SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH CẤP ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CHỨNG KHOÁN. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.

BẢN CÁO BẠCH

CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES

(Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0102671977 do Sở Kế hoạch Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 06 tháng 03 năm 2008, như được sửa đổi từng thời điểm)

VINHOMES

NIÊM YẾT TRÁI PHIẾU
TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
(Quyết định đăng ký niêm yết số: 424 /QĐ-SGDHCM do Sở Giao Dịch Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25 tháng 10 năm 2018)

TỔ CHỨC TƯ VẤN NIÊM YẾT
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN KỸ THƯƠNG (TCBS)

TECHCOMSECURITIES

Bespoke

Bản Cáo Bạch này và tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp từ __/__/2018 đến __/__/2018 tại:

TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT: CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES
Địa chỉ: Số 458 Minh Khai, Phường Vĩnh Tuy, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội
Điện thoại: (84-24) 3974 9350 Fax: (84-24) 3974 9351
Website: http://vinhomes.vn

TỔ CHỨC TƯ VẤN NIÊM YẾT: TCBS
Địa chỉ: Tầng 10 + Tầng 21, tòa nhà Techcombank, 191 Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội
Điện thoại: (84-24) 3944 6368 Fax: (84-24) 3944 6583
Website: www.tcbs.com.vn

Phụ trách công bố thông tin:
Họ tên: Nguyễn Diệu Linh Chức vụ: Tổng Giám Đốc
Số điện thoại: (+84 24) 3974 9350

CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES

(Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp: 0102671977 do Sở Kế hoạch Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 06 tháng 03 năm 2008, như được sửa đổi từng thời điểm)

***Địa chỉ trụ sở chính**: Số 458 Minh Khai, Phường Vĩnh Tuy, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội*

***Điện thoại**: (84-24) 3974 9350 Fax: (84-24) 3974 9351*

Website: http://vinhomes.vn

NIÊM YẾT TRÁI PHIẾU

TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Tên trái phiếu: Trái phiếu VHM092020

Loại trái phiếu: Trái phiếu doanh nhiệp

Mã trái phiếu: VHM11802

Ngày phát hành: 13/09/2018

Ngày đáo hạn: 13/09/2020

Lãi suất:

(i) *Lãi suất cho 2 (hai) Kỳ Tính Lãi đầu tiên*: 10% (*mười phần trăm*)/năm; và

(ii) *Lãi suất cho mỗi Kỳ Tính Lãi sau 2 (hai) Kỳ Tính Lãi đầu tiên*: Tổng của 4,00% (bốn phần trăm)/năm và lãi suất tham chiếu. Trong đó, lãi suất tham chiếu là trung bình cộng của các mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân (trả lãi sau) kỳ hạn 12 (mười hai) tháng (hoặc tương đương) bằng đồng Việt Nam do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (áp dụng tại Chi Nhánh Sở Giao Dịch 1), Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (áp dụng tại Sở Giao Dịch), Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (áp dụng tại Chi Nhánh Thành Phố Hà Nội) và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (áp dụng tại Sở Giao Dịch) công bố vào ngày xác định lãi suất có liên quan.

Kỳ trả lãi: Lãi Trái Phiếu được trả sau, định kỳ 6 (sáu) tháng một lần tính từ ngày phát hành cho đến ngày đáo hạn (hoặc ngày Trái Phiếu được mua lại trước hạn hoặc mua lại bắt buộc phù hợp với các điều kiện và điều khoản của Trái Phiếu);

Mệnh giá: 100.000 VND (*một trăm nghìn đồng Việt Nam*)/trái phiếu

Tổng số lượng niêm yết: 50.000.000 (*năm mươi triệu*) trái phiếu

Tổng giá trị niêm yết (*theo mệnh giá*): 5.000.000.000.000 VND (*năm nghìn tỷ đồng*).

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN: CÔNG TY TNHH ERNST & YOUNG VIỆT NAM

- Địa chỉ: Tầng 8, Tòa nhà CornerStone, 16 Phan Chu Trinh, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội
- Số điện thoại: (84–24) 3834 5100 Số fax:(84–24) 3834 5090
- Website: www.ey.com.vn

TỔ CHỨC TƯ VẤN NIÊM YẾT: TCBS

- Địa chỉ: Tầng 10 + Tầng 21, tòa nhà Techcombank, 191 Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội
- Điện thoại: (84–24) 3944 6368 Fax: (84–24) 3944 6583 Website: www.tcbs.com.vn

MỤC LỤC

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO 9
1. Rủi ro về kinh tế 9
2. Rủi ro về luật pháp 11
3. Rủi Ro Liên Quan Đến Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết 11
4. Rủi Ro Của Trái Phiếu 15
5. Rủi ro khác 15
II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH 16
1. Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết 16
2. Tổ Chức Tư Vấn 16
III. CÁC KHÁI NIỆM VÀ TỪ VIẾT TẮT 17
IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT 19
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển 19
1.1. Giới thiệu chung về Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết 19
1.2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển 23
1.3. Quá trình tăng Vốn điều lệ 25
1.4. Các thành tích đạt được 28
2. Cơ cấu tổ chức của Công ty 29
3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty 29
3.1 Đại hội đồng cổ đông 30
3.2 Hội đồng Quản trị 30
3.3 Ban Kiểm soát 31
3.4 Ban Giám đốc 31
3.5 Các Khối Chức năng 32
4. Danh sách Cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần của Tổ Chức Niêm Yết; Danh sách Cổ đông sáng lập và tỷ lệ nắm giữ; Cơ cấu Cổ đông 34
4.1. Danh sách Cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần của Tổ Chức Niêm Yết 34
4.2. Cơ cấu Cổ đông của Tổ Chức Niêm Yết 35
5. Danh sách Công ty mẹ và Công ty con của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết, những Công ty mà Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những Công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết 35
5.1. Danh sách Công ty mẹ 35
5.2. Danh sách các Công ty con 36
5.3. Danh sách các Công ty liên kết 38
6. Hoạt động kinh doanh 38
6.1. Hoạt động kinh doanh chính 38
6.1.1 Bất động sản nhà ở 38

6.1.2 Bất động sản văn phòng cho thuê 42
6.1.3 Thông tin các dự án bất động sản của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết tại thời điểm 30/06/2018 42
6.1.4 Cơ cấu Doanh thu và Lợi nhuận theo từng nhóm sản phẩm 56
6.2. Các yếu tố đầu vào 58
6.2.1 Yếu tố đầu vào chủ yếu 58
6.2.2 Việc quản lý các yếu tố đầu vào 58
6.2.3 Ảnh hưởng của giá / chi phí đầu vào đối với Doanh thu và Lợi nhuận Công ty 59
6.3. Chi phí sản xuất 59
6.4. Trình độ công nghệ 61
6.5. Tình hình nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới 61
6.6. Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm dịch vụ 62
6.7. Hoạt động Marketing 62
6.8. Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền 63
6.9. Các hợp đồng lớn đang thực hiện hoặc đã ký kết 64
7. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 66
7.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh 66
7.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh 69
8. Vị thế của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành 70
8.1. Vị thế của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết trong ngành 70
8.2. Triển vọng phát triển của ngành 73
8.3. So sánh tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp trong cùng ngành 81
8.4. Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước và xu thế chung trên thế giới 83
9. Chính sách đối với người lao động 83
9.1. Số lượng người lao động trong Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết 83
9.2. Chính sách đối với người lao động 84
10. Chính sách cổ tức 86
11. Chính sách Vay Nợ Trong Thời Hạn Trái Phiếu, Thứ Tự Ưu Tiên Thanh Toán Của Trái Phiếu Trong Danh Mục Nợ Của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết 86
11.1 Chính sách vay nợ trong thời hạn trái phiếu 86
11.2 Thứ tự ưu tiên thanh toán trái phiếu 87
12. Tình hình hoạt động tài chính 87
12.1 Các chỉ tiêu cơ bản trong năm vừa qua 87
12.2 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu 91
13. Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc, Ban Kiểm soát, Kế toán trưởng 92
13.1 Hội đồng Quản trị 93
13.2 Ban Tổng Giám đốc 100

13.3 Ban Kiểm soát 107
13.4 Kế toán trưởng 110
14. Tài sản 111
14.1 Hàng tồn kho 111
14.2 Tài sản cố định 111
14.3 Bất động sản đầu tư 112
15. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong năm tiếp theo 112
15.1 Kế hoạch 112
15.2 Căn cứ để đạt được kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm 2018 và 2019 114
15.3 Kế hoạch đầu tư, Dự án đã được Hội đồng Quản trị, Đại hội đồng cổ đông thông qua 114
15.4 Kế hoạch tăng Vốn điều lệ 114
16. Chiến lược phát triển của Công ty 115
17. Đánh giá của Tổ Chức Tư Vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết 116
18. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết 116
19. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết mà có thể ảnh hưởng đến giá cả Trái Phiếu 116
V. TRÁI PHIẾU NIÊM YẾT 117
1. Loại Trái phiếu: Trái phiếu công ty/doanh nghiệp không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và không được bảo đảm bằng tài sản. 117
2. Ngày phát hành: 2/8/2018 117
3. Ngày đáo hạn: 2/8/2021 117
4. Tên trái phiếu: VHM72021 117
5. Thời hạn trái phiếu: 3 (ba) năm 117
6. Mệnh giá: 100.000 VND (Một trăm nghìn đồng Việt Nam)/ Trái Phiếu 117
7. Tổng số trái phiếu niêm yết: 117
8. Lãi suất: 117
9. Kỳ trả lãi: Lãi sẽ được thanh toán sau, định kỳ 6 tháng/ lần 117
10. Số lượng trái phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hoặc của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: Không có 117
11. Các bên tham gia giao dịch: 117
12. Tính giá trái phiếu: 117
13. Tính Lợi suất đáo hạn: 119
14. Phương thức thực hiện quyền: 120
15. Đánh giá tác động của tình hình lạm phát đối với Trái Phiếu niêm yết 123
16. Cam kết về tỷ lệ đảm bảo: 124
17. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài: 124
18. Các Loại Thuế Có Liên Quan Đến Trái Phiếu 124

VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN ĐẾN VIỆC NIÊM YẾT 134

VII. PHỤ LỤC 135

DANH SÁCH CÁC BẢNG

Bảng 1: Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần tại ngày 30/06/2018 34
Bảng 2: Cơ cấu Cổ đông của Công ty tại ngày 29/06/2018 35
Bảng 3: Danh sách Công ty mẹ của Vinhomes 35
Bảng 4: Danh sách các Công ty con của Vinhomes tại ngày 30/06/2018 36
Bảng 5: Các dự án đã hoàn thành tính đến ngày 30/06/2018 39
Bảng 6: Các dự án đã mở bán tính đến ngày 30/06/2018 40
Bảng 7: Các dự án sẽ phát triển tính đến ngày 30/06/2018 41
Bảng 8: Cơ cấu Doanh thu theo từng nhóm sản phẩm 56
Bảng 9: Cơ cấu lợi nhuận gộp 57
Bảng 10: Tỷ trọng các yếu tố Chi phí trên Doanh thu 60
Bảng 11: Danh sách các hợp đồng dịch vụ có giá trị lớn 64
Bảng 12: Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty 66
Bảng 13: Một số chỉ tiêu trên Bảng cân đối tài sản của Công ty tại 31/3/2018 68
Bảng 14: So sánh các chỉ tiêu về tình hình hoạt động kinh doanh năm 2017 81
Bảng 15: So sánh các chỉ tiêu về tài chính 2017 82
Bảng 16: Cơ cấu trình độ lao động 84
Bảng 17: Số dư thuế và các khoản phải nộp Nhà nước 88
Bảng 18: Trích lập Quỹ của Công ty 89
Bảng 19: Tổng dư nợ vay của Công ty 89
Bảng 21: Chi tiết các khoản phải thu của Công ty 89
Bảng 22: Chi tiết các khoản phải trả của Công ty 90
Bảng 23: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu của Công ty 91
Bảng 24: Danh sách Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc, Ban Kiểm soát và Kế toán trưởng 92
Bảng 25: Danh sách hàng tồn kho 111
Bảng 26: Tình hình Tài sản cố định của Công ty 111
Bảng 27: Tình hình Bất động sản đầu tư của Công ty 112
Bảng 28: Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm 2018 và 2019 112

DANH SÁCH CÁC HÌNH

Hình 1: Tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam giai đoạn 2005 - 2017 9
Hình 2: Tỷ lệ lạm phát của Việt Nam giai đoạn 2005 – 2017 10
Hình 3: Cơ cấu tổ chức của Công ty 29
Hình 4: Cơ cấu bộ máy quản lý Công ty 30
Hình 5: Tăng trưởng GDP tại Việt Nam 74
Hình 6: Tăng trưởng FDI theo năm 74
Hình 7: Vốn FDI vào Việt Nam tính theo Đối tác đầu tư và Lĩnh vực đầu tư 75
Hình 8: Tỷ lệ dân số với độ tuổi 25 - 44 trên tổng dân số 75
Hình 9: Tổng số hộ dân tại Việt Nam theo mức thu nhập 76
Hình 10: Thu nhập và mức độ tiêu dùng trung bình cho mỗi hộ gia đình 77
Hình 11: Tỷ lệ đô thị hóa tại Việt Nam 77
Hình 12: Việt Nam dẫn đầu về đầu tư cơ sở hạ tầng 78
Hình 13: Các tuyến metro chính tại Hà Nội và TP.HCM 79
Hình 14: Lãi suất tiền gửi và lãi suất cho vay 79
Hình 15: Số lượng căn hộ tiêu thụ tại TP.HCM qua các năm 80
Hình 16: Số lượng căn hộ tiêu thụ tại Hà Nội qua các năm 81

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

Nhà đầu tư nên xem xét cẩn trọng các nhân tố rủi ro và không chắc chắn được mô tả bên dưới, cùng các thông tin trong Bản Cáo Bạch này. Hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính hoặc kết quả hoạt động của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết có thể bị ảnh hưởng bất lợi đáng kể bởi bất kỳ rủi ro nào trong số đó. Những rủi ro được mô tả dưới đây không phải là những rủi ro duy nhất liên quan đến Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết hoặc Trái Phiếu. Những rủi ro và khả năng không chắc chắn khác mà Tổ Chức Phát Hành hiện không biết đến, hoặc cho là không quan trọng, cũng có thể ảnh hưởng bất lợi đến việc đầu tư vào Trái Phiếu.

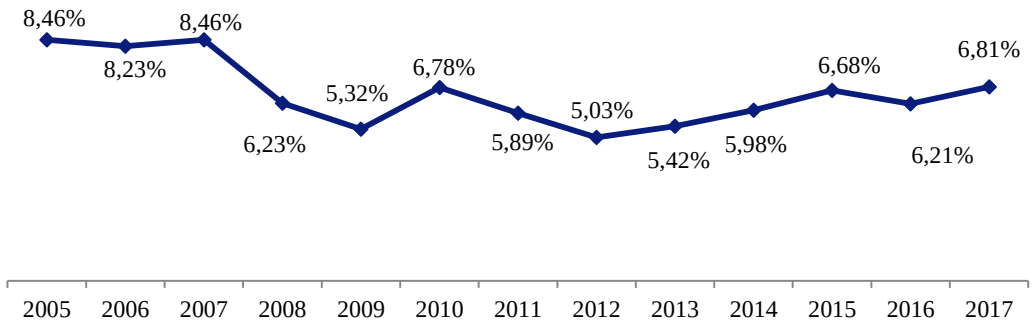
1. Rủi ro về kinh tế

Tăng trưởng kinh tế: Đây là yếu tố vĩ mô quan trọng nhất ảnh hưởng đến tốc độ tăng trưởng của hầu hết các ngành nghề, lĩnh vực của nền kinh tế. Theo Tổng cục Thống kê, tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam trong những năm gần đây tương đối khả quan với mức tăng lần lượt là 5,98%, 6,68%, 6,21% và 6,81% trong các năm 2014, 2015, 2016 và 2017. Tăng trưởng GDP năm 2017 đã vượt mục tiêu tăng trưởng 6,70% Chính phủ đề ra và cao hơn mức tăng trưởng của các năm từ 2011-2016. Nhìn chung, tốc độ tăng trưởng GDP trong những năm gần đây cho thấy nền kinh tế của Việt Nam đang dần phục hồi, sức mua được cải thiện, hoạt động sản xuất kinh doanh ở hầu hết các lĩnh vực đều có những chuyển biến tích cực.

Tăng trưởng GDP được duy trì ở mức cao và ổn định giúp gia tăng thu nhập bình quân đầu người và cải thiện tâm lý của người tiêu dùng. Đây là nhân tố thúc đẩy nhu cầu nhà ở thực cũng như đầu tư trong thị trường bất động sản.

Vinhomes luôn tự nghiên cứu cũng như bám sát các nguồn dự báo tốc độ tăng trưởng kinh tế đáng tin cậy để đưa ra chiến lược kinh doanh cho từng năm hoặc từng thời kỳ cụ thể, phù hợp với nhu cầu và sức tiêu thụ của thị trường bất động sản. Thông qua đó, Vinhomes quản trị rủi ro để hạn chế đưa ra chiến lược, chính sách không phù hợp cũng như giảm thiểu thiệt hại nếu có.

Hình 1: Tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam giai đoạn 2005 - 2017



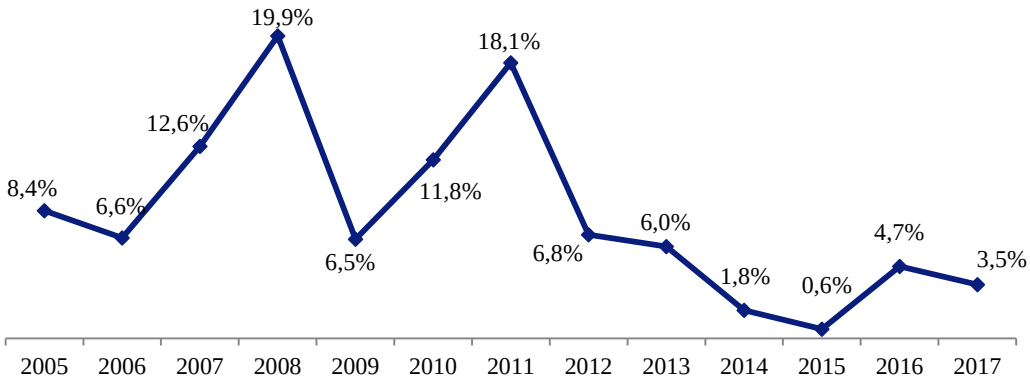
Nguồn: Tổng cục thống kê

Lạm phát: Từ mức lạm phát hai con số vào những năm trước năm 2012, Chính phủ đã ban hành nhiều chính sách kiềm chế lạm phát, ổn định kinh tế vĩ mô một cách quyết liệt. Chỉ số đo lường giá tiêu dùng (CPI) đã giảm từ mức 18,58% năm 2011 xuống còn 4,70% năm 2016.

Kết thúc năm 2017, CPI bình quân chỉ tăng 3,53% so với bình quân năm 2016 và thấp hơn mục tiêu mà Quốc hội đã đề ra là 4%. Lạm phát thấp là cơ sở để Ngân hàng Nhà nước giảm lãi suất cho vay, nới lỏng chính sách tiền tệ, khuyến khích người dân và doanh nghiệp vay tiền ngân hàng, đáp ứng nhu cầu trong hầu hết mọi lĩnh vực và kích thích tiêu dùng.

Đối với doanh nghiệp hoạt động trong nền kinh tế nói chung và ngành bất động sản nói riêng, lạm phát tăng cao có thể làm tăng các chi phí đầu vào, đặc biệt là chi phí nguyên vật liệu, xây dựng, nhân công và lãi vay, ảnh hưởng tiêu cực đến hoạt động, kết quả kinh doanh và tiềm năng phát triển của doanh nghiệp. Để giảm thiểu các rủi ro tăng giá và chi phí, Vinhomes luôn tìm cách khai thác và đa dạng hóa các nguồn cung cấp hàng hóa, nguyên vật liệu, nhân công và chi phí xây dựng khác để có được cơ hội tiếp cận đến nguồn chi phí thấp nhất đồng thời nghiên cứu, triển khai biện pháp thi công, thiết kế tối ưu nhất để tiết kiệm chi phí.

Hình 2: Tỷ lệ lạm phát của Việt Nam giai đoạn 2005 – 2017



Nguồn: Tổng cục thống kê

Lãi suất: Lãi suất có vai trò rất quan trọng đối với sự phát triển của ngành bất động sản. Các biến động lãi suất sẽ ảnh hưởng đến chi phí vốn của doanh nghiệp và sức mua bất động sản của người tiêu dùng. Mức lãi suất thấp và ổn định giúp cho người mua có thể dễ dàng tiếp cận các khoản vay, tiết kiệm chi phí và từ đó làm gia tăng nhu cầu đầu tư vào bất động sản. Trong năm 2017, mặt bằng lãi suất huy động và cho vay tương đối ổn định. Theo thống kê trên thị trường, lãi suất huy động bằng đồng Việt Nam phổ biến ở mức 0,8%-1%/năm đối với tiền gửi không kỳ hạn và kỳ hạn dưới 1 tháng; 4,3%-5,4%/năm đối với tiền gửi có kỳ hạn từ 1 tháng đến dưới 6 tháng; 5,3%-6,5%/năm đối với tiền gửi có kỳ hạn từ 6 tháng đến dưới 12 tháng; kỳ hạn trên 12 tháng ở mức 6,5%-7,3%/năm. Mặt bằng lãi suất cho vay phổ biến của các lĩnh vực ưu tiên ở mức 6%-6,5%/năm đối với ngắn hạn, 9,0%-10,0%/năm đối với trung và dài hạn. Lãi suất cho vay các lĩnh vực sản xuất kinh doanh thông thường ở mức 6,8%-9,0%/năm đối với ngắn hạn; 9,3%-11,0%/năm đối với trung và dài hạn.

Việc lãi suất được duy trì ở mức thấp và ổn định đã cải thiện tính thanh khoản cũng như tăng khả năng tiếp cận nguồn vốn tín dụng của các doanh nghiệp nói chung và các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản nói riêng.

Công ty luôn tìm cách quản trị rủi ro biến động lãi suất bằng cách tìm kiếm các nguồn tín dụng có mức lãi suất thấp như các nguồn vốn từ nước ngoài, hợp tác với không chỉ các tổ chức tín dụng thương mại mà còn hợp tác với các tổ chức ngân hàng phát triển, đồng thời mở rộng phạm vi các sản phẩm tín dụng khác nhau để giảm thiểu chi phí vốn. Bên cạnh đó, tùy thuộc vào mức lãi suất trên thị trường, Công ty cũng triển khai các biện pháp kết hợp với các sản phẩm tín dụng cá nhân để tăng cường và khuyến khích khách hàng thanh toán sớm để hạn chế việc phải duy trì các khoản tín dụng phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh, qua đó giảm thiểu chi phí vốn.

2. Rủi ro về luật pháp

Hoạt động kinh doanh bất động sản của Vinhomes chịu sự điều chỉnh của pháp luật, chính sách và các quy định tại Việt Nam như: Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Thương mại, Luật Xây dựng, Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản... Trong đó, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở và Luật Đầu tư được Quốc hội ban hành cuối năm 2014, có hiệu lực từ ngày 01/07/2015 sẽ có một số ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động kinh doanh của Vinhomes: (1) mỗi doanh nghiệp phát triển nhà ở phải được bảo lãnh của một tổ chức tín dụng đối với nghĩa vụ hoàn tất và bàn giao nhà ở đã bán cho khách hàng; (2) trường hợp có thế chấp dự án đầu tư xây dựng hoặc thế chấp nhà ở sẽ bán, cho thuê mua thì các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, trước khi ký hợp đồng bán, cho thuê mua nhà ở cho khách hàng, phải thực hiện giải chấp hoặc có biên bản thống nhất của bên mua, bên thuê mua nhà ở và bên nhận thế chấp về việc không phải giải chấp và được mua bán, thuê mua nhà ở đó.

Hệ thống pháp luật Việt Nam vẫn đang trong quá trình hoàn thiện, vì thế, các luật và văn bản hướng dẫn có thể sẽ còn được điều chỉnh cho phù hợp với sự phát triển của nền kinh tế. Những thay đổi của hệ thống pháp luật, chính sách trong nước nêu trên có thể ảnh hưởng đến kế hoạch và hoạt động kinh doanh của Công ty.

Công ty quản trị và giảm thiểu rủi ro phụ thuộc vào các thay đổi luật pháp bằng cách thường xuyên theo sát việc dự báo, dự thảo các luật mới, điều chỉnh luật cũ. Bộ phận Pháp chế của Vinhomes có chức năng thường xuyên cập nhật, đào tạo các văn bản pháp luật mới với Ban Lãnh đạo và các bộ phận có liên quan của Công ty, để từ đó Công ty kịp thời đưa ra các giải pháp phù hợp cũng như có sự chuẩn bị tốt nhất đối với những thay đổi trong chính sách về luật.

3. Rủi Ro Liên Quan Đến Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết

Là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản, ngoài các rủi ro nêu trên, Vinhomes có khả năng đối mặt với một số rủi ro đặc thù ngành bất động sản như sau:

Rủi ro về khả năng huy động vốn để đầu tư các dự án bất động sản

Tính đến thời điểm hiện tại, Công ty sở hữu, nhận chuyển giao, hoặc hợp tác với các đối tác cho 36 dự án bất động sản nhà ở, bao gồm 02 dự án đã hoàn thành, 09 dự án đã mở bán và 25 dự án đang chuẩn bị phát triển. Công ty dự kiến sẽ cần nguồn tài chính đáng kể để hoàn thành việc xây dựng các dự án bất động sản đang phát triển theo kế hoạch và các dự án tương lai. Công ty đã, đang, và sẽ tài trợ cho các nhu cầu này thông qua việc kết hợp các nguồn tài chính như: (i) các khoản ứng trước của khách hàng từ việc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai của dự án; (ii) tiền thu từ cho thuê văn phòng, căn hộ và biệt thự; (iii) tiền góp vốn từ các cổ đông hiện hữu và các nhà đầu tư mới (nếu có); (iv) lợi nhuận để lại từ các dự án sau

khi hoàn thành; (v) tiền huy động từ thị trường nợ trong nước và quốc tế. Việc Công ty có huy động được từ các nguồn tài chính như dự định hay không có thể ảnh hưởng đến công tác triển khai dự án, kết quả kinh doanh, triển vọng phát triển của Công ty trong các năm tiếp theo.

Công ty luôn duy trì việc áp dụng các biện pháp huy động vốn nêu trên một cách linh hoạt và phù hợp nhất với các điều kiện kinh doanh cụ thể tại từng thời điểm để có thể đảm bảo duy trì việc phát triển các dự án một cách liên tục và kịp thời với chi phí vốn hợp lý nhất.

Rủi ro liên quan đến tiến độ thực hiện dự án

Một trong những rủi ro đặc thù của ngành kinh doanh bất động sản là khả năng thực hiện đúng tiến độ triển khai dự án đã lên kế hoạch và cam kết. Trên thực tế, để dự án hoàn thành và sản phẩm nhà ở của dự án được bàn giao đến người mua đúng thời hạn cần sự phối hợp nhịp nhàng từ tất cả các khâu từ hoàn thành các thủ tục liên quan dự án, đất, đến xây dựng và mở bán dự án. Trong quá trình này có thể gặp nhiều rủi ro ảnh hưởng đến việc thực hiện dự án như:

- Sự chậm trễ trong việc cấp giấy phép cần thiết để triển khai dự án;
- Rủi ro xây dựng bao gồm: sự chậm trễ trong quá trình xây dựng do các yếu tố ngoài sự kiểm soát của Công ty; chi phí xây dựng vượt quá dự toán; biến động lớn trên thị trường vật liệu xây dựng; các vấn đề không lường trước về chính sách, môi trường; các nhà thầu và bên cung cấp dịch vụ và hàng hoá không thể thực hiện nghĩa vụ hoặc gặp khó khăn tài chính, tranh chấp giữa các bên về hợp đồng xây dựng;
- Khả năng nguồn vốn không được huy động kịp thời; và
- Sự không chắc chắn về nhu cầu thị trường hoặc nhu cầu thị trường giảm sau khi đã tích lũy quỹ đất dưới nhiều hình thức khác nhau, thiết kế và xây dựng do suy thoái kinh tế, sự thay đổi môi trường xung quanh dự án, bao gồm vị trí, tình hình giao thông vận tải hoặc mật độ dân số, hoặc vì lý do khác.

Hầu hết các dự án của Công ty đều được mở bán cho khách hàng theo phương thức bán nhà ở hình thành trong tương lai theo sự cho phép của pháp luật, vì vậy, trong trường hợp Công ty không thể hoàn thành dự án và bàn giao nhà cho khách hàng đúng thời hạn theo hợp đồng thì Công ty có thể sẽ phải bồi thường cho những thiệt hại của khách hàng và chi phí bồi thường có thể cao hơn số tiền mà khách hàng đã đặt cọc. Điều này nếu xảy ra sẽ gây tổn thất và ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính, triển vọng phát triển cũng như uy tín của Công ty.

Công ty luôn áp dụng các mô hình quản trị tích hợp, đồng thời sở hữu đội ngũ nhân sự trình độ cao và luôn cống hiến để triển khai các chuỗi hoạt động trong Công ty đạt hiệu quả cao nhất với tốc độ nhanh nhất. Bên cạnh đó, Công ty cũng duy trì hệ thống nhà thầu và nhà cung cấp chiến lược đã hợp tác lâu năm, rất hiểu biết các yêu cầu, tiêu chuẩn chất lượng sản phẩm cũng như thời hạn hoàn thành các dự án. Vì vậy các rủi ro nêu trên luôn được quản trị và kiểm soát chặt chẽ.

Rủi ro cạnh tranh

Trong những năm gần đây, khi thị trường bất động sản đã khởi sắc trở lại thì hoạt động của các nhà phát triển bất động sản tại Việt Nam cũng trở nên tích cực và sôi nổi hơn. Các công ty bất động sản liên tục mở bán các dự án mới tại nhiều vị trí khác nhau và ở nhiều phân khúc khác nhau để đáp ứng nhu cầu đa dạng của khách

hàng, dẫn đến sự cạnh tranh ngày càng trở nên khốc liệt hơn giữa các công ty trong ngành. Trên thực tế, Vinhomes phải cạnh tranh với các công ty bất động sản khác trên nhiều phương diện như vị trí của dự án, cơ sở vật chất, cơ sở hạ tầng xung quanh dự án, các dịch vụ tiện ích đi kèm và giá bán dự án.

Do vậy, để tăng tính cạnh tranh cũng như để tiếp tục khẳng định vị thế hàng đầu trên thị trường bất động sản tại Việt Nam, Công ty đã và đang tiếp tục định hướng đến những phân khúc thị trường được các nhà đầu tư quan tâm và ưa chuộng, những dự án căn hộ trung và cao cấp với quy mô vừa và diện tích đa dạng. Đồng thời, Công ty cũng phát huy tối đa lợi thế hạ tầng đồng bộ và lợi ích cộng hưởng từ hệ sinh thái sản phẩm và dịch vụ của công ty mẹ là Tập đoàn Vingroup. Bên cạnh đó, Công ty có một bộ phận phụ trách việc nghiên cứu, đánh giá thị trường, từ đó giúp Công ty có những chiến lược phát triển phù hợp để kịp nắm bắt nhu cầu của khách hàng và đưa ra những sản phẩm tốt nhất.

Rủi ro liên quan đến tính thanh khoản tài sản

Tài sản của Công ty là các dự án bất động sản có giá trị lớn, thời gian từ lúc bắt đầu xây dựng đến lúc bàn giao lần đầu thường kéo dài từ 18 đến 24 tháng đối với dự án cao tầng và 10 đến 12 tháng đối với dự án thấp tầng. Do đó, cũng như các doanh nghiệp bất động sản khác, tài sản của Công ty có tính thanh khoản tương đối thấp, làm hạn chế khả năng chuyển đổi tài sản thành tiền mặt trong thời gian ngắn hoặc tài sản có thể bị bán với giá thấp hơn giá trị thực trong trường hợp cần bán gấp hoặc trong điều kiện trị trường bất động sản sụt giảm hoặc đóng băng.

Hầu hết các dự án của Công ty đều nằm tại những vị trí đắc địa tại TP.HCM, Hà Nội và các tỉnh lân cận có tiềm năng tăng trưởng cao nên thời gian bán và thu hồi vốn nhanh, vì vậy, những rủi ro liên quan đến tính thanh khoản của các dự án do Công ty đang phát triển cũng được giảm thiểu một cách tối đa.

Rủi ro liên quan đến người mua có thể không hoàn thành nghĩa vụ hợp đồng mua bán

Theo quy định của pháp luật hiện hành, khi các dự án của Công ty được mở bán, Công ty được quyền đề nghị khách hàng thanh toán đến 30% giá trị hợp đồng khi ký kết hợp đồng mua bán và được thu tối đa đến 70% giá trị hợp đồng mua bán trước khi bàn giao nhà cho khách hàng. Trường hợp khách hàng quyết định hủy bỏ hợp đồng hoặc vi phạm hợp đồng dẫn đến việc hợp đồng bị chấm dứt, Công ty có quyền thu tiền phạt cùng các chi phí khắc phục thiệt hại phát sinh khác như phí hoa hồng, hỗ trợ lãi suất, chi phí bán hàng, giảm giá hàng bán, hoặc mức phạt và bồi thường lên đến 30% giá trị hợp đồng nếu các bên không thống nhất được các thiệt hại phát sinh. Tuy nhiên, ngoài phương án trả lại căn hộ cho Công ty kèm theo mức phạt hợp đồng như trên, khách hàng có thể lựa chọn phương án chuyển nhượng lại căn hộ trên thị trường thứ cấp và đây là phương án được hầu hết khách hàng lựa chọn. Do đó, rủi ro này trên thực tế rất ít khi xảy ra hoặc nếu có xảy ra cũng không ảnh hưởng đáng kể đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

Rủi ro biến động yếu tố đầu vào

Là một doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, các yếu tố đầu vào trọng yếu của Công ty gồm hai nhóm chính: (i) Giai đoạn đầu tư và phát triển dự án: chi phí liên quan đến quỹ đất và các nguyên vật liệu sử dụng để xây dựng các dự án bất động sản và (ii) Giai đoạn vận hành các dự án BĐS đã đi vào hoạt động: chi phí dịch vụ mua ngoài (vệ sinh, kỹ thuật, bảo vệ v.v…) và các chi phí tiện ích (điện, nước v.v...). Đây là những yếu tố đầu vào quan trọng, quyết định hiệu quả đầu tư các dự án bất động sản do Công ty đang phát triển và hiệu quả hoạt động kinh doanh của Công ty phụ thuộc nhiều vào sự biến động các chi

phí này. Việc quản lý các yếu tố đầu vào này được Công ty đặc biệt chú trọng và có những giải pháp phù hợp để quản trị như trọng dụng đội ngũ nhân sự giàu kinh nghiệm và tinh nhuệ, tận dụng lợi thế quy mô cũng như lợi thế từ hệ sinh thái sản phẩm và dịch vụ của Vingroup. Thông tin chi tiết trình bày ở mục IV.6.2.

Rủi ro về cung cầu thị trường bất động sản

Thị trường bất động sản Việt Nam trải qua hai năm tốt nhất lịch sử trong giai đoạn 2016 và 2017 với số lượng căn hộ được chào bán thành công tại hai thị trường TP.HCM và Hà Nội đạt mức kỷ lục từ trước đến nay, với TP.HCM lần đầu tiên trong 5 năm qua ghi nhận số lượng căn hộ tiêu thụ vượt số lượng căn hộ mới mở bán trong năm. Mặc dù vậy, thị trường bất động sản thường diễn biến tỷ lệ thuận với chu kỳ kinh tế, vì vậy có thể xảy ra rủi ro mất cân bằng cung cầu trong một số phân khúc bất động sản nhà ở khi nền kinh tế đi vào chu kỳ suy thoái. Tuy nhiên, với hệ thống giao thông công cộng ngày càng phát triển, tốc độ đô thị hóa tăng nhanh, cùng với tỷ lệ dân số vàng và thu nhập tăng cao, nhu cầu thực sự về nhà ở có giá hợp lý của tầng lớp trung lưu và đại chúng sẽ vẫn gia tăng.

Nhờ đội ngũ R&D luôn bám sát và am hiểu thị trường, Công ty luôn nắm bắt xu hướng phát triển cũng như thị hiếu và nhu cầu thị trường để đưa ra các chiến lược kinh doanh phù hợp. VinCity, thương hiệu bất động sản đại chúng của Vinhomes, hội tụ đầy đủ những giá trị đã được khẳng định tại các dự án bất động sản thuộc Vingroup như: chất lượng – đồng bộ – tiện ích với khách hàng mục tiêu hướng đến tầng lớp trung lưu, các thanh niên mới lập nghiệp và các gia đình trẻ là một chiến lược như vậy. Chiến lược phát triển dự án VinCity giúp Vinhomes đáp ứng nhu cầu của nhiều đối tượng khách hàng về mặt lâu dài, từ đó giúp Công ty tận dụng được cơ hội của thị trường, hoạt động kinh doanh hiệu quả và hạn chế rủi ro.

Rủi ro tăng vốn nhanh

Tiền thân của CTCP Vinhomes là CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Nam Hà Nội - một công ty bất động sản uy tín với dấu ấn là thành công của Dự án Vinhomes Times City và Vinhomes Times City – Parkhill. Đầu năm 2018, Nam Hà Nội đổi tên thành Công ty Cổ phần Vinhomes, thực hiện tái cấu trúc, tăng vốn và nhận sáp nhập Công ty CP Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát và Công ty CP Kinh doanh và Quản lý BĐS Vinhomes, cùng với đó, tháng 10 năm 2018, Tổ Chức Phát hành đã thực hiện phát hành thêm cổ phiếu để trả cổ tức, do đó vốn điều lệ của Công ty đã tăng lên 33.495.139.180.000 đồng. Năm 2018 là năm đầu tiên đánh dấu việc tái cấu trúc theo hướng tập trung các hoạt động kinh doanh bất động sản của Tập đoàn Vingroup, theo đó, Vinhomes sẽ chịu trách nhiệm chính trong việc phát triển, quản lý và vận hành các dự án bất động sản mang thương hiệu Vinhomes và VinCity. Trên cơ sở đó, Công ty nhận chuyển giao các dự án bất động sản đồng thời tìm kiếm cơ hội mua hoặc hợp tác với các đối tác có uy tín khác để gia tăng lợi nhuận. Vì vậy, có thể hiểu việc tăng vốn nhanh là do hoạt động tái cấu trúc đưa các dự án bất động sản của Tập đoàn Vingroup và các công ty thành viên về một mối và phát huy lợi thế tập trung, tối ưu hóa nguồn nhân lực cũng như tài chính, uy tín và thương hiệu, đặc biệt là kinh nghiệm và năng lực phát triển dự án và bán hàng, từ đó giúp Công ty duy trì tốt hoạt động kinh doanh, tăng cường và tiếp tục phát huy thế mạnh để bảo đảm hoạt động sản xuất kinh doanh tăng trưởng tốt sau tái cấu trúc.

Trong năm 2018, Công ty dự kiến sẽ tiếp tục bàn giao các căn hộ và biệt thự thuộc các Dự án đã mở bán như Vinhomes Central Park, Vinhomes Green Bay, Vinhomes Metropolis. Bên cạnh đó, với quỹ đất đang có kế hoạch triển khai sẽ là nền tảng giúp Công ty có những bước phát triển nhanh nhưng vẫn đảm bảo tính bền

vững, mang lại niềm tin cho khách hàng, giá trị cho cổ đông và nhà đầu tư trong năm 2018 và các năm tiếp theo.

4. Rủi Ro Của Trái Phiếu

Tính thanh khoản của thị trường thứ cấp đối với Trái Phiếu

Không có gì đảm bảo về tính thanh khoản của thị trường đối với Trái Phiếu và không có gì bảo đảm rằng có tồn tại một thị trường giao dịch có thanh khoản cao cho Trái Phiếu. Trái Phiếu có thể được giao dịch ở các mức giá cao hơn hoặc thấp hơn giá phát hành ban đầu phụ thuộc vào rất nhiều yếu tố, bao gồm cả yếu tố về lãi suất áp dụng, kết quả hoạt động của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết và hoạt động của thị trường dành cho các loại chứng khoán tương tự.

Các khoản thanh toán tiền lãi Trái Phiếu có thể bị giảm trừ hoặc khấu trừ thuế nếu pháp luật yêu cầu

Nhà đầu tư cần biết rằng tiền lãi Trái Phiếu và lợi nhuận thu được từ việc chuyển nhượng Trái Phiếu có thể là đối tượng chịu thuế theo quy định của pháp luật Việt Nam. Do đó các khoản tiền mà nhà đầu tư có thể nhận được liên quan đến Trái Phiếu có thể sẽ bị khấu trừ thuế theo quy định của pháp luật (*Xem thêm mục 19 có tiêu đề "các Loại Thuế Có Liên Quan Đến Trái Phiếu"*).

Những thay đổi đáng kể về lãi suất của Trái Phiếu

Trái Phiếu có lãi suất kết hợp giữa cố định và thả nổi. Lãi suất cho các kỳ tính lãi không phải là 2 (hai) kỳ tính lãi đầu tiên của Trái Phiếu có thể thay đổi đáng kể phụ thuộc vào mức lãi suất trung bình của lãi suất huy động tiền gửi tiết kiệm cá nhân, kỳ hạn 12 (mười hai) tháng trả sau bằng Đồng Việt Nam do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (áp dụng tại Chi Nhánh Sở Giao Dịch 1), Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (áp dụng tại Sở Giao Dịch), Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (áp dụng tại Chi Nhánh Hà Nội) và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (áp dụng tại Sở Giao Dịch) công bố vào ngày xác định lãi suất có liên quan. Bất kỳ thay đổi đáng kể nào về lãi suất đều có thể ảnh hưởng bất lợi đến dòng lưu chuyển tiền tệ và điều kiện tài chính của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết cũng như nhà đầu tư Trái Phiếu.

5. Rủi ro khác

Ngoài các rủi ro đã trình bày, một số rủi ro mang tính bất khả kháng tuy ít có khả năng xảy ra, nhưng nếu xảy ra cũng sẽ ảnh hưởng lớn đến tình hình hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết. Các rủi ro khác có thể kể đến như cháy nổ, chiến tranh, dịch bệnh, thiên tai v.v. Các rủi ro này thường ít xảy ra và khó có thể lường trước được. Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết đã thực hiện các phương án giúp giảm thiểu các thiệt hại như mua bảo hiểm công trình, lắp đặt các hệ thống báo cháy, chống cháy, tập huấn nhân viên phòng cháy, chữa cháy và các biện pháp bảo đảm an ninh, an toàn khác.

DANH MỤC CÁC NHÂN TỐ RỦI RO NÊU TRÊN KHÔNG PHẢI LÀ BẢNG LIỆT KÊ HAY GIẢI THÍCH ĐẦY ĐỦ VỀ TẤT CẢ CÁC RỦI RO LIÊN QUAN ĐẾN VIỆC ĐẦU TƯ VÀO TRÁI PHIẾU.

II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

1. Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết

CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES

Ông Phạm Nhật Vượng	: Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Bà Nguyễn Diệu Linh	: Tổng Giám đốc
Ông Phạm Khôi Nguyên	: Trưởng Ban Kiểm soát
Bà Lê Thị Hải Yến	: Giám đốc Tài chính

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản Cáo Bạch này là phù hợp với thực tế mà chúng tôi được biết, hoặc đã điều tra, thu thập một cách hợp lý.

2. Tổ Chức Tư Vấn

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN KỸ THƯƠNG

Người đại diện theo pháp luật: **Ông Nguyễn Xuân Minh**

Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Đại diện: **Bà Nguyễn Thị Thu Hiền**

Chức vụ: Tổng Giám Đốc

Văn bản ủy quyền số: 010/2018/UQ-CT ngày 14/08/2018 của Chủ Tịch Hội Đồng Quản Trị

Bản Cáo Bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký niêm yết do Công ty Cổ Phần Chứng khoán Kỹ Thương tham gia lập trên cơ sở hợp đồng tư vấn ký ngày ...../...../2018 với Công ty Cổ phần Vinhomes. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản Cáo Bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Vinhomes cung cấp.

