

PHỤ LỤC 7

(Đính kèm Biên bản cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên 2011 của Công ty)

BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM NĂM 2010

Năm 2010 đánh dấu một bước tiến vượt bậc về tốc độ tăng trưởng tài chính của Công ty. Công ty đã hoàn thành việc xây dựng và đưa vào khai thác một số công trình, mang lại nguồn doanh thu và lợi nhuận lớn cho cổ đông; đồng thời đã huy động được các nguồn vốn khác cho việc thực hiện các dự án mới. Các tăng trưởng chủ yếu trong năm bao gồm:

1. Tăng trưởng tài sản:

Mức tăng trưởng tài sản của Công ty là nhanh nhất kể từ khi thành lập cho đến nay, với tổng tăng đạt 11.833 tỷ đồng, tương đương tăng 83% so với năm 2009.

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

- Các tài sản tăng lên từ việc hoàn thành dự án Eden khu B (Vincom Center), cụ thể là tăng bất động sản đầu tư bao gồm khu Văn phòng và Trung tâm thương mại 3.116 tỷ đồng;
- Tăng tồn kho bao gồm chi phí xây dựng dở dang cho các dự án xây dựng căn hộ cao cấp là 1.364 tỷ đồng;
- Tăng chi phí xây dựng dở dang của các dự án đang thực hiện là 1.382 tỷ đồng;
- Tăng các khoản phải thu 4.655 tỷ đồng;
- Tăng khoản đầu tư vào Công ty liên kết và đầu tư dài hạn khác là 2.408 tỷ đồng;
- Giảm khoản đầu tư ngắn hạn trong đó chủ yếu là giảm cho vay các bên liên quan là 1.098 tỷ đồng.

2. Nguồn vốn và vay nợ:

2.1. Các nguồn vốn vay trong năm 2010:

- Trái phiếu do Công ty CP Vincom phát hành để bổ sung nguồn vốn cho việc xây dựng Cụm công trình trung tâm thương mại, dịch vụ, khách sạn, và bãi đậu xe ngầm tại thành phố Hồ Chí Minh (Dự án Eden A) và các dự án khác với tổng giá trị phát hành là 1.000 tỷ đồng, đáo hạn ngày 11/05/2015, lãi suất năm thứ nhất là 16%, các năm tiếp theo áp dụng lãi suất thả nổi.
- Trái phiếu do Công ty CP Đầu tư và Thương mại PFV phát hành để bổ sung nguồn vốn cho việc thực hiện dự án của Công ty với tổng giá trị phát hành trong năm 2010 là 200 tỷ đồng, đáo hạn năm 2013, lãi suất năm thứ nhất là 12.5%, các năm tiếp theo áp dụng lãi suất thả nổi.
- Khoản vay dài hạn ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam với tổng hạn mức 1.460 tỷ đồng, thời hạn vay 6 năm, lãi suất thả nổi. Đây là khoản vay phục vụ cho việc thực hiện dự án Khu Eden B thuộc Tổ hợp dự án trung tâm thương mại, dịch vụ, khách sạn, văn phòng, căn hộ cao cấp và bãi đậu xe ngầm tại TP HCM. Tổng giá trị đã giải ngân trong năm 2010 là 475 tỷ đồng, tổng dư nợ đến 31/12/2010 là: 1.374 tỷ đồng.
- Khoản vay Công ty Đầu tư và phát triển Sinh Thái để phục vụ cho việc thực hiện dự án Vincom Village của Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng với tổng giá trị là

1.406 tỷ đồng, thời hạn vay 3 năm với mức lãi suất năm đầu tiên là 16.78%, 2 năm tiếp theo áp dụng lãi suất thả nổi căn cứ theo lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng niêm yết tại ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam cộng biên độ 5.78%.

