mỹ (USD) với tỷ giá là 21.000 VNĐ/USD.
5. Không có các quan ngại về môi trường, thoát nước hay các quan ngại khác liên quan đến khu đất dự án.
6. Khu đất dự án sẽ có đầy đủ các tiện ích (bao gồm điện, cấp thoát nước, điện thoại và đường truyền băng thông rộng).
7. Chúng tôi không được cung cấp bất kỳ tài liệu pháp lý nào, ví dụ như Quyền Sử dụng Đất hoặc các Giấy chứng nhận. Chúng tôi không thực hiện điều tra về tình trạng sở hữu và dựa hoàn toàn vào thông tin do Vincom cung cấp. Chúng tôi cũng giả định rằng công tác bồi thường và giải phóng mặt bằng đã được thực hiện đầy đủ, và Vincom có toàn quyền đầu tư phát triển và chuyển nhượng khu đất. Nếu tình hình thực tế thay đổi so với những gì được nêu chi tiết, chúng tôi có quyền xem xét lại đánh giá của mình.
8. Bản định giá này phụ thuộc vào các khuyến nghị tiêu chuẩn của Savills đính kèm.

Tóm tắt

Tên dự án **Địa chỉ**	**Vinpearl Cam Ranh** **Thành phố Cam Ranh, Tỉnh Khánh Hòa.**		
Mô tả Dự án:	Đây là dự án đầu tư phức hợp đề xuất với 3 khu nằm tách biệt tại Thành phố Cam Ranh, Tỉnh Khánh Hòa.		
Diện tích khu đất:	**1.497,1 ha** • Khu 1: 647,7 ha • Khu 2: 394,7 ha • Khu 3: 454,7		
GFA/FSA/NLA:	-		
Phê duyệt:	Phê duyệt nhiệm vụ thiết kế Quy hoạch tổng thể 1/2000		
Lập cho:	Công ty Cổ phần Vincom		
Mục đích:	Báo cáo tài chính		
Ngày định giá:	31/12/2011		
Lợi ích được định giá:	Quyền sở hữu vĩnh viễn để ở hoặc cho thuê thương mại		
Phương pháp định giá:	Phương pháp So sánh trực tiếp		
Phương pháp So sánh trực tiếp			
Định giá bao gồm bồi thường			
Khu 1			
Phạm vi giá trị	91 – 104 triệu USD	USD/m^2 đất	15
Giá trị được chấp nhận	97 triệu USD		
Khu 2			
Phạm vi giá trị	55 – 63 triệu USD	USD/m^2 đất	15
Giá trị được chấp nhận	59 triệu USD		
Khu 3			
Phạm vi giá trị	64 – 73 triệu USD	USD/m^2 đất	15
Giá trị được chấp nhận	68 triệu USD		
Giá trị thị trường	**225 triệu USD, tương đương 4.725 tỷ VNĐ**		
Định giá không bao gồm bồi thường			
Chi phí bồi thường	10USD/m^2 LA		
Khu 1			
Giá trị định giá	32 triệu USD	USD/m^2 đất	5
Khu 2			
Giá trị định giá	20 triệu USD	USD/m^2 đất	5
Khu 3			
Giá trị định giá	23 triệu USD	USD/m^2 đất	5
Giá trị thị trường	**75 triệu USD, tương đương 1.575 tỷ VNĐ**		
Lập bởi:	Neil MacGregor MRICS Savills Limited	Troy Griffiths MRICS FAPI Savills Limited	

Giá trị định giá trên chưa bao gồm Thuế giá trị gia tăng (VAT)

Đối với bất cứ bên nào sử dụng báo cáo này, Savills khuyến nghị rằng bản tóm tắt này cần đọc cùng với báo cáo đính kèm, trong đó có một phần là bản tóm tắt này. Không nên chỉ dựa vào bản tóm tắt định giá này để sử dụng cho lĩnh vực tài chính hoặc các mục đích nào khác.