III. CÁC KHÁI NIỆM VÀ TỪ VIẾT TẮT

▪ Bản Cáo Bạch	Bản Cáo Bạch này và cũng là bản cung cấp thông tin của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết về tình hình tài chính, hoạt động kinh doanh nhằm cung cấp thông tin cho các nhà đầu tư đánh giá và đưa ra các quyết định đầu tư Trái Phiếu
▪ BCC	Hợp đồng hợp tác kinh doanh
▪ BCTC	Báo cáo tài chính
▪ BĐS	Bất động sản
▪ BGĐ	Ban Giám đốc
▪ BKS	Ban Kiểm soát
▪ CBNV	Cán bộ công nhân viên
▪ CMND	Chứng minh nhân dân
▪ CP	Cổ phần
▪ CPI	Chỉ số giá tiêu dùng
▪ CTCP	Công ty Cổ phần
▪ DT	Doanh thu
▪ DTT	Doanh thu thuần
▪ ĐHĐCĐ	Đại hội đồng cổ đông
▪ ĐKKD	Đăng ký kinh doanh
▪ FDI	Đầu tư trực tiếp nước ngoài
▪ GDP	Tổng sản phẩm quốc nội
▪ GĐ	Giám đốc
▪ GĐTC	Giám đốc Tài chính
▪ GFA	Tổng diện tích sàn xây dựng
▪ HĐQT	Hội đồng Quản trị
▪ KTT	Kế toán trưởng

▪ M&A	Mua bán & Sáp nhập
▪ Nam Hà Nội	CTCP Phát triển Đô thị Nam Hà Nội
▪ NQ	Nghị quyết
▪ Sở KH&ĐT Hà Nội	Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội
▪ SXKD	Sản xuất kinh doanh
▪ Tập đoàn, Tập đoàn Vingroup, Vingroup	Tập đoàn Vingroup – Công ty CP
▪ TGĐ	Tổng Giám đốc
▪ Thuế TNCN	Thuế Thu nhập cá nhân
▪ Thuế TNDN	Thuế Thu nhập doanh nghiệp
▪ TNHH	Trách nhiệm hữu hạn
▪ TP.HCM	Thành phố Hồ Chí Minh
▪ UBCKNN	Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
▪ VCSH	Vốn chủ sở hữu
▪ VĐL	Vốn điều lệ
▪ Vinhomes/Công ty	Công ty Cổ phần Vinhomes
▪ VSD	Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam

IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

1.1. Giới thiệu chung về Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết

1.1.1 Thông tin chung

- Tên Doanh nghiệp: CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES
- Logo:
- Tên viết tắt: Vinhomes
- Trụ sở chính: Số 458, phố Minh Khai, Phường Vĩnh Tuy, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
- Điện thoại: (+84 24) 3974 9350
- Fax: (+84 24) 3974 9351
- ĐKKD: số 0102671977 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 06/03/2008, được sửa đổi vào từng thời điểm
- Website: http://vinhomes.vn
- VĐL hiện tại: **33.495.139.180.000 đồng**

  (Ba mươi ba nghìn bốn trăm chín mươi lăm tỷ một trăm ba mươi chín triệu một trăm tám mươi nghìn đồng)

1.1.2 Ngành nghề kinh doanh chính

Lĩnh vực hoạt động của Công ty CP Vinhomes theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh và điều lệ mới nhất bao gồm:

TT	Tên ngành	Mã ngành
1	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê Chi tiết: Kinh doanh bất động sản, Hoạt động quản lý nhà, chung cư	6810
2	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất Chi tiết: Môi giới bất động sản, tư vấn bất động sản, quản lý bất động sản	6820
3	Đại lý, môi giới, đấu giá Chi tiết: Dịch vụ đại lý hoa hồng	4610
4	Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu Chi tiết: Hoạt động tư vấn đầu tư	6619

TT	Tên ngành	Mã ngành
5	Hoạt động tư vấn quản lý Chi tiết: Dịch vụ tư vấn quản lý	7020
6	Thoát nước và xử lý nước thải Chi tiết: Dịch vụ xử lý nước thải	3700
7	Xử lý và tiêu huỷ rác thải không độc hại Chi tiết: Dịch vụ xử lý rác thải	3821
8	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác Chi tiết: Thi công xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng	4290
9	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác Chi tiết: Công tác lắp dựng và lắp đặt	4329
10	Bán buôn tổng hợp Chi tiết: Thực hiện quyền phân phối bán buôn các hàng hóa theo quy định của pháp luật (trừ các hàng hóa không cam kết theo Biểu cam kết WTO)	4690
11	Bán lẻ hàng hóa khác mới trong các cửa hàng chuyên doanh Chi tiết: Thực hiện quyền phân phối bán lẻ (thành lập cơ sở bán lẻ) các hàng hóa theo quy định của pháp luật (trừ các hàng hóa không cam kết theo Biểu cam kết WTO)	4773
12	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày Chi tiết: Dịch vụ xếp chỗ ở khách sạn	5510
13	Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng Chi tiết: Dịch vụ cung cấp thức ăn	5621
14	Dịch vụ phục vụ đồ uống Chi tiết: Dịch vụ cung cấp đồ uống	5630
15	Hoạt động của các cơ sở thể thao	9311
16	Sản xuất nước uống không cồn, nước khoáng	1104
17	Khai thác, xử lý và cung cấp nước	3600
18	Kho bãi và lưu giữ hàng hóa	5210
19	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động	5610

TT	Tên ngành	Mã ngành
20	Khai khoáng khác chưa được phân vào đâu Chi tiết: Khai thác khoáng sản (Trừ loại khoáng sản Nhà nước cấm)	0899
21	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan Chi tiết: Dịch vụ kiến trúc (CPC 8671), Dịch vụ tư vấn kỹ thuật (CPC 8672), dịch vụ tư vấn kỹ thuật đồng bộ (CPC 8673) (ngoại trừ dịch vụ liên quan đến khảo sát địa hình, địa chất công trình, địa chất thủy văn, khảo sát môi trường, khảo sát kỹ thuật phục vụ quy hoạch phát triển đô thị nông thôn, quy hoạch phát triển ngành)	7110
22	Hoàn thiện công trình xây dựng	4330
23	Xây dựng công trình đường sắt	4211
24	Xây dựng công trình đường bộ	4212
25	Xây dựng công trình điện	4221
26	Xây dựng công trình cấp, thoát nước	4222
27	Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc	4223
28	Xây dựng công trình công ích khác	4229
29	Phá dỡ	4311
30	Chuẩn bị mặt bằng	4312
31	Lắp đặt hệ thống điện	4321
32	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí	4322
33	Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác	4390
34	Hoạt động dịch vụ trồng trọt Chi tiết: dịch vụ liên quan đến nông nghiệp (ngoại trừ dịch vụ điều tra, đánh giá và khai thác rừng tự nhiên bao gồm khai thác gỗ và săn bắn, đánh bẫy động vật hoang dã quý hiếm, dịch vụ chụp ảnh hàng không, gieo hạt và phun thuốc hóa chất bằng máy bay, quản lý quỹ gien cây trồng, vật nuôi và vi sinh vật sử dụng trong nông nghiệp. Việc tiếp cận một số khu vực địa lý có thể bị hạn chế.	0161
35	Sửa chữa thiết bị nghe nhìn điện tử gia dụng	9521
36	Sửa chữa, đồ dùng gia đình	9522
37	Sửa chữa giường tủ, bàn, ghế và đồ nội thất tương tự	9524
38	Sửa chữa xe đạp, đồng hồ, đồ dùng cá nhân và gia đình khác chưa được phân vào đâu	9529
39	Bán lẻ theo yêu cầu đặt hàng qua bưu điện hoặc internet	4791

TT	Tên ngành	Mã ngành
	Chi tiết: loại trừ các hàng hóa không cam kết theo Biểu cam kết WTO	
40	Bán lẻ theo hình thức khác chưa được phân vào đâu Chi tiết: loại trừ các hàng hóa không cam kết theo Biểu cam kết WTO	4799
41	Bán lẻ đồ ngũ kim, sơn, kính và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng trong các cửa hàng chuyên doanh Chi tiết: loại trừ các hàng hóa không cam kết theo Biểu cam kết WTO	4752
42	Bán lẻ đồ điện gia dụng, giường, tủ, bàn, ghế và đồ nội thất tương tự, đèn và bộ đèn điện, đồ dùng gia đình khác chưa được phân vào đâu trong các cửa hàng chuyên doanh Chi tiết: loại trừ các hàng hóa không cam kết theo Biểu cam kết WTO	4759
43	Bán lẻ thảm, đệm, chăn, màn, rèm, vật liệu phủ tường và sàn trong các cửa hàng chuyên doanh Chi tiết: loại trừ các hàng hóa không cam kết theo Biểu cam kết WTO	4753
44	Xây dựng nhà để ở; Xây dựng nhà không để ở	4101 4102
45	Đào tạo sơ cấp (Nội dung cụ thể thực hiện theo Giấy phép hoạt động cơ sở giáo dục do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp)	8531
46	Đào tạo trung cấp (Nội dung cụ thể thực hiện theo Giấy phép hoạt động cơ sở giáo dục do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp)	8532
47	Đào tạo tiểu học (Nội dung cụ thể thực hiện theo Giấy phép hoạt động cơ sở giáo dục do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp)	8533
48	Giáo dục tiểu học (Nội dung cụ thể thực hiện theo Giấy phép hoạt động cơ sở giáo dục do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp)	8521
49	Giáo dục nhà trẻ (Nội dung cụ thể thực hiện theo Giấy phép hoạt động cơ sở giáo dục do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp)	8511
50	Giáo dục mẫu giáo (Nội dung cụ thể thực hiện theo Giấy phép hoạt động cơ sở giáo dục do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp)	8512
51	Giáo dục trung học cơ sở	8522

TT	Tên ngành	Mã ngành
	(Nội dung cụ thể thực hiện theo Giấy phép hoạt động cơ sở giáo dục do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp)	
52	Giáo dục trung học phổ thông (Nội dung cụ thể thực hiện theo Giấy phép hoạt động cơ sở giáo dục do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp)	8523

1.2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

Những cột mốc phát triển quan trọng	
2008	• Tiền thân là CTCP Đô thị BIDV – PP, được thành lập vào đầu năm 2008 với vốn điều lệ đăng ký ban đầu là 300 tỷ đồng và đặt trụ sở tại Tòa nhà Bắc Á, số 9 Đào Duy Anh, Phường Phương Liên, Quận Đống Đa, Hà Nội.
2009	• Đến tháng 03/2009, Công ty đổi tên thành CTCP Phát triển Đô thị Nam Hà Nội và tháng 10/2009, Công ty chuyển trụ sở về số 191 Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội. • Ngày 26/06/2009, Công ty hoàn thành quá trình tăng vốn điều lệ lên 500 tỷ đồng.
2010	• Ngày 05/08/2010, Công ty hoàn thành quá trình tăng vốn điều lệ lên 2.000 tỷ đồng.
2011	• Ngày 17/10/2011, số lượng cổ đông của Công ty đạt 107 cổ đông. • Ngày 28/10/2011, Công ty nhận được Công văn số 3585/UBCK-QLPH ngày 28/10/2011 của Ủy ban chứng khoán Nhà nước thông báo về việc hoàn tất quá trình đăng ký công ty đại chúng. • Ngày 02/11/2011, Công ty nhận được Giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán số 69/2011/GCNCP-VSD từ Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam. • Ngày 03/11/2011, Công ty nhận được Quyết định về việc chấp thuận đăng ký giao dịch cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (UPCOM) với mã chứng khoán là NHN. • Ngày 07/12/2011, Công ty đăng ký hoạt động của chi nhánh tại Hà Nội dưới tên Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec
2012	• Thành lập địa điểm kinh doanh của Công ty tại Vincom Village – số 7 đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Hà Nội và bổ sung ngành nghề kinh doanh cho Công ty.
2013	• Công ty chuyển trụ sở về địa chỉ số 458, phố Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội và bổ sung thêm ngành nghề kinh doanh.

Những cột mốc phát triển quan trọng	
2016	• Tháng 05/2016, Công ty chính thức nộp hồ sơ xin hủy đăng ký công ty đại chúng do có dưới 100 cổ đông. • Ngày 29/06/2016, UBCK Nhà nước phát hành công văn ghi nhận Công ty không đáp ứng điều kiện là công ty đại chúng và sẽ xem xét hủy đăng ký đại chúng sau một năm trên cơ sở báo cáo của Công ty.
2017	• Ngày 27/05/2017, Công ty gửi báo cáo về việc không đáp ứng đủ điều kiện công ty đại chúng sau một năm kể từ ngày nộp hồ sơ xin hủy đăng ký đại chúng. • Ngày 29/06/2017, UBCK Nhà nước phát hành công văn về việc hủy đăng ký công ty đại chúng đối với Công ty. • Ngày 07/07/2017, Công ty nhận được Quyết định về việc hủy đăng ký giao dịch đối với cổ phiếu của Công ty do Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội phát hành. • Ngày 14/07/2017, Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam phát hành văn bản thông báo về việc hủy đăng ký chứng khoán tại VSD với ngày hiệu lực hủy đăng ký là ngày 28/07/2017.
2018	Bắt đầu từ năm 2018, Tập đoàn Vingroup - Công ty CP – công ty mẹ của Vinhomes tiếp tục thực hiện kế hoạch tái cơ cấu toàn Tập đoàn theo hướng chuyên nghiệp hóa và tập trung hóa. Theo đó Vinhomes là công ty phụ trách mảng hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản nhà ở, văn phòng và các hạng mục liên quan. Các hoạt động kinh doanh này của Vingroup, công ty con/công ty liên kết của Vingroup sẽ được chuyển giao và tập trung cho Vinhomes. Do đó: • Công ty tăng vốn điều lệ lên 28.365.000.000.000 đồng thông qua việc chào bán cổ phần riêng lẻ, trả cổ tức bằng cổ phần và nhận sáp nhập Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát và Công ty Cổ phần Kinh doanh và Quản lý Bất động sản Vinhomes theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần 18 ngày 01/02/2018. • Công ty đổi tên thành Công ty Cổ phần Vinhomes theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 19 ngày 02/02/2018. • Công ty thực hiện giảm vốn điều lệ xuống 26.796.115.500.000 đồng do tách mảng hoạt động khác ra khỏi Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đăng ký thay đổi lần thứ 20 ngày 12/02/2018. • Công ty thực hiện thay đổi người đại diện theo pháp luật (Bà Nguyễn Diệu Linh) theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 21 ngày 23/02/2018. • Công ty CP Phát triển Thể thao và Giải trí Mễ Trì ("Công ty Mễ Trì") sáp nhập vào Công ty theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 22 ngày 12/04/2018. Trước khi nhận sáp nhập Công ty Mễ Trì, Vinhomes là công ty mẹ sở hữu 98% tỷ lệ biểu quyết của Công ty Mễ Trì. Vào tháng 04/2018, Vinhomes đã mua lại 2% tỷ lệ biểu quyết còn lại từ các cổ đông khác để sở hữu 100% tỷ lệ biểu quyết của Công ty Mễ Trì và sau đó

Những cột mốc phát triển quan trọng	
	nhận sáp nhập Công ty Mễ Trì vào Vinhomes. Sau sáp nhập, Công ty Mễ Trì không còn tồn tại. • Công ty trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu bằng cổ phiếu theo tỷ lệ 1000:250, tăng vốn điều lệ lên 33.495.139.180.000 đồng

1.3. Quá trình tăng Vốn điều lệ

Cùng với sự phát triển của Công ty, Vốn điều lệ của Công ty lần lượt thay đổi như sau:

Thời điểm	Vốn tăng thêm (đồng)	Vốn điều lệ (đồng)	Phương thức tăng vốn
Năm 2008	0	300.000.000.000	▪ Vốn thành lập ban đầu dưới hình thức công ty cổ phần. Các cổ đông góp vốn bằng tiền
Lần 1: Tháng 06/2009	200.000.000.000	500.000.000.000	▪ Chào bán cho cổ đông hiện hữu và riêng lẻ. Các cổ đông góp vốn bằng tiền.
Lần 2: Tháng 08/2010	1.500.000.000.000	2.000.000.000.000	▪ Chào bán cho cổ đông hiện hữu và riêng lẻ. Các cổ đông góp vốn bằng tiền và các khoản bù trừ công nợ và tài sản.
Lần 3: Tháng 01/2018	26.365.000.000.000	28.365.000.000.000	▪ Trả cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ với tỷ lệ 1:2 tăng vốn thêm 4.000 tỷ VND. ▪ Chào bán riêng lẻ 12.000 tỷ VND cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và một số cá nhân. ▪ Nhận sáp nhập CTCP Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát và CTCP Kinh doanh và Quản lý Bất động sản Vinhomes, tổng giá trị 10.365 tỷ VND
Lần 4: Tháng 02/2018	Giảm 1.568.884.500.000	26.796.115.500.000	▪ Giảm vốn bằng việc tách Công ty, chuyển một phần vốn điều lệ sang công ty được tách.
Lần 5: Tháng 10/2018	Tăng 6.699.023.680.000	33.495.139.180.000	▪ Trả cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 1000:250

Chi tiết quá trình tăng vốn:

Tăng vốn đợt 1 – Tháng 06/2009: Tăng từ 300.000.000.000 đồng lên 500.000.000.000 đồng

- VĐL trước phát hành **300.000.000.000 đồng**

- VĐL sau phát hành	500.000.000.000 đồng
- Mệnh giá cổ phần	10.000 đồng/CP
- Tổng số lượng cổ phần phát hành	20.000.000 CP
- Phương thức tăng vốn	(i) Chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu (ii) Chào bán cổ phần riêng lẻ
- Cơ quan chấp thuận phát hành	Sở Kế hoạch & Đầu tư Hà Nội và ĐHĐCĐ

Tăng vốn đợt 2 – Tháng 08/2010: Tăng từ 500.000.000.000 đồng lên 2.000.000.000.000 đồng

- VĐL trước phát hành	**500.000.000.000 đồng**
- VĐL sau phát hành	2.000.000.000.000 đồng
- Mệnh giá cổ phần	10.000 đồng/CP
- Tổng số lượng cổ phần phát hành	150.000.000 CP
- Phương thức tăng vốn	(i) Chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu (ii) Chào bán cổ phần riêng lẻ
- Cơ quan chấp thuận phát hành	Sở Kế hoạch & Đầu tư Hà Nội và ĐHĐCĐ

Tăng vốn đợt 3 – Tháng 01/2018: Tăng từ 2.000.000.000.000 đồng lên 28.365.000.000.000 đồng

- VĐL trước phát hành	**2.000.000.000.000 đồng**
- VĐL sau phát hành	28.365.000.000.000 đồng
- Mệnh giá cổ phần	10.000 đồng/CP
- Tổng số lượng cổ phần phát hành	2.636.500.000 CP
- Phương thức tăng vốn	(i) Trả cổ tức bằng cổ phiếu (ii) Chào bán cổ phần riêng lẻ - Mục đích sử dụng vốn: Đầu tư vào dự án Đô thị Đại học và các mục đích khác phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, căn cứ theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/2018/NQ-ĐHĐCĐ-HANOI CITY JSC ngày 18/01/2018 ("Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01") của Nam Hà Nội thông qua việc tăng vốn điều lệ và Nghị quyết HĐQT số 02A/2018/NQ-HĐQT-HANOI CITY ngày 20/01/2018 của Nam Hà Nội thông qua phương

án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán riêng lẻ cổ phần nhằm triển khai Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01.

- Thực tế sử dụng vốn: trong tháng 1/2018, Công ty đã mua lại cổ phần từ các cổ đông của Công ty TNHH Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya – công ty sở hữu dự án Đô thị đại học với số tiền là 11.748.466.367.399 đồng, tương đương 97,9% vốn điều lệ của Công ty TNHH Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya.
- Dự án dự kiến sẽ bắt đầu xây dựng trong năm 2020.

(iii) Chào bán cổ phần để hoán đổi cổ phần của CTCP Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát và CTCP Kinh doanh và Quản lý Bất động sản Vinhomes

- Tỷ lệ hoán đổi là 1:1, căn cứ theo (i) Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/2018/NQ-ĐHĐCĐ-Hanoi City JSC ngày 18/1/2018 của CTCP Phát triển Đô thị Nam Hà Nội và (ii) Hợp đồng sáp nhập ký ngày 27/01/2018 bởi công ty nhận sáp nhập - Công ty CP Phát triển Đô thị Nam Hà Nội và công ty bị sáp nhập gồm CTCP Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát và CTCP Kinh doanh và Quản lý BĐS Vinhomes, nghĩa là 01 cổ phần của NHN (công ty nhận sáp nhập) đổi 01 cổ phần của của các công ty bị sáp nhập.
- Lợi nhuận sau thuế hợp nhất năm 2017 của CTCP Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát là 5.168.248.941.784 đồng, trong đó lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ là 4.986.026.331.034 đồng, tương ứng với ROE năm 2017 là 54,77%.
- Lợi nhuận sau thuế năm 2017 của CTCP Kinh doanh và Quản lý Bất động sản Vinhomes là 1.176.241.255.487 đồng, tương ứng với ROE năm 2017 là 29,40%.

- Cơ quan chấp thuận phát hành: Sở Kế hoạch & Đầu tư Hà Nội và ĐHĐCĐ

Giảm vốn – Tháng 02/2018: Giảm từ 28.365.000.000.000 đồng còn 26.796.115.500.000 đồng

- VĐL trước khi giảm vốn **28.365.000.000.000 đồng**
- VĐL sau khi giảm vốn 26.796.115.500.000 đồng
- Mệnh giá cổ phần 10.000 đồng/CP
- Tổng số lượng cổ phần đã giảm 156.888.450 CP
- Phương thức giảm vốn Chuyển một phần vốn điều lệ sang công ty được tách.
- Cơ quan chấp thuận phát hành Sở Kế hoạch & Đầu tư Hà Nội và ĐHĐCĐ

Tăng vốn – Tháng 10/2018: Tăng từ 26.796.115.500.000 đồng lên 33.495.139.180.000 đồng

- VĐL trước khi tăng vốn **26.796.115.500.000 đồng**
- VĐL sau khi tăng vốn 33.495.139.180.000 đồng
- Mệnh giá cổ phần 10.000 đồng/CP
- Tổng số lượng cổ phần phát hành 669.902.368 CP
- Phương thức tăng vốn Trả cổ tức bằng cổ phiếu
- Cơ quan chấp thuận phát hành Sở Kế hoạch & Đầu tư Hà Nội, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và ĐHĐCĐ

1.4. Các thành tích đạt được

Năm 2014, Công ty được bình chọn Giải thưởng "Chủ đầu tư tốt nhất Việt Nam", Giải thưởng "Bất động sản Đông Nam Á năm 2014" do South East Asia Property Awards bình chọn.

Năm 2015, Công ty tiếp tục gặt hái thành công:

- Giải thưởng "Chủ đầu tư tốt nhất Việt Nam", "Chủ đầu tư dự án phức hợp tốt nhất Việt Nam" và "Chủ đầu tư dự án du lịch nghỉ dưỡng tốt nhất Việt Nam" do tạp chí Tài chính toàn cầu Euromoney trao tặng.
- Vinhomes là "Thương hiệu bất động sản giá trị nhất Việt Nam 2015" do Brand Finance công bố.
- Giải thưởng "Bất động sản Châu Á - Property Awards 2015", khu đô thị Vinhomes Times City được vinh danh ở hạng mục "Khu đô thị phức hợp tốt nhất", Vincom Mega Mall Times City được vinh danh ở hạng mục "Trung tâm thương mại tốt nhất".

Năm 2016, Vinhomes giành cùng lúc 03 giải thưởng Bất động sản Châu Á - Thái Bình Dương:

- Giải thưởng "Dự án có cảnh quan tốt nhất Châu Á cho Vinhomes Times City – Park Hill".
- Giải thưởng "Khu đô thị phức hợp tốt nhất Châu Á cho Vinhomes Central Park".
- Giải thưởng "Tòa nhà cao tầng tốt nhất Thế giới cho Landmark 81 thuộc Vinhomes Central Park".

- Ngoài ra, Vinhomes tiếp tục được Brand Finance bình chọn là Thương hiệu bất động sản đắt giá nhất Việt Nam năm 2016, tương đương 511 triệu USD. Ngoài ra, Vinhomes cũng lọt top 50 thương hiệu đắt giá nhất Việt Nam.

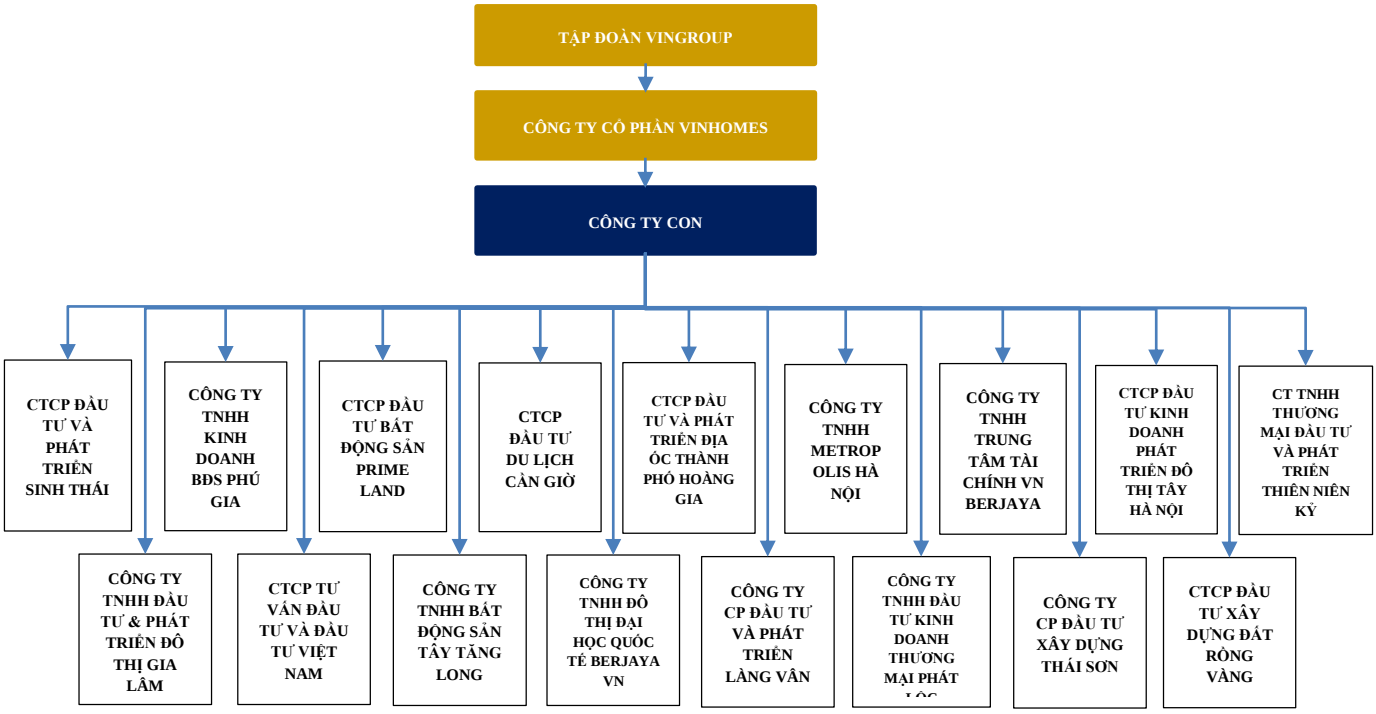
Năm 2017, Công ty tiếp tục được bình chọn và nhận các giải thưởng lớn như:

- Được tạp chí Tài chính toàn cầu Euromoney trao danh hiệu "Nhà phát triển bất động sản tốt nhất Việt Nam", "Chủ đầu tư dự án phức hợp tốt nhất Việt Nam", năm 2017.
- Được bình chọn là "Chủ đầu tư bất động sản uy tín nhất Việt Nam" năm 2017 do Vietnam Report tổ chức.
- Top 3 chủ đầu tư có doanh số bán căn hộ cao nhất và dẫn đầu về số lượng hàng bán được năm 2017 theo báo cáo của Savills.
- Thương hiệu bất động sản đắt giá nhất Việt Nam năm 2017, tương đương 604 triệu USD do Brand Finance bình chọn.
- Là 1 trong 2 thương hiệu tư nhân duy nhất lọt top 10 thương hiệu đắt giá nhất Việt Nam năm 2017 do Brand Finance bình chọn.

  Dự án Vinhomes Metropolis đạt giải thưởng Dự án cao tầng xuất sắc nhất khu vực châu Á - Thái Bình Dương năm 2017.

2. Cơ cấu tổ chức của Công ty

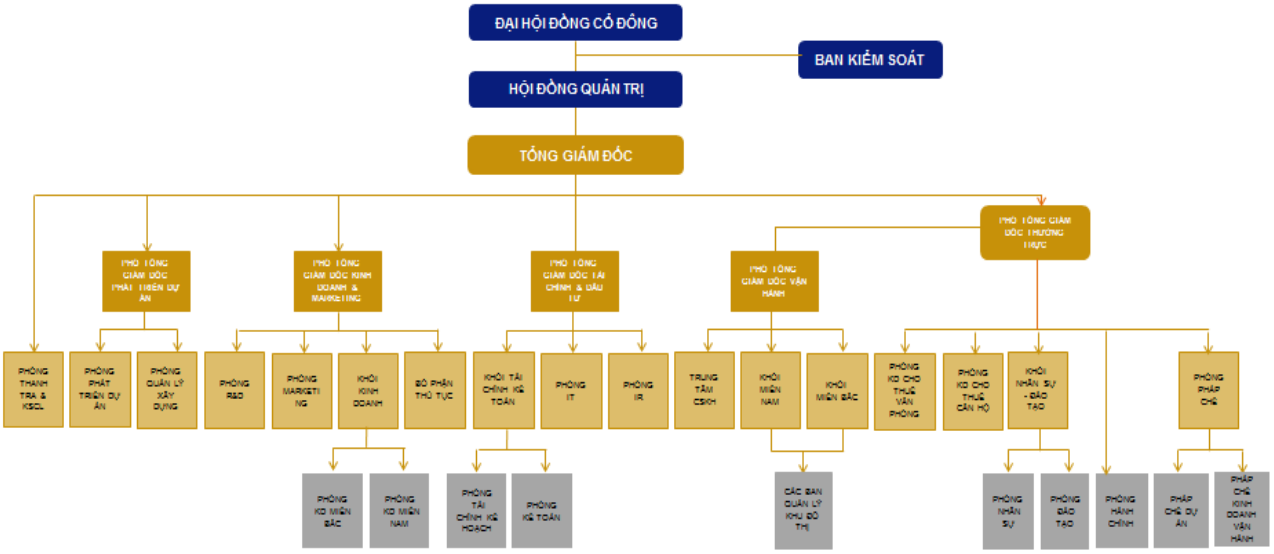
Hình 3: Cơ cấu tổ chức của Công ty tại ngày 30/06/2018



Nguồn: Vinhomes

3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty

Hình 4: Cơ cấu bộ máy quản lý Công ty tại ngày 30/06/2018



Nguồn: Vinhome

3.1 Đại hội đồng cổ đông

ĐHĐCĐ là cơ quan quyết định cao nhất của Công ty gồm tất cả các Cổ đông có quyền biểu quyết, họp ít nhất mỗi năm một lần. ĐHĐCĐ quyết định những vấn đề được luật pháp và Điều lệ Công ty quy định. ĐHĐCĐ thông qua các số liệu BCTC hàng năm của Công ty và kế hoạch kinh doanh cho năm tiếp theo. Ngoài ra, ĐHĐCĐ có nhiệm vụ chính là bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên HĐQT, thành viên BKS của Công ty.

3.2 Hội đồng Quản trị

HĐQT là cơ quan quản trị Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty không thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ.

HĐQT của Công ty có 06 thành viên, trong đó có 02 thành viên là thành viên HĐQT độc lập. Nhiệm kỳ tối đa của từng thành viên là 05 năm. Chủ tịch HĐQT do HĐQT bầu ra.

Danh sách thành viên Hội đồng Quản trị:

TT	Họ và tên	Chức vụ
1.	Ông Phạm Nhật Vượng	Chủ tịch HĐQT
2.	Bà Nguyễn Diệu Linh	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
3.	Ông Nguyễn Việt Quang	Thành viên HĐQT không điều hành
4.	Bà Cao Thị Hà An	Thành viên HĐQT không điều hành
5.	Ông Varun Kapur	Thành viên HĐQT độc lập
6.	Ông Mueen Uddeen	Thành viên HĐQT độc lập

3.3 Ban Kiểm soát

BKS là cơ quan có chức năng độc lập với HĐQT và BTGĐ, BKS do ĐHĐCĐ bầu ra, thay mặt ĐHĐCĐ giám sát mọi hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, báo cáo trực tiếp ĐHĐCĐ.

BKS của Công ty gồm 03 Thành viên với nhiệm kỳ 05 năm.

Danh sách Ban Kiểm soát:

TT	Họ và tên	Chức vụ
1.	Ông Phạm Khôi Nguyên	Trưởng BKS
2.	Bà Đoàn Thị Thu Mai	Thành viên BKS
3.	Bà Lê Thị Duyên	Thành viên BKS

3.4 Ban Giám đốc

Ban Giám đốc của Công ty gồm có 01 TGĐ, 06 Phó TGĐ và 01 GĐTC. TGĐ do HĐQT bổ nhiệm, là người chịu trách nhiệm trước ĐHĐCĐ và HĐQT về việc thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn được giao và phải báo cáo các cơ quan này khi được yêu cầu. Các Phó TGĐ và GĐTC do HĐQT bổ nhiệm theo đề xuất của TGĐ.

Ban Giám đốc hiện nay của Công ty đều là những người có nhiều kinh nghiệm quản lý và điều hành trong lĩnh vực bất động sản, vận hành, kinh doanh và tài chính.

Danh sách Ban Giám đốc của Công ty:

TT	Họ và Tên	Chức vụ
1.	Bà Nguyễn Diệu Linh	TGĐ
2.	Ông Nguyễn Đức Quang	Phó TGĐ
3.	Ông Douglas Farrell	Phó TGĐ

TT	Họ và Tên	Chức vụ
4.	Ông Phạm Thiếu Hoa	Phó TGĐ
5.	Bà Nguyễn Ngọc Thúy Linh	Phó TGĐ
6.	Ông Nguyễn Văn Trai	Phó TGĐ
7.	Bà Phí Thị Thục Nga	Phó TGĐ
8	Bà Lê Thị Hải Yến	GĐTC

3.5 Các Khối Chức năng

3.5.1 Khối Phát triển Dự án

Khối Phát triển Dự án bao gồm Phòng Phát triển Dự án và Phòng Quản lý Xây dựng.

- Phòng Phát triển Dự án có chức năng tìm kiếm các khu đất, dự án có tiềm năng để phát triển quỹ đất chung của Công ty bao gồm việc thu thập thông tin, nghiên cứu, đánh giá vị trí tiềm năng và đề xuất phương án thu mua đất.
- Phòng Quản lý Xây dựng bao gồm nhóm kiểm soát thiết kế (chịu trách nhiệm kiểm soát quy hoạch và thiết kế tổng thể) và nhóm quản lý xây dựng (chịu trách nhiệm về quản lý xây dựng).

3.5.2 Khối Kinh Doanh và Marketing

Khối Kinh doanh và Marketing bao gồm:

- Phòng Nghiên cứu và Phát triển ("R&D") thực hiện các khảo sát, nghiên cứu, đánh giá về các xu hướng thị trường và góp ý về các ý tưởng thiết kế cho các dự án của Công ty.
- Phòng Marketing xây dựng các chiến lược và tổ chức thực hiện các hoạt động Marketing, quảng bá sản phẩm, bao gồm cả việc theo dõi phản hồi của khách hàng nhằm không ngừng cải tiến chất lượng sản phẩm và dịch vụ.
- Các phòng Kinh doanh chịu trách nhiệm xây dựng các chiến lược kinh doanh, lập kế hoạch kinh doanh và triển khai thực hiện với mục tiêu cao nhất đạt và vượtcác chỉ tiêu đã đề ra.
- Bộ phận Thủ tục (trực thuộc các phòng kinh doanh) là bộ phận chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện các công tác hồ sơ thủ tục như ký hợp đồng mua bán và các giấy tờ liên quan đến các giao dịch với khách hàng.

3.5.3 Khối Tài chính và Đầu tư

Khối Tài chính và Đầu tư gồm Phòng Tài chính và Kế toán, Phòng Quan hệ Nhà đầu tư và Phòng Công nghệ thông tin (CNTT).

- Phòng Tài chính và Kế toán:
  - Thực hiện công tác hạch toán kế toán, quản lý tài chính, quản lý tài sản, công nợ và kiểm soát các rủi ro tài chính cho Công ty.

- Lập các báo cáo tài chính, báo cáo thuế và các báo cáo liên quan cho các Cơ quan hữu quan.
- Phối hợp cung cấp hồ sơ và giải trình số liệu trong các đợt kiểm toán, hoặc thanh kiểm tra của các cơ quan có thẩm quyền.
- Phối hợp với các bộ phận liên quan, dựa trên các phân tích và đánh giá về tình hình tài chính, đề xuất lên Lãnh đạo công ty thực hiện lựa chọn các dự án tiềm năng

- Phòng Quan hệ Nhà đầu tư: chịu trách nhiệm truyền thông và tiếp cận các nhà đầu tư.
- Phòng Công nghệ thông tin: chịu trách nhiệm quản lý, vận hành hệ thống CNTT phục vụ hoạt động của toàn Công ty, quản lý dữ liệu và hệ thống các phần mềm quản trị theo các tiêu chuẩn chung của Tập đoàn.

3.5.4 Khối Vận hành

Khối Vận hành bao gồm: Trung tâm Chăm sóc khách hàng, các Ban quản lý khu vực Miền Nam và khu vực Miền Bắc.

- Tùy theo từng quy mô của các Khu đô thị mà Vinhomes sẽ tổ chức các Ban Quản lý thành mô hình lớn hoặc nhỏ cho phù hợp.
- Trung tâm Chăm sóc Khách hàng chịu trách nhiệm giám sát, xử lý các vấn đề liên quan đến chất lượng dịch vụ vận hành, tổ chức các Chương trình chăm sóc khách hàng và quản lý quan hệ công chúng.

3.5.5 Các Phòng chức năng khác

- Phòng Kiểm soát Chất lượng:
  - Kiểm tra, giám sát, đánh giá tính tuân thủ trong hoạt động của tất cả các phòng ban.
  - Phát hiện các sai sót (nếu có) và xử lý theo Nội quy Công ty.
  - Tổng hợp, phân tích các thông tin về chất lượng hoạt động, vận hành và đưa ra các đề xuất cải tiến.
  - Đưa ra các nhận định và cảnh báo về nguy cơ tiềm ẩn để các bộ phận có thể chủ động phòng ngừa.
- Phòng Kinh doanh Cho thuê Văn phòng:
  - Lập kế hoạch kinh doanh về mảng cho thuê văn phòng của Công ty, đảm bảo mang lại doanh số, hiệu quả cao nhất theo từng giai đoạn.
  - Triển khai các công tác liên quan để đạt được tỷ lệ lấp đầy đúng với kế hoạch đã đặt ra, bao gồm việc tìm kiếm khách hàng, thực hiện các thủ tục đàm phán và ký kết Hợp đồng với khách thuê.
- Phòng Kinh doanh Cho thuê Căn hộ:
  - Lập kế hoạch kinh doanh quỹ căn hộ cho thuê của Công ty, đảm bảo mang lại doanh số, hiệu quả cao nhất theo từng giai đoạn.
  - Triển khai các công tác liên quan để đạt được tỷ lệ lấp đầy đúng với kế hoạch đã đặt ra, bao gồm việc tìm kiếm khách hàng, thực hiện các thủ tục đàm phán và ký kết Hợp đồng với khách thuê.

- Phân tích, nắm bắt kịp thời với các xu thế của thị trường và đệ trình Lãnh đạo Công ty những biện pháp phù hợp để luôn giữ vững, phát triển lượng khách hàng đến với Công ty.

- Khối Nhân sự - Đào tạo:
  - Xây dựng cơ cấu tổ chức, định biên nhân sự của các bộ phận trong Công ty, đảm bảo bộ máy nhân sự luôn tinh gọn, hiệu quả hoạt động cao.
  - Đề xuất và triển khai các chính sách nhân sự để thu hút, tuyển dụng và giữ chân những nhân sự có năng lực tốt.
  - Tổ chức thực hiện các thủ tục nhân sự với người lao động theo đúng với các quy định của Nhà nước và của Công ty.
  - Xây dựng, thực hiện thường xuyên các chương trình đào tạo về năng lực quản lý/lãnh đạo, năng lực chuyên môn cho CBNV trong Công ty để đảm bảo đáp ứng đươc yêu cầu công việc hiện tại cũng như tạo nguồn phát triển trong tương lai.
  - Tổ chức các hoạt động truyền thông, sinh hoạt tập thể, các Chương trình gắn kết người lao động, đảm bảo nhân viên có tinh thần, thể lực tốt, làm việc với năng suất cao.
- Phòng Hành Chính:
  - Chịu trách nhiệm tổ chức, phối hợp cùng các bộ phận trong việc quản lý cơ sở vật chất, tài sản của Công ty.
  - Hỗ trợ các công tác hậu cần cho các bộ phận khi có yêu cầu.
  - Đưa ra các đề xuất và tổ chức thực hiện nhằm duy trì môi trường làm việc văn minh, theo đúng các tiêu chuẩn của Công ty & đáp ứng được các nguyện vọng chính đáng của người lao động.
- Phòng Pháp chế: Bao gồm 2 bộ phận: Pháp chế dự án và Pháp chế kinh doanh, vận hành.
  - Đảm bảo tính tuân thủ pháp luật trong các hoạt động của Công ty.
  - Tư vấn cho BGĐ và hỗ trợ các phòng ban trong Công ty kiểm soát, phòng ngừa các rủi ro về pháp lý.
  - Bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty, đại diện Công ty làm việc với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, khách hàng, đối tác để giải quyết các tranh chấp, khiếu kiện phát sinh.

4. Danh sách Cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần của Tổ Chức Niêm Yết; Danh sách Cổ đông sáng lập và tỷ lệ nắm giữ; Cơ cấu Cổ đông

4.1. Danh sách Cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần của Tổ Chức Niêm Yết

Bảng 1: Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần tại ngày 10/10/2018

TT	Cổ đông	Số CMND/ ĐKKD	Địa chỉ	Số cổ phần	Tỷ trọng (%)
1.	Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	0101245486	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Hà Nội	2.333.164.250	69,66%

TT	Cổ đông	Số CMND/ ĐKKD	Địa chỉ	Số cổ phần	Tỷ trọng (%)
2.	Government of Singapore	CA4685	168 Robinson Road, #37-01 Capital Tower, Singapore 068912	193.234.823	5,77%

Nguồn: Vinhomes

4.2. Cơ cấu Cổ đông của Tổ Chức Niêm Yết

Bảng 2: Cơ cấu Cổ đông của Tổ Chức Niêm Yết tại ngày 10/10/2018

TT	Cổ đông	Số lượng Cổ đông	Số Cổ phần	Tỷ trọng (%)
1.	Cổ đông trong nước	2967	2.826.569.710	84,39%
-	*Cá nhân*	2938	344.255.962	10,28%
-	*Tổ chức*	29	2.482.313.748	74,11%
2.	Cổ đông nước ngoài	313	522.944.208	15,61%
-	*Cá nhân*	166	188.411	0,006%
-	*Tổ chức*	147	522.755.797	15,607%
	TỔNG CỘNG	**3280**	**3.349.513.918**	**100%**

Nguồn: Vinhomes

5. Danh sách Công ty mẹ và Công ty con của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết, những Công ty mà Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những Công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết

5.1. Danh sách Công ty mẹ

Bảng 3: Danh sách Công ty mẹ của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết

TT	Tên Công ty mẹ	Địa điểm	Hoạt động chính	Tỷ lệ nắm giữ (%)
1.	Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Số 7, Đường Bằng Lăng, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Hà Nội	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu hoặc đi thuê	69,66%

5.2. Danh sách các Công ty con

Bảng 4: Danh sách các Công ty con của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết tại ngày 30/06/2018

Đơn vị tính: Đồng

TT	Tên Công ty Con	Địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Vốn điều lệ Công ty con	Lợi nhuận sau thuế Công ty con năm 2017
1.	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	Số 191 Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh BĐS	99,18%	3.000.000.000.000	180.067.225.891
2.	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh BĐS	99,39%	15.997.719.034610	16.535.016.267
3.	Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Phú Gia	Số 63 phố Hàng Gà, Phường Hàng Bồ, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh BĐS	98,00%	500.000.000.000	28.297.643.805
4.	Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	Số 191 Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh BĐS	69,50%	60.000.000.000	213.602.933.629
5.	Công ty CP Đầu tư Bất động sản Prime Land	Thôn Yên Nhân, Xã Tiền Phong, Huyện Mê Linh, Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh BĐS	92,47%	600.000.000.000	1.104.723.443
6.	Công ty TNHH Bất động sản Tây Tăng Long	Số 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP.HCM	Kinh doanh BĐS	90,00%	300.000.000.000	1.340.468.127
7.	Công ty CP Đầu tư Du lịch Cần Giờ	Số 44/14 Nguyễn Văn Đậu, Phường 6, Quận Bình Thạnh, TP. HCM	Kinh doanh BĐS	99,05%	6.000.000.000.000	209.422.614.722
8.	Công ty TNHH Đô thị Đại học Quốc	Số 422-424 Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP.HCM	Kinh doanh BĐS	97,90%	12.000.000.000.000	142.098.180.218 (Kỳ báo cáo tài chính là từ 01/4 đến 31/3)

TT	Tên Công ty Con	Địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Vốn điều lệ Công ty con	Lợi nhuận sau thuế Công ty con năm 2017
	tế Berjaya Việt Nam					
9.	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia	72A Nguyễn Trãi, Phường Thượng Đình, Quận Thanh Xuân, TP Hà Nội	Kinh doanh BĐS	57,85%	2.443.000.000.000	201.813.710.172
10.	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Làng Vân	Số 07 Trường Sa, Phường Hoà Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng	Kinh doanh BĐS	99,00%	100.000.000.000	n/a (công ty được thành lập vào năm 2018 do tách từ Công ty CP Vinpearl
11.	Công ty TNHH Metropolis Hà Nội	Phạm Hùng, Phường Mễ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội	Kinh doanh BĐS	100,00%	960.000.000.000	36.391.903.454
12.	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Thương mại Phát Lộc	Số 127 Đinh Tiên Hoàng, Phường 3, Quận Bình Thạnh, TP.HCM	Kinh doanh BĐS	77,96%	290.376.000.000	5.138.350.062
13.	Công ty TNHH Trung tâm Tài chính Việt Nam Berjaya	Số 233 Đồng Khởi, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP.HCM	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác chưa phân vào đâu	67,50%	2.976.000.000.000	(4.640.160.043) (Kỳ báo cáo tài chính là từ 01/4 đến 31/3. Khoản lỗ này do chi phí quản lý phát sinh trong năm)
14	Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Thái Sơn (*)	290 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 8, Quận 3, TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh BĐS	99,44%	10.700.000.000.000	n/a (công ty mới được mua vào năm 2018)
15	Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh phát triển đô thị Tây Hà Nội	Số 458 Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh BĐS	98,32%	12.000.000.000.000	n/a (công ty mới được mua vào năm 2018)

TT	Tên Công ty Con	Địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Vốn điều lệ Công ty con	Lợi nhuận sau thuế Công ty con năm 2017
16	Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Đất Rồng Vàng	290 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 8, Quận 3, TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh BĐS	90,30%	1.550.326.900.000	n/a (công ty mới được mua vào năm 2018)
17	Công ty TNHH Thương mại Đầu tư và Phát triển Thiên Niên Kỷ	Số 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh BĐS	100,00%	1.000.000.000.000	n/a (công ty mới được mua vào năm 2018)

Nguồn: Vinhomes

5.3. Danh sách các Công ty liên kết

Không có.

6. Hoạt động kinh doanh

6.1. Hoạt động kinh doanh chính

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP, công ty mẹ của Vinhomes, hiện đang tiếp tục thực hiện kế hoạch tái cơ cấu toàn Tập đoàn theo hướng chuyên nghiệp hóa và tập trung hóa. Theo đó Vinhomes là công ty chịu trách nhiệm toàn bộ mảng đầu tư, phát triển và kinh doanh bất động sản nhà ở, văn phòng và các hạng mục liên quan. Các hoạt động kinh doanh này của Vingroup cũng như của các công ty con/công ty liên kết của Vingroup sẽ được chuyển giao và tập trung cho Vinhomes.

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty CP Vinhomes là tập trung phát triển các dự án bất động sản nhà ở và bất động sản thương mại phức hợp (không bao gồm bất động sản bán lẻ/TTTM). Nguồn thu nhập chính của Công ty đến từ (i) Doanh thu bất động sản nhà ở (ii) Doanh thu từ cho thuê văn phòng và căn hộ và (iii) Doanh thu từ bán các sản phẩm khác như căn hộ kết hợp thương mại dịch vụ - shophouse, văn phòng kết hợp thương mại dịch vụ - shopoffice và văn phòng có chức năng lưu trú - officetel.

6.1.1 Bất động sản nhà ở

Các dự án BĐS nhà ở của Công ty được nhận diện dưới hai thương hiệu chính "Vinhomes" và "VinCity":

- Vinhomes là thương hiệu bất động sản nhà ở cao cấp, phục vụ khách hàng là những người có thu nhập cao, trung cao. Các dự án của Vinhomes đều có vị trí đắc địa tại các tỉnh thành trọng điểm trên toàn quốc. Điểm nổi bật tại các dự án mang thương hiệu Vinhomes là luôn cung cấp cho cư dân cơ sở hạ tầng đồng bộ và hiện đại: sân chơi, khu thể thao, hồ bơi bốn mùa, tiện ích cho trẻ em, hệ thống trường học Vinschool, bệnh viện hoặc phòng khám quốc tế Vinmec, tổ hợp mua sắm, giải trí – ẩm thực Vincom và hệ thống siêu thị VinMart, cửa hàng tiện ích – siêu thị mini VinMart+. Vinhomes hướng tới mục tiêu không chỉ xây

nhà mà còn kiến tạo môi trường sống văn minh, đẳng cấp để mỗi ngôi nhà ở Vinhomes thực sự là "Nơi hạnh phúc ngập tràn".