- Trong năm 2010, Công ty cũng đã giảm vốn vay từ trái phiếu chuyển đổi Quốc tế xuống còn 59,3 triệu USD (tương đương 1.123 tỷ đồng), đồng thời tăng vốn điều lệ để chuyển đổi 40,7 triệu USD trái phiếu chuyển đổi Quốc tế (phát hành tháng 12/2009) thành cổ phiếu..

2.2. Tăng nguồn vốn chủ sở hữu

- Công ty đã thực hiện tăng vốn điều lệ bằng cách phát hành thêm cổ phiếu cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ sở hữu với tổng giá trị là 402.875.740.000 đồng (tương đương 40.287.574 CP) và chia cổ tức bằng cổ phiếu với trị giá là 1.199.747.240.000 đồng (tương đương 119.974.724 CP).
- Công ty cũng đã tăng vốn điều lệ để thực hiện việc chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi Quốc tế thành cổ phiếu với tổng là 127.357.010.000 đồng (tương đương 12.735.701 cổ phần).
- Việc chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi Quốc tế thành cổ phiếu cũng mang lại 637 tỷ đồng thặng dư vốn cổ phần. Bên cạnh đó giao dịch sáp nhập các Công ty con là Công ty CP Đầu tư Thương mại và Phát triển Thiên An, Công ty CP Bất động sản Ngọc Việt vào Công ty liên kết là Công ty Đầu tư và Phát triển Sinh Thái và việc bán cổ phiếu VIC của các công ty con này đã làm thặng dư vốn cổ phần tăng thêm 112 tỷ đồng.
- Trong năm 2010, các công ty con là Công ty CP Đầu tư Thương mại và Phát triển Thiên An, Công ty CP Bất động sản Ngọc Việt, Công ty CP Đầu tư và Phát triển địa ốc Hoàng Gia đã bán hơn 18 triệu cổ phiếu VIC làm giảm số lượng và giá trị cổ phiếu quỹ là 1.178 tỷ đồng.

3. Tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận

- Doanh thu năm 2010 đạt 3.873 tỷ đồng, tăng 1.899 tỷ đồng so với năm 2009 tương đương 96% và đạt 347% so với kế hoạch đã đặt ra. Doanh thu tăng đột biến là do Công ty đã sớm hoàn thành việc xây dựng và khai thác Tòa nhà Vincom Center thuộc tổ hợp Dự án khách sạn- trung tâm thương mại- văn phòng - căn hộ- bãi đậu xe ngầm Vincom tại Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh, đồng thời hoàn thành sớm việc cho thuê dài hạn các căn hộ của dự án này với tổng doanh thu đạt 2.621 tỷ đồng và cho thuê dài hạn một phần khu văn phòng với tổng doanh thu đạt 507 tỷ đồng, làm tổng doanh thu chuyển nhượng bất động sản năm 2010 tăng 88% so với năm 2009.
- Lợi nhuận gộp cả năm đạt 2.946 tỷ đồng với tỷ lệ lợi nhuận gộp bình quân đạt 76% trên tổng doanh thu.
- Thu nhập ròng từ hoạt động tài chính đạt 293 tỷ đồng, tăng 238 tỷ so với năm 2009, chủ yếu là do thu nhập từ chuyển nhượng tài sản của dự án 180-192 Nguyễn Công Trứ (dự án liên doanh với Công ty CP du lịch Việt Nam tại TPHCM).
- Các chi phí bán hàng và chi phí quản lý tăng tương ứng với qui mô doanh thu, qui mô hoạt động và tốc độ thực hiện các dự án mới đang triển khai của Công ty.
- Tổng lợi nhuận sau thuế đạt 2.432 tỷ đồng, tăng 1.330 tỷ so với năm 2009, tương đương 121%. Trong đó lợi nhuận sau thuế của các cổ đông Công ty mẹ là 2.307 tỷ đồng.

- Tổng số thuế phải nộp cho nhà nước (gồm thuế VAT, thu nhập doanh nghiệp và các loại thuế khác) là 1.203 tỷ đồng. Số thuế đã nộp trong năm là 537 tỷ đồng.