1. Giới thiệu

1.1 Khách hàng

Công ty Cổ phần Vincom ("Khách hàng")

1.2 Mục đích định giá

Báo cáo định giá này được lập để CTCP Vincom, CTCP Vinpearl và pháp nhân được thành lập sau sự kiện sáp nhập CTCP Vincom và CTCP Vinpearl sử dụng cho báo cáo tài chính để phù hợp với Tiêu chuẩn Báo cáo Tài chính Quốc tế và đánh giá Giá trị Tài sản Thuần (NAV).

1.3 Ngày điều tra

20/10/2011

1.4 Ngày định giá

16/01/2012

Giả định rằng bất kỳ sự khác biệt nào về tình trạng dự án này giữa ngày điều tra và ngày định giá sẽ theo tiến độ triển khai và chia giai đoạn được thông qua sẽ được thảo luận chi tiết trong các phần sau của báo cáo này.

1.5 Các giả định đặc biệt

Các giả định chính sử dụng trong báo cáo này được liệt kê dưới đây. Ngoài ra, xin tham khảo thêm Phụ lục 2 Khuyến cáo Tiêu chuẩn về Định giá. Nếu có bất kỳ khuyến cáo nào chưa rõ ràng, Savills khuyến nghị Khách hàng nên hướng dẫn các luật sư và kế toán xem lại các giả định trước khi sử dụng báo cáo này. Nếu bất kỳ giả định nào trong số này thay đổi thì Savills cần rà soát lại bản định giá và báo cáo.

1. Savills tự đưa ra giá trị thị trường cho dự án này, bỏ qua các vấn đề về tài chính, thuế và các vấn đề khác liên quan đến quyền sở hữu bất động sản của Khách hàng.
2. Giả sử sẽ không xảy ra bất cứ thay đổi nào về quy hoạch hoặc pháp lý gây ảnh hưởng tới các dự án đề xuất.
3. Tất cả các tính toán và giá trị được trích dẫn trong phạm vi báo cáo này không bao gồm VAT.
4. Đơn vị tiền tệ được sử dụng là Đô-la Mỹ (USD) với tỷ giá là 21.000 VNĐ/USD.
5. Không có các quan ngại về môi trường, thoát nước hay các quan ngại khác liên quan đến khu đất dự án.
6. Khu đất dự án sẽ có đầy đủ các tiện ích (bao gồm điện, cấp thoát nước, điện thoại và đường truyền băng thông rộng).
7. Chúng tôi không được cung cấp bất kỳ tài liệu pháp lý nào, ví dụ như Quyền Sử dụng Đất hoặc các Giấy chứng nhận. Chúng tôi không thực hiện điều tra đối với tình trạng sở hữu và dựa hoàn toàn vào thông tin do Vincom cung cấp. Chúng tôi cũng giả định rằng công tác bồi thường và giải phóng mặt bằng đã được thực hiện đầy đủ, và Vincom có toàn quyền đầu tư phát triển và chuyển nhượng khu đất. Nếu tình hình thực tế thay đổi so với những gì được nêu chi tiết, chúng tôi có quyền xem xét lại đánh giá của mình.
8. Bản định giá này phụ thuộc vào các khuyến nghị tiêu chuẩn của Savills đính kèm.

Tóm tắt

Tên dự án **Địa chỉ**	**Vinpearl Đà Lạt** **Khu du lịch Hồ Tuyền Lâm, Thành phố Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng.**		
Mô tả Dự án:	Đây là dự án đầu tư đề xuất gồm 160 biệt thự, 90 phòng khách sạn và một công viên giải trí tọa lạc tại Khu du lịch Hồ Tuyền Lâm, Thành phố Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng. Hệ số sử dụng đất 0,05.		
Diện tích khu đất:	2.517.000 m^2		
GFA/FSA/NLA:	137.718 m2		
Phê duyệt:	Quy hoạch chi tiết 1/500 đang chờ phê duyệt		
Lập cho:	Công ty Cổ phần Vincom		
Mục đích:	Báo cáo tài chính		
Ngày định giá:	16/01/2012		
Lợi ích được định giá:	Thời hạn thuê đất 50 năm		
Phương pháp định giá:	Phương pháp So sánh trực tiếp		
Phương pháp So sánh trực tiếp			
Phạm vi giá trị	8,3 – 9,6 triệu USD	USD/m^2 đất	3,5 USD
Giá trị định giá	9 triệu USD	USD/m^2 FSA	65 USD
Giá trị thị trường	**9 triệu USD, tương đương 189 tỷ VNĐ**		
Lập bởi:	Neil MacGregor MRICS Công ty TNHH Savills	Troy Griffiths MRICS FAPI Công ty TNHH Savills	