- VinCity là thương hiệu bất động sản đại chúng được chính thức công bố trong năm 2016, hướng tới phân khúc trung cấp, tập trung tại các khu đô thị vệ tinh của Hà Nội, TP.HCM và trung tâm các tỉnh thành trọng yếu như Hưng Yên và Hà Tĩnh. Các dự án VinCity sẽ hội tụ đầy đủ những giá trị đã được khẳng định tại các dự án bất động sản thuộc Vingroup như: chất lượng – đồng bộ – tiện ích. Các dự án VinCity được hướng đến tầng lớp trung lưu, các thanh niên mới lập nghiệp và các gia đình trẻ. Dự án VinCity thường tập trung tại các khu dân cư lớn, gần mạng lưới giao thông công cộng và các dự án này cũng sẽ bao gồm các công trình tiện ích như trường học, cửa hàng tiện lợi, TTTM. Chủ sở hữu căn hộ VinCity được hưởng phí dịch vụ hàng tháng ở mức hợp lý và được chủ động tự chi trả nếu có nhu cầu đối với các dịch vụ tiện ích như bể bơi, khu BBQ. Dự án VinCity cũng bố trí các hệ thống liên lạc nội bộ, lối vào tự động, thiết bị giám sát an ninh và các công nghệ tự động hóa khác để giảm thiểu chi phí quản lý.

Công ty đã hoặc đang trong quá trình hoàn thành việc sở hữu, nhận chuyển giao hoặc hợp tác kinh doanh với/từ Tập đoàn Vingroup, các công ty con của Tập đoàn, hoặc một số đối tác của Tập đoàn, tổng cộng 36 dự án bất động sản nhà ở đã, đang và sẽ phát triển, bao gồm:

- 02 dự án đã hoàn thành là Vinhomes Royal City và Vinhomes Times City.

Bảng 5: Các dự án đã hoàn thành tính đến ngày 30/06/2018

TT	Tên dự án	Vị trí	Sản phẩm	Tổng diện tích đất ('000 m^2)	Thời gian mở bán	Thời gian bàn giao lần đầu (1)	Thời gian hoàn thành bàn giao (2)	Tỷ lệ bán
1.	Vinhomes Royal City	Hà Nội	Căn hộ	121	10/2010	12/2012	12/2015	100%
2.	Vinhomes Times City:	Hà Nội		360				
2.1	Vinhomes Times City (Giai đoạn 1)		Căn hộ		07/2011	06/2013	06/2015	100%
2.2	Vinhomes Times City - Parkhill (Giai đoạn 2)		Căn hộ		03/2015	11/2016	09/2017	100%

Nguồn: Vinhomes

Ghi chú:

(1) Tại thời điểm căn hộ đầu tiên được bàn giao cho khách hàng

(2) Tại thời điểm mà tổng số lượng căn hộ được bàn giao từ 80% trở lên

- 09 dự án đã mở bán, bao gồm: Vinhomes Central Park, Vinhomes Dragon Bay, Vinhomes Golden River, Vinhomes Metropolis, Vinhomes The Harmony, Vinhomes Sky Lake, Vinhomes Imperia Hải Phòng, Vinhomes Green Bay và Vinhomes Star City. Chi tiết như sau:

Bảng 6: Các dự án đã mở bán tính đến ngày 30/06/2018

TT	Tên dự án	Vị trí	Sản phẩm	Tổng diện tích đất ('000 m^2)	Thời gian mở bán	Thời gian bắt đầu bàn giao (1)	Thời gian hoàn thành bàn giao dự kiến (2)
1.	Vinhomes Central Park	TP.HCM	Căn hộ	416	01/2015	08/2016	12/2018
			Biệt thự		01/2015	12/2015	12/2017
2.	Vinhomes Dragon Bay	Hạ Long	Biệt thự	206	06/2016	12/2016	06/2018
3.	Vinhomes Golden River	TP.HCM	Căn hộ	158	06/2016	12/2017	08/2018
			Biệt thự		12/2016	10/2017	08/2018
4.	Vinhomes Metropolis	Hà Nội	Căn hộ	35	11/2016	10/2018	01/2019
5.	Vinhomes The Harmony	Hà Nội	Biệt thự	976	03/2017	10/2017	10/2018
6.	Vinhomes Skylake	Hà Nội	Căn hộ	23	04/2017	04/2019	06/2019
7.	Vinhomes Imperia Hải Phòng	Hải Phòng	Biệt thự	785	06/2017	12/2017	08/2018
8.	Vinhomes Green Bay	Hà Nội	Biệt thự	266	02/2017	12/2017	08/2018
			Căn hộ		09/2017	01/2019	03/2019
9.	Vinhomes Star City	Thanh Hóa	Biệt thự	1.185	07/2018	11/2018	12/2019

Nguồn: Vinhomes

Ghi chú:

(1) Tại thời điểm căn hộ đầu tiên được bàn giao cho khách hàng

(2) Tại thời điểm mà tổng số lượng căn hộ được bàn giao từ 80% trở lên

- 25 dự án đang chuẩn bị phát triển gồm:

Bảng 7: Các dự án sẽ phát triển tính đến ngày 30/06/2018

TT	Tên dự án	Vị trí	Tỷ lệ lợi ích	Tổng diện tích đất ('000 m^2)	Thời gian dự kiến mở bán
1.	Vinhomes West Point (tên cũ: Vinhomes Melodia)	Hà Nội	100,00%	24	2018
2.	Vinhomes Galaxy	Hà Nội	95,44%	110	2018
3.	Vinhomes Sài Đồng	Hà Nội	100,00%	44	2018
4.	Vinhomes Lotus	Hà Nội	100,00%	40	2018
5.	Vinhomes Gallery	Hà Nội	83,30%	68	2019
6.	Vinhomes Mê Linh	Hà Nội	92,37%	348	2019
7.	Vinhomes Mễ Trì	Hà Nội	83,32%	740	2019
8.	Vinhomes Cổ Loa	Hà Nội	83,32%	3.173	2019
9.	Vinhomes Landmark Serviced Apartment	TP.HCM	100,00%	6	2018
10.	Vinhomes Đinh Tiên Hoàng	TP.HCM	77,96%	5	2018
11.	Vinhomes Kỳ Hòa	TP.HCM	67,50%	66	2019
12.	Leman Golf Course	TP.HCM	100,00%	2.000	2020
13.	Vinhomes Long Beach Cần Giờ	TP.HCM	99,05%	28.656	
13.1	*Giai đoạn 1*				*2021*
13.2	*Các giai đoạn tiếp theo*				*2023*
14.	Vinhomes Cầu Rào	Hải Phòng	100,00%	498	2018
15.	Vinhomes Vũ Yên	Hải Phòng	100,00%	8.649	2019
16.	Vinhomes Làng Vân	Đà Nẵng	95,82%	10.447	2019
17.	Vinhomes Green Hạ Long	Hạ Long	100,00%	79.466	
17.1	*Giai đoạn 1*				*2020*
17.2	*Giai đoạn tiếp theo*				*2023*
18.	VinCity Gia Lâm	Hà Nội	83,95%	3.641	2018
19.	VinCity Park	Hà Nội	81,30%	2.598	2018
20.	VinCity Đan Phượng	Hà Nội	100,00%	1.260	2019
21.	VinCity New Sài Gòn	TP.HCM	42,00%	2.511	2018
22.	VinCity Củ Chi	TP.HCM	97,90%	9.239	
22.1	*Giai đoạn 1*				*2020*
22.2	*Các giai đoạn tiếp theo*				*2024*
23.	VinCity Tây Tăng Long	TP.HCM	90,00%	1.293	2020
24.	VinCity Hà Tĩnh	Hà Tĩnh	100,00%	642	2018
25.	VinCity Dream City	Hưng Yên	100,00%	4.050	2019

Nguồn: Vinhomes

6.1.2 Bất động sản văn phòng cho thuê

VinOffice là sản phẩm văn phòng vận hành trong phân khúc trung cao cấp của Công ty với những tòa văn phòng đã đi vào vận hành như VinOffice Đồng Khởi tại TP.HCM và VinOffice Times City tại Hà Nội. Tỷ lệ lợi ích của Công ty tại các dự án văn phòng đã hoàn thành này là 100%.

Các tòa nhà văn phòng khác đang trong quá trình phát triển của Vinhomes đều nằm bên trong hoặc liền kề các dự án Vinhomes hoặc VinCity, tập trung ở các vị trí trung tâm thành phố hoặc các khu vực có tiềm năng phát triển thương mại.

6.1.3 Thông tin các dự án bất động sản của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết tại thời điểm 30/06/2018

DỰ ÁN ĐÃ HOÀN THÀNH	02 Dự án

1. Dự án Vinhomes Royal City

Tổng quan: Dự án Vinhomes Royal City là dự án căn hộ cao cấp tọa lạc tại Quận Thanh Xuân, Hà Nội. Vinhomes Royal City được ví như một "thành phố Châu Âu" thu nhỏ, với kiến trúc độc đáo gồm quảng trường rộng 30.000 m^2 có chứa các tác phẩm điêu khắc nghệ thuật làm từ đá nguyên khối mang đậm phong cách Châu Âu.

Tỷ lệ lợi ích: 57,85%

Chủ đầu tư: CTCP Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia - một công ty con của Vinhomes.

Vị trí: 74 Nguyễn Trãi, Phường Thượng Đình, Quận Thanh Xuân, Hà Nội

Diện tích đất: 121.000 m^2

Cấu phần: Căn hộ, shopoffice, officetel, trung tâm mua sắm ngầm, trường học và các sân thể thao khác nhau, phòng khám.

Tiến độ thực hiện: Dự án đã bán hết 100% và hoàn thành bàn giao vào tháng 12/2015.





2. Dự án Vinhomes Times City và Parkhill Times City

Tổng quan: Dự án Vinhomes Times City và Vinhomes Times City – Park Hill và Park Hill Premium là dự án căn hộ cao cấp trong khu phức hợp hiện đại tại Quận Hai Bà Trưng, phía đông nam Hà Nội, mang phong cách kiến trúc sinh thái thân thiện của Đảo quốc Singapore.

Tỷ lệ lợi ích: 100,00%

Chủ đầu tư: CTCP Vinhomes

Vị trí: 458 Minh Khai, Phường Vĩnh Tuy, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội

Diện tích đất: 360.000 m^2

Cấu phần: Căn hộ, cửa hàng, officetel, trung tâm thương mại, khu vui chơi giải trí, khu ẩm thực, thủy cung, trường học, bệnh viện, chuỗi công viên cây xanh và mặt nước rộng trên 100.000 m^2.

Tiến độ thực hiện:

- Giai đoạn 1: Dự án Vinhomes Times City đã bán hết 100% và hoàn thành bàn giao vào tháng 06/2015.
- Giai đoạn 2: Dự án Vinhomes Times City - Park Hill đã bán hết 100% và hoàn thành bàn giao vào tháng 09/2017.





DỰ ÁN ĐÃ MỞ BÁN	08 Dự án

3. Dự án Vinhomes Metropolis

Tổng quan: Vinhomes Metropolis là khu phức hợp cao tầng gồm căn hộ và TTTM. Dự án là biểu tượng của sự hiện đại và đẳng cấp, kết hợp giữa kiến trúc hiện đại và sự sang trọng cổ điển, kỳ vọng kiến tạo diện mạo cho khu vực trung tâm Thành phố Hà Nội. Ngoài ra, đây là dự án căn hộ quy mô lớn duy nhất được phát triển trong khu vực ngoại giao, xung quanh là mạng lưới các đại sứ quán lớn với an ninh đảm bảo và dân trí cao.

Tỷ lệ lợi ích: 68,64%

Chủ đầu tư: CTCP Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam - một công ty con của Vinhomes

Vị trí: 29 Liễu Giai, Quận Ba Đình, Hà Nội

Diện tích đất: 35.000 m^2

Cấu phần: Căn hộ, shophouse, tiện ích gồm hồ bơi, công viên cây xanh, TTTM và trường học.

Tiến độ thực hiện:

- Đã bán được 98%.
- Thời gian bàn giao dự kiến: tháng 10/2018.





4. Dự án Vinhomes Green Bay

Tổng quan: Vinhomes Green Bay là quần thể biệt thự, căn hộ hạng sang khép kín nằm ở Quận Mễ Trì, phía tây Hà Nội (khu hành chính mới của thành phố). Dự án gồm khu biệt thự và khu căn hộ trong 3 tòa tháp, đặt trong không gian sinh thái với điểm nhấn là hồ điều hòa rộng 8 ha cùng công viên sinh thái 2,6 ha, được phát triển cùng hệ thống tiện ích đẳng cấp, dịch vụ tiêu chuẩn 5 sao. Tổng thể Dự án được ví như một viên ngọc xanh tại phía tây của Thủ đô Hà Nội.

Tỷ lệ lợi ích: 100,00%

Chủ đầu tư: CTCP Vinhomes

Vị trí: Đại lộ Thăng Long, Mễ Trì, Hà Nội

Diện tích đất: 266.000 m^2

Cấu phần: Căn hộ, biệt thự, officetel, thương mại dịch vụ, shophouse, công viên cây xanh, trường học.

Tiến độ thực hiện:

- Đã bán được 96% đối với khu biệt thự và 100% đối với khu căn hộ.
- Đã bắt đầu bàn giao từ tháng 12/2017.





5. Dự án Vinhomes The Harmony

Tổng quan: Vinhomes The Harmony là Khu đô thị sinh thái cao cấp nằm ở Quận Long Biên, Hà Nội. Dự án được thiết kế với nhiều không gian xanh, các biệt thự được thiết kế theo phong cách Pháp, Đông Dương, Venetian và Hy Lạp.

Tỷ lệ lợi ích: 87,12%, theo BCC ký với Tập đoàn Vingroup

Chủ đầu tư: Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

Vị trí: Phường Việt Hưng, phường Phúc Đồng, Quận Long Biên, Hà Nội

Diện tích đất: 976.000 m^2

Cấu phần: Biệt thự, thương mại dịch vụ cùng nhiều tiện ích dành cho cư dân như sân tập golf hướng hồ, khu phức hợp thể thao, trường học.

Tiến độ thực hiện:

- Đã bán được 93%.
- Đã bắt đầu bàn giao từ tháng 10/2017.





6. Dự án Vinhomes Skylake

Tổng quan: Vinhomes Skylake là dự án phức hợp tại Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội. Hướng trực diện là công viên hồ điều hòa Cầu Giấy có diện tích 32 ha, trong đó là 19 ha diện tích mặt nước. Dự án sở hữu sự tĩnh lặng hiếm có giữa sự hối hả và nhộn nhịp tại khu vực trung tâm hành chính mới của Hà Nội.

Tỷ lệ lợi ích: 100,00%, theo Hợp đồng chuyển giao ký với một công ty con của Tập đoàn Vingroup.

Chủ đầu tư: Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm - một công ty con của Tập đoàn Vingroup

Vị trí: Đường Phạm Hùng, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội

Diện tích đất: 23.000 m^2

Cấu phần: Căn hộ, shophouse, tiện ích gồm công viên cây xanh, khu bể bơi, thương mại dịch vụ (có bao gồm khu ẩm thực, khu vui chơi, siêu thị ….), nhà trẻ.

Tiến độ thực hiện:

- Đã bán được 100%.
- Thời gian bàn giao dự kiến: tháng 04/2019.





7. Dự án Vinhomes Central Park

Tổng quan: Dự án Vinhomes Central Park là khu đô thị phức hợp cao cấp tọa lạc tại Quận Bình Thạnh, TP.HCM. Kiến trúc Dự án được lấy cảm hứng từ công viên Central Park (New York). Công viên Vinhomes Central Park của Dự án này là công viên ven sông lớn nhất TP.HCM và tòa Landmark 81, nằm trong nội khu Dự án có chiều cao 461 m, là tòa tháp cao nhất Việt Nam.

Tỷ lệ lợi ích: 100,00%

Chủ đầu tư: CTCP Vinhomes

Vị trí: Quận Bình Thạnh, TP.HCM

Diện tích đất: 416.000 m^2

Cấu phần: Căn hộ, biệt thự, officetel, khách sạn 5 sao, các tiện ích gồm bệnh viện đa khoa quốc tế, trường học, công viên cây xanh, bến thuyền, khu BBQ, sân tập golf, đường dạo bộ, hệ thống sân thể thao, sân chơi trẻ em.

Tiến độ thực hiện:

- Đã bán được 86% đối với khu biệt thự và 99% đối với khu căn hộ.
- Đã bắt đầu bàn giao từ tháng 12/2015.





8. Dự án Vinhomes Golden River

Tổng quan: Vinhomes Golden River là khu đô thị sinh thái sang trọng tọa lạc tại Quận 1, TP.HCM. Nằm trên một trong ba mảnh đất duy nhất còn lại bên bờ sông Sài Gòn. Vinhomes đã hợp tác cùng những tên tuổi hàng đầu thế giới trong ngành như Gensler, EDSA, Aedas... để thiết kế khu đô thị này. Tất cả các căn hộ đều được bọc kính Low-E và trang bị gói Smart Home, mang đến trải nghiệm sống hoàn hảo cho cư dân.

Tỷ lệ lợi ích: 100%

Chủ đầu tư: Công ty TNHH Thương mại Đầu tư và Phát triển Thiên niên kỷ - một công ty con của Vinhomes

Vị trí: Số 2 Tôn Đức Thắng, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP.HCM

Diện tích đất: 158.000 m^2

Cấu phần: Căn hộ, officetel, biệt thự, shophouse; tiện ích gồm trường học, đường dạo ven sông, bến thuyền, vườn hoa, hệ thống sân thể thao.

Tiến độ thực hiện:

- Đã bán được 68% đối với khu biệt thự và 93% đối với khu căn hộ.
- Đã bắt đầu bàn giao từ tháng 10/2017.





9. Dự án Vinhomes Dragon Bay

Tổng quan: Vinhomes Dragon Bay là khu biệt thự sang trọng nằm tại trung tâm hành chính chiến lược tại thành phố Hạ Long, với vị trí đắc địa lưng tựa núi Bài Thơ, mặt hướng ra Vịnh biển Hạ Long. Vinhomes Dragon Bay kết nối thuận tiện và dễ dàng với các tiện ích của Hạ Long và các tuyến giao thông huyết mạch như sân bay, bến thuyền, cảng biển quốc tế, cầu Bãi Cháy, hệ thống cáp treo trên Vịnh Hạ Long.

Tỷ lệ lợi ích: 99,00%, theo BCC ký với Tập đoàn Vingroup

Chủ đầu tư Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

Vị trí: Bến Đoan, Hạ Long

Diện tích đất: 206.000 m^2

Cấu phần: Biệt thự, nhà phố thương mai; tiện ích gồm sân chơi, khu thể thao, công viên cây xanh, khu mê cung, khu phố mua sắm, đài phun nước, phố đi bộ.

Tiến độ thực hiện:

- Đã bán được 93%.
- Đã bàn giao từ tháng 12/2016.





10. Dự án Vinhomes Imperia Hải Phòng

Tổng quan: Vinhomes Imperia là dự án phức hợp đẳng cấp 5 sao, tọa lạc tại Quận Hồng Bàng, Thành phố Hải Phòng, với gần 1.500 biệt thự đẳng cấp và tòa khách sạn 45 tầng và tháp thương mại cao nhất thành phố. Vị trí dự án nằm ở giao điểm của sông Cấm và sông Thượng Lý. Dự án được chia làm 4 tiểu khu mang cảm hứng kiến trúc từ những thành phố đẹp nhất thế giới: The Paris, The Manhattan, The Venice, The Monaco.

Tỷ lệ lợi ích: 99,00%, theo BCC ký với Tập đoàn Vingroup

Chủ đầu tư: Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

Vị trí: Số 01 đường Bạch Đằng, Phường Thượng Lý, Quận Hồng Bàng, TP. Hải Phòng

Diện tích đất: 785.000 m^2

Cấu phần: Biệt thự, khách sạn 5*, trường học và TTTM, các tiện ích gồm quảng trường ánh sáng, đường dạo mua sắm, dàn hoa ghế nghỉ, vườn hoa, đồi cỏ nhân tạo, cầu đi bộ, khu BBQ, quảng trường.

Tiến độ thực hiện:

- Đã bán được 84%.
- Đã bàn giao từ tháng 12/2017.





DỰ ÁN SẼ TRIỂN KHAI	26 Dự án
VINHOMES	**18 Dự án**

11. Dự án Vinhomes West Point (Tên cũ: Vinhomes Melodia)

Tỷ lệ lợi ích: 100,00%

Chủ đầu tư: Công ty TNHH Metropolis Hà Nội - một công ty con của Vinhomes

Vị trí: Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội

Diện tích đất: 24.000 m^2

Loại hình dự kiến đầu tư: Khu đô thị phức hợp gồm căn hộ, officetel, shopoffice; các tiện ích như hồ bơi, khu vui chơi, phòng tập thể dục, phòng sinh hoạt chung, công viên, siêu thị, nhà trẻ.

Tiến độ thực hiện: Dự án dự kiến sẽ bắt đầu xây dựng trong năm 2018.

12. Dự án Vinhomes Galaxy

Tỷ lệ lợi ích: 95,44% theo Hợp đồng chuyển giao ký với Tập đoàn Vingroup

Chủ đầu tư: Công ty CP Bất động sản Xavinco, Công ty TNHH Xalivico, Công ty CP Đầu tư Kinh doanh BĐS Thăng Long – là các công ty con của Tập đoàn Vingroup

Vị trí: Quận Thanh Xuân, Hà Nội

Diện tích đất: 110.000 m^2

Loại hình dự kiến đầu tư: Khu đô thị phức hợp gồm căn hộ kèm tiện ích như giáo dục (trường mầm non, trường tiểu học Vinschool), chăm sóc sức khỏe (phòng khám Vinmec, gym, spa, yoga), công viên cây xanh, khu bể bơi, siêu thị (VinMart, VinPro).

Tiến độ thực hiện: Dự án dự kiến sẽ bắt đầu xây dựng trong năm 2018.

13. Dự án Vinhomes Sài Đồng

Tỷ lệ lợi ích: 100,00%, theo Hợp đồng chuyển giao ký với Công ty TNHH Thiên Hương

Chủ đầu tư: Công ty TNHH Thiên Hương

Vị trí: Quận Long Biên, Hà Nội

Diện tích đất: 44.000 m^2

Loại hình dự kiến đầu tư: Căn hộ kèm tiện ích như khu vui chơi trẻ em, trường học, sân bóng rổ, sân tennis.

Tiến độ thực hiện: Dự án dự kiến sẽ bắt đầu xây dựng trong năm 2018.

14. Dự án Vinhomes Lotus

Tỷ lệ lợi ích: 100,00%, theo Hợp đồng chuyển giao ký với chủ sở hữu Công ty TNHH MTV Phát triển Khách sạn Hoa Sen

Chủ đầu tư: Công ty TNHH MTV Phát triển Khách sạn Hoa Sen

Vị trí: Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội

Diện tích đất: 40.000 m^2

Loại hình dự kiến đầu tư: Khu phức hợp gồm căn hộ, officetel, condotel, trường học, thương mại dịch vụ, các tiện ích như công viên, khu vui chơi và bể bơi, chăm sóc sức khỏe.

Tiến độ thực hiện: Dự án dự kiến sẽ bắt đầu xây dựng trong năm 2018.

15. Dự án Vinhomes Gallery

Tỷ lệ lợi ích: 83,32%, theo Hợp đồng chuyển giao ký với Tập đoàn Vingroup

Chủ đầu tư: CTCP Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam - một công ty con của Tập đoàn Vingroup

Vị trí: Quận Ba Đình, Hà Nội

Diện tích đất: 68.000 m^2

Loại hình dự kiến đầu tư: Khu phức hợp gồm căn hộ, khách sạn, văn phòng, trường học, thương mại dịch vụ, các tiện ích như công viên, khu vui chơi và bể bơi.

Tiến độ thực hiện: Dự án dự kiến sẽ bắt đầu xây dựng trong năm 2019.

16. Dự án Vinhomes Mê Linh

Tỷ lệ lợi ích: 92,37%

Chủ đầu tư: CTCP Đầu tư Bất động sản Prime Land - một công ty con của Vinhomes

Vị trí: Huyện Mê Linh, Hà Nội

Diện tích đất: 348.000 m^2

Loại hình dự kiến đầu tư: Khu phức hợp gồm biệt thự kèm dịch vụ tiện ích như trường học, nhà hàng, câu lạc bộ, khu thương mại dịch vụ, bể bơi, khu y tế.

Tiến độ thực hiện: Dự án dự kiến sẽ bắt đầu xây dựng trong năm 2019.

17. Dự án Vinhomes Mễ Trì

Tỷ lệ lợi ích: 83,32% theo Hợp đồng chuyển giao ký với Tập đoàn Vingroup

Chủ đầu tư: CTCP Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam - một công ty con của Tập đoàn Vingroup

Vị trí: Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội

Diện tích đất: 740.000 m^2

Loại hình dự kiến đầu tư: Khu đô thị phức hợp gồm căn hộ, biệt thự, officetel, thương mại dịch vụ, trường học, công viên cây xanh.

Tiến độ thực hiện: Dự án dự kiến sẽ bắt đầu xây dựng trong năm 2019.

18. Dự án Vinhomes Cổ Loa

Tỷ lệ lợi ích: 83,32% theo Hợp đồng chuyển giao ký với Tập đoàn Vingroup

Chủ đầu tư: CTCP Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam - một công ty con của Tập đoàn Vingroup

Vị trí: Huyện Đông Anh, Hà Nội

Diện tích đất: 3.173.000 m^2

Loại hình dự kiến đầu tư: Khu đô thị phức hợp gồm biệt thự**,** shophouse, nhà thấp tầng kèm dịch vụ tiện ích như nhà hàng, câu lạc bộ, bể bơi, công viên cây xanh, trường học, quảng trường, ga metro.

Tiến độ thực hiện: Dự án dự kiến sẽ bắt đầu xây dựng trong năm 2019.

19. Dự án Vinhomes Landmark Serviced Apartment

Tỷ lệ lợi ích: 100,00%, theo Hợp đồng chuyển giao ký với Tập đoàn Vingroup

Chủ đầu tư: Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

Vị trí: Quận Bình Thạnh, TP.HCM

Diện tích đất: 6.000 m^2

Loại hình dự kiến đầu tư: Khu căn hộ, officetel, nhà trẻ kèm các dịch vụ tiện ích.

Tiến độ thực hiện: Dự án dự kiến sẽ bắt đầu xây dựng trong năm 2018.

20. Dự án Vinhomes Đinh Tiên Hoàng

Tỷ lệ lợi ích: 77,96%

Chủ đầu tư: Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Thương mại Phát Lộc - một công ty con của Vinhomes

Vị trí: Quận Bình Thạnh, TP.HCM

Diện tích: 5.000 m^2

Loại hình dự kiến đầu tư: Khu căn hộ, văn phòng kèm tiện ích, cảnh quan cây xanh, khu vui chơi trẻ em và dịch vụ khác.

Tiến độ thực hiện: Dự án dự kiến sẽ bắt đầu xây dựng trong năm 2018.

21. Dự án Vinhomes Kỳ Hòa

Tỷ lệ lợi ích: 67,50% và sẽ hoàn tất việc tăng tỷ lệ lợi ích lên thành 100% vào tháng 5/2018

Chủ đầu tư: Công ty TNHH Trung tâm Tài chính Việt Nam Berjaya - một công ty con của Vinhomes

Vị trí: Quận 10, TP.HCM

Diện tích đất: 66.000 m^2

Loại hình dự kiến đầu tư: Văn phòng, condotel kèm tiện ích như TTTM, công viên cây xanh và dịch vụ khác.

Tiến độ thực hiện: Dự án dự kiến sẽ bắt đầu xây dựng trong năm 2019.

22. Dự án Leman Golf Course

Tỷ lệ lợi ích: 100,00%, theo Hợp đồng chuyển giao ký với Công ty TNHH Phát triển GS Củ Chi

Chủ đầu tư: Công ty TNHH Phát triển GS Củ Chi

Vị trí: Huyện Củ Chi, TP.HCM

Diện tích đất: 2.000.000 m^2

Loại hình dự kiến đầu tư: Biệt thự và sân golf.

Tiến độ thực hiện: Dự án dự kiến sẽ bắt đầu xây dựng trong năm 2020.

23. Dự án Vinhomes Long Beach Cần Giờ

Tỷ lệ lợi ích: 99,05%

Chủ đầu tư: CTCP Đô thị Du lịch Cần Giờ - một công ty con của Vinhomes

Vị trí: Huyện Cần Giờ, TP.HCM

Diện tích đất: 28.656.000 m^2

Loại hình dự kiến đầu tư: Khu đô thị phức hợp bao gồm biệt thự, nhà phố, căn hộ, văn phòng, sân golf theo chuẩn quốc tế, khu vui chơi giải trí, TTTM, biển hồ, công viên cây xanh, trường học, bệnh viện.

Tiến độ thực hiện: Dự án dự kiến sẽ bắt đầu xây dựng trong năm 2021.

24. Dự án Vinhomes Cầu Rào – Hải Phòng

Tỷ lệ lợi ích: 100,00%, theo Hợp đồng chuyển giao ký với Tập đoàn Vingroup

Chủ đầu tư: Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

Vị trí: Quận Lê Chân, Hải Phòng

Diện tích đất: 498.000 m^2

Loại hình dự kiến đầu tư: Khu đô thị phức hợp gồm biệt thự, nhà phố thương mại kèm tiện ích như khu thương mại dịch vụ, hồ nước, công viên cây xanh, bệnh viện, trường học.

Tiến độ thực hiện: Dự án dự kiến sẽ bắt đầu xây dựng trong năm 2018.

25. Dự án Vinhomes Vũ Yên

Tỷ lệ lợi ích: 100,00%, theo Hợp đồng chuyển giao ký với Tập đoàn Vingroup

Chủ đầu tư: Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

Vị trí: Đảo Vũ Yên, Hải Phòng

Diện tích đất: 8.649.000 m^2

Loại hình dự kiến đầu tư: Biệt thự, nhà liền kề kèm tiện ích như khu vui chơi giải trí, khách sạn, sân golf đẳng cấp quốc tế, công viên cây xanh.

Tiến độ thực hiện: Dự án dự kiến sẽ bắt đầu xây dựng trong năm 2019.

26. Dự án Vinhomes Thanh Hóa

Tỷ lệ lợi ích: 100,00%, theo Hợp đồng chuyển giao ký với Tập đoàn Vingroup

Chủ đầu tư: Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

Vị trí: Thành phố Thanh Hóa, Thanh Hóa

Diện tích đất: 1.185.000 m^2

Loại hình dự kiến đầu tư: Khu đô thị phức hợp gồm biệt thự, nhà liền kề, shophouse, căn hộ kèm tiện ích như khu thương mại dịch vụ, giải trí, công viên cây xanh, khu thể thao, trường học.

Tiến độ thực hiện: Dự án dự kiến sẽ bắt đầu xây dựng trong năm 2018.

27. Dự án Vinhomes Làng Vân

Tỷ lệ lợi ích: 95,82%

Chủ đầu tư: Công ty CP Đầu tư và Phát triển Làng Vân - một công ty con của Vinhomes

Vị trí: Quận Liên Chiểu, Đà Nẵng

Diện tích đất: 10.447.000 m^2

Loại hình dự kiến đầu tư: Biệt thự kèm tiện ích khu khách sạn, thương mại dịch vụ, vui chơi giải trí.

Tiến độ thực hiện: Dự án dự kiến sẽ bắt đầu xây dựng trong năm 2019.

28. Dự án Vinhomes Green Hạ Long

Tỷ lệ lợi ích: 100,00%, theo Hợp đồng chuyển giao ký với Tập đoàn Vingroup

Chủ đầu tư: Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

Vị trí: Thị xã Quảng Yên và Thành phố Hạ Long, Quảng Ninh

Diện tích đất: 79.466.000 m^2

Loại hình dự kiến đầu tư: Khu đô thị phức hợp bao gồm biệt thự, nhà phố, căn hộ, văn phòng, sân golf theo chuẩn quốc tế, khu vui chơi giải trí, TTTM, khách sạn, biển hồ, công viên cây xanh, trường học.

Tiến độ thực hiện: Dự án dự kiến sẽ bắt đầu xây dựng trong năm 2020.

VINCITY **08 Dự án**

29. Dự án VinCity Gia Lâm

Tỷ lệ lợi ích: 96,37%

Chủ đầu tư: Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm - một công ty con của Vinhomes

Vị trí: Huyện Gia Lâm, Hà Nội

Diện tích đất: 3.641.000 m^2

Loại hình dự kiến đầu tư: Khu đô thị phức hợp gồm biệt thự, căn hộ kèm tiện ích như trường học, văn phòng, TTTM, bệnh viện, quảng trường ga metro, trường đại học VinUni.

Tiến độ thực hiện: Dự án dự kiến sẽ bắt đầu xây dựng trong năm 2018.

30. Dự án VinCity Park

Tỷ lệ lợi ích: 95,52%

Chủ đầu tư: CTCP Đầu tư Kinh doanh Phát triển Đô thị Tây Hà Nội – một công ty con của Vinhomes

Vị trí đất: Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội

Diện tích: 2.598.000 m^2

Loại hình dự kiến đầu tư: Khu đô thị phức hợp gồm căn hộ, biệt thự kèm tiện ích như khu giải trí, trường học, TTTM, bệnh viện, công viên cây xanh, quảng trường ga metro, khu tập ngoài trời, khu BBQ.

Tiến độ thực hiện: Dự án dự kiến sẽ bắt đầu xây dựng trong năm 2018.

31. Dự án VinCity Đan Phượng

Tỷ lệ lợi ích: 100,00%, theo Hợp đồng chuyển giao ký với Tập đoàn Vingroup

Chủ đầu tư: Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

Vị trí: Huyện Đan Phượng, Hà Nội

Diện tích đất: 1.260.000 m^2

Loại hình dự kiến đầu tư: Khu đô thị phức hợp gồm căn hộ, biệt thự, văn phòng, khách sạn, khu thương mại dịch vụ, công viên cây xanh, trường học.

Tiến độ thực hiện: Dự án dự kiến sẽ bắt đầu xây dựng trong năm 2019.

32. Dự án VinCity New Saigon

Tỷ lệ lợi ích: 42,00% theo BCC ký với CTCP Phát triển Thành Phố Xanh, và sẽ tăng tỷ lệ lợi ích lên tối đa 90%

Chủ đầu tư: CTCP Phát triển Thành Phố Xanh

Vị trí: Quận 9, TP.HCM

Diện tích đất: 2.511.000 m^2

Loại hình dự kiến đầu tư: Khu đô thị phức hợp gồm căn hộ, biệt thự, nhà liền kề, văn phòng, các tiện ích như khu giải trí, trường học, bệnh viện, TTTM, công viên cây xanh.

Tiến độ thực hiện: Dự án dự kiến sẽ bắt đầu xây dựng trong năm 2018.

33. Dự án VinCity Củ Chi

Tỷ lệ lợi ích: 97,90%

Chủ đầu tư: Công ty TNHH Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya Việt Nam - một công ty con của Vinhomes

Vị trí: Huyện Củ Chi, TP.HCM

Diện tích: 9.239.000 m^2

Loại hình dự kiến đầu tư: Khu đô thị phức hợp gồm căn hộ, biệt thự, nhà phố thương mại kèm tiện ích đi kèm như khu vui chơi giải trí, khu mua sắm, trường học, bệnh viện, công viên cây xanh, hồ cảnh quan.

Tiến độ thực hiện: Dự án dự kiến sẽ bắt đầu xây dựng trong năm 2020.

34. Dự án VinCity Tây Tăng Long

Tỷ lệ lợi ích: 90,00%

Chủ đầu tư: Công ty TNHH Bất động sản Tây Tăng Long - một công ty con của Vinhomes

Vị trí: Quận 9, TP.HCM

Diện tích đất: 1.293.000 m^2

Loại hình dự kiến đầu tư: Khu đô thị phức hợp gồm căn hộ kèm tiện ích TTTM, cơ sở văn hóa, y tế, vui chơi giải trí, mua sắm, trường học, công viên cây xanh.

Tiến độ thực hiện: Dự án dự kiến sẽ bắt đầu xây dựng năm 2020.

35. Dự án VinCity Hà Tĩnh

Tỷ lệ lợi ích: 100,00%, theo Hợp đồng chuyển giao ký với Tập đoàn Vingroup

Chủ đầu tư: Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

Vị trí: Phường Thạch Lĩnh, Tp. Hà Tĩnh

Diện tích đất: 642.000 m^2

Loại hình dự kiến đầu tư: Khu đô thị phức hợp gồm căn hộ, biệt thự, nhà phố thương mại kèm tiện ích như trường học, khu vui chơi giải trí, công viên cây xanh.

Tiến độ thực hiện: Một phần dự án với tên gọi Vinhomes New Center bắt đầu xây dựng trong năm 2018.

36. Dự án VinCity Dream City

Tỷ lệ lợi ích: 100,00%, theo Hợp đồng chuyển giao ký với Tập đoàn Vingroup

Chủ đầu tư: Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

Vị trí: Huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên

Diện tích đất: 4.050.000 m^2

Loại hình dự kiến đầu tư: Khu đô thị phức hợp gồm căn hộ, biệt thự, nhà phố thương mại kèm tiện ích như trường học, y tế, khu vui chơi giải trí, công viên cây xanh.

Tiến độ thực hiện: Dự án dự kiến sẽ bắt đầu xây dựng trong năm 2019.

Nguồn: Vinhomes

Hợp đồng chuyển giao là các hợp đồng với Tập đoàn Vingroup, các công ty con và các công ty đối tác của Tập đoàn nhằm thực hiện chiến lược tái cấu trúc và tập trung hóa mảng bất động sản của Tập đoàn Vingroup cho Vinhomes, bao gồm các loại hình hợp đồng như hợp đồng chuyển nhượng cổ phần, hợp đồng chuyển nhượng dự án có điều kiện.

Hợp đồng BCC (hợp đồng hợp tác kinh doanh) là loại hình hợp đồng trong đó Vinhomes hợp tác kinh doanh với Tập đoàn Vingroup, các công ty con và các công ty đối tác của Tập đoàn theo hình thức chia sẻ lợi nhuận của dự án.

6.1.4 Cơ cấu Doanh thu và Lợi nhuận theo từng nhóm sản phẩm

Bảng 8: Cơ cấu Doanh thu theo từng nhóm sản phẩm

Đơn vị tính: Triệu đồng

Khoản mục	Năm 2016	Tỉ trọng (%)	Năm 2017	Tỉ trọng (%)	6 tháng đầu năm 2018	Tỉ trọng (%)
Chuyển nhượng BĐS	9.339.340	83,26%	12.780.318	83,55%	14.794.796	95,28%
Cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan	987.473	8,80%	0	0,00%	0	0,00%
Cung cấp dịch vụ quản lý BĐS và các dịch vụ liên quan	0	0,00%	0	0,00%	404.214	2,60%
Bán hàng tại các cửa hàng bán lẻ	538.750	4,80%	875.033	5,72%	8.154	0,05%
Cho thuê BĐS đầu tư và cung cấp các dịch vụ khác	0	0,00%	0	0,00%	270.629	1,74%
Cung cấp dịch vụ vui chơi giải trí	190.546	1,70%	1.334.428	8,72%	0	0,00%
Doanh thu khác	161.267	1,44%	307.533	2,01%	49.326	0,32%
Tổng Doanh thu	**11.217.376**	**100,00%**	**15.297.312**	**100,00%**	**15.527.119**	**100,00%**

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2016, 2017 của CTCP Phát triển Đô thị Nam Hà Nội và BCTC hợp nhất kiểm toán tại ngày 30/06/2018 của Công ty CP Vinhomes

Giai đoạn trước 01/01/2018, nguồn doanh thu chính của Công ty bao gồm doanh thu từ việc chuyển nhượng BĐS và các doanh thu liên quan khác.

Năm 2017, tổng doanh thu thuần của Công ty đạt 15.297 tỷ đồng, tăng trưởng 36,4% so với năm 2016. Trong đó:

- Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản năm 2017 chiếm tỷ trọng lớn nhất, với hơn 83,5% trên tổng doanh thu thuần, đạt giá trị 12.780 tỷ đồng, tăng 36,8% so với năm 2016. Nguyên nhân là do trong năm 2017, Công ty đã tiến hành bàn giao và ghi nhận doanh thu bán bất động sản từ các dự án như dự án Vinhomes Times City – Park Hill và Park Hill Premium, dự án Vinhomes Green Bay và Vinhomes Thăng Long.
- Doanh thu từ cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan không phát sinh trong năm 2017 vì Công ty đã tất toán khoản đầu tư tại CTCP Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec.
- Doanh thu bán hàng tại các cửa hàng bán lẻ và Doanh thu cung cấp dịch vụ vui chơi giải trí năm 2017 đóng góp hơn 14,4% trên tổng doanh thu thuần, với tổng giá trị đạt 2.209 tỷ đồng, tăng gấp hơn 3 lần so với năm 2016. Đến tháng 12/2017, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của công ty con liên quan đến hoạt động cung cấp dịch vụ vui chơi giải trí nên năm 2018 ko còn phát sinh doanh thu này nữa. Tương

tự, ngày 11/01/2018, Công ty cũng chuyển nhượng toàn bộ cổ phần liên quan đến hoạt động bán lẻ. Các hoạt động chuyển nhượng này nằm trong chiến lược tái cấu trúc của Tập đoàn Vingroup. Theo đó, Vinhomes trở thành công ty đầu tư, phát triển và vận hành hoạt động kinh doanh bất động sản nhà ở và thương mại (văn phòng) của Vingroup và các công ty con/công ty liên kết của Vingroup.

- Doanh thu khác bao gồm Doanh thu cho thuê BĐS đầu tư và các dịch vụ liên quan, Doanh thu cung cấp dịch vụ giáo dục và một số doanh thu khác đạt lần lượt đạt giá trị 161.267 triệu đồng và 307.533 triệu đồng trong năm 2016 và năm 2017, tương ứng với tỷ trọng là 1,44% và 2,01%.

Bảng 9: Cơ cấu lợi nhuận gộp

Đơn vị tính: Triệu đồng

Khoản mục	Năm 2016	Tỉ trọng (%)	Năm 2017	Tỉ trọng (%)	6 tháng đầu năm 2018	Tỉ trọng (%)
Chuyển nhượng BĐS	4.100.714	92,07%	4.280.794	82,85%	4.280.487	98,74%
Cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan	178.974	4,02%	0	0,00%	0	0,00%
Cung cấp dịch vụ quản lý BĐS và các dịch vụ liên quan	0	0,00%	0	0,00%	24.027	0,55%
Bán hàng tại các cửa hàng bán lẻ	162.039	3,64%	143.349	2,77%	4.605	0,11%
Cho thuê BĐS đầu tư và cung cấp các dịch vụ khác					29.689	0,68%
Cung cấp dịch vụ vui chơi giải trí	-699	-0,02%	737.063	14,27%	0	0,00%
LN gộp khác	12.789	0,29%	5.484	0,11%	5.324	0,12%
Tổng Lợi nhuận gộp	**4.453.817**	**100,00%**	**5.166.690**	**100,00%**	**4.334.923**	**100,00%**

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2016, 2017 của CTCP Phát triển Đô thị Nam Hà Nội và BCTC hợp nhất kiểm toán tại ngày 30/06/2018 của Công ty CP Vinhomes

Năm 2017, tổng lợi nhuận gộp của Công ty đạt 5.167 tỷ đồng, tăng trưởng 16,0% so với năm 2016. Trong đó, lợi nhuận gộp từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản đạt 4.281 tỷ đồng, tăng 4,4% so với năm 2016, chiếm tỷ trọng cao nhất trong tổng lợi nhuận gộp.

Hoạt động từ lĩnh vực cung cấp dịch vụ vui chơi giải trí góp phần đáng kể vào hoạt động kinh doanh năm 2017, với giá trị đạt 737 tỷ đồng, chiếm 14,3% trên tổng lợi nhuận gộp, trong khi năm 2016 hoạt động này bị lỗ.

Sau khi tái cấu trúc thông qua việc nhận sáp nhập hai Công ty là CTCP Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát và CTCP Kinh doanh và Quản lý Bất động sản Vinhomes vào ngày 01/02/2018, Công ty đã đổi tên từ Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội thành Công ty Cổ phần Vinhomes. Theo đó, Vinhomes là công ty phông qua việc nhận sáp nhập hai Công ty là CTbVinhomes là công ty phông qua việc nhận sáp nhập hai C cinhomes là công ty p. Các hos là công ty phông b Các hos ản cCácTcCác hosVingroup, công ty con/công ty liên knhận sáp nhập hai Công ty là CTCP Đầu tư Xây dựn. Theo BCTC hợp nhất kiểm toán tại ngày 30/06/2018 của Vinhomes, doanh thu của Công ty từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018 đạt 15.527 tỷ đồng, trong đó doanh thu từ chuyển nhượng BĐS đạt 14.794 tỷ đồng. Lợi nhuận gộp của Công ty tính đến 30/06/2018 đạt 4.335 tỷ đồng, trong đó lợi nhuận gộp từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản đạt 4.280 tỷ đồng, chiếm tới hơn 98% tổng lợi nhuận gộp. Kết quả doanh thu tính đến 30/06/2018 chLợi nhuận ông ty đã tigộp của Công ty tính đến 30/06/2018 đạt 4.335 tỷ đồng, trong đó lợán như Vinhomes Times City - Park Hill và Park Hill Premium, Vinhomes Green Bay, Vinhomes Thăng Long và Vinhomes Central Park.

6.2. Các yếu tố đầu vào

6.2.1 Yếu tố đầu vào chủ yếu

Là một doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, các yếu tố đầu vào trọng yếu của Công ty chia làm hai nhóm chính:

- Giai đoạn đầu tư và phát triển dự án: chi phí liên quan đến quỹ đất và các nguyên vật liệu sử dụng để xây dựng các dự án bất động sản.
- Giai đoạn vận hành các dự án BĐS đã đi vào hoạt động: chi phí dịch vụ mua ngoài (vệ sinh, kỹ thuật, bảo vệ v.v…) và các chi phí tiện ích (điện, nước v.v...).

Đây là những yếu tố đầu vào quan trọng, quyết định hiệu quả đầu tư các dự án bất động sản do Công ty đang phát triển.

6.2.2 Việc quản lý các yếu tố đầu vào

a. Giai đoạn đầu tư và phát triển bất động sản dự án

Đối với quỹ đất

Đến thời điểm hiện tại, Công ty đang sở hữu một quỹ đất rộng lớn bao gồm các dự án đã mở bán và các dự án đang phát triển. Những dự án này nằm ở khu vực nội thành của Hà Nội, TP.HCM và các khu vực lân cận, các trung tâm đô thị và du lịch trọng điểm, và nhiều khu vực khác có tiềm năng tăng trưởng cao trong tương lai. Quỹ đất hiện có đủ để Công ty triển khai phát triển các dự án và tạo ra doanh thu, lợi nhuận ổn định trong nhiều năm tới, bao gồm những dự án Công ty, Tập đoàn Vingroup hoặc các công ty thành viên trong Tập đoàn Vingroup làm chủ đầu tư, hoặc trong một số trường hợp là đối tác của Tập đoàn hoặc Công ty làm chủ đầu tư với những chấp thuận cần thiết để bắt đầu phát triển các dự án bất động sản.

Công ty vẫn tiếp tục gia tăng thêm quỹ đất thông qua việc tự tìm kiếm và mua các quỹ đất mới cũng như các hoạt động M&A theo định hướng chiến lược dài hạn. Mục tiêu hướng đến của Công ty là (1) các khu đất ở các vị trí chiến lược của TP.HCM, Hà Nội và các tỉnh/thành phố lớn, phù hợp với các tiêu chí để phát triển

các dự án mang thương hiệu Vinhomes và VinCity; (2) chi phí đất hợp lý; và (3) tình trạng pháp lý, quy trình thủ tục rõ ràng.

Đối với việc xây dựng dự án

Nhằm đảm bảo cho việc xây dựng dự án đúng tiến độ và đảm bảo chất lượng, Công ty đã thiết lập một hệ thống các nhà cung cấp chiến lược, trong đó có Công ty THHH Tư vấn và Xây dựng Vincom (công ty thành viên của Tập đoàn Vingroup) là công ty chuyên về cung cấp các dịch vụ quản lý và giám sát xây dựng cho Vinhomes, phụ trách việc giám sát các công trình thi công xây dựng của tất cả các dự án do Vinhomes đang phát triển và các công ty chuyên về thi công và xây dựng như Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons, Công ty Cổ phần Xây dựng Hòa Bình và nhiều đơn vị có uy tín khác. Những đơn vị này đã gắn bó với Công ty trong suốt quá trình từ khi thành lập đến nay, luôn sẵn sàng hợp tác với Công ty với những điều khoản thương mại tốt nhất nhằm đảm bảo tiến độ thực hiện các dự án mà Công ty đang triển khai với chất lượng tốt nhất.

b. Giai đoạn vận hành các dự án đã đi vào hoạt động

Một số dịch vụ như bảo vệ, vệ sinh, kỹ thuật, các sản phẩm cần thiết cho quá trình vận hành đã và đang được Công ty sử dụng từ các đơn vị trong cùng Tập đoàn Vingroup nhằm tận dụng lợi thế kinh tế về quy mô và hệ sinh thái của Vingroup, đồng thời tăng tính đồng bộ cho toàn hệ thống. Đối với các dịch vụ, sản phẩm mua ngoài, Công ty luôn bảo đảm các hợp đồng được ký kết trên cơ sở giá tốt nhất với các điều khoản được đàm phán chặt chẽ.

Đối với các chi phí tiện ích như chi phí điện, nước, năng lượng, Công ty chịu sự tác động của biến động chung về giá cả của thị trường trong nước và thế giới.

6.2.3 Ảnh hưởng của giá / chi phí đầu vào đối với Doanh thu và Lợi nhuận Công ty

Đối với yếu tố đầu vào là quỹ đất, nhờ đội ngũ nhân sự nhanh nhạy bám sát thị trường cũng như kinh nghiệm triển khai dự án sâu rộng, Công ty có được quyền khai thác, sử dụng các quỹ đất tại các vị trí đắc địa với chi phí hợp lý. Thời gian và chi phí làm thủ tục cũng được tiết giảm tối đa nhờ quy trình phối hợp chặt chẽ, thông suốt trong toàn bộ các khâu phát triển dự án như xin chấp thuận chủ trương đầu tư, thiết kế và xin phê duyệt quy hoạch. Với quỹ đất nhận chuyển nhượng và/hoặc nhận sáp nhập, Công ty tìm kiếm các đối tác sở hữu các dự án đã hoàn thành giải phóng mặt bằng và có pháp lý hoàn chỉnh để rút ngắn thời gian triển khai và hoàn thiện khâu chuẩn bị đầu tư dự án.

Đối với các yếu tố đầu vào là các loại vật liệu xây dựng và/hoặc các dịch vụ mua ngoài như chi phí vệ sinh, kỹ thuật, bảo vệ và các chi phí tiện ích như điện, nước, sự biến động (nếu có) của các yếu tố này sẽ có tác động đến doanh thu và lợi nhuận của Công ty do các yếu tố này chiếm tỷ trọng đáng kể trong cơ cấu giá thành, chi phí. Để hạn chế sự biến động của giá cả các chi phí đầu vào, Công ty hướng đến việc tìm kiếm và ký kết các hợp đồng trọn gói với các nhà cung cấp lớn và uy tín, tạo các mối quan hệ bền vững và lâu dài với nhà cung cấp, hoặc các đơn vị có thể cung cấp các dịch vụ/sản phẩm tương tự trong cùng Tập đoàn để đảm bảo tính ổn định của giá cả.

6.3. Chi phí sản xuất

Bảng 10: Tỷ trọng các yếu tố Chi phí trên Doanh thu

Đơn vị tính: Triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	Năm 2016			Năm 2017			6 tháng đầu năm 2018		
		Giá trị	% Tổng chi phí	% Tổng doanh thu	Giá trị	%/Tổng chi phí	%Tổng doanh thu	Giá trị	%/Tổng chi phí	% Tổng doanh thu
1.	Giá vốn hàng bán	6.763.559	68,11%	55,34%	10.130.623	71,56%	61,95%	11.192.196	86,11%	48,72%
2.	Chi phí tài chính	946.663	9,53%	7,75%	1.652.417	11,67%	10,10%	924.880	7,12%	4,03%
3.	Chi phí bán hàng	1.298.335	13,07%	10,62%	1.585.810	11,20%	9,70%	538.032	4,14%	2,34%
4.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	883.875	8,90%	7,23%	452.513	3,20%	2,77%	320.521	2,47%	1,40%
5.	Chi phí khác	38.454	0,39%	0,31%	335.090	2,37%	2,05%	22.360	0,17%	0,10%
Tổng chi phí		**9.930.886**	**100%**		**14.156.452**	**100%**		**12.997.989**	**100,00%**	
Tổng Doanh thu (*)		**12.220.960**		**81,26%**	**16.353.387**		**86,57%**	**22.972.141**		**56,58%**

(*) Tổng Doanh thu bao gồm Doanh thu thuần, Doanh thu Tài chính và Thu nhập khác

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2016 và năm 2017 của Nam Hà Nội và BCTC hợp nhất kiểm toán tại ngày 30/06/2018 của CTCP Vinhomes

Tỷ lệ tổng chi phí trên tổng doanh thu của Công ty giai đoạn 6 tháng đầu năm 2018 giảm so với năm 2017 chủ yếu do phát sinh doanh thu 5.712 tỷ đồng từ Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Thương mại Thành phố Hồ Chí Minh cho mục đích phát triển các dự án bất động sản Vinhomes The Harmony, Vinhomes Imperia Hải Phòng, Vinhomes Dragon Bay và Vinhomes Golden River.

6.4. Trình độ công nghệ

Bộ phận công nghệ thông tin chịu trách nhiệm phát triển và duy trì một hệ thống công nghệ thông tin có thể đáp ứng linh hoạt nhu cầu kinh doanh của Công ty. Hệ thống IT trung tâm và một số máy chủ dự bị được đặt tại trụ sở Công ty.

Hiện Công ty đang sử dụng phần mềm quản lý doanh nghiệp SAP để hỗ trợ Công ty trong việc quản lý các hoạt động then chốt, bao gồm hoạt động bán hàng, cho thuê mặt bằng, thông tin của khách hàng và quản lý tài chính.

6.5. Tình hình nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới

Với đặc thù của một đơn vị phát triển bất động sản, việc nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới của Vinhomes thường liên quan trực tiếp đến việc tìm kiếm và tích lũy các quỹ đất mới. Đội ngũ Phát triển dự án của Công ty luôn tích cực trong việc gia tăng quỹ đất của Công ty dưới các hình thức khác nhau.

Việc tìm kiếm và mua quỹ đất mới được tiến hành thông qua 04 giai đoạn đã được chuẩn hoá như sau:

Giai đoạn 1: Bộ phận Phát triển Dự án của Công ty có trách nhiệm xác định các dự án tiềm năng, thu thập thông tin và thực hiện sàng lọc sơ bộ với các tiêu chí lựa chọn như sau:

- Nằm tại các khu vực chiến lược của Hà Nội, TP.HCM cũng như ở các tỉnh/thành phố lớn với tiềm năng phát triển cao;
- Môi trường xung quanh đẹp, thuận tiện cho việc tiếp cận với cơ sở hạ tầng và hệ thống giao thông, và có tiềm năng tăng giá trong tương lai;
- Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng dự kiến hợp lý, cho phép bắt đầu phát triển dự án ngay sau khi mua đất;
- Chi phí hợp lý với lợi nhuận tiềm năng; và
- Tình trạng pháp lý, quy trình thủ tục rõ ràng.

Bộ phận Pháp chế Dự án của Công ty cũng tham gia vào giai đoạn sàng lọc lựa chọn các dự án mới cùng với Bộ phận Phát triển Dự án. Bộ phận Pháp chế Dự án sẽ thực hiện đánh giá sơ bộ về tình trạng pháp lý của các dự án để Bộ phận Phát triển Dự án tổng hợp và xem xét có tiếp tục thực hiện các giai đoạn tiếp theo hay không.

Giai đoạn 2: Khi một dự án tiềm năng đã qua giai đoạn sàng lọc sơ bộ, Bộ phận Phát triển Dự án cùng với Bộ phận Thiết kế, Quản lý Xây dựng, Kinh doanh, Marketing, Tài chính, và Pháp chế sẽ cùng nhau tiến hành các phân tích chuyên sâu về dự án, tập trung vào vị trí, xu hướng phát triển cơ sở hạ tầng, dân số, xu hướng tiêu dùng, cung cầu tại khu vực đó, quy hoạch, tình trạng pháp lý, khả năng đền bù và các chỉ tiêu kinh tế khác.

Giai đoạn 3: Nghiên cứu khả thi và đề xuất chính thức sẽ được trình lên Hội đồng Quản trị của Công ty để xem xét và phê duyệt cuối cùng.

Giai đoạn 4: Trường hợp Hội đồng Quản trị Công ty phê duyệt việc mua lại dự án đó, các bộ phận liên quan sẽ tiến hành các thủ tục cần thiết để trở thành chủ đầu tư và phát triển dự án.

Ngoài quy trình liên quan đến việc tìm kiếm và mua quỹ đất mới như được trình bày bên trên, Công ty có thể tích lũy quỹ đất thông qua các đợt đấu thầu công khai, đấu giá cạnh tranh quyền sử dụng đất, mua quyền sử dụng đất và dự án từ bên thứ ba thông qua hình thức mua tài sản hoặc cổ phần, các hợp đồng hợp tác kinh doanh với chủ sở hữu dự án hoặc mua đất thông qua việc hợp tác với các chính quyền địa phương. Công ty có thể có tỷ lệ lợi ích tại các dự án thông qua nhiều cấu trúc khác nhau, bao gồm Hợp đồng hợp tác kinh doanh, Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần, Thỏa thuận chuyển giao dự án và Thỏa thuận phát triển dự án.

6.6. Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm dịch vụ

Việc kiểm tra, cải thiện chất lượng sản phẩm, dịch vụ được Công ty đặc biệt quan tâm, nhằm mục đích tạo ra sự khác biệt của các dự án bất động sản do Công ty đầu tư phát triển, tự đó mang lại sự tin tưởng và an tâm cho khách hàng. Các nhà thầu xây dựng đều được Công ty kiểm tra về kinh nghiệm chuyên môn cũng như năng lực tài chính trước khi chính thức được lựa chọn triển khai các dự án của Công ty.

Từ bước quy hoạch thiết kế cho đến thi công xây dựng, Vinhomes giao tổng thầu cho Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Vincom, tuy nhiên, Công ty vẫn kiểm soát toàn bộ và tham gia rất sâu vào các bước này để đảm bảo các sản phẩm đưa ra thị trường đều đạt chất lượng và tiêu chuẩn ở mức cao nhất. Các dự án của Vinhomes luôn khác biệt và đẳng cấp là có sự đóng góp không nhỏ của đội ngũ R&D và bộ phận phát triển dự án luôn đưa ra các ý tưởng thiết kế độc đáo, từ đó Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Vincom cùng các đơn vị tư vấn thiết kế hàng đầu trong và ngoài nước đưa ra các giải pháp quy hoạch toàn diện cũng như thiết kế các phân khu chức năng và dịch vụ trong hệ sinh thái dịch vụ và sản phẩm của Vingroup một cách phù hợp theo định hướng chiến lược của Tập đoàn. Nhằm phát huy các điểm mạnh, khắc phục các nhược điểm từ các dự án đã triển khai, duy trì chất lượng cao trong khi đẩy nhanh tiến độ dự án, Công ty chuẩn hóa các quy trình và tiêu chuẩn của mỗi loại hình sản phẩm đồng thời tận dụng các ưu điểm riêng của từng dự án để đạt được hiệu quả tối ưu.

Song song với việc chuẩn hóa các thiết kế của từng dự án để đảm bảo các tiêu chuẩn chất lượng cũng như duy trì và nâng cao thương hiệu Vinhomes, Công ty cũng thường xuyên tiến hành việc nghiên cứu xu hướng phát triển bất động sản trên thế giới, phân tích nhu cầu và sở thích của người mua căn hộ tại thị trường Việt Nam, phân tích các sản phẩm của các nhà phát triển bất động sản khác nhằm có thể đưa ra thị trường các sản phẩm căn hộ có thiết kế sáng tạo, độc đáo, phù hợp với xu hướng phát triển của thế giới nhưng vẫn đáp ứng với các điều kiện thị trường và phù hợp với số đông khách hàng.

6.7. Hoạt động Marketing

Hoạt động Marketing của Vinhomes tập trung vào việc nghiên cứu nhu cầu thị trường và khách hàng cùng các hoạt động quảng bá, xây dựng và phát triển thương hiệu dự án nói riêng và thương hiệu Vinhomes nói chung nhằm hỗ trợ trực tiếp và gián tiếp cho hoạt động kinh doanh và định hướng chiến lược phát triển của Công ty. Công ty chủ yếu dựa vào việc quảng cáo truyền miệng cũng như sức mạnh của thương hiệu Vinhomes cũng như công ty mẹ Vingroup để quảng bá cho các dự án BĐS. Các chi phí bán hàng và tiếp thị của Công ty liên quan đến hoạt động quảng cáo thông qua việc sử dụng mạng xã hội, các hội nghị quảng cáo, truyền hình, đài phát thanh và báo. Ngoài ra, Công ty cũng tổ chức các chuyến tham quan cho các khách hàng tiềm năng tới các dự án BĐS của Công ty thông qua xe buýt đưa đón miễn phí và tổ chức các chuyến bay cho khách hàng tiềm năng từ TP.HCM ra Hà Nội tham quan những dự án đã thành công mang đẳng cấp

quốc tế như Vinhomes Royal City hay Vinhomes Times City. Những chuyến tham quan nhà mẫu và các dự án đã thành công giúp khách hàng tiềm năng được tận mắt chứng kiến và trải nghiệm cuộc sống tiện nghi, từ đó thúc đẩy hiệu quả bán hàng cũng như giúp quảng bá thương hiệu của Công ty.

Ngoài ra, Bộ phận Marketing phối hợp với Khối Kinh doanh khảo sát thị trường để đánh giá nhu cầu và giá của các dự án xung quanh cũng như dựa trên dữ liệu thị trường mà đội ngũ quản lý, bán hàng và tiếp thị của Công ty đã tích lũy theo thời gian, từ đó phát triển chiến lược giá phù hợp cho từng dự án. Chiến lược giá của Công ty cũng tính đến các dịch vụ, tiện ích sẵn có giúp mang lại sự khác biệt của các dự án của Công ty với các đối thủ cạnh tranh khác.

Công ty bán các dự án BĐS thông qua đại lý bán hàng (bên thứ ba) và không trực tiếp bán bất kỳ dự án BĐS nào đến khách hàng cuối cùng. Các đại lý bán hàng được chỉ định trên cơ sở không độc quyền và Công ty sử dụng nhiều đại lý bán hàng cho mỗi dự án để có thể tiếp cận khối lượng khách hàng đa dạng hơn. Công ty thường tương tác với các đại lý bán hàng có uy tín, đặc biệt là những đại lý đã có nhiều thành tích về doanh số bán hàng với cơ sở dữ liệu khách hàng lớn.

6.8. Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền

Các nhãn hiệu thương mại Công ty đang sử dụng bao gồm:

VINHOMES	Theo Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu số 253442 do Cục Sở hữu Trí tuệ Việt Nam cấp cho Vingroup vào ngày 23/10/2015, có hiệu lực đến ngày 12/11/2023.
VINHOMES	Theo Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu số 253582 do Cục Sở hữu Trí tuệ Việt Nam cấp cho Vingroup vào ngày 27/10/2015, có hiệu lực đến ngày 12/12/2023.
VINHOMES ĐỒNG KHỞI	Theo Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu số 253443 do Cục Sở hữu Trí tuệ Việt Nam cấp cho Vingroup vào ngày 23/10/2015, có hiệu lực đến ngày 12/12/2023.
VINHOMES ROYAL CITY	Theo Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu số 253444 do Cục Sở hữu Trí tuệ Việt Nam cấp cho Vingroup vào ngày 23/10/2015, có hiệu lực đến ngày 12/12/2023.
VINHOMES TIMES CITY	Theo Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu số 253269 do Cục Sở hữu Trí tuệ Việt Nam cấp cho Vingroup vào ngày 21/10/2015, có hiệu lực đến ngày 12/12/2023.
VINHOMES TÂN CẢNG	Theo Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu số 256122 do Cục Sở hữu Trí tuệ Việt Nam cấp cho Vingroup vào ngày 30/12/2015, có hiệu lực đến ngày 18/7/2024.

	Theo Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu số 274755 do Cục Sở hữu Trí tuệ Việt Nam cấp cho Vingroup vào ngày 11/01/2017, có hiệu lực đến ngày 24/10/2024.
	Theo Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu số 280770 do Cục Sở hữu Trí tuệ Việt Nam cấp cho Vingroup vào ngày 28/04/2017, có hiệu lực đến ngày 23/9/2025.
Ý nghĩa thương hiệu:	Logo Vinhomes với hình tượng cánh chim thể hiện khát vọng bay cao, vươn đến thành công rực rỡ. Đôi cánh hình chữ "V" là viết tắt của nước Việt Nam, Victory – thắng lợi, chữ Vinhomes là tên Công ty, đồng thời cũng là tên các dự án bất động sản mang thương hiệu Vinhomes.

6.9. Các hợp đồng lớn đang thực hiện hoặc đã ký kết

Bảng 11: Danh sách các hợp đồng dịch vụ có giá trị lớn

TT	Tên Khách hàng	Ngày ký Hợp đồng	Nội dung	Giá trị Hợp đồng (triệu đồng)	Tình trạng Hợp đồng
1.	Công ty CP Xây dựng Coteccons	10/04/2017	Thi công kết cấu phần thân HH1 và tháp HH2 (Cos 0.00) dự án Vinhomes Metropolis	427.519	Đang thực hiện
2.	Công ty CP Xây dựng Coteccons	06/09/2016	Thi công kết cấu tầng hầm đến Cos 0.00 dự án Vinhomes Metropolis	412.047	Đang thực hiện
3.	Công ty CP Xây dựng Coteccons	15/06/2017	Thi công hoàn thiện xây trát, sơn bả ngoài nhà dự án Vinhomes Metropolis	385.715	Đang thực hiện
4.	Công ty CP Xây dựng Coteccons	11/042017	Thi công kết cấu khối đế và phần thân tháp HH3 (Cos 0.00) dự án Vinhomes Metropolis	374.283	Đang thực hiện
5.	Công ty CP HGA 01	09/10/2017	Cung cấp lắp đặt nhôm kính trong và ngoài nhà tòa M2 dự án Vinhomes Metropolis	79.504	Đang thực hiện

TT	Tên Khách hàng	Ngày ký Hợp đồng	Nội dung	Giá trị Hợp đồng (triệu đồng)	Tình trạng Hợp đồng
6.	Công ty CP Đầu tư Xây dựng Bất động sản LANMAK	20/04/2017	Thi công kết cấu phần hầm (Cos+0.00, hầm B1,B2,B3, các hệ thống bể KT bê tông cốt thép dự án Vinhomes Green Bay	206.576	Đang thực hiện
7.	Công ty CP Xây dựng Coteccons	03/05/2017	Thi công kết cấu bê tông cốt thép phần thân tòa tháp HH2 & HH3 dự án Vinhomes Green Bay	524.886	Đang thực hiện
8.	Công ty CP Đầu tư Xây dựng Bất động sản LANMAK	23/05/2017	Thi công hạng mục kết cấu, kiến trúc phần thân tòa tháp HH1 dự án Vinhomes Green Bay	230.566	Đang thực hiện
9.	Công ty CP Xây dựng Coteccons	15/09/2017	HĐ số 1509/2017/HĐXD/MT-CTC về việc TC xây trát phần thân tòa tháp HH2,HH3 DA Green Bay	122.440	Đang thực hiện
10.	Công ty CP BM Windows	30/11/2017	Cung cấp lắp đặt cửa nhôm kính tòa HH2 và HH3 dự án Vinhomes Green Bay	89.327	Đang thực hiện
11.	Công ty CP Xây dựng Coteccons	01/07/2016	Thi công kết cấu và hoàn thiện dự án Vinhomes Central Park	2.225.855	Đang thực hiện
12.	Công ty CP HyunDai Aluminum Vina	29/11/2016	Thi công gói thầu nhôm kính mặt dựng dự án Vinhomes Central Park	693.000	Đang thực hiện
13.	Công ty CP Cơ điện Toàn Nhất	08/12/2016	Thi công gói thầu cơ điện dự án Vinhomes Central Park	818.296	Đang thực hiện
14.	Công ty TNHH MACE Việt Nam	17/08/2015	Dịch vụ quản lý, giám sát thi công và quản lý khối lượng cho –dự án Vinhomes Central Park	193.265	Đang thực hiện
15.	Công ty CP Xây dựng và Ứng dụng Công nghệ Delta	30/05/2016	Thi công bê tông cốt thép thân, xây, trát, láng, chống thấm, ốp lát, sơn ngoài dự án Vinhomes Central Park	299.392	Đang thực hiện

Nguồn: Vinhomes

7. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

7.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh

Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty năm 2016, 2017 và tại thời điểm 30/06/2018

Bảng 12: Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty

Đơn vị tính: Triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017	% tăng/giảm	30/06/2018
1.	Tổng giá trị tài sản	37.520.746	51.303.819	36,70%	117.412.842
2.	Vốn chủ sở hữu	9.548.942	10.123.785	6,00%	42.552.833
3.	Doanh thu thuần	11.217.376	15.297.312	36,40%	15.527.119
4.	Lợi nhuận gộp	4.453.817	5.166.690	16,01%	4.334.923
5.	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	2.651.811	2.352.065	-11,30%	9.902.778
6.	Lợi nhuận khác	143.095	-243.283	-270,00%	71.566
7.	Lợi nhuận trước thuế	2.794.906	2.108.782	-24,50%	9.974.344
8.	Lợi nhuận sau thuế	2.207.299	1.565.489	-29,10%	8.156.788
9.	Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	0%	313%(*)	-	n/a
10.	Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế/Vốn Chủ sở hữu bình quân (ROE) (%) (**)	58,80%	30,96%	-	35,96%

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2016 và 2017 của CTCP Phát triển Đô thị Nam Hà Nội và BCTC hợp nhất kiểm toán tại ngày 30/06/2018 của Công ty CP Vinhomes

(*) Trong tháng 01/2018, Công ty đã tiến hành chi trả cổ tức bằng tiền mặt với tỷ lệ 45% (tương ứng với 4.500 đồng/CP) theo Nghị quyết ĐHCĐ số 01/2018/NQ-ĐHĐCĐ-HANOI CITY JSC ngày 18/01/2018 và cổ tức bằng cổ phiếu với tỷ lệ 1:2 cho cổ đông hiện hữu theo Nghị quyết ĐHCĐ số 02B/2018/NQ-HĐQT-HANOI CITY ngày 21/01/2018. Như vậy tổng tỷ lệ cổ tức đã chi trả là 245% (tính trên VĐL của Công ty tại thời điểm chi trả là 2.000 tỷ đồng), tương đương với 313% lợi nhuận sau thuế năm 2017 của Nam Hà Nội. Nguồn để chi trả cổ tức là lợi nhuận giữ lại của Công ty đến hết năm 2017.

(**) Chỉ số được tính trên cơ sở Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ và Vốn chủ sở hữu đã loại trừ lợi ích của cổ đông không kiểm soát.

Kết thúc năm tài chính 2017, doanh thu của Công ty đạt 15.297 tỷ đồng, tăng trưởng 36,4% so với năm 2016. Lợi nhuận sau thuế của Công ty đạt 1.565 tỷ đồng, giảm 29,1% so với năm 2016. Kết quả kinh doanh của Công ty trong năm 2017 chịu ảnh hưởng bởi các nguyên nhân chính như sau:

- Doanh thu thuần từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản trong năm 2017 đạt 12.780 tỷ đồng, tăng trưởng 36,8% so với năm 2016. Tăng trưởng doanh thu này chủ yếu đến từ việc bàn giao và ghi nhận doanh thu từ các dự án Vinhomes Times City - Park Hill và Park Hill Premium, Vinhomes Green Bay và Vinhomes Thăng Long.
- Doanh thu tài chính đạt 964 tỷ đồng, tăng 17,3% so với năm 2016. Doanh thu tài chính chủ yếu là lãi từ các khoản tiền gửi và cho vay, lãi từ thanh lý các khoản đầu tư.
- Chi phí tài chính đạt 1.652 tỷ đồng, tăng 74,6% so với năm 2016. Phần lớn chi phí tài chính của Công ty là chi phí lãi vay, chi phí phát hành trái phiếu và lỗ từ thanh lý các khoản đầu tư.
- Chi phí bán hàng đạt 1.586 tỷ đồng, tăng 22,1% so với năm 2016, tương ứng với tỷ lệ tăng của doanh thu.
- Chi phí quản lý doanh nghiệp đạt 452 tỷ đồng, giảm 48,8% so với năm 2016, chủ yếu là do Công ty tái cấu trúc hoạt động kinh doanh cốt lõi, giảm bớt mảng kinh doanh bệnh viện.

Kể từ năm 2018 trở đi, Công ty sẽ tập trung phát triển các dự án bất động sản nhà ở mang thương hiệu Vinhomes và VinCity của Tập đoàn Vingroup theo định hướng tái cấu trúc tập trung hóa các hoạt động kinh doanh bất động sản tại Vinhomes và dự kiến sẽ mang lại hiệu quả kinh doanh khả quan trong những năm tiếp theo.

Theo BCTC hợp nhất kiểm toán tại ngày 30/06/2018, sau khi tái cấu trúc thông qua việc nhận sáp nhập với ba Công ty là CTCP Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát, CTCP Kinh doanh và Quản lý Bất động sản Vinhomes và Công ty TNHH Phát triển Thể thao và Giải trí Mễ Trì, tổng tài sản của Công ty tăng lên thành 117.413 tỷ đồng, tăng 129% so với tại thời điểm 31/12/2017. Doanh thu thuần và lợi nhuận sau thuế trong giai đoạn từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018 đạt lần lượt 15.527 tỷ đồng và 8.157 tỷ đồng, chủ yếu do Công ty đã tiến hành bàn giao và ghi nhận doanh thu bán bất động sản từ các dự án như Vinhomes Times City - Park Hill và Park Hill Premium, Vinhomes Green Bay, Vinhomes Thăng Long và Vinhomes Central Park và khoản doanh thu 5.712 tỷ đồng từ Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Thương mại Thành phố Hồ Chí Minh cho mục đích phát triển các dự án bất động sản Vinhomes The Harmony, Vinhomes Imperia Hải Phòng, Vinhomes Dragon Bay và Vinhomes Golden River.

Giải trình chênh lệch giữa số dư đầu kỳ trên BCTC kiểm toán năm 2017 và số dư cuối kỳ trên BCTC kiểm toán năm 2016

Một số số liệu trên Báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất năm 2017 đã được trình bày lại và phân loại lại cho mục đích trình bày báo cáo như sau:

Đơn vị tính: đồng

TT	Chỉ tiêu	Số liệu theo BCTC kiểm toán năm 2016	Số liệu theo BCTC kiểm toán năm 2017	Chênh lệch	Lý do chênh lệch
Tài sản dài hạn					
1.	Tài sản cố định hữu hình	3.223.675.926.138	3.604.596.313.488	380.920.387.350	Phân loại lại, từ Bất động sản đầu tư sang Tài sản cố định hữu hình: 380.920.387.350 đồng
2.	Bất động sản đầu tư	1.918.970.179.376	1.538.049.792.026	(380.920.387.350)	

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2016 và 2017 của CTCP Phát triển đô thị Nam Hà Nội

Vào ngày 01/02/2018, Công ty đã hoàn thành việc nhận sáp nhập hai công ty là CTCP Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát và CTCP Kinh doanh và Quản lý BĐS Vinhomes và đổi tên thành Công ty Cổ phần Vinhomes. Một số chỉ tiêu tài chính trên Bảng cân đối tài sản của Vinhomes tại ngày 30/6/2018 như sau:

Bảng 13: Một số chỉ tiêu trên Bảng cân đối tài sản của Công ty tại 30/6/2018

Đơn vị tính: Triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	30/6/2018
BCTC RIÊNG		
1.	Tổng tài sản	116.440.275
1.1	*Tài sản ngắn hạn*	*46.297.744*
1.2	*Tài sản dài hạn*	*70.142.531*
2.	Nợ phải trả	81.759.837
2.1	*Nợ ngắn hạn*	*74.549.698*
2.2	*Nợ dài hạn*	*7.210.139*
3.	Vốn chủ sở hữu	34.680.438
BCTC HỢP NHẤT		
1.	Tổng tài sản	117.412.842
1.1	*Tài sản ngắn hạn*	*79.522.351*
1.2	*Tài sản dài hạn*	*37.890.490*

TT	Chỉ tiêu	30/6/2018
2.	Nợ phải trả	74.860.009
2.1	*Nợ ngắn hạn*	*61.267.870*
2.2	*Nợ dài hạn*	*13.592.138*
3.	Vốn chủ sở hữu	42.552.833

Nguồn: BCTC riêng và hợp nhất kiểm toán ngày 30/06/2018 của Công ty CP Vinhomes

7.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh

7.2.1 Thuận lợi

Các yếu tố vĩ mô tăng trưởng tốt: Theo Tổng cục thống kê, tăng trưởng GDP năm 2017 đạt 6,81% và thuộc nhóm tăng trưởng dẫn đầu khu vực Châu Á. GDP bình quân đầu người đạt 2.385 USD, tăng 7,7% so với năm 2016. Lạm phát năm 2017 chỉ tăng 3,53% so với năm 2016, thấp hơn mục tiêu đề ra của Chính phủ là 4%. Theo Cục đầu tư nước ngoài, vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) vào Việt Nam đạt 35,88 tỷ USD, tăng 44,4% so với năm 2016 và là mức tăng cao nhất trong 10 năm trở lại đây, trong đó, lĩnh vực kinh doanh bất động sản đứng thứ 3 về thu hút đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) với tổng vốn đăng ký 3,05 tỷ USD, chiếm 8,5% tổng vốn đầu tư đăng ký.

Thị trường bất động sản tiếp tục khởi sắc: Cùng với sự tăng trưởng vững vàng của nền kinh tế, thị trường bất động sản Việt Nam trải qua hai năm tốt nhất lịch sử trong giai đoạn 2016 và 2017, tiếp tục thu hút sự quan tâm của nhiều nhà đầu tư ở tất cả các phân khúc. Theo CBRE, trong năm 2017, thị trường TP.HCM đón nhận 31.106 căn hộ mới được đưa ra thị trường từ 70 dự án, chủ yếu ở phía Đông (39%) và phía Nam (30%) của TP.HCM. Phân khúc căn hộ trung cấp chiếm khoảng 64% tổng nguồn cung trong năm 2017 cho thấy sự chuyển dịch mạnh mẽ của thị trường để đáp ứng nhu cầu của người mua căn hộ để ở và tạo nền tảng cho thị trường phát triển bền vững. Tổng số căn hộ được tiêu thụ tại TP.HCM trong năm 2017 là 33.431 căn hộ, là lần đầu tiên trong 5 năm qua thị trường TP.HCM ghi nhận số lượng căn hộ tiêu thụ vượt số lượng căn hộ mới mở bán trong năm. Tổng số căn hộ mở bán trong năm 2017 tại Hà Nội là 35.059 căn hộ, tăng 12% so với năm 2016. Đây cũng là mức mở bán mới cao nhất trong vòng 5 năm trở lại đây. Phân khúc trung cấp tiếp tục chiếm lĩnh thị trường với 62 dự án mới được mở bán với 22.375 căn hộ, tăng 27% so với năm 2016 và đạt mức tăng trưởng bình quân trong 3 năm 2015-2017 là 20%. Tổng số căn hộ được tiêu thụ tại Hà Nội trong năm 2017 là 26.000 căn hộ, tăng 12% so với năm 2016.

Nhu cầu sở hữu nhà ở gia tăng tại các thành phố trọng điểm của Việt Nam: Cũng như các nhà phát triển bất động sản khác tại Việt Nam, trong năm 2016 và 2017, Vinhomes nhận được nhiều lợi ích từ sự gia tăng nhu cầu nhà ở trung cấp và cao cấp tại các thành phố trọng điểm do sự tăng trưởng của nền kinh tế Việt Nam, sự đô thị hóa và nhu cầu sở hữu nhà ở của người nước ngoài/Việt Kiều tại Việt Nam. Để đón đầu xu hướng này, Công ty đã gia tăng số lượng dự án nhà ở đang phát triển, đặc biệt là việc công bố triển khai chuỗi dự án thuộc phân khúc trung cấp tại các khu đô thị đang ngày càng phát triển và đông dân mang thương hiệu VinCity từ năm 2016, bên cạnh các dự án cao cấp mang thương hiệu Vinhomes. CTCP Vinhomes đang và sẽ tiếp tục

điều chỉnh hoạt động kinh doanh của mình để thích nghi với các điều kiện thay đổi của thị trường bất động sản Việt Nam cũng như giữ vững vai trò tiên phong trên thị trường.

Sở hữu và vận hành nhiều dự án bất động sản nhà ở lớn nhất Việt Nam

Theo CBRE, Vinhomes là thương hiệu bất động sản hàng đầu Việt Nam với 15% thị phần tính trên số lượng căn hộ đã bán tại Hà Nội và TP.HCM trong giai đoạn từ năm 2015-2017. Các dự án mang thương hiệu Vinhomes và VinCity trải dài khắp trên toàn quốc. Hầu hết các dự án của Công ty đều tọa lạc ở khu vực trọng điểm tại Hà Nội và TP.HCM cũng như các tỉnh, thành phố lớn trên toàn quốc có nhiều tiềm năng tăng trưởng như Hải Phòng, Quảng Ninh, Đà Nẵng và Thanh Hóa.

7.2.2 Khó khăn và thách thức

Sự cạnh tranh gay gắt với các nhà phát triển bất động sản khác ở từng địa bàn và phân khúc: TP.HCM và Hà Nội được xem là những thị trường BĐS tiềm năng và thu hút nhiều khách hàng mua căn hộ. Vì thế sự cạnh tranh giữa các công ty trong ngành BĐS tại hai thành phố lớn này ngày càng cao. Ngoài ra, còn phải kể đến các tập đoàn phát triển BĐS nước ngoài đang đầu tư trực tiếp hoặc liên doanh với các chủ đầu tư khác tại Việt Nam cũng là đối thủ cạnh tranh trực tiếp của Vinhomes với uy tín về thương hiệu quốc tế, năng lực tài chính dồi dào, kinh nghiệm phát triển dự án cũng như quy trình quản lý tiên tiến. Sự cạnh tranh từ các đối thủ trong ngành có thể dẫn đến tình trạng các dự án của Vinhomes có thể bị tiêu thụ chậm lại do nguồn cung BĐS quá lớn hoặc do cạnh tranh về giá bán.

Nhu cầu vốn lớn để phát triển các dự án: Trong năm 2018 và các năm tiếp theo, Vinhomes sẽ tiếp tục triển khai việc đầu tư vào hàng loạt các dự án BĐS nhằm duy trì và khẳng định vị thế số một của mình về phát triển bất động sản trên thị trường. Do đó, nhu cầu vốn cho hoạt động đầu tư dự kiến sẽ tăng cao trong thời gian tới. Ngoài việc tận dụng tối đa nguồn tiền khách hàng ứng trước của từng Dự án để đầu tư cho chính Dự án đó, Công ty còn lên kế hoạch huy động vốn từ nhiều nguồn khác nhau như: (i) vay từ các tổ chức tài chính tín dụng; (ii) tái sử dụng vốn tự có từ các dự án đã hoàn thành và đã bán; (3) huy động vốn thông qua phát hành cổ phiếu và/hoặc trái phiếu doanh nghiệp, (4) huy động vốn thông qua thị trường vốn quốc tế.

Tính chu kỳ của thị trường bất động sản: Cùng với sự phát triển của nền kinh tế và tốc độ đô thị hoá nhanh trong những năm gần đây, thị trường bất động sản Việt Nam đạt mức tăng trưởng tốt tuy vẫn tiềm ẩn tính chu kỳ. Do vậy, việc phần lớn doanh thu và lợi nhuận của Vinhomes phụ thuộc vào quá trình phát triển các dự án bất động sản cũng có thể chịu ảnh hưởng nhất định từ tính chu kỳ của thị trường bất động sản, đặc biệt trong giai đoạn thị trường suy thoái.

8. Vị thế của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành

8.1. Vị thế của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết trong ngành

Nhà phát triển bất động sản toàn diện với quy mô vượt trội và các công trình hiện diện trên khắp cả nước

Theo CBRE, Vinhomes là thương hiệu bất động sản nhà ở hàng đầu Việt Nam với thị phần khoảng 15% tính trên tổng số lượng căn hộ đã bán tại hai thị trường TP.HCM và Hà Nội trong khoảng thời gian từ năm 2015 đến năm 2017, bỏ xa đối thủ tiếp theo với thị phần khoảng 4%.

Các dự án của Công ty nằm tại các vị trí trọng điểm của Hà Nội, TP.HCM và các thành phố có tiềm năng tăng trưởng cao và là các trung tâm du lịch như Hải Phòng, Quảng Ninh, Đà Nẵng và Thanh Hóa. Tất cả các quỹ đất của Vinhomes đều nằm ở những khu vực đang hoặc sẽ tiếp cận với mạng lưới giao thông, cơ sở hạ tầng công cộng, bao gồm các tuyến tàu điện ngầm tại Hà Nội và TP.HCM.

Quỹ đất lớn tích lũy với mức giá hợp lý giúp Công ty có lợi thế cạnh tranh so với các nhà phát triển bất động sản khác vẫn đang trong quá trình tích lũy quỹ đất để gia tăng quy mô hoạt động. Lợi thế này giúp các dự án Công ty đang và sắp phát triển có thể cạnh tranh hiệu quả về giá cả với các đối thủ khác, giúp Công ty duy trì được mức lợi nhuận cao trong tương lai.

Khả năng triển khai hiệu quả chuỗi giá trị bất động sản

Vinhomes đang vận hành mô hình phát triển bất động sản khép kín và linh hoạt. Nhờ vào sự am hiểu thị trường sâu sắc và năng lực điều hành hiệu quả của đội ngũ lãnh đạo, khả năng vận hành của đội ngũ nhân sự nhiệt huyết cũng như tính minh bạch cao cùng thương hiệu được nhiều người biết đến, Công ty có khả năng phát triển dự án một cách hiệu quả từ các khâu phát triển dự án, lập quy hoạch tổng thể, thiết kế, giải phóng mặt bằng, xây dựng, bán hàng, bàn giao sản phẩm và quản lý, vận hành dự án sau khi bán. Xuyên suốt trong quá trình này là công tác R&D chuyên nghiệp, kỹ càng nhằm đảm bảo toàn bộ sản phẩm Vinhomes đều đáp ứng đúng thị hiếu nhu cầu khách hàng, thiết kế tối ưu, phương thức bán hàng và mức giá phù hợp với phân khúc khách hàng hướng tới, sản phẩm chất lượng cao, dịch vụ chăm sóc khách hàng và quản lý vận hành chuyên nghiệp, hiệu quả. Hơn thế nữa, bằng việc liên tục nghiên cứu cập nhật các xu hướng mới, tham quan học hỏi các nước tiên tiến trên thế giới, R&D còn đưa ra các định hướng phát triển sản phẩm mới có tính chất dẫn dắt tiên phong trên thị trường, đảm bảo luôn là đơn vị đi đầu và giữ vững vị thế số một tại tất cả các phân khúc sản phẩm trên thị trường. Quy trình phát triển chuỗi giá trị bất động sản gồm các bước cơ bản sau:

- Tìm kiếm mặt bằng và phát triển dự án
- Quy hoạch tổng thể và thiết kế
- Giải phóng mặt bằng
- Nghiên cứu thị trường và chào bán sản phẩm
- Xây dựng và quản lý chất lượng
- Quản lý và vận hành bất động sản

Nhà phát triển các sản phẩm bất động sản hấp dẫn và có tính thanh khoản cao

Với các tiện ích và hạ tầng vượt trội, các dự án đã phát triển của Vinhomes phần lớn được bán cho những khách hàng có nhu cầu nhà ở thực sự. Ngoài ra, nhờ sự nhanh nhạy đón đầu, khả năng dám nghĩ dám làm, Công ty đã đưa ra nhiều sản phẩm mới hấp dẫn, vừa túi tiền, đáp ứng được xu hướng và nhu cầu thị trường, như căn hộ có chức năng thương mại, văn phòng có chức năng thương mại, văn phòng có chức năng lưu trú, nhà phố thương mại. Công ty cũng đánh giá trong tương lai nhu cầu thuê mặt bằng văn phòng tại các cao ốc của Vinhomes sẽ tăng cao nhờ vào sự phát triển của hệ sinh thái Vingroup cùng sự gia tăng dân số tại các dự án Vinhomes và VinCity.

Một trong những lý do tạo ra sự hấp dẫn vượt trội của sản phẩm bất động sản của Vinhomes xuất phát chính từ Hệ sinh thái dịch vụ và sản phẩm trong các dự án phức hợp của Công ty. Chiến lược này không dễ sao

chép và là một trong những yếu tố quan trọng mang lại thành công và vị trí dẫn dầu cho Công ty, nhờ đó, Công ty có thể gia tăng lợi thế cạnh tranh, nâng cao khả năng bán hàng cũng như giá bán sản phẩm trong tương lai.

Thương hiệu bất động sản nhà ở được nhiều người biết đến

Vinhomes là thương hiệu được biết đến rộng rãi và được xem là nhà phát triển bất động sản nhà ở hàng đầu tại Việt Nam. Công ty đã nhận được nhiều giải thưởng uy tín trong và ngoài nước, như Vinhomes Time City – Parkhill được bình chọn là dự án thiết kế cảnh quan tốt nhất Châu Á, Vinhomes Central Park được công nhận là dự án phức hợp tốt nhất châu Á, trong đó đặc biệt tòa nhà Landmark 81 nhận được giải thưởng International Property Award năm 2016 cho hạng mục dự án cao tầng tốt nhất thế giới. Năm 2017, Vinhomes Metropolis được bình chọn là dự án cao tầng tốt nhất Châu Á – Thái Bình Dương.

Với những thành tích đạt được đó, trong năm 2017, Tạp chí Global Finance Magazine đã bình chọn Vinhomes là nhà phát triển bất động sản tốt nhất Việt Nam và Brand Finance trao giải thương hiệu bất động sản giá trị nhất Việt Nam năm 2017 cho Vinhomes. Với những giải thưởng trên, thương hiệu Vinhomes ngày càng khẳng định tên tuổi trong phát triển các sản phẩm nhà ở chất lượng cao, đáng tin cậy, và góp phần đáp ứng nhu cầu sở hữu nhà ở của người dân cũng như cải thiện chất lượng sống tại Việt Nam.

Thu nhập ổn định từ cho thuê các dự án văn phòng đặt tại Hà Nội và TP.HCM

Ngoài các dự án bất động sản đang phát triển, Công ty đồng thời phát triển và cho thuê các dự án văn phòng làm việc, bao gồm cả các văn phòng nằm trong các tòa nhà phức hợp cao tầng do Công ty đang phát triển. Các văn phòng cao cấp của Công ty đặt tại Hà Nội, TP.HCM, nơi có tổng nguồn cung văn phòng cho thuê lần lượt là 1,6 triệu m^2 và 1,7 triệu m^2, theo ước tính của Savills.

Hoạt động cho thuê văn phòng giúp Công ty có một nguồn thu nhập định kỳ ổn định, giúp đa dạng hóa các nguồn thu nhập của Công ty. Tất cả các dự án văn phòng của Vinhomes đều nằm liền kề các dự án Vinhomes hoặc VinCity hoặc là một cấu phần của các dự án phức hợp do Công ty đang phát triển. Cùng với sự gia tăng số lượng của các dự án căn hộ Công ty đang phát triển, thu nhập từ các dự án văn phòng dự kiến sẽ ngày càng tăng, giúp gia tăng một nguồn thu nhập định kỳ cho Công ty.

Đội ngũ quản lý và Ban lãnh đạo giàu kinh nghiệm trong lĩnh vực bất động sản

Ban Lãnh đạo Vinhomes có nhiều kinh nghiệm, hiểu biết sâu rộng về thị trường bất động sản quốc tế và Việt Nam nói chung và tại Hà Nội, TP.HCM nói riêng. Ban Tổng Giám đốc trực tiếp điều hành toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty, chịu trách nhiệm đánh giá, phê duyệt hoặc thẩm định những đề xuất lựa chọn, mua lại các dự án bất động sản của Bộ phận Phát triển Dự án cũng như các khâu thiết kế, xây dựng và chiến lược bán hàng cho từng dự án bất động sản để trình Hội đồng Quản trị phê duyệt tùy quy mô dự án và thẩm quyền.

Hội đồng Quản trị của Công ty đều là những thành viên có nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực bất động sản trong nước và quốc tế. Không chỉ sâu sát tình hình thị trường bất động sản trong và ngoài nước và đưa ra các chiến lược kinh doanh phù hợp, các thành viên HĐQT còn tập trung vào việc định hướng quản trị Công ty theo các tiêu chuẩn quản trị doanh nghiệp quốc tế, rà soát ban hành các quy trình kiểm soát nội bộ chặt chẽ, minh bạch và trách nhiệm với tất cả các cổ đông.