Giá trị định giá trên chưa bao gồm Thuế giá trị gia tăng (VAT)

Đối với bất cứ bên nào sử dụng báo cáo này, Savills khuyến nghị rằng bản tóm tắt này cần đọc cùng với báo cáo đính kèm, trong đó có một phần là bản tóm tắt này. Không nên chỉ dựa vào bản tóm tắt định giá này để sử dụng cho lĩnh vực tài chính hoặc các mục đích nào khác.

1. Giới thiệu

1.1 Khách hàng

Công ty Cổ phần Vincom (“Khách hàng”)

1.2 Mục đích định giá

Báo cáo định giá này được lập để CTCP Vincom, CTCP Vinpearl và pháp nhân được thành lập sau sự kiện sáp nhập CTCP Vincom và CTCP Vinpearl sử dụng cho báo cáo tài chính để phù hợp với Tiêu chuẩn Báo cáo Tài chính Quốc tế và đánh giá Giá trị Tài sản Thuần (NAV).

1.3 Ngày điều tra

17/10/2011

1.4 Ngày định giá

16/01/2012

Giả định rằng bất kỳ sự khác biệt nào về tình trạng dự án này giữa ngày điều tra và ngày định giá theo tiến độ triển khai và chia giai đoạn đã được thông qua sẽ được thảo luận chi tiết trong các phần sau của báo cáo này.

1.5 Các giả định đặc biệt

Các giả định chính sử dụng trong báo cáo này được liệt kê dưới đây. Ngoài ra, xin tham khảo thêm phần Khuyến cáo Tiêu chuẩn về Định giá đã nêu. Nếu có bất kỳ khuyến cáo nào chưa rõ ràng, Savills khuyến nghị Khách hàng nên hướng dẫn các luật sư và kế toán xem lại các giả định trước khi sử dụng báo cáo này. Nếu bất kỳ giả định nào trong số này thay đổi thì Savills cần rà soát lại bản định giá và báo cáo.

1. Savills tự đưa ra giá trị thị trường cho dự án này, bỏ qua các vấn đề về tài chính, thuế và các vấn đề khác liên quan đến quyền sở hữu bất động sản của Khách hàng.
2. Giả sử sẽ không xảy ra bất cứ thay đổi nào về quy hoạch hoặc pháp lý gây ảnh hưởng tới các dự án đề xuất.
3. Tất cả các tính toán và giá trị được trích dẫn trong phạm vi báo cáo này không bao gồm VAT.
4. Đơn vị tiền tệ được sử dụng là Đô-la Mỹ (USD) với tỷ giá là 21.000 VNĐ/USD.
5. Không có các quan ngại về môi trường, thoát nước hay các quan ngại khác liên quan đến khu đất dự án.
6. Khu đất dự án sẽ có đầy đủ các tiện ích (bao gồm điện, cấp thoát nước, điện thoại và đường truyền băng thông rộng).
7. Chúng tôi không được cung cấp bất kỳ tài liệu pháp lý nào, ví dụ như Quyền Sử dụng Đất hoặc các Giấy chứng nhận. Chúng tôi không thực hiện điều tra đối với tình trạng sở hữu và dựa hoàn toàn vào thông tin do Vincom cung cấp. Chúng tôi cũng giả định rằng công tác bồi thường và giải phóng mặt bằng đã được thực hiện đầy đủ, và Vincom có toàn quyền đầu tư phát triển và chuyển nhượng khu đất. Nếu tình hình thực tế thay đổi so với những gì được nêu chi tiết, chúng tôi có quyền xem xét lại đánh giá của mình.
8. Bản định giá này phụ thuộc vào các khuyến nghị tiêu chuẩn của Savills đính kèm.