Lợi thế cộng hưởng từ hệ sinh thái Vingroup

Tập đoàn Vingroup được biết đến là công ty tư nhân niêm yết lớn nhất tại Việt Nam tính theo giá trị vốn hóa thị trường. Hiện tại Tập đoàn Vingroup đang là cổ đông chi phối của Vinhomes và Vinhomes cũng là một trong những công ty thành viên chủ chốt trong Tập đoàn. Các khu bất động sản nhà ở cao tầng và thấp tầng và văn phòng của Vinhomes là nền tảng hỗ trợ cho sự phát triển các dự án bất động sản phức hợp của Vingroup. Hệ sinh thái của Tập đoàn Vingroup bao gồm hệ thống TTTM lớn nhất Việt Nam mang thương hiệu Vincom của CTCP Vincom Retail; Chuỗi khách sạn khu nghỉ dưỡng 5 sao tiêu chuẩn quốc tế mang thương hiệu Vinpearl với hơn 10.000 phòng khách sạn và villa tính đến cuối năm 2017; Hệ thống siêu thị VinMart, cửa hàng tiện ích VinMart+ và trang thương mại điện tử Adayroi do CTCP Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce vận hành là lựa chọn hoàn hảo cho mảng bán lẻ tiêu dùng; Chuỗi bệnh viện đa khoa quốc tế chất lượng hàng đầu tại Việt Nam với 6 bệnh viện đa khoa và gần 1.500 giường bệnh đang hoạt động dưới thương hiệu Vinmec; Hệ thống trường học Vinschool với hơn 19.000 học sinh theo học tại 17 cơ sở tính tới thời điểm 31/12/2017; và không thể không kể đến VinEco với hệ thống trang trại trồng rau sạch công nghệ cao trải dài trên khắp cả nước. Tất cả các sản phẩm và dịch vụ của Tập đoàn Vingroup tạo ra một hệ sinh thái với giá trị cộng hưởng độc đáo, mang lại lợi thế cạnh tranh duy nhất chỉ Tập đoàn có được. Điều này được minh chứng bởi gần bốn triệu thành viên thẻ VinID – là thẻ tích điểm trên toàn hệ sinh thái của Tập đoàn Vingroup. Với định hướng phát triển các dự án nhà ở và văn phòng của mình trên cùng hệ sinh thái của Vingroup, các sản phẩm của Vinhomes luôn đem đến cho người tiêu dùng những tiện ích đầy đủ và tốt nhất, đồng thời giúp khách hàng tối ưu hóa được những lợi ích đến từ những sản phẩm của các công ty thành viên của Vingroup.

8.2. Triển vọng phát triển của ngành

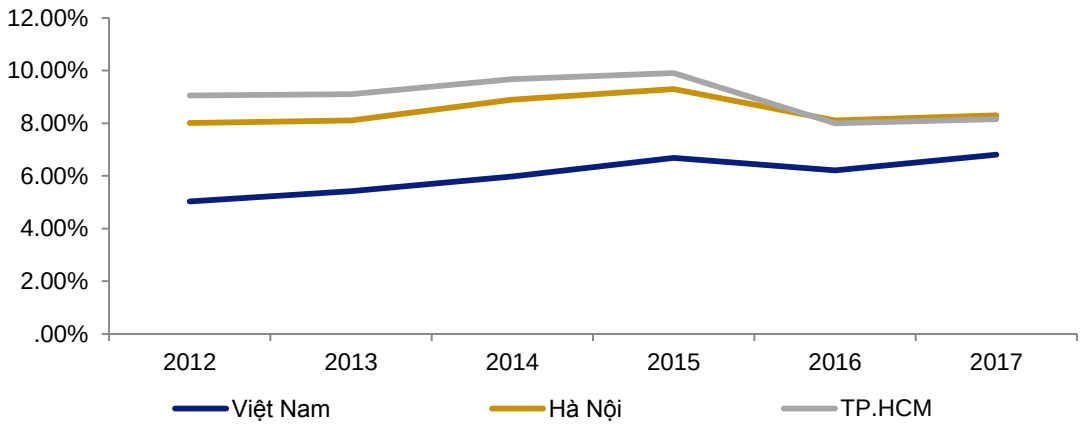
Thị trường bất động sản Việt Nam được kỳ vọng sẽ duy trì đà tăng trưởng tốt trong các năm sắp tới nhờ vào các yếu tố sau đây:

Gia tăng Tổng Sản Phẩm Quốc Nội (GDP)

Việt Nam có mức tăng trưởng GDP ổn định từ 6-6,8%/năm trong 5 năm trở lại đây, phần lớn nhờ vào sự tăng trưởng đô thị hóa, công nghiệp hóa và sự gia tăng tầng lớp trung lưu tại Việt Nam. Tính đến cuối năm 2017, theo Tổng cục Thống kê, GDP của Việt Nam đạt hơn 5.000 nghìn tỷ đồng, tăng 6,81% so với năm 2016, vượt mục tiêu tăng trưởng của chính phủ là 6,7% và là mức tăng trưởng cao nhất trong 10 năm qua.

Theo Tổng cục Thống kê, kết quả này đạt được do sự cải thiện của hầu hết tất cả các ngành kinh tế. Lĩnh vực dịch vụ góp phần lớn nhất với trên 41% tổng cơ cấu, tiếp theo là ngành công nghiệp và ngành xây dựng với 33%, chủ yếu là do sự gia tăng đáng kể lượng đầu tư nước ngoài. Kết quả này bắt nguồn từ việc thực hiện các chiến lược kinh tế của Chính phủ nhằm tập trung phát triển công nghệ sạch và công nghệ cao và tập trung vào các sản phẩm và dịch vụ có giá trị cao hơn.

Hình 5: Tăng trưởng GDP tại Việt Nam



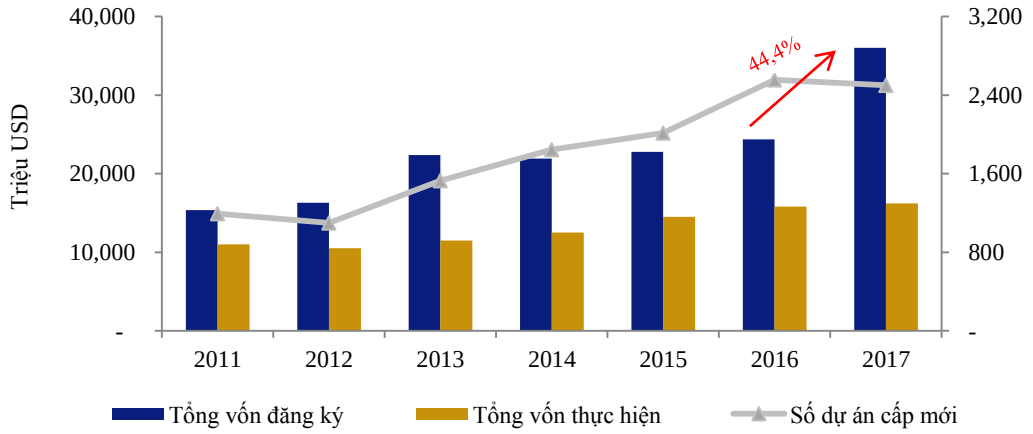
Nguồn: GSO

Đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) vào Việt Nam tăng mạnh

Theo số liệu của Cục Đầu tư Nước ngoài, trong năm 2017, tổng lượng FDI đăng ký vào Việt Nam là 35,9 tỷ USD, tăng 44,4% so với năm 2016. Trong số 35,9 tỷ USD, có 2.591 dự án mới được đăng ký với tổng trị giá 21,3 tỷ USD, tăng 42,3% so với năm 2016. Ngoài ra, lượng giải ngân cho các khoản FDI đạt mức kỷ lục là 17,5 tỷ USD, tăng 10,8% so với năm 2016. Từ năm 2011 đến năm 2017, tỷ lệ giải ngân trung bình là 8,3%/năm, nhờ vào môi trường kinh doanh nội địa được cải thiện cũng như tâm lý đầu tư ngày càng lạc quan của nhà đầu tư nước ngoài.

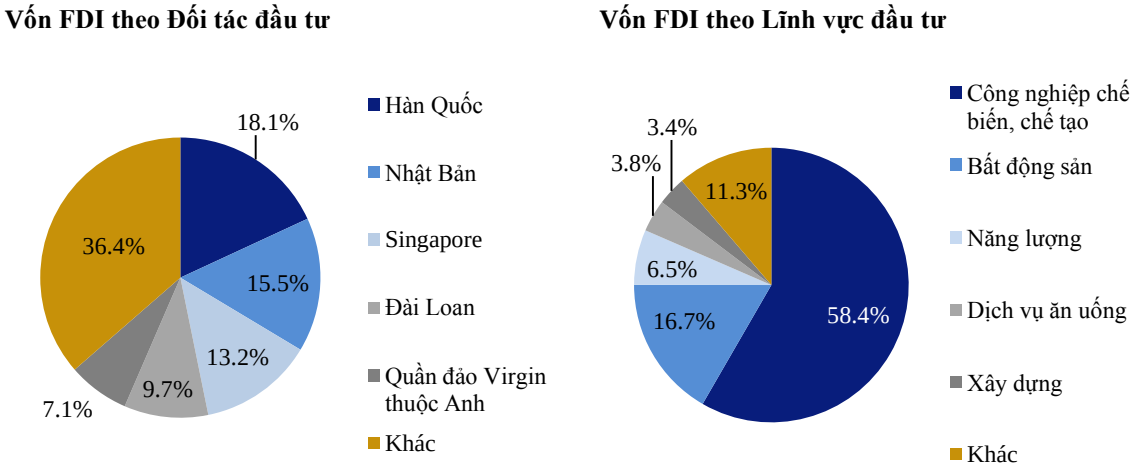
Lũy kế giai đoạn 2012 - 2017, BĐS là lĩnh vực đứng vị trí số 2 về thu hút vốn FDI vào Việt Nam (chiếm xấp xỉ 17%) với 635 dự án với tổng giá trị 53,2 tỷ USD. Cũng trong giai đoạn này, Hàn Quốc dẫn đầu trong các quốc gia đầu tư vào Việt Nam với hơn 6.500 dự án với tổng giá trị là 57,7 tỷ USD, tiếp theo là Nhật với 49,5 tỷ USD và Singapore với 42,2 tỷ USD. Một số dự án nổi bật bao gồm khu đô thị phức hợp tại Thủ Thiêm, TP.HCM với tổng trị giá 885,9 triệu USD từ một nhà phát triển Hàn Quốc.

Hình 6: Tăng trưởng FDI theo năm



Nguồn: Cục đầu tư nước ngoài

Hình 7: Vốn FDI vào Việt Nam tính theo Đối tác đầu tư và Lĩnh vực đầu tư



Nguồn: Cục Đầu tư Nước ngoài

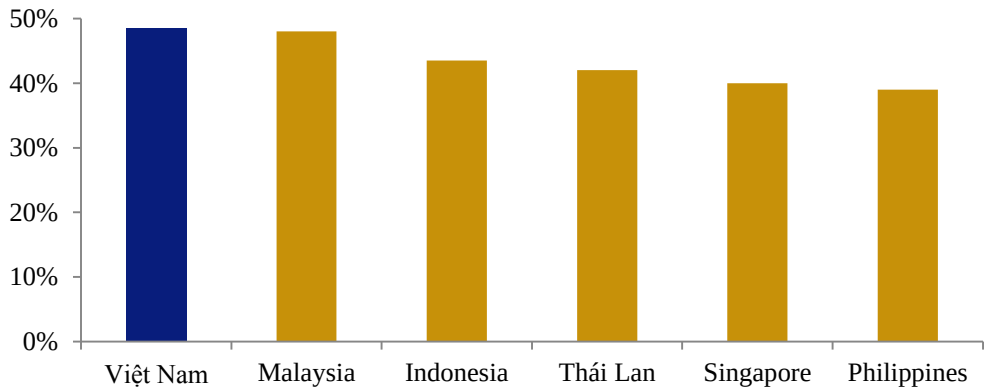
Tăng trưởng của tổng dân số và dân số trong độ tuổi lao động

Theo Tổng cục Thống kê, dân số Việt Nam đã gia tăng đáng kể từ 67 triệu người vào năm 1990 lên gần 93 triệu người vào năm 2016, đưa Việt Nam trở thành nước đông dân thứ ba ở Đông Nam Á sau Indonesia và Philippines. Tính đến cuối năm 2016, cả nước có 32,1 triệu dân đô thị, chiếm 34,6% tổng dân số, và có 60,6 triệu người (65,4%) sống tại nông thôn. Theo dự đoán của JLL, dân số đô thị Việt Nam sẽ đạt mức tăng trưởng 3,5%/năm từ năm 2018 đến năm 2025 - mức tăng trưởng cao nhất trong khu vực ASEAN.

Theo Tổng cục Thống kê, Việt Nam có khoảng 77,3% dân số từ 15 tuổi trở lên vào cuối năm 2016, và tổng dân số ở độ tuổi lao động (22 - 44 tuổi) chiếm khoảng 49% tổng dân số và phản ánh mức tăng trưởng khoảng 1,6% trong giai đoạn 2012-2016.

Là hai vùng cốt lõi của nền kinh tế Việt Nam, Hà Nội và TP.HCM có lượng dân số lao động chiếm khoảng 17% tổng dân số lao động tại Việt Nam theo số liệu do JLL tổng hợp.

Hình 8: Tỷ lệ dân số với độ tuổi 25 - 44 trên tổng dân số

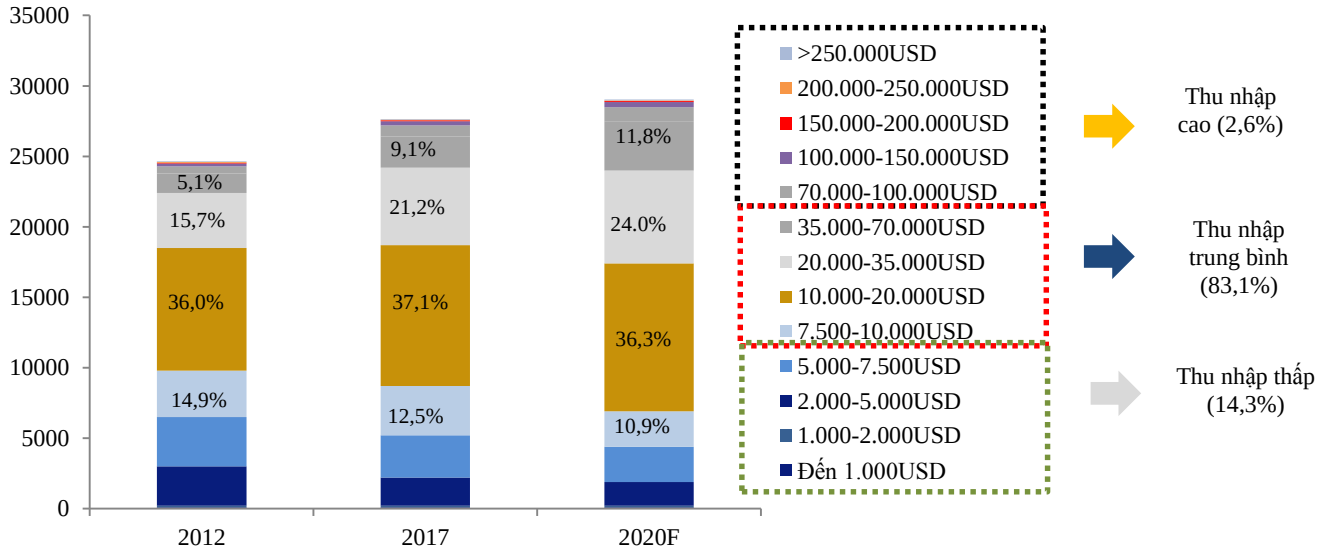


Nguồn: Oxford Economics

Tăng trưởng của tầng lớp thu nhập trung bình và cao

Theo dữ liệu của Oxford Economics, Việt Nam đã có gần 21,6 triệu hộ gia đình có mức thu nhập từ 7.500 USD đến 70.000 USD trong năm 2017, với mức tăng trưởng hàng năm đạt khoảng 4,5% trong giai đoạn 2012 - 2017. Điều này cho thấy thu nhập trung bình sẽ tiếp tục gia tăng đáng kể, cùng vào đó là việc tăng sức mua hàng hoá và dịch vụ của các cá nhân và gia đình và mức sống trên toàn quốc, đặc biệt ở các thành phố lớn sẽ được cải thiện đáng kể trong những năm tới. Đến năm 2020, Việt Nam dự kiến sẽ có khoảng 24,6 triệu gia đình thuộc nhóm thu nhập trung bình đến cao, và là một trong những nước trong khu vực có tỷ lệ tăng trưởng thu nhập nhanh nhất khu vực Asean và Trung Quốc. Đây là một yếu tố quan trọng ảnh hưởng đến nhu cầu cho sản phẩm nhà ở.

Hình 9: Tổng số hộ dân tại Việt Nam theo mức thu nhập

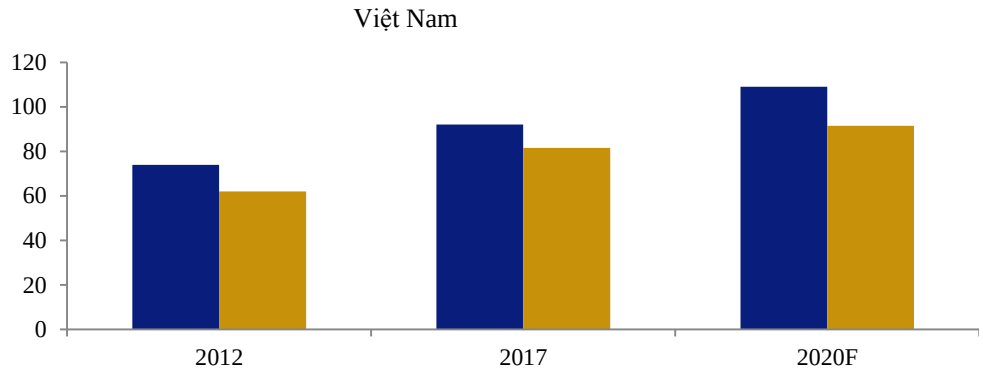


Nguồn: JLL, Oxford Economics

Thu nhập hộ gia đình và Tiêu dùng ngày càng gia tăng:

Từ năm 2012, thu nhập và chi tiêu hàng năm cho mỗi hộ gia đình tại Việt Nam đã được cải thiện đáng kể với tỷ lệ tăng trung bình khoảng 5,0%/năm, theo thống kê của JLL. Thu nhập khả dụng hàng năm ước tính đạt 95,2 triệu đồng/hộ gia đình vào năm 2017, tăng khoảng 7,0% từ năm 2016 và cao gấp gần 1,3 lần so với năm 2012. Mức độ này vẫn đang được cải thiện trên toàn quốc và đây là dấu hiệu của một yếu tố chính cho việc phát triển sức mua.

Hình 10: Thu nhập và mức độ tiêu dùng trung bình cho mỗi hộ gia đình



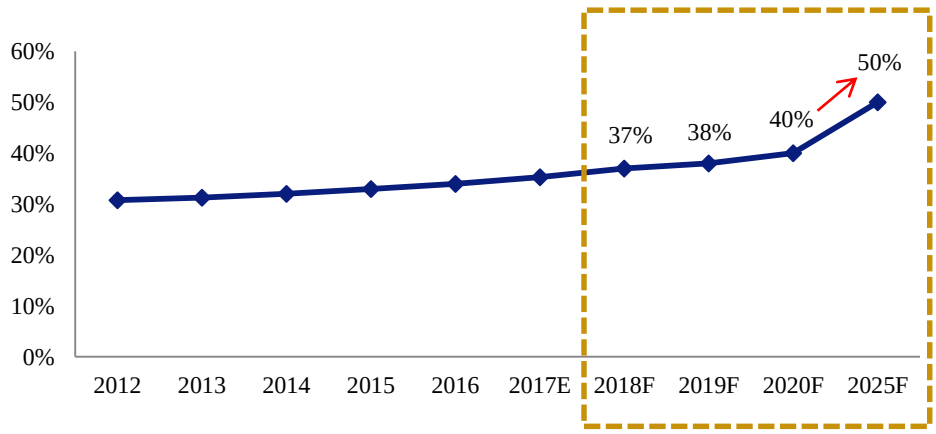
Nguồn: JLL, Oxford Economics

Tốc độ đô thị hóa nhanh chóng

Theo JLL, đến năm 2020, tỷ lệ đô thị hóa của Việt Nam dự kiến đạt khoảng 40%, tương đương với khoảng 45 triệu dân đô thị. So sánh với các nước khác trong khu vực như Malaysia (74%), Indonesia (53%), Thái Lan (49,2%) và Philippines (46%) trong năm 2016, tỷ lệ đô thị hóa của Việt Nam vẫn còn ở mức thấp. Tuy nhiên, Việt Nam dự kiến sẽ có tốc độ đô thị hóa tăng trưởng nhanh nhất khu vực với tỷ lệ 3,5% từ năm 2018 đến năm 2025, theo ước tính của JLL. Vào năm 2025, Việt Nam dự kiến sẽ có 1.000 khu đô thị khắp cả nước. Các khu đô thị sẽ góp phần lớn thúc đẩy nhu cầu nhà ở mới trong thời gian tới.

Do sự tăng trưởng nhanh chóng của nền kinh tế Việt Nam, đặc biệt là tại TP.HCM và Hà Nội, hai thành phố này đã thu hút được một số lượng lớn người nhập cư từ nông thôn. Xu hướng này đã tạo ra các khu đô thị vệ tinh mới, nơi mà tốc độ đô thị hóa đã diễn ra rất mạnh mẽ trong những năm gần đây. Trong thời gian này, hầu hết các cơ sở và dịch vụ tập trung phát triển mạnh ở các khu đô thị này, do đó sự gia tăng mức độ đô thị hóa cũng sẽ có tác động lớn đến sự phát triển của thị trường lao động đang nổi lên và thúc đẩy tăng trưởng kinh tế trong nước.

Hình 11: Tỷ lệ đô thị hóa tại Việt Nam



Nguồn: JLL

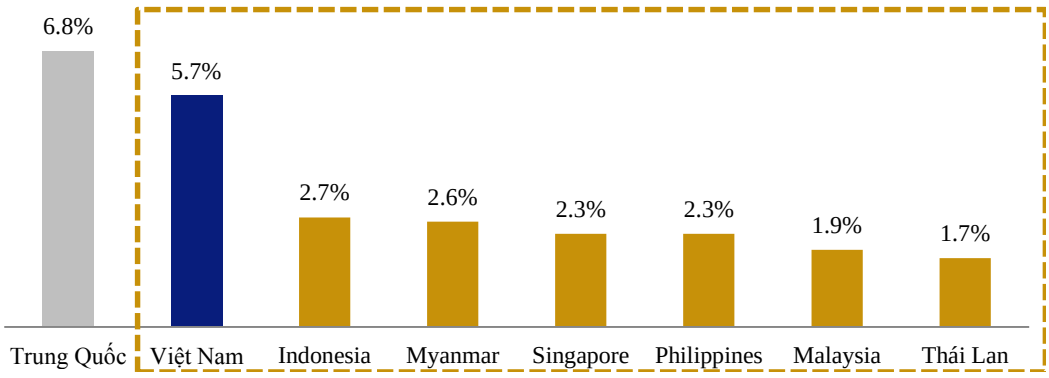
Tác động của các chính sách mới liên quan đến Luật Kinh doanh BĐS và Luật Nhà ở sửa đổi

Luật Nhà ở sửa đổi năm 2014 chính thức có hiệu lực vào ngày 01/07/2015 đã cho phép người nước ngoài và người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu cùng một lúc nhiều nhà ở tại Việt Nam thay vì chỉ được sở hữu duy nhất một bất động sản để ở như trước kia, kỳ vọng đem lại sự tăng trưởng đáng kể cho thị trường bất động sản Việt Nam nói chung khi được tiếp thêm nguồn cầu mới. Theo các điều luật sửa đổi, người nước ngoài và người Việt Nam định cư ở nước ngoài khi nhập cảnh hợp pháp vào Việt Nam đều có quyền được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam, không phụ thuộc vào việc họ phải lưu trú tại Việt Nam trong một khoảng thời gian quy định như trước kia. Các công ty có vốn đầu tư nước ngoài hoặc các văn phòng đại diện của các công ty nước ngoài tại Việt Nam cũng có thể mua bất động sản. Điều này được kỳ vọng sẽ kích thích nhu cầu sở hữu bất động sản của các khách hàng là người nước ngoài đồng thời gia tăng nguồn vốn nước ngoài chảy vào thị trường bất động sản Việt Nam.

Cơ sở hạ tầng ngày càng được cải thiện

Việt Nam đang đẩy mạnh đầu tư vào cơ sở hạ tầng giao thông để thu hút thêm nhiều nhà đầu tư nước ngoài.

Hình 12: Việt Nam dẫn đầu về đầu tư cơ sở hạ tầng

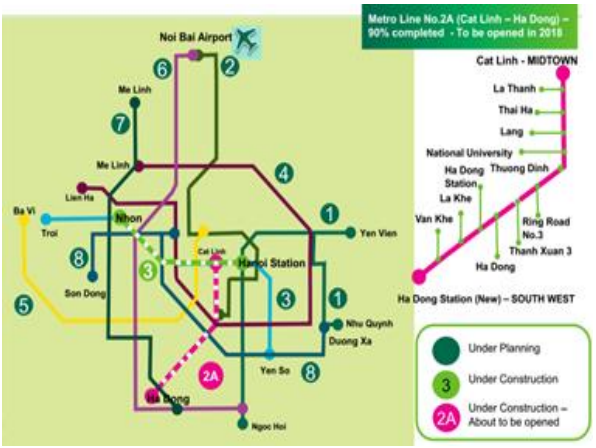


Nguồn: Ngân hàng Phát triển Châu Á

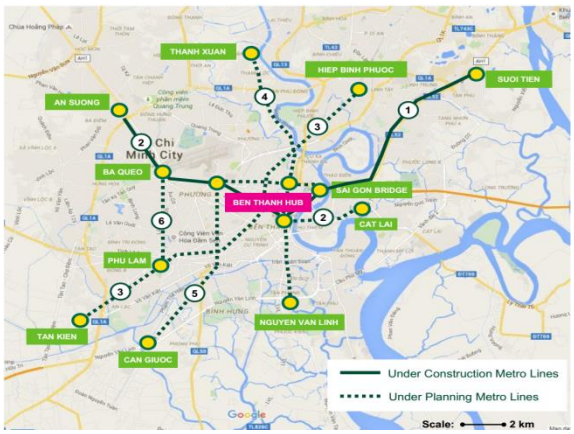
Các nước trong khu vực như Indonesia và Philippines chi ít hơn 3% GDP cho việc đầu tư cơ sở hạ tầng, trong khi Malaysia và Thái Lan dưới 2%. Để hỗ trợ các dự án cơ sở hạ tầng trong giai đoạn 2015 - 2020, Chính phủ Việt Nam đang đẩy mạnh chương trình hợp tác công tư (PPP) để thu hút vốn cho việc đầu tư cơ sở hạ tầng. Tại TP.HCM, tuyến Metro số 1 hiện đang được xây dựng và dự kiến hoàn thành vào năm 2020 và sẽ vận chuyển 160.000 hành khách mỗi ngày. Trong khi đó, Hà Nội đang tập trung vào việc gia tăng các lựa chọn hợp lý cho các tuyến xe buýt và các phương tiện giao thông công cộng khác trong thành phố để giảm ùn tắc giao thông. Tại Hà Nội, việc xây dựng mạng lưới đường sắt đô thị đầu tiên dài 12,5 km đã được bắt đầu vào năm 2011. Giai đoạn đầu tiên dự kiến sẽ đi vào hoạt động vào năm 2018 và sẽ vận chuyển 150.000 hành khách mỗi ngày, giai đoạn cuối cùng của dự án sẽ hoàn thành vào năm 2030 và sẽ vận chuyển 500.000 hành khách mỗi ngày. Cơ sở hạ tầng được cải thiện sẽ là một yếu tố quan trọng tác động tích cực đến sự phát triển của ngành bất động sản nhà ở tại Việt Nam.

Hình 13: Các tuyến metro chính tại Hà Nội và TP.HCM

Các tuyến metro chính tại Hà Nội



Các tuyến metro chính tại TP.HCM

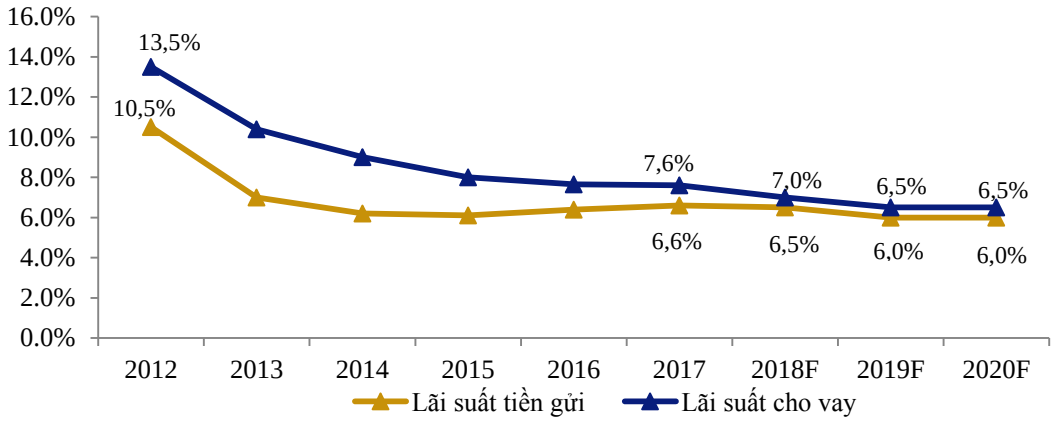


Nguồn: CBRE

Thị trường vay thế chấp bất động sản Việt Nam

Thị trường vay thế chấp bất động sản tại Việt Nam hoạt động sôi nổi trong những năm gần đây cùng với đà tăng trưởng của thị trưởng bất động sản. Theo thống kê của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, dư nợ cho vay trong lĩnh vực bất động sản trong năm 2016 đã tăng khoảng 12,5% so với năm trước. Nhu cầu vay mua nhà đang trên đà gia tăng đối với các tầng lớp thu nhập trung bình-thấp và thu nhập trung bình. Hiện tại có khá nhiều tầng lớp thanh niên có xu hướng chuyển ra ngoài sống và mua nhà hoặc căn hộ riêng. Xu hướng này dự kiến sẽ tăng mạnh trong 5-10 năm tới và sẽ kích thích sự bùng nổ cho thị trường vay mua bất động sản trong nước, đặc biệt là trong phân khúc căn hộ đại chúng, với các sản phẩm trung cấp và bình dân đang ngày chiếm đa số, do vậy thu hút nhiều người có mức thu nhập trung bình. Với nhu cầu nhà ở của khách hàng gia tăng, ngày càng có nhiều ngân hàng thương mại cung cấp các khoản vay nhà ở thuận lợi cho người mua nhà. Lãi suất vay cũng đã giảm đáng kể từ mức 13%/năm (năm 2012) xuống còn 7,5-8,0%/năm (năm 2015) và đang xoay quanh mức 7,6%/năm trong năm 2017 theo JLL.

Hình 14: Lãi suất tiền gửi và lãi suất cho vay



.Nguồn: JLL, Oxford Economics

Tiềm năng phát triển của thị trường BĐS Việt Nam

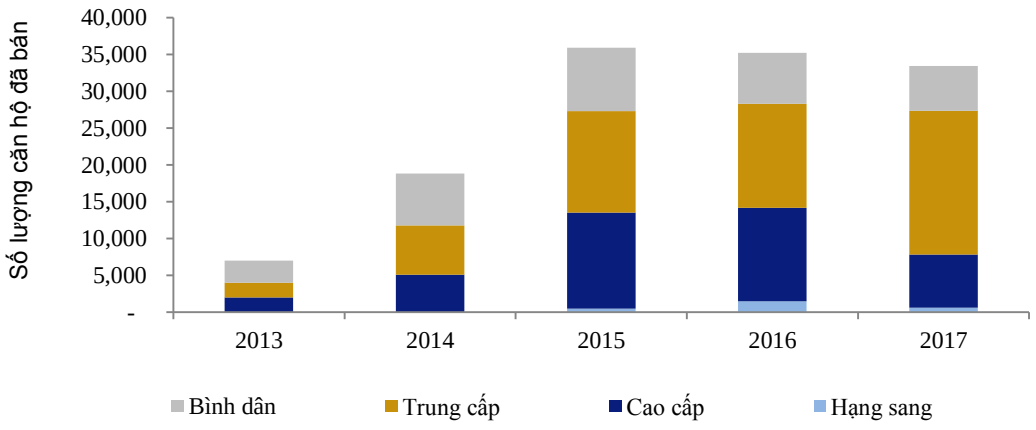
Thị trường bất động sản Việt Nam trải qua 2 năm tốt nhất lịch sử trong giai đoạn 2016 và 2017 với số lượng căn hộ được chào bán thành công tại hai thị trường TP.HCM và Hà Nội đạt mức kỷ lục từ trước đến nay. Phân khúc trung cấp ghi nhận mức tăng hàng quý và hàng năm cao nhất trong những năm gần đây. Đây là phân khúc tăng trưởng tốt nhất ở cả hai phía cung và cầu trong giai đoạn 2014 – 2017, và cũng là phân khúc hấp dẫn nhất đối với cả người mua nhà để ở và nhà đầu tư.

Giá bất động sản trên cả 2 thị trường sơ cấp và thứ cấp tăng trưởng đều từ năm 2013, chủ yếu do chất lượng các dự án mới được ngày càng được nâng cấp. Tại mỗi phân khúc cụ thể, giá bán của dự án sau thường cao hơn dự án trước, đi cùng với đó là sự cải thiện về chất lượng xây dựng, tiện ích cùng các dịch vụ kèm theo.

Thị trường BĐS nhà ở tại Khu vực TP.HCM:

Theo CBRE, trong năm 2017, thị trường TP.HCM đón nhận 31.106 căn hộ mới được đưa ra thị trường từ 70 dự án, chủ yếu ở phía Đông (39%) và phía Nam (30%) của TP.HCM. Tổng số căn hộ được tiêu thụ tại TP.HCM trong năm 2017 là 33.431 căn hộ, giảm 5% so với năm 2016. Tuy nhiên, đây là lần đầu tiên trong 5 năm qua thị trường ghi nhận số lượng căn hộ tiêu thụ vượt số lượng căn hộ mới mở bán trong năm. Phân khúc căn hộ trung cấp chiếm khoảng 60% tổng số căn hộ được tiêu thụ tại TP.HCM trong năm 2017, tương ứng với khoảng 20.000 căn hộ đã được bán thành công, cho thấy sự chuyển dịch mạnh mẽ của thị trường để đáp ứng nhu cầu của người mua căn hộ để ở và tạo nền tảng cho thị trường bền vững.

Hình 15: Số lượng căn hộ tiêu thụ tại TP.HCM qua các năm

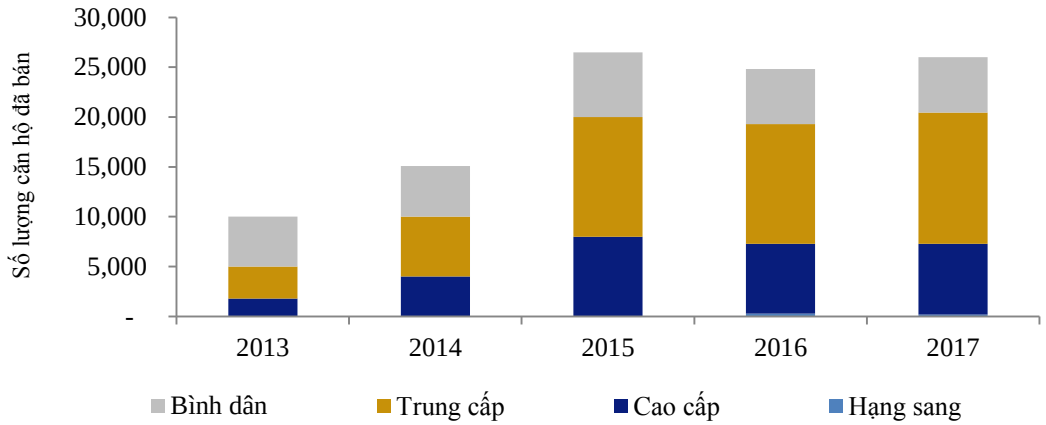


Nguồn: CBRE

Thị trường BĐS nhà ở tại Khu vực Hà Nội:

Theo CBRE, tổng số căn hộ mở bán trong năm 2017 tại Hà Nội là 35.059 căn hộ, tăng 12% so với năm 2016. Đây cũng là mức mở bán mới cao nhất trong vòng 5 năm trở lại đây. Phân khúc trung cấp tiếp tục chiếm lĩnh thị trường với 62 dự án mới được mở bán với 22.375 căn hộ, tăng 27% so với năm 2016. Tổng số căn hộ được tiêu thụ tại Hà Nội trong năm 2017 là 26.000 căn hộ, tăng 12% so với năm 2016.

Hình 16: Số lượng căn hộ tiêu thụ tại Hà Nội qua các năm



Nguồn: CBRE

Sức nóng của thị trường giai đoạn 2015 – 2017 sẽ tiếp tục lan tỏa sang năm 2018 và các năm tiếp theo. Các phân khúc cơ bản sẽ tiếp tục đà tăng trưởng bền vững, bao gồm phân khúc căn hộ phổ thông và trung cấp nhằm đáp ứng nhu cầu mua nhà để ở đang tăng lên. Theo CBRE, nhu cầu đối với các căn hộ chung cư tại Hà Nội và TP.HCM vào năm 2022 dự kiến sẽ đạt 203.792 căn, tăng 348,2% so với số lượng 59.193 căn của năm 2017. CBRE cũng dự báo nhu cầu về căn hộ chung cư chiếm 21,1% tổng nhu cầu nhà ở tại các thị trường này vào năm 2022, so với mức 11,4% của năm 2017.

8.3. So sánh tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp trong cùng ngành

Trên thị trường chứng khoán Việt Nam, không có công ty bất động sản niêm yết nào hoàn toàn tương đồng với Công ty về quy mô vốn và tài sản, số lượng các dự án bất động sản đang triển khai và sự đa dạng về vị trí địa lý của các dự án bất động sản.

Hơn thế nữa, các báo cáo tài chính của Công ty trong năm 2016 và 2017 trình bày trong Bản Cáo Bạch này mới chỉ phản ánh tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh Vinhomes trước khi tiến hành tái cấu trúc trong tháng 02/2018 để chuyển giao các dự án bất động sản của Tập đoàn Vingroup cho Vinhomes.

Vì vậy, việc so sánh về tình hình hoạt động kinh doanh của Vinhomes và tình hình tài chính với 02 doanh nghiệp được chọn là Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (NVL) và Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền (KDH) chỉ mang tính tương đối.

So sánh về tình hình hoạt động kinh doanh:

Bảng 14: So sánh các chỉ tiêu về tình hình hoạt động kinh doanh năm 2017

Đơn vị tính: Triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	Vinhomes	NVL	KDH
1.	Tổng tài sản	51.303.819	49.466.962	9.716.622
2.	Vốn chủ sở hữu	10.123.785	13.256.391	6.190.897

TT	Chỉ tiêu	Vinhomes	NVL	KDH
3.	Doanh thu thuần	15.297.312	11.632.336	3.054.812
4.	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	2.352.065	2.567.639	747.848
5.	(Lỗ)/Lợi nhuận khác	(243.283)	20.860	(18.812)
6.	Lợi nhuận trước thuế	2.108.782	2.588.499	729.036
7.	Lợi nhuận sau thuế	1.565.489	2.061.643	558.890

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2017 của các công ty

So sánh về tình hình tài chính:

Bảng 15: So sánh các chỉ tiêu về tài chính 2017

TT	Các chỉ tiêu	Vinhomes	NVL	KDH
1.	**Chỉ tiêu về khả năng thanh toán**			
	Hệ số thanh toán ngắn hạn	1,30	1,82	5,01
	(Tài sản ngắn hạn/ Nợ ngắn hạn)			
	Hệ số thanh toán nhanh	0,80	0,63	2,34
	(*Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho/ Nợ ngắn hạn)*			
2.	**Chỉ tiêu về cơ cấu vốn**			
	Nợ/Tổng tài sản (*)	0,80	0,73	0,36
	Nợ/Vốn chủ sở hữu (**)	4,07	2,73	0,57
3.	**Chỉ tiêu về năng lực hoạt động**			
	Vòng quay Hàng tồn kho	0,80	0,39	0,43
	(Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân)			
	Vòng quay Tổng tài sản	0,34	0,27	0,35
	(Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân)			
4.	**Chỉ tiêu về khả năng sinh lời**			
	Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	10,23%	17,72%	18,30%
	Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu bình quân (***)	30,96%	18,74%	11,56%

TT	Các chỉ tiêu	Vinhomes	NVL	KDH
	Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản bình quân	3,52%	4,79%	6,33%
	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần	15,38%	22,07%	24,48%

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2017 của các Công ty

(*) và (**): Các chỉ tiêu này được tính với giá trị Nợ bao gồm cả giá trị Khách hàng trả trước. Nếu loại bỏ yếu tố này thì tỷ trọng Nợ/Tổng tài sản của Vinhomes là 0,47 lần và Nợ/VCSH là 2,40 lần.

(***) Chỉ số được tính trên cơ sở Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ và Vốn chủ sở hữu đã loại trừ lợi ích của cổ đông không kiểm soát.

Đối với các chỉ tiêu về tình hình hoạt động kinh doanh, so với 02 Công ty còn lại là NVL và KDH thì Vinhomes đứng đầu về quy mô tài sản và Doanh thu thuần. Về mức lợi nhuận, Vinhomes có mức lợi nhuận tương đồng với NVL và cao hơn KDH. Đối với các chỉ tiêu về tình hình tài chính, các chỉ số của Vinhomes đa số nằm ở mức cao hơn mức trung bình của 03 công ty.

Tuy nhiên, như đã nêu trên, cần lưu ý số liệu được sử dụng để so sánh là số liệu tại BCTC kiểm toán của Vinhomes tại thời điểm 31/12/2017, trước thời điểm tái cấu trúc, tăng vốn và nhận sáp nhập Công ty CP Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát và Công ty CP Kinh doanh và Quản lý BĐS Vinhomes đồng thời nhận chuyển giao các dự án bất động sản của Tập đoàn Vingroup, công ty thành viên của Tập đoàn hoặc các đối tác, do đó, các số liệu này chưa phản ánh đúng quy mô và năng lực hoạt động hiện tại của Công ty CP Vinhomes.

8.4. Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước và xu thế chung trên thế giới

Trong những năm gần đây, tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam tăng khá tốt, ổn định và có dấu hiệu vẫn đang tiếp tục trên đà tăng trưởng ở những năm sắp tới trong khi lạm phát vẫn trong tầm kiểm soát. Một nền kinh tế phát triển lành mạnh là điều kiện tất yếu thúc đẩy sự phát triển của các ngành nghề kinh doanh, đặc biệt là ngành kinh doanh bất động sản vốn luôn vận động theo chu kỳ của nền kinh tế. Nắm bắt được rõ các mục tiêu phát triển kinh tế xã hội, Ban Lãnh đạo Công ty định hướng tiếp tục triển khai hàng loạt dự án bất động sản mới trong thời gian tới. Ban Lãnh đạo Công ty cũng nhận định rằng các mục tiêu phát triển của Công ty đều phù hợp với các triển vọng ngành nghề mà Công ty đang tham gia đầu tư, phù hợp với chính sách và xu thế phát triển của nền kinh tế nói chung.

9. Chính sách đối với người lao động

9.1. Số lượng người lao động trong Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết

Tổng số lao động của Công ty đến thời điểm 30/06/2018 là 3.354 người (không bao gồm lao động đang trong thời gian học việc và thử việc).

Bảng 16: Cơ cấu trình độ lao động

TT	Trình độ chuyên môn	Số lượng (người)	Tỷ lệ (%)
1.	Đại học và trên đại học	909	27,10%
2.	Cao đẳng, trung cấp, nghiệp vụ	435	12,97%
3.	Công nhân lao động phổ thông	2010	59,93%
	Tổng cộng	**3354**	**100%**

Nguồn: Vinhomes

9.2. Chính sách đối với người lao động

9.2.1 Chính sách đào tạo

Chính sách đào tạo và phát triển Nhân viên là một trong những công tác được ưu tiên hàng đầu của Công ty, với mục tiêu là sử dụng tối đa nguồn nhân sự hiện có và nâng cao tính hiệu quả của hoạt động đào tạo, đào tạo và phát triển đội ngũ CBNV có trình độ và năng lực phù hợp, đáp ứng được các yêu cầu các vị trí công việc hiện tại đồng thời nâng cao khả năng thích ứng của đội ngũ CBNV với yêu cầu công việc trong tương lai.

❖ **Nội dung đào tạo:**

Công ty tập trung vào các nhóm nội dung sau:

- *Văn hóa truyền lửa*: Nhằm giúp CBNV hiểu rõ được về lịch sử, văn hóa và các tiêu chuẩn dịch vụ (diện mạo, tác phong, giao tiếp, …), từ đó tạo động lực cho CBNV gắn kết với công ty, xây dựng văn hóa doanh nghiệp bền vững.
- *Đào tạo năng lực lãnh đạo:* Để xây dựng được đội ngũ lãnh đạo giỏi và phù hợp với sự phát triển của Tổ chức, Công ty đã dành sự quan tâm đặc biệt đến công tác đào tạo năng lực cho các cán bộ quản lý điều hành theo khung năng lực lãnh đạo chung của Tập đoàn.
- *Đào tạo năng lực chuyên môn:* Đội ngũ Nhân viên được tham gia thường xuyên các chương trình đào tạo để trau dồi, nâng cao kiến thức và trình độ chuyên môn, tăng hiệu quả trong công việc đồng thời phục vụ cho mục tiêu phát triển bền vững của Công ty.
- *Đào tạo Quy định quy chế:* Phổ biến, cập nhật các quy định, quy chế đang có hiệu lực của Công ty để trang bị cho các CBNV các thông tin cần thiết, chuẩn hóa trong quá trình làm việc.
- *Đào tạo kỷ yếu:* Việc đào tạo được thực hiện thông qua các nội dung về bài học thành công, thất bại đã được đúc kết qua thực tiễn triển khai công việc, từ đó CBNV có có thêm được nhiều kinh nghiệm hữu ích khi xử lý tình huống phát sinh.

❖ **Hình thức đào tạo:**

- *Đào tạo tại chỗ:* Được tiến hành liên tục xuyên suốt trong Công ty và ở mọi vị trí, trong đó các nhân viên nhiều kinh nghiệm sẽ hướng dẫn cho các nhân viên mới hoặc nhân viên ít kinh nghiệm hơn.

- *Đào tạo nội bộ:* Ban Đào tạo của Tập đoàn, Phòng Đào tạo của Công ty và các Cán bộ lãnh đạo kiêm nhiệm giảng viên nội bộ là lực lượng vững mạnh hỗ trợ CBNV trong việc hoạch định, tổ chức các chương trình đào tạo cũng như thẩm định, đánh giá chất lượng sau đào tạo để đảm bảo CBNV được trang bị đầy đủ, vững vàng các năng lực lãnh đạo, năng lực chuyên môn cần thiết cho yêu cầu công việc hiện tại cũng như đáp ứng được sự phát triển liên tục của Công ty.
- *Đào tạo bên ngoài:* Căn cứ vào từng công việc, mục tiêu phát triển và định hướng của Công ty, CBNV sẽ được chọn để tham gia các lớp đào tạo bên ngoài, bao gồm cả các đợt đi tham quan thực tế các thị trường có cùng ngành nghề phát triển để nâng cao kiến thức, trình độ và nghiệp vụ.

9.2.2 Chính sách tiền lương, thưởng, phúc lợi

Để thu hút những nhân sự có năng lực cũng như tạo điều kiện để Nhân viên yên tâm gắn bó lâu dài với Công ty, Công ty đã xây dựng chính sách lương, thưởng cạnh tranh, phù hợp với từng vị trí công việc, kỹ năng và trình độ chuyên môn của Nhân viên nhằm ghi nhận đúng sự đóng góp, kết quả công việc của từng cá nhân.

Chính sách tiền lương

Mức lương tối thiểu: Công ty áp dụng mức thu nhập thuần tối thiểu là 5.000.000 đồng/người/tháng, mức lương này sẽ được thay đổi theo sự thay đổi của Nhà nước và/hoặc tình hình phát triển kinh doanh, tình hình thực tế của Công ty trong năm.

Điều chỉnh, tăng lương: Định kỳ hàng năm, Công ty sẽ đánh giá năng lực và kết quả công việc của cán bộ nhân viên, làm cơ sở để Công ty xem xét, điều chỉnh và tăng lương, tạo thêm động lực cho từng nhân viên.

Chính sách thưởng

Thưởng tháng lương 13: Để ghi nhận sự đóng góp của mỗi CBNV trong năm, CBNV đáp ứng điều kiện theo quy định (đã ký Hợp đồng lao động chính thức, đã làm việc tối thiểu 3 tháng liên tục tại Công ty tính đến ngày 31/12 của năm, đạt chỉ tiêu đào tạo, ...) sẽ được thưởng lương tháng 13 tính theo số tháng làm việc thực tế tại Công ty trong năm.

Thưởng cuối năm Âm lịch: Vào dịp cuối năm, Công ty sẽ bắt đầu tiến hành đánh giá kết quả làm việc của toàn bộ Nhân viên để làm căn cứ xét thưởng thành tích. Cơ cấu thưởng và mức thưởng theo chính sách của Tập đoàn hàng năm.

Thưởng Sáng kiến: Để khuyến khích nhân viên luôn có sự sáng tạo và tâm huyết với công việc, Công ty có những chính sách khen thưởng cho những Nhân viên có đóng góp sáng tạo, cải tiến mang lại kết quả, hiệu quả công việc hoặc lợi ích giá trị cho Công ty hoặc khen thưởng đối với các hành động người tốt việc tốt, nâng cao chất lượng dịch vụ cho Công ty.

Thưởng Chiến dịch/ Dự án: Là phần thưởng nhằm khuyến khích, ghi danh các CBNV có nỗ lực tham gia và đóng góp đặc biệt vào các dự án/chiến dịch, các hoạt động ngoài phạm vi công việc bình thường (ví dụ các chiến dịch bàn giao, chiến dịch mở bán...).

Thưởng KPI: Dựa trên việc hoàn thành KPI, Công ty sẽ có các chế độ thưởng phạt cho từng cá nhân nhằm thúc đẩy CBNV đạt kế tquả kinh doanh và các chỉ số đo lường hiệu quả công việc.

Chính sách phúc lợi

Chính sách phúc lợi được xây dựng rất chi tiết và thường xuyên được Ban Lãnh đạo Công ty nghiên cứu, điều chỉnh, bổ sung nhằm tạo mức phúc lợi tốt nhất cho Nhân viên, qua đó góp phần tạo động lực, khích lệ Nhân viên đóng góp nhiều hơn cho sự phát triển của Công ty. Một số chính sách phúc lợi của Công ty như:

- *Chính sách chăm sóc sức khỏe:* Ngoài các loại bảo hiểm bắt buộc theo quy định của Nhà nước như Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm Y tế, Bảo hiểm thất nghiệp, Công ty còn mua Bảo hiểm sức khỏe Bảo Việt bao gồm bảo hiểm sức khỏe và bảo hiểm tai nạn cho tất cả Nhân viên ký Hợp đồng lao động chính thức với công ty. Mỗi năm 01 lần, Công ty sẽ tổ chức khám sức khỏe cho toàn thể Nhân viên Công ty. CBNV được hưởng ưu đãi khi sử dụng dịch vụ khám chữa bệnh tại Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec.
- *Hoạt động phong trào, du lịch, nghỉ dưỡng:* Hàng năm, Công ty sẽ tổ chức các hoạt động phong trào cho Nhân viên, tạo điều kiện để tất cả Nhân viên dù ở đơn vị nào trong Công ty cũng có cơ hội rèn luyện thể chất, tinh thần; đồng thời cũng là cơ hội để gặp gỡ, trao đổi và tạo mối quan hệ giữa các đơn vị thành viên.

  Trợ cấp những dịp đặc biệt trong năm: Vào các dịp Quốc tế Phụ nữ, Ngày Giải phóng Miền Nam thống nhất đất nước 30/4, Quốc tế Lao động 1/5, Tết Trung thu, Quốc tế thiếu nhi, Quốc khánh 2/9, Sinh nhật Tập đoàn v.v…, CBNV sẽ được nhận quà, tiền mặt hoặc tham gia Tiệc liên hoan.

10. Chính sách cổ tức

Công ty chi trả cổ tức cho các cổ đông theo kết quả sản xuất kinh doanh, sau khi đã hoàn thành các nghĩa vụ nộp thuế, nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của Pháp luật. Sau khi thanh toán số cổ tức đã định, Công ty vẫn đảm bảo thanh toán đầy đủ các khoản nợ và các nghĩa vụ tài sản khác đến hạn phải trả.

Tỷ lệ cổ tức sẽ căn cứ theo quyết định của ĐHĐCĐ và theo quy định của pháp luật. Cổ tức sẽ được công bố và chi trả từ Lợi nhuận giữ lại của Công ty nhưng không được vượt quá mức do HĐQT đề xuất sau khi đã tham khảo ý kiến cổ đông tại cuộc họp ĐHĐCĐ.

Năm 2016: Công ty không chi trả cổ tức cho cổ phiếu phổ thông để tái đầu tư vào mở rộng mạng lưới cũng như nâng cao chất lượng sản phẩm dịch vụ.

Năm 2017: Công ty thực hiện trả cổ tức bằng cổ phần cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ với tỷ lệ 1:2 và trả cổ tức bằng tiền mặt cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 45%.

Năm 2018: Công ty dự kiến chi trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu bằng cổ phiếu với tỷ lệ 25%.

Năm 2019: Công ty dự kiến chi trả cổ tức với tỷ lệ từ 20-30%.

11. Chính sách Vay Nợ Trong Thời Hạn Trái Phiếu, Thứ Tự Ưu Tiên Thanh Toán Của Trái Phiếu Trong Danh Mục Nợ Của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết

11.1 Chính sách vay nợ trong thời hạn trái phiếu

Trái Phiếu được phát hành nhằm huy động vốn cho các mục đích sau của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết:

- Tăng quy mô vốn hoạt động của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết; và/hoặc
- Thực hiện đầu tư vào các chương trình, dự án của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết;

Trên cơ sở nhu cầu vốn cho các dự án đang thực hiện và sẽ triển khai và trên cơ sở tự cân đối nguồn vốn, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết có thể sẽ cần huy động thêm vốn dưới hình thức phát hành trái phiếu riêng lẻ hoặc phát hành trái phiếu ra công chúng hoặc các hình thức khác phù hợp với quy định của pháp luật.

11.2 Thứ tự ưu tiên thanh toán trái phiếu

Trái Phiếu xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp, có thứ tự thanh toán ngang bằng với các nghĩa vụ chung không phải là nợ thứ cấp và không được bảo đảm khác (dù là nghĩa vụ hiện tại hay tương lai) của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết (trừ các trường hợp ưu tiên thanh toán bắt buộc theo quy định của pháp luật). Các Trái Phiếu có các quyền, lợi ích ngang nhau và không Trái Phiếu nào có bất kỳ quyền ưu tiên nào so với bất kỳ Trái Phiếu nào khác vì bất kỳ lý do nào.

Khi thanh lý tài sản của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết nhằm mục đích giải thể hay phá sản Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết, Trái Phiếu có thứ tự ưu tiên thanh toán sau các nghĩa vụ nợ đối với người lao động và Nhà nước nhưng trước so với các khoản phân chia cho cổ đông của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết. Trong trường hợp giá trị tài sản không đủ để thanh toán các nghĩa vụ nợ và các nghĩa vụ tài chính khác của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết, từng đối tượng cùng một thứ tự ưu tiên được thanh toán theo tỷ lệ phần trăm tương ứng với số nợ.

12. Tình hình hoạt động tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm. BCTC của Công ty trình bày phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán: đồng.

12.1 Các chỉ tiêu cơ bản trong năm vừa qua

12.1.1 Trích khấu hao Tài sản cố định

Công ty thực hiện Trích khấu hao Tài sản cố định theo đúng chế độ quy định và không có thay đổi gì trong chính sách khấu hao.

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

Nhà cửa và vật kiến trúc ..... 8 - 47 năm

Máy móc và thiết bị ..... 9 - 10 năm

Phương tiện vận tải, truyền dẫn ..... 3 - 12 năm

Thiết bị văn phòng ..... 2 - 10 năm

Bản quyền ..... 5 năm

Phần mềm máy tính ..... 3 - 10 năm

Nhà cửa ..... 47 năm

Tài sản khác ..... 9 - 10 năm

Quyền sử dụng đất có thời hạn hoặc lâu dài được ghi nhận là tài sản cố định vô hình căn cứ trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp bởi các cơ quan có thẩm quyền.

Tiền thuê đất trả trước cho các hợp đồng thuê đất có hiệu lực trước năm 2003 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình theo quy định của Thông tư 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 25 tháng 04 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định ("Thông tư 45").

12.1.2 Mức lương tối thiểu

Công ty áp dụng mức thu nhập thuần tối thiểu là 5.000.000 đồng/người/tháng, mức lương này sẽ được thay đổi theo sự thay đổi của Nhà nước và/hoặc tình hình phát triển kinh doanh, tình hình thực tế của Công ty trong năm. Định kỳ hàng năm, Công ty sẽ đánh giá năng lực và kết quả công việc của cán bộ nhân viên, làm cơ sở để Công ty xem xét, điều chỉnh và tăng lương, tạo thêm động lực cho từng nhân viên.

12.1.3 Thanh toán các khoản nợ đến hạn

Các khoản nợ vay của Công ty đều được thanh toán đầy đủ và đúng hạn trong những năm qua. Các nghĩa vụ nợ khác như: phải trả người bán, phải trả công nhân viên, phải trả phải nộp khác được Công ty thanh toán đúng hạn và đầy đủ.

12.1.4 Các khoản phải nộp theo luật định

Công ty luôn thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản Thuế GTGT, Thuế TNDN và các khoản Thuế khác theo luật định và các quy định của Nhà nước.

Bảng 17: Số dư thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Đơn vị tính: Triệu đồng

Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	31/12/2016	31/12/2017	30/06/2018
Thuế GTGT	289.645	76.932	32.155
Thuế TNDN	379.099	124.432	1.581.329
Thuế khác	3.439	29.143	6.170
TỔNG CỘNG	**672.183**	**230.507**	**1.619.655**

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2016 và 2017 của CTCP Phát triển Đô thị Nam Hà Nội và BCTC hợp nhất kiểm toán tại ngày 30/06/2018 của Công ty CP Vinhomes

12.1.5 Trích lập các Quỹ theo luật định

Công ty trích lập và sử dụng các Quỹ đúng theo quy định áp dụng cho các doanh nghiệp là CTCP, theo Điều lệ Tổ chức và hoạt động của Công ty. Mức trích lập cụ thể theo từng năm sẽ do ĐHĐCĐ quyết định dựa trên đề xuất của HĐQT.

Bảng 18: Trích lập Quỹ của Công ty

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017	30/06/2018
Quỹ Khen thưởng, Phúc lợi	-	-	-

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2016 và 2017 của CTCP Phát triển Đô thị Nam Hà Nội và BCTC hợp nhất kiểm toán tại ngày 30/06/2018 của Công ty CP Vinhomes

12.1.6 Tổng dư nợ vay

Bảng 19: Tổng dư nợ vay của Công ty

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017	30/06/2018
I. Vay và nợ ngắn hạn	**9.156.627**	**8.699.590**	**22.313.100**
1. Vay ngân hàng	226.949	-	-
2. Vay từ các đối tác doanh nghiệp	-	2.000.000	4.600.000
3. Vay ngắn hạn khác	8.929.678	6.699.590	17.713.100
II. Vay và nợ dài hạn	**-**	**6.627.687**	**6.850.834**
1. Vay ngân hàng	-	1.213.565	1.421.098
2. Trái phiếu phát hành (*)	-	5.414.121	5.429.736
Tổng dư nợ vay (I+II)	**9.156.627**	**15.327.277**	**29.163.934**

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2016 và 2017 của CTCP Phát triển Đô thị Nam Hà Nội và BCTC hợp nhất kiểm toán ngày 30/06/2018 của Công ty CP Vinhomes

(*) Đây là khoản phát hành trái phiếu doanh nghiệp với giá trị ghi sổ 5.500 tỷ VND có kỳ hạn 3 năm.

12.1.7 Tình hình công nợ hiện nay

a. Tổng số nợ phải thu

Bảng 20: Chi tiết các khoản phải thu của Công ty

Đơn vị tính: Triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017	30/06/2018
I.	**Khoản phải thu ngắn hạn**	**4.615.636**	**24.774.715**	**27.355.805**
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	425.996	11.945.378	3.954.485

TT	Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017	30/06/2018
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	535.598	1.695.195	6.285.223
3.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	3.122.656	9.477.029	4.769.600
4.	Phải thu ngắn hạn khác	540.120	1.755.863	12.458.488
5.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(8.734)	(98.749)	(111.991)
II.	**Khoản phải thu dài hạn**	**100.387**	**87.738**	**9.080.056**
1.	Phải thu về cho vay dài hạn	3.990	3.257	3.257
2.	Phải thu dài hạn khác	96.397	84.481	9.076.799
	Tổng cộng	**4.716.023**	**24.862.454**	**36.435.861**

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2016 và 2017 của CTCP Phát triển Đô thị Nam Hà Nội và BCTC hợp nhất kiểm toán tại ngày 30/06/2018 của Công ty CP Vinhomes

Ghi chú: Theo BCTC riêng đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017, có khoản phải thu từ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam ("Vietcombank") với số dư là 36.712.658.040 đồng được trình bày tại Thuyết minh số 5.1 – Phải thu khách hàng. Căn cứ theo điều khoản của hợp đồng cho thuê dài hạn ký giữa Nam Hà Nội và Vietcombank, Vietcombank đã thanh toán đủ 80% giá trị hợp đồng cho Nam Hà Nội vào tháng 12/2014, và Vietcombank sẽ thanh toán số công nợ còn lại cho Công ty tương đương với 36.712.658.040 đồng ngay sau khi nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Công ty cung cấp. Công ty không trích lập dự phòng cho khoản phải thu này do đây không phải là nợ phải thu khó đòi và không thuộc đối tượng phải trích lập dự phòng theo các quy định của pháp luật.

b. Tổng số nợ phải trả

Bảng 21: Chi tiết các khoản phải trả của Công ty

Đơn vị tính: Triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017	30/06/2018
I.	**NỢ NGẮN HẠN**	**26.828.479**	**34.223.057**	**61.267.870**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	1.666.275	925.391	3.198.079
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	10.663.036	16.845.744	18.674.344
3.	Thuế và các khoản phải trả Nhà nước	672.183	230.507	1.619.655
4.	Phải trả người lao động	22.622	3.627	8.795
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	1.203.018	1.738.436	4.522.720

TT	Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017	30/06/2018
6.	Doanh thu chưa thực hiện	40.532	16.617	453.209
7.	Phải trả ngắn hạn khác	3.404.186	5.763.144	10.477.968
8.	Vay và nợ thuê tài chính	9.156.627	8.699.591	22.313.100
II.	**NỢ DÀI HẠN**	**1.143.325**	**6.956.976**	**13.592.138**
1.	Doanh thu chưa thực hiện	1.101.723	268.018	1.827.169
2.	Phải trả dài hạn khác	5.279	4.453	4.640.274
3.	Vay dài hạn	-	6.627.687	6.850.834
4.	Dự phòng các khoản công nợ dài hạn	36.323	56.818	273.861
	TỔNG NỢ PHẢI TRẢ (I+II)	**27.971.804**	**41.180.034**	**74.860.009**

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2016 và 2017 của CTCP Phát triển Đô thị Nam Hà Nội và BCTC hợp nhất kiểm toán tại ngày 30/06/2018 của Công ty CP Vinhomes

12.2 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Bảng 22: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu của Công ty

TT	Các chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017
1.	**Chỉ tiêu về khả năng thanh toán**		
	Hệ số thanh toán ngắn hạn	0,61	1,3
	(TSLĐ/Nợ ngắn hạn)		
	Hệ số thanh toán nhanh	0,3	0,8
	(TSLĐ-Hàng tồn kho/Nợ ngắn hạn)		
2.	**Chỉ tiêu về cơ cấu vốn**		
	Hệ số Nợ/ Tổng tài sản (*)	0,75	0,80
	Hệ số Nợ/ Vốn chủ sở hữu (**)	2,93	4,07
3.	**Chỉ tiêu về năng lực hoạt động**		
	Vòng quay hàng tồn kho	0,93	0,8
	(Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân)		

TT	Các chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017
	Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	0,36	0,34
4.	**Chỉ tiêu về khả năng sinh lời**		
	Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	19,68%	10,23%
	Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu bình quân	58,80%	30,96%
	Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản bình quân	7,03%	3,52%
	Hệ số lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần	23,64%	15,38%

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2016 và 2017 của CTCP Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

(*) và (**): Các chỉ tiêu này được tính với giá trị Nợ bao gồm cả giá trị Khách hàng trả trước tiền mua nhà. Nếu loại bỏ yếu tố này thì tỷ trọng Nợ/Tổng tài sản và Nợ/VCSH của Nam Hà Nội lần lượt là 0,46 và 1,81 lần năm 2016, 0,47 và 2,40 lần năm 2017.

13. Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc, Ban Kiểm soát, Kế toán trưởng

Bảng 23: Danh sách Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc, Ban Kiểm soát và Kế toán trưởng

TT	Họ và Tên	Chức vụ	Năm sinh	CMND/Hộ chiếu/CCCD
I.	**Hội đồng Quản trị**			
1.	Ông Phạm Nhật Vượng	Chủ tịch HĐQT	1968	001068008888
2.	Bà Nguyễn Diệu Linh	Thành viên HĐQT kiêm TGĐ	1974	011855072
3.	Ông Nguyễn Việt Quang	Thành viên HĐQT	1968	001068008968
4.	Bà Cao Thị Hà An	Thành viên HĐQT	1968	024370462
5.	Ông Varun Kapur	Thành viên HĐQT độc lập	1969	Z2282120
6.	Ông Mueen Uddeen	Thành viên HĐQT độc lập	1955	K0021614R
II.	**Ban Giám đốc**			
1.	Bà Nguyễn Diệu Linh	TGĐ kiêm Thành viên HĐQT	1974	011855072
2.	Ông Nguyễn Đức Quang	Phó TGĐ	1983	C2555999
3.	Ông Douglas Farrell	Phó TGĐ	1980	PE0417794
4.	Ông Phạm Thiếu Hoa	Phó TGĐ	1963	011536700

TT	Họ và Tên	Chức vụ	Năm sinh	CMND/Hộ chiếu/CCCD
5.	Bà Nguyễn Ngọc Thúy Linh	Phó TGĐ	1985	001185021064
6.	Ông Nguyễn Văn Trai	Phó TGĐ	1959	011632477
7	Bà Phí Thị Thục Nga	Phó TGĐ	1967	011706238
8.	Bà Lê Thị Hải Yến	Giám đốc tài chính	1981	C0633207
III.	**Ban Kiểm soát**			
1.	Ông Phạm Khôi Nguyên	Trưởng BKS	1990	163067186
2.	Bà Đoàn Thị Thu Mai	Thành viên BKS	1989	B5658885
3.	Bà Lê Thị Duyên	Thành viên BKS	1973	012946009
IV.	**Kế toán trưởng**			
1.	Bà Bùi Thị Hà	KTT	1973	001173003547

13.1 Hội đồng Quản trị

13.1.1 Ông Phạm Nhật Vượng - Chủ tịch Hội đồng Quản trị

- Họ và tên: **Phạm Nhật Vượng**
- Giới tính: Nam
- Năm sinh: 05/08/1968
- Nơi sinh: Hà Nội
- Số CMND/Hộ chiếu/CCCD: 001068008888, Ngày cấp 31/10/2016, Nơi cấp: Cục CSĐKQL Cư trú và DLQG về dân cư
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: Số 193C, Phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Kinh tế địa chất
- Quá trình công tác:

  - Từ 1993 – 2001: Sáng lập viên Công ty TNHH Technocom, Ukraina, thuộc Tập đoàn Technocom (nay là Tập đoàn Vingroup)

- Từ 2002 – 2011: Thành viên HĐQT Tập đoàn Vingroup – Công ty CP
- Từ 2011 đến nay: Chủ tịch HĐQT Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
- Từ 02/2018 đến nay: Chủ tịch HĐQT CTCP Vinhomes

▪ Công tác hiện nay tại Vinhomes: Chủ tịch HĐQT

▪ Các chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Chủ tịch HĐQT Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

▪ Số chứng khoán sở hữu và đại diện sở hữu :

- Số lượng cổ phần đại diện sở hữu: 933.265.700 cổ phần, chiếm 34,83% vốn điều lệ
- Số lượng cổ phần thuộc sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

▪ Số cổ phần của những Người có liên quan:

TT	Tên cá nhân/ Tổ chức	Số ĐKKD	Mối quan hệ	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ trên vốn điều lệ
1.	Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0101245486 do Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội cấp lần đầu ngày 03/05/2002	Cổ đông lớn là người có liên quan với Người nội bộ Công ty	1.866.531.400	69,66%

▪ Các khoản nợ đối với Công ty: Không

▪ Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không

▪ Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không

13.1.2 Bà Nguyễn Diệu Linh – Thành viên Hội đồng Quản trị

▪ Họ và tên: **Nguyễn Diệu Linh**

▪ Giới tính: Nữ

▪ Năm sinh: 14/05/1974

▪ Nơi sinh: Hà Nội

▪ Số CMND/Hộ chiếu/CCCD: 011855072, Ngày cấp 13/08/2007, Nơi cấp: TP Hà Nội

▪ Quốc tịch: Việt Nam

- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: Số 6, Đường Bằng Lăng 7, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, TP Hà Nội
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Ngoại ngữ; Cử nhân Luật
- Quá trình công tác:
  - Từ 1996 - 1999: Chuyên viên pháp lý Văn phòng Luật Ngo Miguérès and Partners, Hà Nội.
  - Từ 1999 - 2005: Cộng sự Hãng Luật Gide Loyrette Nouel, Hà Nội
  - Từ 2005 - nay: Công tác tại Tập đoàn Vingroup, Thành viên Hội đồng quản trị, người được ủy quyền công bố thông tin chính thức của Tập đoàn.
  - Từ 02/2018 đến nay: Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc CTCP Vinhomes
- Công tác hiện nay tại Vinhomes: Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
- Các chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Thành viên HĐQT Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
- Số chứng khoán sở hữu và đại diện sở hữu:
  - Số lượng cổ phần đại diện sở hữu: 933.265.700 cổ phần, chiếm 34,83% vốn điều lệ
  - Số lượng cổ phần thuộc sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Số cổ phần của những Người có liên quan:

TT	Tên cá nhân/ Tổ chức	Số ĐKKD	Mối quan hệ	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ trên vốn điều lệ
1.	Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0101245486 do Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội cấp lần đầu ngày 03/05/2002	Cổ đông lớn là người có liên quan với Người nội bộ Công ty	1.866.531.400	69,66%

- Các khoản nợ đối với Công ty: Không
- Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không

- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không

13.1.3 Ông Nguyễn Việt Quang – Thành viên Hội đồng Quản trị

▪ Họ và tên:	**Nguyễn Việt Quang**
▪ Giới tính:	Nam
▪ Năm sinh:	28/11/1968
▪ Nơi sinh:	Hà Nội
▪ Số CMND/Hộ chiếu/CCCD:	001068008968 do Cục trưởng Cục cảnh sát ĐKQL Cư trú và DLQG về dân cư cấp ngày 20/10/2016
▪ Quốc tịch:	Việt Nam
▪ Dân tộc:	Kinh
▪ Địa chỉ thường trú:	BL 05-14, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, TP Hà Nội
▪ Trình độ chuyên môn:	Thạc sỹ Luật, Cử nhân khoa Quản trị kinh doanh trường Đại học kinh tế quốc dân
▪ Quá trình công tác:	
- Từ 1996 - 2009:	Thành viên HĐQT kiêm Trưởng Ban Kiểm soát Công ty TNHH Y Cao
- Từ 2010 – 02/2018:	Tổng Giám đốc CTCP Phát triển Đô thị Nam Hà Nội (nay là CTCP Vinhomes)
- Từ 04/2017 đến nay:	Thành viên HĐQT Tập đoàn Vingroup - CTCP
- Từ 02/2018 đến nay:	Tổng Giám đốc Tập đoàn Vingroup - CTCP
- Từ 02/2018 đến nay:	Thành viên HĐQT CTCP Vinhomes
▪ Công tác hiện nay tại Vinhomes	Thành viên HĐQT
▪ Các chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác	- Thành viên HĐQT/ Tổng Giám đốc Tập đoàn Vingroup – Công ty CP - Chủ tịch HĐQT CTCP Bệnh viện Đa khoa quốc tế Vinmec - Chủ tịch Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom - Tổng Giám đốc CTCP Đầu tư và Phát triển Sinh Thái
▪ Số chứng khoán sở hữu và đại diện sở hữu :	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Số lượng cổ phần đại diện sở hữu:	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

- Số lượng cổ phần thuộc sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

- Số cổ phần của những Người có liên quan:

TT	Tên cá nhân/ Tổ chức	Số ĐKKD	Mối quan hệ	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ trên vốn điều lệ
1.	Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0101245486 do Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội cấp lần đầu ngày 03/05/2002	Cổ đông lớn là người có liên quan với Người nội bộ Công ty	1.866.531.400	69,66%

- Các khoản nợ đối với Công ty: Không
- Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không

13.1.4 Bà Cao Thị Hà An – Thành viên Hội đồng Quản trị

- Họ và tên: **Cao Thị Hà An**
- Giới tính: Nữ
- Năm sinh: 10/9/1968
- Nơi sinh: Hà Nội
- Số CMND/Hộ chiếu/CCCD: 024370462 do CATP HCM cấp ngày 02/3/2005
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: Số 7 Đường Nội Khu Nam Thông 1C, Phường Tân Phú, Quận 7, TP.HCM, Việt Nam
- Trình độ chuyên môn: Diploma (sau Đại học) chuyên ngành Tài chính Bảo hiểm của Học viện Bảo hiểm Úc và New Zealand.
  Thạc sỹ chuyên ngành Quản trị kinh doanh
- Quá trình công tác:
  - Từ 1991 đến 1992: Nhân viên Cửa hàng Giới thiệu sản phẩm tại Xí nghiệp sản xuất và dịch vụ May trực thuộc Confextimex
  - Từ 1992 đến 1996: Nhân viên kinh doanh tại Cửa hàng số 2 - Công ty Vật tư Bưu điện 2

- Từ 1996 đến 2000:	Nhân viên Phòng Xuất Nhập Khẩu - Công ty Vật tư Bưu điện 2
- Từ 02/2000 đến 08/2002:	Phó trưởng phòng Phòng Tài sản kỹ thuật - Công ty Cổ phần Bảo hiểm Bưu điện chi nhánh Tp. Hồ Chí Minh (PTI-HCM).
- Từ 8/2002 đến 12/2003:	Trưởng phòng Tài sản kỹ thuật (PTI-HCM)
- Từ 01/2004 đến 07/2007:	Trưởng phòng Kinh doanh Bảo hiểm số 1 (PTI-HCM)
- Từ 08/2007 đến 10/2007:	Thành viên ban Trù Bị Công ty Cổ Phần Bảo Hiểm Quân Đội
- Từ 19/10/2007 đến 30/4/2008:	Giám đốc Công Ty CP Bảo Hiểm Quân Đội – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh
- Từ 01/05/2008 đến 02/2016:	Phó Tổng Giám Đốc Công ty CP Bảo Hiểm Quân Đội kiêm Giám đốc Công Ty CP Bảo Hiểm Quân Đội – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh (Từ 2012 đổi thành Phó Tổng Giám Đốc Tổng Công ty CP Bảo Hiểm Quân đội kiêm Giám đốc Công ty Bảo Hiểm MIC Tp. HCM
- Từ 02/2016 đến nay:	Giám đốc Phát triển Dự án Tập đoàn Vingroup – Công ty CP
- Từ 2/2018 đến nay:	Thành viên Hội đồng quản trị CTCP Vinhomes
▪ Công tác hiện nay tại Vinhomes	Thành viên HĐQT
▪ Các chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác	Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty TNHH Thương Mại Dịch vụ Long Tram
▪ Số chứng khoán sở hữu và đại diện sở hữu :	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Số lượng cổ phần đại diện sở hữu:	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Số lượng cổ phần thuộc sở hữu cá nhân:	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
▪ Số cổ phần của những Người có liên quan:	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
▪ Các khoản nợ đối với Công ty:	Không có
▪ Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Không có
▪ Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty:	Không có

13.1.5 Ông Varun Kapur – Thành viên Hội đồng Quản trị độc lập

- Họ và tên: **Varun Kapur**
- Giới tính: Nam
- Năm sinh: 26/03/1969
- Nơi sinh: Ấn Độ
- Số CMND/Hộ chiếu/CCCD: Z2282120, Ngày cấp: 01/09/2011, Nơi cấp: Singapore
- Quốc tịch: Ấn Độ
- Dân tộc: Ấn Độ
- Địa chỉ thường trú: 06-01 Astrid Meadow, 48 Coronation Road West, Singapore 269263
- Quá trình công tác:
  - Từ 1996 - 2000: Làm việc tại AIG Investment Corporation, Hong Kong và India
  - Từ 2000 - 2006: Làm việc tại Intel Capital, Hong Kong
  - Từ 2007 - 2012: Thành viên và Giám đốc điều hành tại TPG Capital, Hong Kong và Singapore
  - Từ 2012 - 2015: Thành viên sáng lập tại VGC Singapore
  - Từ 2016 đến nay: Làm việc tại Indgrowth Singapore
  - Từ 02/2018 đến nay: Thành viên độc lập HĐQT CTCP Vinhomes
- Công tác hiện nay tại Vinhomes: Thành viên độc lập HĐQT
- Các chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không
- Số chứng khoán sở hữu và đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
  - Số lượng cổ phần đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
  - Số lượng cổ phần thuộc sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Số cổ phần của những Người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không
- Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không

13.1.6 Ông Mueen Uddeen – Thành viên Hội đồng Quản trị độc lập

- Họ và tên: **Mueen Uddeen**
- Giới tính: Nam
- Năm sinh: 17/08/1955

- Nơi sinh: Pakistan
- Số CMND/Hộ chiếu/CCCD: K0021614R, Ngày cấp: 08/11/2017, Nơi cấp: Singapore
- Quốc tịch: Singapore
- Dân tộc: Ấn Độ
- Địa chỉ thường trú: 110 Tanjong Rhu Road, #05-04 Camelot Singapore 436928
- Quá trình công tác:
  - Từ 1978 - 1987: Làm việc tại Bank of America
  - Từ 1987 - 2010: Giám đốc điều hành, Trưởng văn phòng tại JP Morgan Chase Bank
  - Từ 2010 - nay: Làm việc tại Arcpoint Associates Advisory Pte, Ltd.
  - Từ 02/2018 đến nay: Thành viên độc lập HĐQT CTCP Vinhomes
- Công tác hiện nay tại Vinhomes: Thành viên độc lập HĐQT
- Các chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không
- Số chứng khoán sở hữu và đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
  - Số lượng cổ phần đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
  - Số lượng cổ phần thuộc sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Số cổ phần của những Người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không
- Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không

13.2 Ban Tổng Giám đốc

13.2.1 Bà Nguyễn Diệu Linh - Tổng Giám đốc

Sơ yếu lý lịch đã trình bày ở phần 12.1.2

13.2.2 Ông Nguyễn Đức Quang – Phó Tổng Giám đốc

- Họ và tên: **Nguyễn Đức Quang**
- Giới tính: Nam
- Năm sinh: 02/10/1983
- Nơi sinh: Hà Nội

- Số CMND/Hộ chiếu/CCCD: C2555999, Ngày cấp: 08/11/2017, Nơi cấp: Cục Quản lý xuất nhập cảnh
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: Phòng G06, Tháp 1, chung cư The Vista An Phú, 628 Xa Lộ Hà Nội, Quận 2, TP.HCM
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Quản trị Kinh doanh
- Quá trình công tác:
  - Từ 11/2005 đến 09/2011: Làm việc tại LG Electronics Việt Nam
  - Từ 01/2012 đến 09/2012: Làm việc tại FPT Trading Group
  - Từ 09/2012 đến 10/2014: Làm việc tại Mercedes – Benz An Du Autohaus
  - Từ 11/2014 đến nay: Làm việc tại CTCP Vinhomes và tháng 2/2018 được bổ nhiệm là Phó Tổng Giám đốc CTCP Vinhomes
- Công tác hiện nay tại Vinhomes: Phó Tổng Giám đốc
- Các chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không
- Số chứng khoán sở hữu và đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
  - Số lượng cổ phần đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
  - Số lượng cổ phần thuộc sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Số cổ phần của những Người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không
- Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không

13.2.3 Ông Douglas Farrell – Phó Tổng Giám đốc

- Họ và tên: **Douglas Farrell**
- Giới tính: Nam
- Năm sinh: 22/01/1980
- Nơi sinh: Portland
- Số CMND/Hộ chiếu/CCCD: PE0417794 cấp ngày 02/10/2017 tại Australia
- Quốc tịch: Australia
- Địa chỉ thường trú: 72 Glenmore Rd, Paddington NSW 2021 Australia

- Quá trình công tác:
  - Từ 09/2007 – 09/2008: Phó Giám đốc M&A tại Lehman Brothers
  - Từ 09/2008 – 03/2010: Giám đốc M&A tại Nomura
  - Từ 03/2010 – 10/2016: Giám đốc điều hành, Giám đốc M&A và Bất động sản, Australia & New Zealand tại Citigroup
  - Từ 10/2016 – 01/2018: Thành viên sáng lập tại Quintet Partners
  - Từ 02/2018 đến nay: Phó Tổng Giám đốc CTCP Vinhomes
- Công tác hiện nay tại Vinhomes: Phó Tổng Giám đốc
- Các chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không
- Số chứng khoán sở hữu và đại diện sở hữu: Không có
  - Số lượng cổ phần đại diện sở hữu: Không có
  - Số lượng cổ phần thuộc sở hữu cá nhân: Không có
- Số cổ phần của những Người có liên quan: Không có
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không có

13.2.4 Ông Phạm Thiếu Hoa – Phó Tổng Giám đốc

- Họ và tên: **Phạm Thiếu Hoa**
- Giới tính: Nam
- Năm sinh: 06/11/1963
- Nơi sinh: Hà Nam
- Số CMND/Hộ chiếu/CCCD: 011536700, Ngày cấp: 17/11/2008, Nơi cấp: Hà Nội
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: Trung tâm Tập Thể Viễn Thông, Phường Thành Công, Quận Ba Đình, Hà Nội
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị kinh doanh
- Quá trình công tác:
  - Từ 1987 - 2002: Phụ trách công tác XNK- Công ty Leaprodexim Vietnam
  - Từ 2003 - 2005: Phó Giám đốc kinh doanh - Tập đoàn Technocom - Ucraina

- Từ 12/2005 - nay:	Giám đốc Phát triển Dự án – Tập đoàn Vingroup – Công ty CP
- Từ 2011 đến nay:	Phó Tổng Giám đốc CTCP Vinhomes
▪ Công tác hiện nay tại Vinhomes	Phó Tổng Giám đốc
▪ Các chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác	- Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng - CTCP Đầu tư Kinh doanh BĐS Thăng Long - CTCP Đầu tư và Phát triển Địa ốc TP Hoàng Gia
▪ Số chứng khoán sở hữu và đại diện sở hữu:	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Số lượng cổ phần đại diện sở hữu:	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Số lượng cổ phần thuộc sở hữu cá nhân:	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
▪ Số cổ phần của những Người có liên quan:	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
▪ Các khoản nợ đối với Công ty:	Không có
▪ Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Không có
▪ Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty:	Không có

13.2.5 Bà Nguyễn Ngọc Thúy Linh – Phó Tổng Giám đốc

▪ Họ và tên:	**Nguyễn Ngọc Thúy Linh**
▪ Giới tính:	Nữ
▪ Năm sinh:	06/09/1985
▪ Nơi sinh:	Hà Nội
▪ Số CMND/Hộ chiếu/CCCD:	001185021064, Ngày cấp: 15/11/2017, Nơi cấp: CCS ĐKQL Cư trú và DLQG về dân cư
▪ Quốc tịch:	Việt Nam
▪ Dân tộc:	Kinh
▪ Địa chỉ thường trú:	BT HS0152, KĐT Sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Hà Nội
▪ Trình độ chuyên môn:	Cử nhân Quản trị Kinh doanh quốc tế và Thạc sỹ quản trị du lịch và khách sạn quốc tế
▪ Quá trình công tác:	

- Từ 09/2010 đến 09/2011	Chuyên viên phát triển kinh doanh tại Richard Moore Associates
- Từ 09/2011 đến 02/2012	Chuyên viên Marketing tại Công ty CP AVG
- Từ 02/2012 đến 06/2014	Trưởng bộ phận Marketing tại Công ty CP ĐT&PT Syrenna VN
- Từ 06/2014 đến nay	Trợ lý Phó tổng giám đốc và Phó tổng Giám đốc phụ trách vận hành tại Công ty CP Vinhomes
▪ Công tác hiện nay tại Vinhomes	Phó Tổng Giám đốc
▪ Các chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác	Không
▪ Số chứng khoán sở hữu và đại diện sở hữu:	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Số lượng cổ phần đại diện sở hữu:	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Số lượng cổ phần thuộc sở hữu cá nhân:	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
▪ Số cổ phần của những Người có liên quan:	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
▪ Các khoản nợ đối với Công ty:	Không
▪ Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Không
▪ Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty:	Không

13.2.6 Ông Nguyễn Văn Trai – Phó Tổng Giám đốc

▪ Họ và tên:	**Nguyễn Văn Trai**
▪ Giới tính:	Nam
▪ Năm sinh:	31/07/1959
▪ Nơi sinh:	Hà Nội
▪ Số CMND/Hộ chiếu/CCCD:	011 632 477 do Công an Thành phố Hà Nội cấp ngày 05/02/2007
▪ Quốc tịch:	Việt Nam
▪ Dân tộc:	Kinh
▪ Địa chỉ thường trú:	Số 419, Tổ 26, Phường Khương Thượng, Quận Đống Đa, Hà Nội
▪ Trình độ chuyên môn:	Cử nhân ngoại ngữ
▪ Quá trình công tác:	
- Từ 05/2007 đến 03/2011	Công tác tại Tập đoàn Technocom (Ucraina)
- Từ 03/2011 đến 05/2018	Công tác tại Tập đoàn Vingroup, phụ trách và quản lý Công ty TNHH Dịch vụ bảo vệ

	Vincom, một công ty thuộc Tập đoàn Vingroup từ năm 2013
- Từ 06/2018 đến nay	Phó Tổng Giám đốc phụ trách An ninh an toàn và Phòng chống cháy nổ của Công ty cổ phần Vinhomes.
▪ Công tác hiện nay tại Vinhomes	Phó Tổng Giám đốc
▪ Các chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác	Không
▪ Số chứng khoán sở hữu và đại diện sở hữu:	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Số lượng cổ phần đại diện sở hữu:	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Số lượng cổ phần thuộc sở hữu cá nhân:	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
▪ Số cổ phần của những Người có liên quan:	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
▪ Các khoản nợ đối với Công ty:	Không
▪ Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Không
▪ Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty:	Không

13.2.7 Bà Phí Thị Thục Nga – Phó Tổng Giám đốc

▪ Họ và tên:	**Phí Thị Thục Nga**
▪ Giới tính:	Nữ
▪ Năm sinh:	28/08/1967
▪ Nơi sinh:	Hà Nội
▪ Số CMND/Hộ chiếu/CCCD:	011706238 do Công an TP. Hà Nội cấp ngày 28/02/2007
▪ Quốc tịch:	Việt Nam
▪ Dân tộc:	Kinh
▪ Địa chỉ thường trú:	Số 419, Tổ 26, Phường Khương Thượng, Quận Đống Đa, Hà Nội
▪ Trình độ chuyên môn:	Cử nhân ngoại ngữ
▪ Quá trình công tác:	
- Từ 05/2007 đến 03/2011	Công tác tại Tập đoàn Technocom (Ucraina)
- Từ 03/2011 đến ngày 01/02/2018	Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần phát triển Đô thị Nam Hà Nội
- Từ ngày 05/02/2018 đến ngày 22/02/2018	Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vinhomes

- Từ 23/02/2018 đến ngày 07/06/2018	Giám đốc trung tâm chăm sóc khách hàng của Công ty Cổ phần Vinhomes
- Từ 08/06/2018 đến nay	Phó Tổng Giám đốc chăm sóc khách hàng
▪ Công tác hiện nay tại Vinhomes	Phó Tổng Giám đốc
▪ Các chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác	Không
▪ Số chứng khoán sở hữu và đại diện sở hữu:	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Số lượng cổ phần đại diện sở hữu:	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Số lượng cổ phần thuộc sở hữu cá nhân:	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
▪ Số cổ phần của những Người có liên quan:	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
▪ Các khoản nợ đối với Công ty:	Không
▪ Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Không
▪ Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty:	Không

13.2.8 Bà Lê Thị Hải Yến – Giám đốc Tài chính

▪ Họ và tên:	**Lê Thị Hải Yến**
▪ Giới tính:	Nữ
▪ Năm sinh:	20/12/1981
▪ Nơi sinh:	Hà Nội
▪ Số CMND/Hộ chiếu/CCCD:	C0633207, Ngày cấp: 04/09/2015, Nơi cấp: CCS ĐKQL Cư trú và DLQG về dân cư
▪ Quốc tịch:	Việt Nam
▪ Dân tộc:	Kinh
▪ Địa chỉ thường trú:	Số 3 Phố Nguyễn Văn Trỗi, P. Phương Liệt, Q.Thanh Xuân, Hà Nội
▪ Trình độ chuyên môn:	Thạc sỹ Tài chính Kế toán
▪ Quá trình công tác:	
- Từ 2003 - 2006	Kế toán công ty TNHH Cơ Kim Khí Sơn Hà
- Từ 2006 - 2009	Kế toán tổng hợp Công ty TNHH Tháp trung tâm Hà Nội (Somerset Grand Hà Nội)
- Từ 2009 - 2010	Kế toán trưởng Công ty CP Đầu tư và TM PFV
- Từ 2010 - 2015	Kế toán trưởng Công ty CP Phát triển Đô thị Nam HN

- Từ 2015 - 2016	Phó Giám đốc Khối Quản lý TCKT – Tập đoàn Vingroup – Công ty CP
- Từ 2016 - 2017	Phó Tổng giám đốc, Tổng Giám đốc Công ty CP Kinh doanh và Quản lý Bất động sản Vinhomes
- Từ 2018 - nay	Giám đốc tài chính – Công ty CP Vinhomes
▪ Công tác hiện nay tại Vinhomes	Giám đốc Tài chính
▪ Các chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác	Không
▪ Số chứng khoán sở hữu và đại diện sở hữu:	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Số lượng cổ phần đại diện sở hữu:	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Số lượng cổ phần thuộc sở hữu cá nhân:	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
▪ Số cổ phần của những Người có liên quan:	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
▪ Các khoản nợ đối với Công ty:	Không
▪ Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Không
▪ Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty:	Không

13.3 Ban Kiểm soát

13.3.1 Ông Phạm Khôi Nguyên - Trưởng Ban Kiểm soát

▪ Họ và tên:	**Phạm Khôi Nguyên**
▪ Giới tính:	Nam
▪ Năm sinh:	15/03/1990
▪ Nơi sinh:	Nam Định
▪ Số CMND/Hộ chiếu/CCCD:	163067186, Ngày cấp: 29/05/2015, Nơi cấp: Nam Định
▪ Quốc tịch:	Việt Nam
▪ Dân tộc:	Kinh
▪ Địa chỉ thường trú:	Tổ 10, Liên Hà 1, phường Lộc Hạ, thành phố Nam Định
▪ Trình độ chuyên môn:	Cử nhân Kinh tế Ngoại thương
▪ Quá trình công tác:	
- Từ 09/2012 – 05/2015	Cán sự kiểm toán Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam
- Từ 05/2015 – 01/2018	Chuyên viên tại Ban tài chính – Tập đoàn
- Từ 02/2018 - nay	Trưởng Ban Kiểm soát của CTCP Vinhomes

- Công tác hiện nay tại Vinhomes: Trưởng Ban kiểm soát
- Các chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không
- Số chứng khoán sở hữu và đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
  - Số lượng cổ phần đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
  - Số lượng cổ phần thuộc sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Số cổ phần của những Người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không
- Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không

13.3.2 Bà Đoàn Thị Thu Mai - Thành viên Ban Kiểm soát

- Họ và tên: **Đoàn Thị Thu Mai**
- Giới tính: Nữ
- Năm sinh: 19/06/1989
- Nơi sinh: Hải Phòng
- Số CMND/Hộ chiếu/CCCD: B5658885, Ngày cấp: 10/08/2011, Nơi cấp: Cục Quản lý xuất nhập cảnh
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: Số nhà 203, Ngõ 158/21, Tổ 21, phố Nguyễn Sơn, phường Bồ Đề, Long Biên, Hà Nội.
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kế toán- Tài Chính
- Quá trình công tác:
  - Từ 09/2011 – 05/2015: Kiểm toán viên Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam
  - Từ 06/2015 – 01/2018: Chuyên viên tại Ban Tài chính – Tập đoàn Vingroup- Công ty CP
  - Từ 02/2018 – nay: Thành viên Ban Kiểm soát tại CTCP Vinhomes
- Công tác hiện nay tại Vinhomes: Thành viên Ban Kiểm soát
- Các chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không
- Số chứng khoán sở hữu và đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
  - Số lượng cổ phần đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

- Số lượng cổ phần thuộc sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Số cổ phần của những Người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không
- Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không

13.3.3 Bà Lê Thị Duyên - Thành viên Ban Kiểm soát

- Họ và tên: **Lê Thị Duyên**
- Giới tính: Nữ
- Năm sinh: 30/05/1973
- Nơi sinh: Thái Bình
- Số CMND/Hộ chiếu/CCCD: 012946009, Ngày cấp: 10/3/2012, Nơi cấp: Hà Nội
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: Số 1 ngách 114 Ngõ Thổ Quan, Khâm Thiên, Đống Đa, Hà Nội
- Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Tài chính và quản lý kiểm soát
- Quá trình công tác:
  - Từ 1995 – 2015: Kế toán trưởng SYM Việt Nam
  - Từ 2015 – 2016: Kế toán trưởng Công ty Thời trang M.Y.M
  - Từ 2016 – 2018: Kế toán trưởng Công ty VinDS
  - Từ 01/2018 – nay: Trưởng nhóm Kế toán Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng
- Công tác hiện nay tại Vinhomes: Thành viên Ban Kiểm soát
- Các chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không
- Số chứng khoán sở hữu và đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
  - Số lượng cổ phần đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
  - Số lượng cổ phần thuộc sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Số cổ phần của những Người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không
- Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không

13.4 Kế toán trưởng

13.4.1 Bà Bùi Thị Hà – Kế toán trưởng

- Họ và tên: **Bùi Thị Hà**
- Giới tính: Nữ
- Năm sinh: 03/02/1973
- Nơi sinh: Hà Nội
- Số CMND/Hộ chiếu/CCCD: 001173003547 do Công an Tp. Hà Nội cấp ngày 06/04/2015
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: 3B Đặng Thái Thân, Phan Chu Trinh, Hoàn Kiếm, Hà Nội
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
- Quá trình công tác:
  - **Từ 1994 - 2006:** Phó phòng kế toán Công ty SYM
  - **Từ 2006 - 2010:** Trưởng phòng kế toán Công ty TNHH Điện tử Schmidt Việt Nam
  - **Từ 2010 - 2013:** Phó phòng kế toán Tập đoàn Vingroup
  - **Từ 2013 - 2014:** Kế toán trưởng Công ty TNHH Vincom Center Bà Triệu
  - **Từ 2014 - 2015:** Kế toán trưởng Công ty TNHH MTV Vincom Mega Mall Royal City
  - **Từ 2018 – nay:** Kế toán trưởng CTCP Vinhomes
- Công tác hiện nay tại Vinhomes: Kế toán trưởng
- Các chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không
- Số chứng khoán sở hữu và đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
  - Số lượng cổ phần đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
  - Số lượng cổ phần thuộc sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Số cổ phần của những Người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không có

14. Tài sản

14.1 Hàng tồn kho

Bảng 24: Danh sách hàng tồn kho

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017	30/06/2018
Bất động sản để bán đang xây dựng (*)	8.077.768	14.576.232	32.700.995
Hàng tồn kho hoạt động bán lẻ	283.780	115.615	-
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành/bất động sản mua để bán (**)	110.504	2.573.413	4.266.658
Hàng tồn kho khác	11.367	108	34.064
Tổng cộng Hàng tồn kho	**8.483.419**	**17.265.370**	**37.001.717**
Dự phòng giảm giá Hàng tồn kho	(8.387)	(259.110)	(212.701)
Giá trị thuần của Hàng tồn kho	**8.475.032**	**17.006.260**	**36.789.016**

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2016 và 2017 của CTCP Phát triển Đô thị Nam Hà Nội và BCTC hợp nhất kiểm toán tại ngày 30/06/2018 của Công ty CP Vinhomes

(*) Đây là chi phí xây dựng bất động sản để bán, chủ yếu bao gồm các chi phí trực tiếp liên quan đến việc xây dựng hạng mục căn hộ để bán và các chi phí chung được phân bổ khác thuộc Dự án Vinhomes Green Bay, Dự án Vinhomes Metropolis, Dự án Vinhomes Golden River, Dự án VinCity Gia Lâm, Dự án VinCity Park và Dự án Vinhomes Central Park.

(**) Bao gồm các căn hộ đã xây dựng hoàn thành tại dự án Vinhomes Times City, biệt thự mua để bán thuộc Dự án Vinhomes Thăng Long, Dự án Vinhomes Riverside và các hạng mục trường học, bệnh viện cho mục đích chuyển nhượng thuộc Dự án Vinhomes Central Park.

14.2 Tài sản cố định

Bảng 25: Tình hình Tài sản cố định của Công ty

Đơn vị tính: Triệu đồng

TT	Tên tài sản	31/12/2016		31/12/2017		30/06/2018	
		Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại
I.	**Tài sản cố định hữu hình**	**3.847.361**	**3.223.676**	**1.451.230**	**1.296.935**	**106.644**	**77.104**
1.	Nhà cửa, vật kiến trúc	2.203.362	1.715.385	1.180.897	1.098.494	-	-

2.	Máy móc và thiết bị	1.386.631	1.315.747	194.648	152.414	23.993	5.312
3.	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	55.631	37.206	3.019	-	69.203	65.896
4.	Thiết bị văn phòng	148.595	119.952	72.666	46.027	2.433	1.116
5.	Tài sản cố định khác	53.142	35.387	-	-	11.015	4.781
II.	**Tài sản cố định vô hình**	**50.607**	**37.958**	**75.484**	**58.960**	**34.643**	**21.520**
1.	Bản quyền	27.869	23.577	20.618	13.866	-	-
2.	Phầm mềm máy tính	19.373	12.236	54.866	45.094	34.643	21.520
3.	Tài sản cố định khác	-	-	-	-	-	-
4.	Quyền sử dụng đất	3.365	2.145	-	-	-	-
	Tổng cộng	**3.897.968**	**3.261.634**	**1.526.714**	**1.355.895**	**141.287**	**98.624**

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2016 và 2017 của CTCP Phát triển Đô thị Nam Hà Nội và BCTC hợp nhất kiểm toán tại ngày 30/06/2018 của Công ty CP Vinhomes

14.3 Bất động sản đầu tư

Bảng 26: Tình hình Bất động sản đầu tư của Công ty

Đơn vị tính: Triệu đồng

TT	Tên tài sản	31/12/2016		31/12/2017		30/06/2018	
		Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại
	Bất động sản đầu tư	**1.607.993**	**1.538.050**	**196.220**	**163.038**	**6.001.312**	**5.876.278**
1.	Nhà cửa, vật kiến trúc	1.427.748	1.376.855	149.492	137.078	3.270.862	3.205.759
2.	Quyền sử dụng đất lâu dài	-	-	-	-	2.482.725	2.468.085
3.	Máy móc, thiết bị	180.246	161.195	46.728	25.960	247.726	202.434

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2016 và 2017 của CTCP Phát triển Đô thị Nam Hà Nội và BCTC hợp nhất kiểm toán tại ngày 30/06/2018 của Công ty CP Vinhomes

15. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong năm tiếp theo

15.1 Kế hoạch

Bảng 27: Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm 2018 và 2019

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2017	Dự kiến năm 2018		Dự kiến năm 2019	
				Giá trị	(+/-)% so với năm 2017	Giá trị	(+/-) % so với năm 2018
1.	**Hoạt động kinh doanh bất động sản**						
1.1	Doanh thu thuần	Tỷ đồng	15.297	24.614	*61%*	80.338	*226%*
1.2.	Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng		6.826		26.003	
1.3.	Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng		5.461		20.803	
2.	**Hoạt động hợp tác kinh doanh Bất động sản (các dự án liên kết với Vingroup và các đối tác)**						
2.1	Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng		15.145		7.577	
2.2	Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng		12.116		6.062	
3.	**Tổng lợi nhuận**						
3.1	Lợi nhuận trước thuế (= (1.2) + (2.1))	Tỷ đồng	2.108	21.971	*942%*	33.581	*53%*
3.2	Lợi nhuận sau thuế (= (1.3) + (2.2))	Tỷ đồng	1.565	17.576	*1.023%*	26.864	*53%*
4.	**Tổng hợp các chỉ tiêu tài chính**						
4.1	Vốn chủ sở hữu (VCSH)	Tỷ đồng	10.123	49.117	*385%*	75.982	*55%*
4.2	Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần hoạt động kinh doanh BĐS (1.3)/(1.1)	%	10%	22%	*117%*	26%	*17%*
4.3	Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/VCSH bình quân (ROE)	%	16%	42% (*)	*163%*	43%	*2%*
4.4	Cổ tức	%	0%	25% (**)		20 - 30%	

Nguồn: Vinhomes

(*) Vốn chủ sở hữu bình quân năm 2018 được tính dựa trên Vốn chủ sở hữu ước tính tại 31/12/2018 và vốn chủ sở hữu tại ngày 23/02/2018 để phản ánh đúng hoạt động của Vinhomes sau sáp nhập.
(**) dự kiến chia cổ tức bằng cổ phần.

15.2 Căn cứ để đạt được kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm 2018 và 2019

Năm 2018 sẽ là một năm rất quan trọng với Công ty vì đây là năm đầu tiên đánh dấu việc tái cấu trúc của Tập đoàn Vingroup theo hướng tập trung các hoạt động kinh doanh bất động sản của Tập đoàn tại CTCP Vinhomes. CTCP Vinhomes sẽ chịu trách nhiệm chính trong việc phát triển, quản lý và vận hành các dự án bất động sản mang thương hiệu Vinhomes và VinCity.

Trên cơ sở đó, Công ty đã hoàn thành việc nhận sáp nhập hai Công ty là CTCP Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát và CTCP Kinh doanh và Quản lý Bất động sản Vinhomes ngày 01/02/2018, đã và đang hoàn thiện các thủ tục pháp lý để nhận chuyển giao các dự án bất động sản khác từ Tập đoàn và nhóm các công ty thành viên trong Tập đoàn, các đối tác của Tập đoàn hoặc hợp tác kinh doanh các dự án bất động sản với các đơn vị này trong thời gian tới. Đồng thời Công ty sẽ tiếp tục tìm kiếm cơ hội mua hoặc hợp tác với các đối tác có uy tín khác để gia tăng lợi nhuận.
Nhiệm vụ trọng tâm trong năm 2018 và năm 2019 sẽ là tiếp tục phát huy tối đa mọi nguồn lực để triển khai hàng loạt các Dự án mới cũng như hoàn thiện và bàn giao các Dự án đang xây dựng đúng với tiến độ đã cam kết với khách hàng.
Trong năm 2018 và năm 2019, đối với các dự án do Vinhomes và các công ty con của Vinhomes đang vận hành và quản lý, Công ty dự kiến sẽ tiếp tục bàn giao các căn hộ và biệt thự thuộc các Dự án đã mở bán như Vinhomes Central Park, Vinhomes Green Bay, Vinhomes Metropolis. Đối với các dự án do Vinhomes liên kết với Tập đoàn Vingroup và các công ty trong tập đoàn thông qua các hợp đồng chuyển giao dự án hoặc hợp tác kinh doanh đã ký kết giữa các bên, Công ty dự kiến sẽ ghi nhận lợi nhuận từ các dự án như Vinhomes Dragonbay, Vinhomes The Harmony, Vinhomes Imperia Hải Phòng và Vinhomes Golden River căn cứ theo tiến độ bàn giao dự án và các thỏa thuận đã ký kết.
Bên cạnh đó, với quỹ đất đang có kế hoạch triển khai sẽ là nền tảng giúp Công ty có những bước phát triển nhanh nhưng vẫn đảm bảo tính bền vững, mang lại niềm tin cho khách hàng, giá trị cho Cổ đông và nhà đầu tư trong năm 2019 và các năm tiếp theo.

Song song với việc chào bán những dự án mới, Công ty thường xuyên cập nhật chính sách bán hàng với nhiều chương trình thanh toán linh hoạt, phù hợp với nhu cầu để ở và đầu tư. Chính sách hậu mãi và chăm sóc khách hàng cũng được Công ty quan tâm thực hiện sát sao với mục tiêu tạo giá trị gia tăng cho khách hàng và hơn thế nữa là môi trường sống lý tưởng cho cư dân. Đồng thời, Công ty cũng chú trọng đến việc kiểm soát, cắt giảm các chi phí không cần thiết để tăng hiệu quả hoạt động kinh doanh.

15.3 Kế hoạch đầu tư, Dự án đã được Hội đồng Quản trị, Đại hội đồng cổ đông thông qua

Không có.

15.4 Kế hoạch tăng Vốn điều lệ

Theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ số 05/2018/NQ-ĐHĐCĐ-VINHOMES ngày 16 tháng 08 năm 2018, ĐHĐCĐ Công ty đã thông qua phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để trả cổ tức trong quý III-quý IV năm 2018, theo đó, vốn điều lệ sau khi phát hành thêm dự kiến tối đa sẽ là 33.495.144.370.000 đồng.

16. Chiến lược phát triển của Công ty

Khẳng định vị thế dẫn đầu với tư cách là nhà phát triển bất động sản phức hợp có quy mô lớn nhất Việt Nam

Chiến lược của Công ty sẽ tiếp tục phát triển các bất động sản nhà ở mang thương hiệu Vinhomes và VinCity với chất lượng và đẳng cấp vượt trội. Các dự án Vinhomes sẽ vẫn tập trung vào phân khúc cao cấp dành cho đối tượng có thu nhập cao tại Hà Nội, TP.HCM và các tỉnh, thành phố lớn. Các dự án Vinhomes được kỳ vọng sẽ bán với giá cao hơn so với các dự án của đối thủ khác có vị trí và quy mô tương đồng, bởi chất lượng đẳng cấp, các tiện ích đầy đủ từ hệ sinh thái Vingroup và sức mạnh của thương hiệu Vinhomes.

Các dự án mang thương hiệu VinCity hướng đến tầng lớp trung lưu tại Hà Nội và TP.HCM, cũng như các thành phố vệ tinh. Theo đó, việc mở rộng thương hiệu VinCity sẽ là nhân tố chính trong chiến lược tiếp tục dẫn đầu thị trường của Công ty, đồng thời tận dụng các lợi thế sẵn có về quỹ đất lớn.

Để thực hiện chiến lược này, Công ty sẽ nghiên cứu các phương thức tốt nhất và tập trung phát triển thị trường dựa vào sự am hiểu sâu rộng, nhằm thiết kế và cho ra đời các sản phẩm tốt nhất và phù hợp nhất. Công ty còn nâng cao hiệu quả thực hiện dự án từ việc rút ngắn thời gian giải phóng mặt bằng, giai đoạn xây dựng đến kiểm soát chi phí hiệu quả. Mặc dù quỹ đất hiện tại của Công ty đủ để duy trì cho phát triển dự án trong nhiều năm tiếp theo, nhưng Công ty vẫn vẫn không ngừng tìm kiếm các cơ hội khác nhằm tiếp tục mở rộng thêm quỹ đất.

Theo đuổi mô hình phát triển tích hợp để kiểm soát rủi ro, tăng giá trị cho các cổ đông và tối đa hóa lợi nhuận

Tầm nhìn của Công ty hướng đến phát triển các dự án bất động sản nhà ở phức hợp với đầy đủ các tiện ích nhằm nâng cao chất lượng cuộc sống của cư dân. Công ty không chỉ cung cấp nhà ở và văn phòng chất lượng cao mà còn mang đến giá trị gia tăng cho khách hàng bằng việc cung cấp hàng loạt các tiện ích hỗ trợ bao gồm trường học, bệnh viện, trung tâm mua sắm, các khu vui chơi giải trí và các dịch vụ quản lý khác từ hệ sinh thái của Tập đoàn Vingroup. Các dự án của Công ty luôn dẫn đầu xu hướng của thị trường và là nhân tố thúc đẩy sự phát triển chung của thị trường bất động sản Việt Nam, làm đổi thay diện mạo đô thị, với những ý tưởng phát triển mới lạ, táo bạo và các ứng dụng công nghệ phù hợp xu thế.

Đa dạng hóa sản phẩm

Về loại hình sản phẩm, Công ty đã và đang phát triển các dự án mang thương hiệu Vinhomes và VinCity tại các khu vực có tiềm năng ở các vị trí ven Hà Nội như Đan Phượng, Cổ Loa, Mê Linh và TP.HCM như Quận 9, Củ Chi v.v. để phục vụ nhu cầu nhà ở cho các nhóm khách hàng khác nhau. Ngoài ra, Công ty còn phát triển thêm các không gian/diện tích văn phòng thương mại đi liền với dự án để phục vụ cho các doanh nghiệp có nhu cầu đặt trụ sở xa trung tâm nhằm tối ưu hóa chi phí. Vì vậy, Công ty tiếp tục theo đuổi chiến lược phát triển và vận hành dự án khu đô thị phức hợp và đô thị vệ tinh có quy mô lớn trong đó thường bao gồm cấu phần văn phòng cho thuê.

Duy trì tình hình tài chính lành mạnh, hạn chế rủi ro và quản lý vốn hiệu quả

Với tình hình tài chính lành mạnh, Công ty sẽ có ưu thế tốt hơn để đối diện với các chu kỳ kinh tế và tài chính, đồng thời có thêm nguồn lực cho kế hoạch đầu tư phát triển dự án. Điều này giúp Công ty linh hoạt trong việc tìm kiếm dự án mới và triển khai các dự án ngay khi có cơ hội. Công ty đã lên kế hoạch quản lý nợ một cách hiệu quả và duy trì các nguồn tài trợ vốn đa dạng.

Công ty dự kiến sẽ kiểm soát dòng vốn phân bổ cho từng dự án đồng thời sẽ ưu tiên nguồn vốn từ dòng tiền bán hàng, thu nhập thường xuyên, và nguồn vốn bên ngoài, cùng với việc tiếp cận các nguồn vốn khác sẽ giúp nguồn tài chính của Công ty linh hoạt hơn.

17. Đánh giá của Tổ Chức Tư Vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết

Kế hoạch lợi nhuận của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết được đưa ra trên cơ sở các dự báo về kinh tế nói chung, các rủi ro dự đoán cũng như thực trạng và triển vọng kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết nói riêng. Trên cơ sở phân tích kết quả hoạt động kinh doanh mà Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết đã đạt được trong các năm quá khứ, trong việc kinh doanh bất động sản tại các dự án đã hoàn thành và đang xây dựng qua các năm, cũng như tình hình tài chính khả quan của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết, Tổ Chức Tư Vấn Niêm Yết nhận thấy khả năng đạt được kế hoạch lợi nhuận năm 2018 như đã đề ra của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết là khả thi nếu không gặp phải những rủi ro bất khả kháng.

Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết dự kiến sử dụng dòng tiền thuần thu được từ hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết, bao gồm tiền thu được từ các hoạt động kinh doanh bất động sản và các dịch vụ liên quan để cân đối trả nợ lãi và gốc Trái Phiếu. Theo kế hoạch kinh doanh, tiền thu được từ hoạt động kinh doanh, sau khi trừ đi các nghĩa vụ thuế phải nộp Nhà Nước và chi phí hoạt động, vẫn đủ để thanh toán các nợ lãi và gốc đến hạn, bao gồm các khoản nợ đã phát sinh và các Trái Phiếu niêm yết. Tổ Chức Tư Vấn Niêm Yết nhận thấy rằng kế hoạch và khả năng thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết có thể thực hiện được nếu không xảy ra các rủi ro bất khả kháng.

Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng, ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của Tổ Chức Tư Vấn Niêm Yết, dựa trên cơ sở những thông tin được thu thập có chọn lọc và tính toán dựa trên lý thuyết về tài chính mà không hàm ý bảo đảm giá trị chứng khoán cũng như tính chắc chắn của các số liệu được dự báo. Nhận xét này chỉ mang tính tham khảo đối với nhà đầu tư khi tự mình ra quyết định đầu tư Trái Phiếu của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.

18. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết

Không có.

19. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết mà có thể ảnh hưởng đến giá cả Trái Phiếu

Không có.

V. TRÁI PHIẾU NIÊM YẾT

1. **Loại Trái phiếu:** Trái phiếu công ty/doanh nghiệp không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và không được bảo đảm bằng tài sản.

2. **Ngày phát hành:** 13/09/2018.

3. **Ngày đáo hạn:** 13/09/2020.

4. **Tên trái phiếu:** VHM092020.

5. **Thời hạn trái phiếu:** 2 (hai) năm.

6. **Mệnh giá:** 100.000 VND (Một trăm nghìn đồng Việt Nam)/ Trái Phiếu.

7. **Tổng số trái phiếu niêm yết:**

   50.000.000 (năm mươi triệu) Trái Phiếu (chiếm 100% tổng số Trái Phiếu đã phát hành)

   Cơ cấu trái phiếu niêm yết theo danh sách chốt ngày …/…/2018 gồm ……. (bằng chữ: ……) trái chủ (bao gồm các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước).

8. **Lãi suất:**

   - *Lãi suất cho 2 (hai) Kỳ Tính Lãi đầu tiên*: 10% (mười phần trăm)/năm; và
   - *Lãi suất cho mỗi Kỳ Tính Lãi sau 2 (hai) Kỳ Tính Lãi đầu tiên*: Tổng của 4,00% (bốn phần trăm)/năm và lãi suất tham chiếu. Trong đó, lãi suất tham chiếu là trung bình cộng của các mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân (trả lãi sau) kỳ hạn 12 (mười hai) tháng (hoặc tương đương) bằng đồng Việt Nam do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (áp dụng tại Chi Nhánh Sở Giao Dịch 1), Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (áp dụng tại Sở Giao Dịch), Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (áp dụng tại Chi Nhánh Thành Phố Hà Nội) và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (áp dụng tại Sở Giao Dịch) công bố vào ngày xác định lãi suất có liên quan.

9. **Kỳ trả lãi:** Lãi sẽ được thanh toán sau, định kỳ 6 tháng/lần.

10. **Số lượng trái phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hoặc của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết:** Không có.

11. **Các bên tham gia giao dịch:**

    (i) Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: Công ty Cổ phần Vinhomes;
    (ii) Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu: Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương;

12. **Tính giá trái phiếu:**

    VHM092020 là trái phiếu có kỳ hạn, trả lãi định kỳ và có lãi suất kết hợp giữa cố định và thả nổi theo đó lãi suất được điều chỉnh theo sự thay đổi của lãi suất thị trường. Thị giá hay giá của Trái Phiếu (Market value) là giá giao dịch thứ cấp của Trái Phiếu do thị trường quyết định và luôn thay đổi theo quan hệ cung cầu trên thị trường.

    Giá của Trái Phiếu là giá trị hiện tại của những dòng tiền trong tương lai dự tính thu được từ Trái Phiếu, được chiết khấu về thời điểm hiện tại với tỷ lệ lợi tức yêu cầu thích hợp của mỗi Nhà Đầu Tư.

    Công thức tổng quát tính giá Trái Phiếu trả lãi theo định kỳ như sau:

$$PV = \sum_{i=1}^{n} \frac{CF_i}{(1+k)^i} + \frac{FV}{(1+k)^n}$$

Trong đó: PV: là Giá của Trái Phiếu
FV: là Mệnh giá (gốc) của Trái Phiếu
CFi: là lãi của Trái Phiếu nhận kỳ trả lãi thứ i
n: là số kỳ trả lãi còn lại của Trái Phiếu
k: là mức sinh lời kỳ vọng đối với lợi suất Trái Phiếu

Việc xác định giá trái phiếu có thể khác nhau giữa các Nhà Đầu Tư do lợi suất yêu cầu khác nhau, áp dụng các thông lệ thị trường (market convention) khác nhau trong tính toán và khả năng tiếp cận các thông tin thị trường khác nhau. Để tính giá trái phiếu, Nhà Đầu Tư có thể tham khảo các bước tính toán như sau:

1. Xác định ngày thanh toán thực tế (ở Việt Nam là ngày t+1 so với ngày giao dịch);
2. Xác định số kỳ hưởng lãi coupon (CFi) còn lại và các ngày nhận lãi coupon;
3. Xác định các kỳ hưởng lãi coupon (CFi) theo lãi suất cố định đã công bố áp dụng;
4. Xác định các kỳ hưởng lãi coupon (CFi) theo lãi suất thả nổi và dự phóng theo mô hình phù hợp;
5. Xác định mức lợi suất yêu cầu phù hợp (căn cứ lợi suất giao dịch thứ cấp/sơ cấp của tài sản có tính chất tương tự có thời gian đáo hạn tương tự hoặc trên cơ sở dự báo biến động của đường cong lợi suất);
6. Lựa chọn phương thức tính ngày (Day-count Convention) phù hợp theo thông lệ thị trường và loại tài sản (ví dụ: Actual/Actual ICMA, Actual/Actual ISDA, Actual/365 Fixed, Actual/360, Actual/364, Actual/365L, Actual/Actual AFB, 30/360...).
7. Áp dụng công thức nêu trên để tính giá trái phiếu

Ví dụ minh họa:

Mệnh giá Trái Phiếu (FV):	*100.000 đồng/Trái Phiếu;*
Ngày phát hành:	*13/09/2018;*
Ngày đáo hạn (Maturity)	*13/09/2020;*
Kỳ hạn	*2 năm*
Kỳ trả lãi (Frequency):	*6 tháng/lần; (vào các ngày 13/03 và 13/09 hàng năm)*
Lãi suất (CPN):	*Lãi suất đối với hai kỳ hạn 6 (sáu) tháng đầu tiên*: 10% (mười phần trăm)/năm; và *Lãi suất cho mỗi kỳ hạn 6 (sáu) tháng tiếp theo*: Tổng của 4% (bốn phần trăm)/năm và lãi suất tham chiếu. Trong đó, lãi suất tham chiếu là trung bình cộng của các mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân (trả lãi sau) kỳ hạn 12 (mười hai) tháng (hoặc tương đương) bằng đồng Việt Nam do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (áp dụng tại Chi Nhánh Sở Giao Dịch 1), Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (áp dụng tại Sở Giao Dịch), Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (áp dụng tại Chi Nhánh Thành Phố Hà Nội) và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (áp dụng tại Sở Giao Dịch) công bố vào ngày xác định lãi suất có liên quan.
Ngày định giá (ngày niêm yết)	***05/11/2018***
Số kỳ hưởng lãi và ngày nhận lãi còn lại	*04 kỳ vào các ngày 13/03/2019, 13/09/2019, 13/03/2020 và 13/09/2020*
Lãi coupon chưa xác định	*Dự báo trong giai đoạn tới chưa có nhiều biến động*

➔ *Giả sử lãi suất áp dụng là 10,95%*

Lợi suất yêu cầu[1] hay Lãi suất chiết khấu (k)	- *Lợi suất trái phiếu chính phủ kỳ hạn 02 năm là 4,08% (Nguồn: https://www.hnx.vn/vi-vn/trai-phieu.html)* - *Theo thông lệ quốc tế, mức biên chênh lệch giữa trái phiếu doanh nghiệp có Rating nhóm B (ngành sản xuất) với lợi suất trái phiếu chính phủ cùng kỳ hạn ~6%;* - *Như vậy mức lợi suất yêu cầu được xác định là 10,08%/năm*
Cơ sở tính ngày (day count convention)	- *Actual/365*

Với các đặc điểm trên, tại ngày niêm yết 05/11/2018, giá dự kiến của Trái Phiếu là:

Ngày	**13/3/2019**	**13/9/2019**	**13/3/2020**	**13/9/2020**
	Kỳ trả lãi 1	*Kỳ trả lãi 2*	*Kỳ trả lãi 3*	*Kỳ trả lãi 4*
Lãi suất coupon (CPN)	10%	10%	10,95%	10,95%
Dòng tiền lãi CF(i) = CPN/2	5.000	5.000	5.475	5.475
Gốc trái phiếu (Redemption)				100.000
Số ngày nắm giữ	128	312	494	678
LS chiết khấu (k theo năm)	10,08%	10,08%	10,08%	10,08%

$$PV = \frac{5.000}{(1+10.08\%)^{128/365}} + \frac{5.000}{(1+10.08\%)^{312/365}} + \frac{5.475}{(1+10.08\%)^{494/365}} + \frac{5.475+100.000}{(1+10.08\%)^{678/365}}$$

= **102.490 VND**

Để tăng tính thanh khoản cho Trái Phiếu, Vinhomes dự kiến giá tại ngày niêm yết là 100.000 VND.

13. Tính Lợi suất đáo hạn:

Lợi suất đáo hạn - YTM (Yield To Maturity) là đại lượng đo lường lợi suất (tỷ suất lợi nhuận) mà nhà đầu tư nhận được từ trái phiếu từ khi mua và nắm giữ trái phiếu đến khi đáo hạn. Nói cách khác, YTM là mức lãi suất làm cho giá trị hiện tại của các dòng tiền mà nhà đầu tư nhận được từ trái phiếu bằng với giá trị đầu tư ban đầu (giá mua/giá trị thị trường của Trái Phiếu).

Để xác định YTM, nhà đầu tư có thể áp dụng công thức tương tự công thức định giá Trái Phiếu được trình bày tại mục trên đây.

$$PV = \sum_{i=1}^{n} \frac{CF_i}{(1+k)^i} + \frac{FV}{(1+k)^n}$$

[1] Đây chỉ là một ví dụ tham khảo về các xác định lợi suất yêu cầu đối với trái phiếu doanh nghiệp trên cơ sở credit spread đối với trái phiếu chính phủ cùng kỳ hạn theo thông lệ quốc tế. Nhà đầu tư có thể tham khảo thêm lợi suất giao dịch của trái phiếu doanh nghiệp có cùng rating và cùng kỳ hạn hoặc các phương pháp khác để xác định lợi suất yêu cầu.

Ví dụ minh hoạ:

Một Trái Phiếu có các đặc tính sau:

- *Mệnh giá Trái Phiếu: 100.000 đồng/Trái Phiếu;*
- *Ngày phát hành: 13/09/2018;*
- *Ngày đáo hạn: 13/09/2020;*
- *Kỳ trả lãi: 6 tháng/lần;*
- *Lãi suất: 10%/năm cho 2 kỳ trả lãi đầu tiên; các kỳ sau thả nổi (giả sử không đổi là 10,95%/năm)*
- *Ngày giao dịch dự kiến: 05/11/2018*
- *Giá giao dịch dự kiến: 102.000 VND*

*Với các đặc điểm trên, nếu nhà đầu tư giao dịch tại ngày **05/11/2018** với giá 102.000 VND và nắm giữ tới khi đáo hạn thì lợi suất trái phiếu khi đáo hạn (k) là:*

$$V = \sum_{i=1}^{n} \frac{CF_i}{(1+k)^i} + \frac{FV}{(1+k)^n}$$

Ngày	**13/03/2019**	**13/09/2019**	**13/03/2020**	**13/09/2020**
	Kỳ trả lãi 1	*Kỳ trả lãi 2*	*Kỳ trả lãi 3*	*Kỳ trả lãi 4*
Lãi suất coupon (CPN)	10%	10%	10,95%	10,95%
Dòng tiền lãi CF(i) = CPN/2	5.000	5.000	5.475	5.475
Gốc trái phiếu (Redemption)				100.000
Số ngày nắm giữ	128	312	494	678

$$102.000 = \frac{5.000}{(1+\mathrm{k})^{128/365}} + \frac{5.000}{(1+\mathrm{k})^{312/365}} + \frac{5.475}{(1+\mathrm{k})^{494/365}} + \frac{5.475+100.000}{(1+\mathrm{k})^{678/365}}$$

➔ ***k = 10,39%/năm***

14. Phương thức thực hiện quyền:

14.1 Lãi Trái Phiếu:

(i) Trái Phiếu sẽ được hưởng lãi theo Lãi Suất từ và gồm cả Ngày Phát Hành cho đến nhưng không gồm cả Ngày Đáo Hạn (hoặc ngày Trái Phiếu được mua lại trước hạn hoặc mua lại bắt buộc theo quy định của Các Điều Kiện Trái Phiếu). Lãi phát sinh trên Trái Phiếu sẽ đến hạn và được thanh toán sau, định kỳ vào mỗi Ngày Thanh Toán Lãi.

(ii) Nhà đầu tư Trái Phiếu được hưởng lãi suất ("**Lãi Suất**") đối với Trái Phiếu như sau:

A. áp dụng cho 2 (hai) Kỳ Tính Lãi đầu tiên: 10% (mười phần trăm)/năm; và

B. áp dụng cho mỗi Kỳ Tính Lãi sau 2 (hai) Kỳ Tính Lãi đầu tiên: tổng của 4,00% (bốn phần trăm)/năm và Lãi Suất Tham Chiếu (được định nghĩa dưới đây) được xác định bởi Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu cho Kỳ Tính Lãi đó theo quy định của Hợp Đồng Đại Diện Người

Sở Hữu Trái Phiếu;

Trường hợp pháp luật Việt Nam áp dụng đối với chứng khoán tương tự như Trái Phiếu có quy định mức tối đa đối với Lãi Suất mà mức tối đa đó thấp hơn Lãi Suất quy định trên đây thì mức lãi suất tối đa đó sẽ được áp dụng.

Trong đó :

- ***Kỳ Tính Lãi*** có nghĩa là mỗi thời hạn kéo dài 6 (sáu) tháng liên tục bắt đầu từ Ngày Phát Hành đến Ngày Đáo Hạn (hoặc ngày Trái Phiếu được mua lại trước hạn hoặc mua lại bắt buộc theo quy định của Các Điều Kiện Trái Phiếu này);
- ***Lãi Suất Tham Chiếu***, có nghĩa là trung bình cộng của các mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân (trả lãi sau) kỳ hạn 12 (mười hai) tháng (hoặc tương đương) bằng đồng Việt Nam do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (áp dụng tại Chi Nhánh Sở Giao Dịch 1), Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (áp dụng tại Sở Giao Dịch), Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (áp dụng tại Chi Nhánh Thành Phố Hà Nội) và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (áp dụng tại Sở Giao Dịch) công bố vào hoặc vào khoảng 11:00 giờ sáng (giờ Việt Nam) Ngày Xác Định Lãi Suất của Kỳ Tính Lãi đó. Để làm rõ, (i) lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân để tính Lãi Suất Tham Chiếu nêu trên là lãi suất áp dụng chung (mà không chỉ áp dụng cho một hoặc một số đối tượng cụ thể) và (ii) trong trường hợp đặc biệt khi Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu không xác định được hay không có cơ sở để xác định một hay nhiều mức lãi suất tiền gửi nêu trên, Lãi Suất Tham Chiếu sẽ được xác định theo quy định có liên quan của Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu;
- ***Ngày Thanh Toán Lãi,*** đối với mỗi Kỳ Tính Lãi, có nghĩa là ngày cuối cùng của Kỳ Tính Lãi đó;
- ***Ngày Xác Định Lãi Suất,*** đối với mỗi Kỳ Tính Lãi sau 2 (hai) Kỳ Tính Lãi đầu tiên, là Ngày Làm Việc thứ 7 (bảy) trước ngày đầu tiên của Kỳ Tính Lãi đó; và
- ***Ngày Làm Việc*** có nghĩa là bất kỳ ngày nào không phải là Thứ bảy, Chủ nhật hoặc một ngày nghỉ lễ (kể cả nghỉ bù) tại Việt Nam.

(iii) Lãi phát sinh trên mỗi Trái Phiếu cho một Kỳ Tính Lãi được xác định theo công thức sau:

$$\text{Tiền lãi} = \text{Mệnh giá Trái Phiếu} \times \text{Lãi Suất áp dụng tại Kỳ Tính Lãi đó (\%/năm)} \times \frac{\text{Số ngày thực tế theo lịch của Kỳ Tính Lãi đó}}{365}$$

Số ngày thực tế theo lịch của Kỳ Tính Lãi đầu tiên được tính từ và gồm cả Ngày Phát Hành đến nhưng không gồm cả Ngày Thanh Toán Lãi đầu tiên. Số ngày thực tế theo lịch của mỗi Kỳ Tính Lãi tiếp theo được tính từ và gồm cả Ngày Thanh Toán Lãi của Kỳ Tính Lãi ngay trước đó đến nhưng không gồm cả Ngày Thanh Toán Lãi của Kỳ Tính Lãi đó.

(iv) Lãi phát sinh trên mỗi Trái Phiếu cho bất kỳ giai đoạn nào không tròn một Kỳ Tính Lãi được xác định theo công thức sau:

$$\text{Tiền lãi} = \text{Mệnh giá Trái Phiếu} \times \text{Lãi Suất áp dụng (\%/năm)} \times \frac{\text{Số ngày thực tế theo lịch của giai đoạn đó}}{365}$$

Số ngày thực tế theo lịch của giai đoạn không tròn một Kỳ Tính Lãi được tính từ và gồm cả ngày bắt đầu đến nhưng không gồm cả ngày cuối cùng của giai đoạn đó (tính theo dương lịch). Lãi Suất áp dụng là Lãi Suất đang áp dụng cho Kỳ Tính Lãi phát sinh việc tính lãi đó.

(v) Trái Phiếu ngừng hưởng lãi từ Ngày Đáo Hạn hoặc ngày Trái Phiếu được mua lại trước hạn hoặc mua lại bắt buộc theo Các Điều Kiện Trái Phiếu (tùy trường hợp áp dụng), trừ khi vào ngày đó tiền gốc Trái Phiếu không được thanh toán đầy đủ hoặc bị từ chối thanh toán không phù hợp với Các Điều Kiện Trái Phiếu. Trong trường hợp đó, khoản gốc của Trái Phiếu bị chậm thanh toán tiếp tục được hưởng lãi với lãi suất bằng 150% (một trăm năm mươi phần trăm) Lãi Suất áp dụng cho Kỳ Tính Lãi có Ngày Đáo Hạn, ngày mua lại trước hạn hoặc ngày mua lại bắt buộc đó (tùy trường hợp áp dụng), tính theo ngày và trên cơ sở một năm có 365 ngày, cho giai đoạn từ và gồm cả ngày đó cho đến nhưng không gồm ngày mà toàn bộ khoản tiền gốc Trái Phiếu không được thanh toán đầy đủ hoặc bị từ chối thanh toán như vậy đã được thanh toán đầy đủ cho Người Sở Hữu Trái Phiếu.

(vi) Nếu Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết không thanh toán hoặc không thanh toán đầy đủ tiền lãi Trái Phiếu đến hạn vào một Ngày Thanh Toán Lãi cụ thể thì Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết phải thanh toán lãi quá hạn trên số tiền lãi chậm thanh toán với lãi suất bằng 150% (một trăm năm mươi phần trăm) Lãi Suất đang áp dụng cho Kỳ Tính Lãi bị chậm thanh toán, tính theo ngày và trên cơ sở một năm có 365 ngày, cho giai đoạn từ và gồm cả Ngày Thanh Toán Lãi đó đến nhưng không gồm cả ngày mà tất cả các khoản tiền lãi chậm thanh toán và lãi quá hạn của Trái Phiếu đó đã được thanh toán đầy đủ cho Người Sở Hữu Trái Phiếu (sau đây gọi là ***Lãi Chậm Trả***).

Trường hợp pháp luật Việt Nam áp dụng đối với chứng khoán tương tự như Trái Phiếu quy định một mức lãi suất quá hạn tối đa áp dụng với khoản tiền lãi chậm thanh toán trên Trái Phiếu mà mức lãi suất quá hạn tối đa đó thấp hơn Lãi Chậm Trả thì Lãi Chậm Trả sẽ được xác định bằng mức lãi suất quá hạn tối đa theo quy định của pháp luật có liên quan.

14.2 Thanh Toán Gốc và Lãi Trái Phiếu

Trước khi Trái Phiếu được đăng ký tại Trung Tâm Lưu Ký, việc thanh toán gốc, lãi và các khoản tiền khác liên quan đến Trái Phiếu sẽ được thực hiện theo các quy định tại Các Điều Kiện Trái Phiếu. Từ khi Trái Phiếu được đăng ký tại Trung Tâm Lưu Ký, việc thanh toán gốc, lãi và các khoản tiền khác liên quan đến Trái Phiếu sẽ được thực hiện theo các quy định của pháp luật Việt Nam và của Trung Tâm Lưu Ký.

14.3 Mua Lại Trái Phiếu

Mua Lại Vào Ngày Đáo Hạn

Trừ khi được mua lại bắt buộc và hủy bỏ trước hạn theo quy định của Các Điều Kiện Trái Phiếu, vào Ngày Đáo Hạn của Trái Phiếu, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết sẽ mua lại toàn bộ các Trái Phiếu đang lưu hành với mức giá mua lại mỗi Trái Phiếu bằng tổng mệnh giá, lãi và tất cả các khoản tiền khác đã phát sinh nhưng chưa được thanh toán đối với Trái Phiếu tính đến Ngày Đáo Hạn đó.

Mua Lại Trước Hạn

Nếu Trái Phiếu chưa được niêm yết trên Sở Giao Dịch Chứng Khoán, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết được phép mua lại toàn bộ hoặc một phần số Trái Phiếu đang lưu hành sau 12 (mười hai) tháng từ Ngày Phát Hành. Khi đó, để mua lại Trái Phiếu trước hạn, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết phải gửi một thông báo chào mua trước 30 (ba mươi) Ngày Làm Việc đối với tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu (theo tỷ lệ sở hữu Trái Phiếu hiện hữu) theo cùng điều kiện và điều khoản. Để tránh nhầm lẫn, Người Sở Hữu Trái Phiếu có toàn quyền từ chối bán lại Trái Phiếu của mình cho Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết khi nhận được chào mua như vậy.

Mua Trái Phiếu

Nếu Trái Phiếu được niêm yết trên Sở Giao Dịch Chứng Khoán thì trừ trường hợp pháp luật có liên quan hoặc các quy định, quy chế của Sở Giao Dịch Chứng Khoán hoặc của Trung Tâm Lưu Ký có quy định khác, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết được mua Trái Phiếu tại bất kỳ thời điểm nào sau thời hạn 12 (mười hai) tháng từ Ngày Phát Hành, từ bất kỳ Người Sở Hữu Trái Phiếu nào và theo bất kỳ

giá nào phù hợp với quy chế của Trung Tâm Lưu Ký và Sở Giao Dịch Chứng Khoán.

Mua Lại Bắt Buộc

Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết phải mua lại Trái Phiếu khi xảy ra Sự Kiện Vi Phạm quy định tại Điều Kiện 9.2 theo các Điều Kiện Trái Phiếu, đính kèm tại Phụ Lục I Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu.

Ngoài những quy định trên đây, Nhà đầu tư Trái Phiếu được thực hiện các quyền khác quy định tại Các Điều Kiện Trái Phiếu, tại Phụ lục 1 của Hợp đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu.

15. Đánh giá tác động của tình hình lạm phát đối với Trái Phiếu niêm yết

Theo số liệu của Tổng cục Thống kê, tính bình quân, chỉ số giá tiêu dùng (CPI) cả nước trong năm 2015 tăng 0,63% so với năm 2014, thấp nhất trong vòng 15 năm trở lại đây. Nguyên nhân là do trong năm 2015, Chính phủ đã ưu tiên ổn định vĩ mô, kiểm soát lạm phát, kết hợp với các điều kiện tích cực của thị trường. Năm 2016, lạm phát cả năm đạt 4,74% (theo cách tính dùng mức tăng của CPI bình quân cả năm để xác định chỉ số lạm phát), và thấp hơn giới hạn 5% do Quốc Hội đề ra. CPI bình quân năm 2017 tăng 3,53% so với năm 2016 và tăng 2,6% so với tháng 12 năm 2016. Như vậy mục tiêu kiểm soát lạm phát, giữ mức CPI bình quân năm 2017 dưới 4% đã đạt được trong bối cảnh điều chỉnh được gần hết giá các mặt hàng do Nhà nước quản lý đặt ra trong năm 2017.

Tỷ lệ lạm phát giữ ở mức thấp và ổn định sẽ tạo điều kiện cho các chính sách tiền tệ tích cực và kích thích sản xuất kinh doanh phát triển. Một số thay đổi trong điều hành lãi suất những năm qua luôn được Ngân hàng Nhà nước tuân thủ nguyên tắc đảm bảo tính ổn định và thực hiện các mục tiêu kiểm soát lạm phát, tăng trưởng kinh tế. Việc quy định trần lãi suất cho vay, đặc biệt đối với lĩnh vực ưu tiên, đã góp phần gia tăng cơ hội tiếp cận vốn cho các doanh nghiệp.

Diễn biến lạm phát giai đoạn từ năm 2013 đến 2018



Diễn biến lãi suất giai đoạn từ năm 2013 đến 2018



(Nguồn: Tradingeconomics.com, Tổng cục Thống kê, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam)

Giá trị Trái Phiếu được tính toán dựa trên cơ sở chiết khấu (các) dòng tiền phát sinh trong tương lai về thời điểm hiện tại, do đó chịu tác động trực tiếp bởi lãi suất thị trường hay còn gọi là rủi ro lãi suất. Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị Trái Phiếu sẽ giảm khi lãi suất thị trường tăng, và ngược lại. Khi tỷ lệ lạm phát gia tăng, lãi suất thị trường sẽ có xu hướng tăng tương ứng, khiến cho nhà đầu tư đòi hỏi mức sinh lời từ Trái Phiếu cao hơn, làm tăng lãi suất chiết khấu, do đó làm giảm giá trị hiện tại của Trái Phiếu. Ngược lại, nếu tỷ lệ lạm phát giảm kéo theo lãi suất thị trường giảm làm giảm chi phí đi vay của doanh nghiệp, tăng khả năng thanh toán nợ và trực tiếp làm tăng giá trị Trái Phiếu. Có thể kết luận rằng, tỷ lệ lạm phát và lãi suất thị trường có mối quan hệ ngược chiều với giá của Trái Phiếu.

Trong trường hợp diễn biến kinh tế vĩ mô trong thời hạn Trái Phiếu không có biến động bất thường, Trái Phiếu niêm yết dự kiến sẽ không chịu ảnh hưởng quá lớn đến từ tình hình lạm phát và lãi suất.

16. Cam kết về tỷ lệ đảm bảo:

Không áp dụng

17. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài:

Nghị định 60/2015/NĐ-CP ngày 26/06/2015 và Điều lệ của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết không giới hạn về tỷ lệ sở hữu Trái Phiếu đối với nhà đầu tư nước ngoài.

18. Các Loại Thuế Có Liên Quan Đến Trái Phiếu

19.1 Thuế thu nhập cá nhân

Tại Việt Nam, thuế thu nhập cá nhân được điều chỉnh bởi các văn bản pháp luật sau đây:

(i) Luật Thuế Thu Nhập Cá Nhân số 04/2007/QH12 được Quốc Hội nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam thông qua ngày 21/11/2007; Luật số 26/2012/QH13 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế Thu Nhập Cá Nhân; và Luật số 71/2014/QH13 ngày 26/11/2014 luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế (gọi chung là ***Luật Thuế Thu Nhập Cá Nhân***).

(ii) Nghị định số 65/2013/NĐ–CP ngày 27/6/2013 của Chính Phủ hướng dẫn Luật Thuế Thu Nhập Cá Nhân; Nghị định số 91/2014/NĐ–CP ngày 1/10/2014 sửa đổi, một số điều tại các Nghị định quy định

về thuế và Nghị định số 12/2015/NĐ–CP ngày 12/2/2015 quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về thuế;

(iii) Thông tư số 111/2013/TT–BTC ngày 15/8/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Luật Thuế Thu Nhập Cá Nhân;

(iv) Thông tư số 119/2014/TT–BTC ngày 25/8/2014 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 156/2013/TT–BTC ngày 06/11/2013, Thông tư số 111/2013/TT–BTC ngày 15/8/2013, Thông tư số 219/2013/TT–BTC ngày 31/12/2013, Thông tư số 08/2013/TT–BTC ngày 10/1/2013, Thông tư số 85/2011/TT–BTC ngày 17/6/2011, Thông tư số 39/2014/TT–BTC ngày 31/3/2014 và Thông tư số 78/2014/TT–BTC ngày 18/6/2914 của Bộ Tài chính để cải cách, đơn giản các thủ tục hành chính về thuế;

(v) Thông tư số 151/2014/TT–BTC ngày 10/10/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Nghị Định số 91/2014/NĐ–CP ngày 1/10/2014 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều tại các Nghị định quy định về thuế;

(vi) Thông tư số 92/2015/TT–BTC ngày 15/6/2015 của Bộ Tài Chính hướng dẫn thực hiện thuế Giá trị gia tăng và Thuế thu nhập cá nhân đối với cá nhân cư trú có hoạt động kinh doanh; hướng dẫn thực hiện một số nội dung sửa đổi, bổ sung về thuế thu nhập cá nhân quy định tại luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế số 71/2014/QH13 và Nghị định số 12/2015/NĐ–CP ngày 12/02/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về thuế.

19.2 Thuế thu nhập doanh nghiệp

Văn bản pháp luật hướng dẫn về thuế thu nhập doanh nghiệp như sau:

(i) Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12 ngày 3/6/2008; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 32/2013/QH13 ngày 19 tháng 6 năm 2013; và Luật số 71/2014/QH13 ngày 26/11/2014 luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế.

(ii) Nghị định số 218/2013/NĐ–CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp; Nghị định số 12/2015/NĐ–CP ngày 12/2/2015 quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về thuế.

(iii) Thông tư số 78/2014/TT–BTC ngày 18/6/2014 hướng dẫn thi hành Nghị định số 218/2013/NĐ–CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ quy định và hướng dẫn thi hành luật thuế thu nhập doanh nghiệp.

(iv) Thông tư số 103/2014/TT–BTC ngày 6/8/2014 về việc hướng dẫn thực hiện nghĩa vụ thuế áp dụng đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài kinh doanh tại Việt Nam hoặc có thu nhập tại Việt Nam.

(v) Thông tư số 119/2014/TT–BTC ngày 25/8/2014 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 156/2013/TT–BTC ngày 06/11/2013, Thông tư số 111/2013/TT–BTC ngày 15/8/2013, Thông tư số 219/2013/TT–BTC ngày 31/12/2013, Thông tư số 08/2013/TT–BTC ngày 10/1/2013, Thông tư số 85/2011/TT–BTC ngày 17/6/2011, Thông tư số 39/2014/TT–BTC ngày 31/3/2014 và Thông tư số 78/2014/TT–BTC ngày 18/6/2914 của Bộ Tài chính để cải cách, đơn giản các thủ tục hành chính về thuế;

(vi) Thông tư số 151/2014/TT–BTC ngày 10/10/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Nghị Định

91/2014/NĐ–CP ngày 1/10/2014 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều tại các Nghị định quy định về thuế;

(vii) Thông tư số 26/2015/TT–BTC ngày 27/2/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế giá trị gia tăng và quản lý thuế tại Nghị định số 12/2015/NĐ–CP ngày 12 tháng 2 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 39/2014/TT–BTC ngày 31/3/2014 của Bộ Tài chính về hóa đơn bán hàng hóa, cung ứng dịch vụ;

(viii) Thông tư số 96/2015/TT–BTC ngày 22/6/2015 của Bộ Tài Chính hướng dẫn về thuế thu nhập doanh nghiệp tại Nghị định số 12/2015/NĐ–CP ngày 12/2/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế và sửa đổi bổ sung một số điều của các Nghị định về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 78/2014/TT–BTC ngày 18/6/2014, Thông tư số 119/2014/TT–BTC ngày 25/8/2014, Thông tư số 151/2014/TT–BTC ngày 10/10/2014 của Bộ Tài Chính.

Căn cứ vào các văn bản trên:

Đối với nhà đầu tư là tổ chức trong nước

Theo quy định tại Thông tư số 78/2014/TT-BTC, doanh nghiệp có thu nhập từ lãi vay thì khoản thu nhập này được xác định là khoản thu nhập khác và kê khai vào thu nhập chịu thuế khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp. Thuế suất đối với thu nhập này là 22%. Từ ngày 1/1/2016, thuế suất áp dụng là 20%.

Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán của doanh nghiệp là thu nhập có được từ việc chuyển nhượng cổ phiếu, trái phiếu, chứng chỉ quỹ và các loại chứng khoán khác theo quy định. Doanh nghiệp có thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán thì khoản thu nhập này được xác định là khoản thu nhập khác và kê khai vào thu nhập chịu thuế khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp. Thuế suất đối với thu nhập này là 22%. Từ ngày 1/1/2016, thuế suất áp dụng là 20%.

Đối với nhà đầu tư là tổ chức nước ngoài

Theo quy định pháp luật về nghĩa vụ thuế áp dụng đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài kinh doanh tại Việt Nam hoặc có thu nhập tại Việt Nam thì tổ chức nước ngoài kinh doanh có cơ sở thường trú tại Việt Nam hoặc không có cơ sở thường trú tại Việt Nam; cá nhân nước ngoài kinh doanh là đối tượng cư trú tại Việt Nam hoặc không là đối tượng cư trú tại Việt Nam doanh tại Việt Nam hoặc có thu nhập phát sinh tại Việt Nam trên cơ sở hợp đồng, thoả thuận, hoặc cam kết giữa Nhà thầu nước ngoài với tổ chức, cá nhân Việt Nam hoặc giữa Nhà thầu nước ngoài với Nhà thầu phụ nước ngoài để thực hiện một phần công việc của Hợp đồng nhà thầu thì là đối tượng chịu thuế nhà thầu.

Theo quy định về thuế nhà thầu thì thu nhập từ lãi tiền vay là thu nhập của bên cho vay từ các khoản cho vay dưới bất kỳ dạng nào mà khoản vay đó có hay không được đảm bảo bằng thế chấp, người cho vay đó có hay không được hưởng lợi tức của người đi vay; thu nhập từ lãi tiền gửi (trừ lãi tiền gửi của các cá nhân người nước ngoài và lãi tiền gửi phát sinh từ tài khoản tiền gửi để duy trì hoạt động tại Việt Nam của cơ quan đại diện ngoại giao, cơ quan đại diện của tổ chức quốc tế, tổ chức phi chính phủ tại Việt Nam), kể cả các khoản thưởng đi kèm lãi tiền gửi (nếu có); thu nhập từ lãi trả chậm theo quy định của các hợp đồng; thu nhập từ lãi trái phiếu, chiết khấu giá trái phiếu (trừ trái phiếu thuộc diện miễn thuế), tín phiếu kho bạc; thu nhập từ lãi chứng chỉ tiền gửi. Lãi tiền vay bao gồm cả các khoản phí mà Bên Việt Nam phải trả theo quy định của hợp đồng.

Do vậy, thu nhập từ lãi trái phiếu do tổ chức/cá nhân nước ngoài nắm giữ sẽ chịu thuế nhà thầu. Tỷ lệ (%) Thuế Thu nhập Doanh nghiệp tính trên doanh thu tính thuế đối với lãi tiền vay (lãi trái phiếu) là 5%.

Ngoài ra, trường hợp tổ chức/cá nhân nước ngoài chuyển nhượng trái phiếu thì áp dụng thuế tỷ lệ (%) thuế

Thu nhập Doanh nghiệp tính trên doanh thu tính thuế đối với hoạt động chuyển nhượng chứng khoán (bao gồm chuyển nhượng trái phiếu) là 0,1%.

Trong trường hợp Hiệp định Tránh đánh thuế hai lần có quy định khác đi và có lợi hơn, các doanh nghiệp này có thể áp dụng các điều khoản của Hiệp định và thông báo cho bên Việt Nam về việc miễn, giảm thuế theo Hiệp định tại Việt Nam.

Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết sẽ tiến hành khấu trừ thuế thay cho nhà thầu nước ngoài. Tuy nhiên Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết có quyền, vào bất kỳ thời điểm nào và không phụ thuộc vào phương pháp khấu trừ thuế, khấu trừ thuế với mức cao hơn để nộp cho Ngân sách Nhà nước nếu Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết tin rằng làm như vậy theo đúng quy định của pháp luật. Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết không chịu trách nhiệm về bất kỳ nghĩa vụ thuế nào của các nhà đầu tư trái phiếu tiềm năng liên quan đến Trái Phiếu và bất kỳ khiếu nại nào về việc áp dụng phương thức khấu trừ thuế.

19.3 Thuế giá trị gia tăng

Văn bản pháp luật hướng dẫn về thuế thu nhập doanh nghiệp như sau:

(i) Luật Thuế giá trị gia tăng số 13/2008/QH12 ngày 03 tháng 6 năm 2008 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế giá trị gia tăng số 31/2013/QH13 ngày 19 tháng 6 năm 2013; và Luật số 71/2014/QH13 ngày 26/11/2014 luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế; và luật số 106/2016/QH13 ngày 6/4/2016 luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế giá trị gia tăng, Luật thuế tiêu thụ đặc biệt và Luật quản lý thuế.

(ii) Nghị định số 209/2013/NĐ–CP ngày 18 tháng 12 năm 2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều Luật Thuế giá trị gia tăng; Nghị định số 12/2015/NĐ–CP ngày 12/2/2015 quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về thuế. Nghị định số 100/2016/NĐ-CP ngày 1/7/2016 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế giá trị gia tăng, Luật thuế tiêu thụ đặc biệt và Luật quản lý thuế; Nghị định số 10/2017/NĐ-CP ngày 9/2/2017 ban hành quy chế quản lý tài chính của Tập đoàn Điện lực Việt Nam và sửa đổi, bổ sung khoản 4 điều 4 Nghị định số 209/2013/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2013.

(iii) Thông tư số 219/2013/TT–BTC ngày 31/12/2013 hướng dẫn thi hành Luật thuế Giá trị gia tăng và Nghị định số 209/2013/NĐ–CP ngày 18/12/2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều Luật thuế Giá trị gia tăng.

(iv) Thông tư số 119/2014/TT–BTC ngày 25/8/2014 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 156/2013/TT–BTC ngày 06/11/2013, Thông tư số 111/2013/TT–BTC ngày 15/8/2013, Thông tư số 219/2013/TT–BTC ngày 31/12/2013, Thông tư số 08/2013/TT–BTC ngày 10/1/2013, Thông tư số 85/2011/TT–BTC ngày 17/6/2011, Thông tư số 39/2014/TT–BTC ngày 31/3/2014 và Thông tư số 78/2014/TT–BTC ngày 18/6/2914 của Bộ Tài chính để cải cách, đơn giản các thủ tục hành chính về thuế.

(v) Thông tư số 151/2014/TT–BTC ngày 10/10/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Nghị Định 91/2014/NĐ–CP ngày 1/10/2014 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều tại các Nghị định quy định về thuế.

(vi) Thông tư số 26/2015/TT–BTC ngày 27/2/2015 hướng dẫn về thuế giá trị gia tăng và quản lý thuế tại Nghị định số 12/2015/NĐ–CP ngày 12 tháng 2 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 39/2014/TT–BTC ngày 31/3/2014 của Bộ Tài chính về hóa đơn bán hàng hóa, cung ứng dịch vụ.

(vii) Thông tư số 130/2016/TT-BTC ngày 12/8/2016 hướng dẫn nghị định số 100/2016/NĐ-CP ngày 1/7/2016 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế Giá trị gia tăng, Luật thuế Tiêu thụ đặc biệt và Luật quản lý Thuế và sửa đổi một số điều tại các thông tư về thuế.

Theo quy định trên, hoạt động chuyển nhượng chứng khoán và lãi cho vay không thuộc đối tượng chịu thuế GTGT. Theo đó, chuyển nhượng trái phiếu và lãi trái phiếu sẽ không chịu thuế GTGT.

Trong trường hợp pháp luật Việt Nam có quy định áp dụng thuế giá trị gia tăng đối với việc chuyển nhượng Trái Phiếu sau Ngày Phát Hành thì Người Sở Hữu Trái Phiếu có nghĩa vụ thanh toán thuế giá trị gia tăng này.

CÁC KHẲNG ĐỊNH VÀ BẢO ĐẢM CỦA CÁC NHÀ ĐẦU TƯ

Khi đầu tư vào Trái Phiếu, nhà đầu tư khi có được Bản Cáo Bạch này được xem là đã thừa nhận, khẳng định và bảo đảm, và đồng ý (tùy từng trường hợp) vì lợi ích của TCBS với tư cách là tổ chức bảo lãnh phát hành và tư vấn niêm yết (gọi tắt là "**Tổ Chức Bảo Lãnh Phát Hành**") và Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết, rằng:

1. Nhà đầu tư hiểu rằng việc đầu tư vào Trái Phiếu là đầu tư vào lĩnh vực mang tính rủi ro và rằng đầu tư vào Trái Phiếu là hình thức đầu tư cần tính toán phân tích trước khi quyết định đầu tư.

2. Nhà đầu tư (i) đã tham khảo ý kiến của các chuyên gia tư vấn pháp lý, thuế, kinh doanh, đầu tư, tài chính và kế toán liên quan đến việc mua Trái Phiếu trong chừng mực nhà đầu tư thấy cần thiết; (ii) đã nghiên cứu mọi thông tin mà nhà đầu tư cho là cần thiết và thích hợp liên quan đến việc mua Trái Phiếu; và (iii) tự mình đưa ra quyết định đầu tư dựa vào các suy xét, thẩm định của chính mình và dựa vào ý kiến tư vấn từ các chuyên gia tư vấn nếu nhà đầu tư cho là cần thiết phải có và không dựa vào bất kỳ ý kiến nào của Tổ Chức Bảo Lãnh Phát Hành hoặc người đại diện của Tổ Chức Bảo Lãnh Phát Hành.

3. Nhà đầu tư hiểu và đồng ý rằng nhà đầu tư không dựa vào bất kỳ việc điều tra nào mà Tổ Chức Bảo Lãnh Phát Hành hoặc bất kỳ công ty thành viên nào của Tổ Chức Bảo Lãnh Phát Hành hoặc bất kỳ người nào đại diện hoặc thay mặt Tổ Chức Bảo Lãnh Phát Hành có thể đã được tiến hành liên quan đến Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết hoặc bất kỳ công ty thành viên nào của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết. Nhà đầu tư cũng đồng ý rằng Tổ Chức Bảo Lãnh Phát Hành hoặc bất kỳ công ty thành viên, nhân viên, viên chức, nhà quản lý hoặc người đại diện nào của Tổ Chức Bảo Lãnh Phát Hành không khẳng định bất kỳ điều gì đối với nhà đầu tư dù là khẳng định rõ ràng hay ngụ ý, liên quan đến việc nhà đầu tư mua Trái Phiếu.

4. Nhà đầu tư đã có được mọi thông tin mà nhà đầu tư cho là cần thiết và thích hợp để quyết định mua Trái Phiếu, bao gồm nhưng không giới hạn các thông tin đầy đủ về tình hình kinh doanh, tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.

5. Nhà đầu tư có kiến thức và kinh nghiệm về tài chính, kinh doanh và đầu tư quốc tế nhờ đó nhà đầu tư có thể đánh giá lợi ích và rủi ro của việc mua Trái Phiếu và nhà đầu tư hiểu rằng nhà đầu tư buộc phải chịu, và có thể phải chịu các rủi ro về tài chính liên quan đến một khoản đầu tư vào Trái Phiếu.

6. Nhà đầu tư thừa nhận rằng các thông tin mà nhà đầu tư có được liên quan đến Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết và Trái Phiếu, bao gồm, nhưng không giới hạn, các thông tin nêu trong Bản Cáo Bạch này, đã được Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết cung cấp và rằng Tổ Chức Bảo Lãnh Phát Hành và các công ty thành viên của Tổ Chức Bảo Lãnh Phát Hành không thẩm tra các thông tin đó hoặc không đưa ra những khẳng định hoặc bảo đảm về tính chính xác và đầy đủ của các thông tin đó.

7. Nhà đầu tư đã đọc toàn bộ Bản Cáo Bạch này và nhà đầu tư hiểu và thừa nhận rằng mọi rủi ro đã được trình bày trong Bản Cáo Bạch này. Dựa vào tất cả các phân tích nêu trên, nhà đầu tư xác định rằng:

   i. Trái Phiếu là đối tượng đầu tư phù hợp đối với nhà đầu tư và việc đầu tư vào Trái Phiếu, sau khi được mua, không và sẽ không, vi phạm bất kỳ hướng dẫn, chính sách hoặc hạn chế nào về đầu tư (áp dụng đối với pháp nhân hoặc đối tượng khác), hoặc bất kỳ quy định pháp luật, quy tắc, quy chế hoặc lệnh nào áp dụng đối với nhà đầu tư; và

   ii. nhà đầu tư đã có được mọi giấy phép và chấp thuận (dù là chấp thuận và giấy phép trong nội bộ nhà đầu tư hay từ các cơ quan có thẩm quyền liên quan), và đã gửi các thông báo cần thiết

để có thể đầu tư vào Trái Phiếu như dự tính; và nhà đầu tư có thể chịu rủi ro về mặt tài chính của việc đầu tư và có thể phải chịu lỗ toàn bộ liên quan đến việc đầu tư này. Thêm vào đó, nhà đầu tư xác nhận rằng nhà đầu tư không có đòi hỏi về tính thanh khoản liên quan đến Trái Phiếu.

8. Tổ Chức Bảo Lãnh Phát Hành không đưa ra, và nhà đầu tư không dựa vào, bất kỳ khẳng định, bảo đảm hoặc điều kiện nào (dù được thể hiện rõ ràng hay ngụ ý), và Tổ Chức Bảo Lãnh Phát Hành không có bất kỳ nghĩa vụ nào đối với nhà đầu tư liên quan đến Trái Phiếu.

9. Tổ Chức Bảo Lãnh Phát Hành sẽ không có nghĩa vụ mua tất cả hoặc một phần Trái Phiếu mà nhà đầu tư đã mua hoặc không có nghĩa vụ hỗ trợ các khoản lỗ mà nhà đầu tư phải chịu, nếu có, dù là trực tiếp hay gián tiếp liên quan đến Trái Phiếu vì bất kỳ lý do gì, bao gồm việc Vinhomes không thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào của mình, cho dù nghĩa vụ đối với nhà đầu tư hay với người khác.

THÔNG TIN QUAN TRỌNG

Bản Cáo Bạch này nhằm mục đích công bố thông tin phục vụ việc chào bán Trái Phiếu riêng lẻ của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết. Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết chịu toàn bộ trách nhiệm về thông tin có trong Bản Cáo Bạch này. Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết xác nhận rằng (i) Bản Cáo Bạch này chứa đựng các thông tin liên quan đến Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết (cùng các công ty con, công ty liên kết) và Trái Phiếu mà có tính chất trọng yếu đối với việc chào bán và phát hành Trái Phiếu, (ii) các tuyên bố về các sự kiện thực tế nêu trong Bản Cáo Bạch này là trung thực, chính xác và không gây nhầm lẫn về mọi khía cạnh, và (iii) Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết không bỏ sót bất kỳ sự kiện nào khác liên quan đến Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết mà nếu sự kiện đó bị bỏ sót khỏi Bản Cáo Bạch này có thể làm cho bất kỳ tuyên bố nào trong Bản Cáo Bạch này bị hiểu sai về bất kỳ khía cạnh quan trọng nào.

Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương ("**TCBS**") với tư cách là Tổ Chức Bảo Lãnh Phát Hành theo hình thức cố gắng tối đa dựa vào các thông tin và số liệu do Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết cung cấp khi thực hiện việc tư vấn chào bán Trái Phiếu cho Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.

Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết đã chỉ định TCBS làm đại diện người sở hữu Trái Phiếu để bảo vệ quyền lợi của người sở hữu Trái Phiếu trên cơ sở hợp đồng đại diện người sở hữu trái phiếu ký ngày 13/09/2018 ("**Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu**"). Bằng việc đầu tư vào Trái Phiếu, nhà đầu tư được coi là đã chấp thuận việc chỉ định TCBS làm đại diện người sở hữu Trái Phiếu như vậy.

Mỗi nhà đầu tư dự kiến mua Trái Phiếu nên nghiên cứu đầy đủ nội dung của Bản Cáo Bạch này, lưu ý phần "Các Nhân Tố Rủi Ro" và "Trái Phiếu Chào Bán" và các tài liệu đính kèm (đặc biệt là Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu cùng các điều kiện và điều khoản của Trái Phiếu đính kèm tại Bản Cáo Bạch này **("Các Điều Kiện Trái Phiếu"))**. Bằng việc đầu tư vào Trái Phiếu, nhà đầu tư được coi là (i) đã nghiên cứu đầy đủ và cẩn trọng và chấp thuận toàn bộ nội dung của Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu và Các Điều Kiện Trái Phiếu, (ii) được hưởng các quyền và lợi ích quy định trong Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu và Các Điều Kiện Trái Phiếu, và (iii) chịu sự ràng buộc của Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu và Các Điều Kiện Trái Phiếu.

Nhà đầu tư nên tự mình đánh giá tính liên quan của thông tin có trong Bản Cáo Bạch này, và nếu thấy cần thiết, nên tham khảo ý kiến của các nhà tư vấn thuế, pháp lý hoặc kinh doanh của mình để quyết định có mua Trái Phiếu hay không. Mỗi nhà đầu tư dự kiến mua Trái Phiếu không nên đăng ký mua Trái Phiếu trừ khi đã tự mình hoặc thông qua đại diện đầu tư của mình yêu cầu và đã nhận được tất cả thông tin để có thể đánh giá lợi ích và rủi ro của giao dịch mua Trái Phiếu dự kiến và đã hài lòng về việc đó.

Trừ khi được quy định khác hoặc ngữ cảnh yêu cầu khác đi, trong Bản Cáo Bạch này, các dẫn chiếu đến "Đồng" hoặc "VND" là đồng tiền hợp pháp của nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam ("**Việt Nam**"), và các dẫn chiếu đến "Chính phủ" là dẫn chiếu đến Chính phủ nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam.

Bất kỳ sự khác biệt nào trong các bảng trình bày trong Bản Cáo Bạch này về số liệu của mỗi hạng mục và các mục tổng cộng số tiền là do đã được làm tròn số. Vì thế, các con số tổng cộng trong một số bảng có thể không là tổng số số học của những con số đứng trước nó.

CÁC TUYÊN BỐ MANG TÍNH DỰ BÁO

Một số tuyên bố có trong Bản Cáo Bạch này là các "tuyên bố mang tính dự báo". Những tuyên bố đó có sử dụng các từ mang tính dự báo như "dự kiến", "tin tưởng", "kế hoạch", "dự định", "dự đoán", "ước tính", "có thể", "có khả năng" hoặc các từ ngữ hoặc cách diễn đạt tương tự. Các tuyên bố mang tính dự báo đó có thể bao hàm các rủi ro đã biết hoặc tiềm ẩn, sự không chắc chắn và các yêu tố khác có thể khiến cho kết quả kinh doanh, tình hình hoạt động hoặc thành tựu mà Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết đạt được trên thực tế, hoặc các kết quả hoạt động chung của toàn ngành, sẽ có những khác biệt đáng kể so với các kết quả kinh doanh, tình hình hoạt động hoặc thành tựu được đề cập, một cách rõ ràng hay ngụ ý, trong các tuyên bố mang tính dự báo đó. Các tuyên bố mang tính dự báo đó được đưa ra dựa trên một số giả định về chiến lược kinh doanh và môi trường kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết vào thời điểm hiện tại và trong tương lai. Các nhân tố quan trọng có thể khiến cho kết quả kinh doanh, tình hình hoạt động hoặc thành tựu mà Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết đạt được trên thực tế sẽ khác biệt đáng kể so với các thông tin được nêu trong các tuyên bố mang tính dự báo đó bao gồm những nhân tố sau đây (và các nhân tố khác không được liệt kê): tình hình và những thay đổi của nền kinh tế Việt Nam và các nền kinh tế trong khu vực và trên thế giới có thể ảnh hưởng bất lợi đến thị trường bất động sản tại Việt Nam, sức cạnh tranh trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, khả năng của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết trong việc bổ sung thêm quỹ đất để phát triển các dự án và có được các chấp thuận và nguồn vốn cần thiết để triển khai các dự án đó và việc quản lý và điều hành một cách hiệu quả các chi phí cho việc phát triển thêm các dự án mới và nguồn nguyên liệu thô phục vụ cho các dự án xây dựng của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết. Các nhân tố khác có thể khiến cho kết quả kinh doanh, tình hình hoạt động hoặc thành tựu mà Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết đạt được trên thực tế khác biệt đáng kể với các dự báo còn bao gồm, nhưng không chỉ giới hạn ở, các nội dung được đề cập tại mục "Các Nhân Tố Rủi Ro" và "Hoạt Động Kinh Doanh". Các tuyên bố mang tính dự báo chỉ đề cập đến các vấn đề có liên quan tại ngày lập Bản Cáo Bạch này. Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết tuyên bố một cách rõ ràng rằng Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết sẽ không chịu bất kỳ trách nhiệm hoặc đưa ra bất kỳ cam kết nào về việc Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết sẽ công bố bất kỳ thông tin cập nhật hoặc đưa ra bất kỳ sửa đổi nào đối với bất kỳ tuyên bố mang tính dự báo nào được nêu trong Bản Cáo Bạch này để sửa đổi bất kỳ dự báo nào do Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết đưa ra liên quan đến vấn đề đó hoặc để thể hiện bất kỳ sự thay đổi nào về các sự kiện, điều kiện hoặc tình huống được sử dụng để đưa ra dự báo đó.

NGUỒN THÔNG TIN THAM KHẢO

Các thông tin tài chính trình bày trong Bản Cáo Bạch này được trích từ các báo cáo tài chính đã kiểm toán của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết do Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam kiểm toán cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2016 và 31/12/2017 và báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất quý 2 năm 2018 của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết phù hợp với Chuẩn mực Kế toán Việt Nam và các nguyên tắc kế toán được chấp nhận chung tại Việt Nam (*VAS*). Các báo cáo tài chính này được đính kèm theo Bản Cáo Bạch này.

VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN ĐẾN VIỆC NIÊM YẾT

1. TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT: CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES

Địa chỉ	:	Số 458 Minh Khai, Phường Vĩnh Tuy, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội
Số fax	:	(84-24) 39749351
Số điện thoại	:	(84-24) 39749350
Website	:	http://vinhomes.vn

2. TỔ CHỨC KIỂM TOÁN: CÔNG TY TNHH ENRST & YOUNG VIỆT NAM

Địa chỉ	:	Tầng 8, Tòa nhà CornerStone, 16 Phan Chu Trinh, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội
Số fax	:	(84–24) 3834 5090
Số điện thoại	:	(84–24) 3834 5100
Website	:	www.ey.com.vn

3. TỔ CHỨC TƯ VẤN NIÊM YẾT: CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN KỸ THƯƠNG

Địa chỉ	:	Tầng 10 + Tầng 21, tòa nhà Techcombank, 191 Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội
Điện thoại	:	(84–24) 3944 6368
Website	:	www.tcbs.com.vn

4. ĐẠI DIỆN NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU: CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN KỸ THƯƠNG

Địa chỉ	:	Tầng 10 + Tầng 21, tòa nhà Techcombank, 191 Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội
Số fax	:	(84–24) 3944 6368
Website	:	www.tcbs.com.vn

5. TỔ CHỨC TƯ VẤN PHÁP LÝ: CÔNG TY LUẬT TNHH QUỐC TẾ VIỆT NAM (VILAF – HỒNG ĐỨC)

Địa chỉ	:	Phòng 603, Tòa nhà HCO, 44B phố Lý Thường Kiệt, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội
Số fax	:	(84–24) 3934 8530
Số điện thoại	:	(84–24) 3934 8531

VII. PHỤ LỤC

1. **Phụ lục I:** Bản sao hợp lệ Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp
2. **Phụ lục II:** Điều lệ Công ty
3. **Phụ lục III:** Quyết định của Tổng Giám đốc về việc phát hành và niêm yết Trái Phiếu
4. **Phụ lục IV:** BCTCKT hợp nhất và riêng lẻ năm 2017
5. **Phụ lục V:** BCTCKT hợp nhất và riêng lẻ năm 2016
6. **Phụ lục VI:** BCTC hợp nhất và riêng lẻ 30/06/2018
7. **Phụ lục VII**: Hợp đồng đại diện người sở hữu trái phiếu

BẢN CÁO BẠCH NIÊM YẾT

Hà Nội, ngày 22 tháng 10 năm 2018

TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT
CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Phạm Nhật Vượng

TỔNG GIÁM ĐỐC

CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES
MSDN: 0102677977

Nguyễn Diệu Linh

GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH

Lê Thị Hải Yến

TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT

Phạm Khôi Nguyên

TỔ CHỨC TƯ VẤN NIÊM YẾT

S.G.P: 125 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN KỸ THƯƠNG
Q. HAI BÀ TRƯNG - T.P HÀ NỘI

TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Thị Thu Hiền

SỞ KẾ HOẠCH VÀ ĐẦU TƯ
THÀNH PHỐ HÀ NỘI
PHÒNG ĐĂNG KÝ KINH DOANH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

VH. PL 2.24
BẢN SAO

GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ DOANH NGHIỆP
CÔNG TY CỔ PHẦN

Mã số doanh nghiệp: 0102671977

Đăng ký lần đầu: ngày 06 tháng 03 năm 2008

Đăng ký thay đổi lần thứ: 24, ngày 01 tháng 10 năm 2018

Các doanh nghiệp đã sáp nhập vào công ty:
CÔNG TY TNHH TƯ VẤN VÀ XÂY DỰNG VINCOM; MSDN: 0101959829

1. Tên công ty

Tên công ty viết bằng tiếng Việt: CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES
Tên công ty viết bằng tiếng nước ngoài: VINHOMES JOINT STOCK COMPANY
Tên công ty viết tắt: VINHOMES.,JSC

2. Địa chỉ trụ sở chính

Số 458, phố Minh Khai, Phường Vĩnh Tuy, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: *39749350* Fax: *39749351*
Email: Website:

3. Vốn điều lệ

Vốn điều lệ: 26.796.115.500.000 đồng

Bằng chữ: Hai mươi sáu nghìn bảy trăm chín mươi sáu tỷ một trăm mười lăm triệu năm trăm nghìn đồng

Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng
Tổng số cổ phần: 2.679.611.550

4. Người đại diện theo pháp luật của công ty

* Họ và tên: NGUYỄN DIỆU LINH Giới tính: *Nữ*
Chức danh: Tổng giám đốc
Sinh ngày: *14/05/1974* Dân tộc: *Kinh* Quốc tịch: *Việt Nam*
Loại giấy tờ chứng thực cá nhân: *Chứng minh nhân dân*
Số giấy chứng thực cá nhân: *011855072*
Ngày cấp: *13/08/2007* Nơi cấp: *Công an Thành phố Hà Nội*
Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: *Số 78 Hàng Gai, Phường Hàng Gai, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam*
Chỗ ở hiện tại: *Số 6, đường Bằng Lăng 7, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam*

* Họ và tên: NGUYỄN VĂN TRAI Giới tính: *Nam*

Chức danh: Phó Tổng giám đốc

Sinh ngày: *31/07/1959* Dân tộc: *Kinh* Quốc tịch: *Việt Nam*

Loại giấy tờ chứng thực cá nhân: *Chứng minh nhân dân*

Số giấy chứng thực cá nhân: *011632477*

Ngày cấp: *05/02/2007* Nơi cấp: *Công an TP Hà Nội*

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: *số 419, Tổ 26, Phường Khương Thượng, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam*

Chỗ ở hiện tại: *số 1, đường Bằng Lăng 5, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam*

* Họ và tên: PHẠM NHẬT VƯỢNG Giới tính: *Nam*

Chức danh: Chủ tịch hội đồng quản trị

Sinh ngày: *05/08/1968* Dân tộc: *Kinh* Quốc tịch: *Việt Nam*

Loại giấy tờ chứng thực cá nhân: *Thẻ căn cước công dân*

Số giấy chứng thực cá nhân: *001068008888*

Ngày cấp: *31/10/2016* Nơi cấp: *Cục trưởng Cục Cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư*

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: *Số 193C Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam*

Chỗ ở hiện tại: *Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam*

TRƯỞNG PHÒNG

Phạm Thị Kim Tuyến

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH

Số chứng thực 7420 Quyển số..... SCT/BS:

Ngày: 02 -10- 2018

U.B.N.D PHƯỜNG VIỆT HƯNG Q.LONG BIÊN T.P HÀ NỘI

PHÓ CHỦ TỊCH

Âu Thị Lan

Đính kèm Nghị quyết ĐHĐCĐ số 06/2018/NQ-ĐHĐCĐ-VINHOMES ngày 13 tháng 9 năm 2018

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

SAO Y BẢN CHÍNH
Ngày 1 tháng 10 năm 2018

ĐIỀU LỆ CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES

CHỦ TỊCH

CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES
MSDN: 0102671911

PHẠM NHẬT VƯỢNG

"**Người Có Liên Quan**" là cá nhân, tổ chức được quy định tại Điều 4.17 Luật Doanh Nghiệp và Điều 6.34 Luật Chứng Khoán.

"**Người Được Ủy Quyền Dự Họp**" có nghĩa là bất kỳ người nào, kể cả người giữ vị trí chủ tọa cuộc họp ĐHĐCĐ mà được ủy quyền bởi một Cổ Đông cá nhân, một Đại Diện Được Ủy Quyền, hoặc một Cổ Đông là pháp nhân hoặc tổ chức trong trường hợp Cổ Đông đó không có Đại Diện Theo Ủy Quyền để tham dự và bỏ phiếu tại cuộc họp ĐHĐCĐ.

"**Người Quản Lý Doanh Nghiệp**" có nghĩa như được quy định tại Điều 4.18 Luật Doanh Nghiệp.

"**NTA**" có nghĩa là tổng tài sản hữu hình thuần, được tính bằng tổng tài sản trừ tất cả tài sản vô hình như lợi thế thương mại, sáng chế hoặc thương hiệu và tất cả các nghĩa vụ tài sản và mệnh giá của các Cổ Phần ưu đãi. Cho mục đích của định nghĩa này, tài sản, nghĩa vụ và các chỉ số khác sẽ được xác định dựa trên báo cáo tài chính hợp nhất được kiểm toán được lập phù hợp với Các Chuẩn Mực Báo Cáo Tài Chính Quốc Tế được áp dụng.

"**Pháp Luật**" là tất cả các luật hiến pháp, hiệp ước, luật, bộ luật, pháp lệnh, nghị định, quy chế (bao gồm và không hạn chế ở quy định và quy chế của bất kỳ Sở Giao Dịch Chứng Khoán nào mà tại đó cổ phiếu của Công Ty được niêm yết), quyết định, thông tư, hướng dẫn, quy định, lệnh, nghị quyết hoặc bất kỳ các giải thích nào có giá trị pháp lý ràng buộc của tất cả các văn bản nói phía trên bởi bất kỳ các cơ quan nhà nước có thẩm quyền có liên quan được ban hành và công bố và được áp dụng đối với Công Ty và được sửa đổi tại từng thời điểm.

"**Sở Giao Dịch Chứng Khoán**" là nơi giao dịch chính thức kinh doanh cổ phiếu, trái phiếu và các loại chứng khoán khác mà tại đó cổ phiếu của Công Ty được niêm yết.

"**Sổ Đăng Ký Cổ Đông**" có nghĩa là sổ đăng ký Cổ Đông của Công Ty được lập và lưu giữ theo quy định của Điều Lệ này và Luật Doanh Nghiệp.

"**Việt Nam**" có nghĩa là nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

"**VND**" hoặc "**Việt Nam Đồng**" là đồng tiền hợp pháp của nước Việt Nam.

"**Vốn Điều Lệ**" có nghĩa là phần vốn mà các Cổ Đông đóng góp theo quy định tại Điều 7 của Điều Lệ này.

"**VSD**" có nghĩa và Trung Tâm Lưu Ký Chứng Khoán Việt Nam.

Điều 2. Nguyên tắc giải thích

2.1 Trong Điều Lệ này, tham chiếu nào tới điều khoản hoặc văn bản bất kỳ sẽ bao gồm các sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế của văn bản đó.

2.2 Các tiêu đề được sử dụng chỉ để thuận tiện theo dõi và không ảnh hưởng đến việc giải thích và nội dung của các điều khoản của Điều Lệ này.

2.3 Bất kỳ từ ngữ hoặc thuật ngữ nào đã được quy định tại Luật Doanh Nghiệp sẽ (nếu không mâu thuẫn với chủ đề hoặc ngữ cảnh) có nghĩa tương tự trong Điều Lệ này.

CHƯƠNG II
CÁC QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 3. Tên gọi, loại hình tổ chức hoạt động, trụ sở, chi nhánh, văn phòng đại diện, người đại diện theo pháp luật và thời hạn hoạt động của Công Ty

3.1 Tên Công Ty:

Tên tiếng Việt: **CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES**

Tên giao dịch tiếng Anh: **VINHOMES JOINT STOCK COMPANY**

Tên viết tắt: **VINHOMES ., JSC**

3.2 Công Ty được thành lập theo hình thức công ty cổ phần, có tư cách pháp nhân theo quy định của Luật Doanh Nghiệp và Pháp Luật hiện hành. Trong quá trình hoạt động, Công Ty phải tuân thủ Pháp Luật và các quy định tại Điều Lệ này. Trách nhiệm của các Cổ Đông đối với các bên thứ ba chỉ giới hạn trong phần vốn góp của mình trong tổng số Vốn Điều Lệ của Công Ty. Công Ty là một pháp nhân độc lập không chịu trách nhiệm đối với các khoản vay nợ hoặc các trách nhiệm khác của các Cổ Đông, trừ khi có thỏa thuận rõ ràng khác. Công Ty hoạt động trên nguyên tắc quản lý kinh tế độc lập phù hợp với Điều Lệ hiện tại, Pháp Luật và Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Doanh Nghiệp.

3.3 Trụ sở chính của Công Ty: **Số 458 Minh Khai, Phường Vĩnh Tuy, Quận Hai Bà Trưng, TP Hà Nội, Việt Nam.**

Điện thoại: 024 - 39749350 Fax: 024 - 39749351

3.4 **Người đại diện theo pháp luật của Công Ty**

Công Ty có ba (03) người đại diện theo pháp luật gồm: Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc và Phó Tổng Giám đốc phụ trách an ninh an toàn và phòng chống cháy nổ, trong đó:

a) Chủ tịch HĐQT, không ảnh hưởng đến quyền và nghĩa vụ khác theo quy định tại Điều lệ này, có quyền đại diện Công ty trong các giao dịch thuộc thẩm quyền quyết định của ĐHĐCĐ.

b) Tổng Giám đốc có các quyền, nghĩa vụ của người đại diện theo Pháp luật theo quy định tại Điều lệ này, pháp luật liên quan, trừ các quyền, nghĩa vụ của người đại diện theo Pháp luật là Chủ tịch HĐQT và Phó Tổng Giám đốc phụ trách an ninh an toàn và phòng chống cháy nổ;

c) Phó Tổng Giám đốc phụ trách an ninh an toàn, phòng chống cháy nổ do HĐQT bổ nhiệm và đại diện cho Công ty:

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật trong các công việc, hoạt động của Công ty liên quan trong lĩnh vực an ninh an toàn và phòng chống cháy nổ, bao gồm cả các chi nhánh, địa điểm kinh doanh của Công ty.
- Đại diện cho Công ty với tư cách nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trước Trọng tài, Tòa án về vấn đề liên quan an ninh an toàn và phòng chống cháy nổ.
- Quyết định và đại diện Công ty trong các giao dịch liên quan đến công việc an ninh an toàn và phòng chống cháy nổ có giá trị dưới 30% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công Ty

HĐQT sẽ quy đinh về phân công nhiệm vụ chi tiết của từng người đại diện theo pháp luật phù hợp với hoạt động thực tiễn của Công Ty.

3.5. Công Ty có thể, theo Nghị quyết của HĐQT và phù hợp với quy định của Pháp Luật, thành lập chi nhánh, văn phòng đại diện phù hợp với lĩnh vực hoạt động kinh doanh để hỗ trợ các mục tiêu của Công Ty.

3.6.Thời hạn hoạt động của Công Ty là vô hạn. Công Ty có thể thay đổi thời hạn hoạt động theo một nghị quyết của ĐHĐCĐ.

Điều 4. Mục tiêu hoạt động

4.1 Công Ty được phép hoạt động, bao gồm nhưng không giới hạn, trong các lĩnh vực sau:

STT	Tên ngành	Mã ngành
1.	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh bất động sản, hoạt động quản lý nhà, chung cư	6810 (chính)
2.	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất Chi tiết: Môi giới bất động sản, tư vấn bất động sản, quản lý bất động sản.	6820
3.	Đại lý, môi giới, đấu giá Chi tiết: Dịch vụ đại lý hoa hồng	4610
4.	Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu Chi tiết: Hoạt động tư vấn đầu tư	6619
5.	Hoạt động tư vấn quản lý Chi tiết: Dịch vụ tư vấn quản lý	7020
6.	Thoát nước và xử lý nước thải. Chi tiết: Dịch vụ xử lý nước thải	3700
7.	Xử lý và tiêu huỷ rác thải không độc hại Chi tiết: Dịch vụ xử lý rác thải	3821
8.	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác Chi tiết: Thi công xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng	4290
9.	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác Chi tiết: Công tác lắp dựng và lắp đặt	4329
10.	Bán buôn tổng hợp Chi tiết: Thực hiện quyền phân phối bán buôn (trừ các hàng hóa không cam kết theo Biểu cam kết WTO) (Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện hoạt động mua bán hàng hóa và các hoạt động liên quan trực tiếp đến mua bán hàng hóa theo quy định tại Nghị định số 09/2018/NĐ-CP ngày 15/01/2018)	4690
11.	Bán lẻ hàng hóa khác mới trong các cửa hàng chuyên doanh Chi tiết: Thực hiện quyền phân phối bán lẻ (thành lập cơ sở bán lẻ) các hàng hóa theo quy định của pháp luật (trừ các hàng hóa không cam kết theo Biểu cam kết WTO) (Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện hoạt động mua bán hàng hóa và các hoạt động liên quan trực tiếp đến mua bán hàng hóa theo quy định tại Nghị định số 09/2018/NĐ-CP ngày 15/01/2018)	4773
12.	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày Chi tiết: Dịch vụ xếp chỗ ở khách sạn	5510
13.	Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng Chi tiết: Dịch vụ cung cấp thức ăn	5621
14.	Dịch vụ phục vụ đồ uống	5630

	Chi tiết: Dịch vụ cung cấp đồ uống	
15.	*Hoạt động của các cơ sở thể thao*	*9311*
16.	*Sản xuất nước uống không cồn, nước khoáng*	*1104*
17.	*Khai thác, xử lý và cung cấp nước*	*3600*
18.	*Kho bãi và lưu giữ hàng hóa*	*5210*
19.	*Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động*	*5610*
20.	*Khai khoáng khác chưa được phân vào đâu* *Chi tiết: Khai thác khoáng sản (Trừ loại khoáng sản Nhà nước cấm)*	*0899*
21.	*Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan* *Chi tiết: Dịch vụ kiến trúc (CPC 8671), dịch vụ tư vấn kỹ thuật (CPC 8672), dịch vụ tư vấn kỹ thuật đồng bộ (CPC 8673) (ngoại trừ dịch vụ liên quan đến khảo sát địa hình, địa chất công trình, địa chất thủy văn, khảo sát môi trường, khảo sát kỹ thuật phục vụ quy hoạch phát triển đô thị-nông thôn, quy hoạch phát triển ngành).*	*7110*
22.	*Hoàn thiện công trình xây dựng*	*4330*
23.	*Xây dựng công trình đường sắt*	*4211*
24.	*Xây dựng công trình đường bộ*	*4212*
25.	*Xây dựng công trình điện*	*4221*
26.	*Xây dựng công trình cấp, thoát nước*	*4222*
27.	*Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc*	*4223*
28.	*Xây dựng công trình công ích khác*	*4229*
29.	*Phá dỡ*	*4311*
30.	*Chuẩn bị mặt bằng*	*4312*
31.	*Lắp đặt hệ thống điện*	*4321*
32.	*Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hoà không khí*	*4322*
33.	*Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác*	*4390*
34.	*Hoạt động dịch vụ trồng trọt* *Chi tiết: Dịch vụ liên quan đến nông nghiệp (Ngoại trừ dịch vụ điều tra, đánh giá và khai thác rừng tự nhiên bao gồm khai thác gỗ và săn bắn, đánh bẫy động vật hoang dã quý hiếm, dịch vụ chụp ảnh hàng không, gieo hạt và phun thuốc hóa chất bằng máy bay, quản lý quỹ gien cây trồng, vật nuôi và vi sinh vật sử dụng trong nông nghiệp). Việc tiếp cận một số khu vực địa lý nhất định có thể bị hạn chế.*	*0161*
35.	*Sửa chữa thiết bị nghe nhìn điện tử gia dụng*	*9521*
36.	*Sửa chữa thiết bị, đồ dùng gia đình*	*9522*
37.	*Sửa chữa giường, tủ, bàn, ghế và đồ nội thất tương tự*	*9524*
38.	*Sửa chữa xe đạp, đồng hồ, đồ dùng cá nhân và gia đình khác chưa được phân vào đâu*	*9529*
39.	*Bán lẻ theo yêu cầu đặt hàng qua bưu điện hoặc internet*	*4791*

	WTO	
40.	*Bán lẻ hình thức khác chưa được phân vào đâu* *Chi tiết: loại trừ các hàng hóa không cam kết theo Biểu cam kết WTO*	*4799*
41.	*Bán lẻ đồ ngũ kim, sơn, kính và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng trong các cửa hàng chuyên doanh* *Chi tiết: loại trừ các hàng hóa không cam kết theo Biểu cam kết WTO*	*4752*
42.	*Bán lẻ đồ điện gia dụng, giường, tủ, bàn, ghế và đồ nội thất tương tự, đèn và bộ đèn điện, đồ dùng gia đình khác chưa được phân vào đâu trong các cửa hàng chuyên doanh* *Chi tiết: loại trừ các hàng hóa không cam kết theo Biểu cam kết WTO*	*4759*
43.	*Bán lẻ thảm, đệm, chăn, màn, rèm, vật liệu phủ tường và sàn trong các cửa hàng chuyên doanh* *Chi tiết: loại trừ các hàng hóa không cam kết theo Biểu cam kết WTO*	*4753*
44.	*Xây dựng nhà để ở; Xây dựng nhà không để ở*	*4101* *4102*
45.	*Đào tạo sơ cấp* *(Nội dung cụ thể thực hiện theo Giấy phép hoạt động cơ sở giáo dục do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp)*	*8531*
46.	*Đào tạo trung cấp* *(Nội dung cụ thể thực hiện theo Giấy phép hoạt động cơ sở giáo dục do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp)*	*8532*
47.	*Đào tạo cao đẳng* *(Nội dung cụ thể thực hiện theo Giấy phép hoạt động cơ sở giáo dục do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp)*	*8533*
48.	*Giáo dục tiểu học* *(Nội dung cụ thể thực hiện theo Giấy phép hoạt động cơ sở giáo dục do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp)*	*8521*
49.	*Giáo dục nhà trẻ* *(Nội dung cụ thể thực hiện theo Giấy phép hoạt động cơ sở giáo dục do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp)*	*8511*
50.	*Giáo dục mẫu giáo* *(Nội dung cụ thể thực hiện theo Giấy phép hoạt động cơ sở giáo dục do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp)*	*8512*
51.	*Giáo dục trung học cơ sở* *(Nội dung cụ thể thực hiện theo Giấy phép hoạt động cơ sở giáo dục do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp)*	*8522*
52.	*Giáo dục trung học phổ thông* *(Nội dung cụ thể thực hiện theo Giấy phép hoạt động cơ sở giáo dục do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp)*	*8523*

4.2. ĐHĐCĐ quyết định thay đổi hoặc mở rộng phạm vi kinh doanh của Công Ty theo quy định của Pháp luật.

CHƯƠNG III
QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÔNG TY

Điều 5. Quyền của Công Ty

Công Ty có quyền:

5.1 Quản lý, sử dụng phần vốn góp của các Cổ Đông và các nguồn vốn khác nhằm thực hiện các mục tiêu, trách nhiệm và chiến lược kinh doanh của Công Ty.

5.2 Trừ khi bị Pháp Luật nghiêm cấm, cấp vốn cho các Công Ty Con, các công ty phụ thuộc và liên quan dưới hình thức các khoản vay để hỗ trợ thoả mãn nhu cầu vốn cho việc phát triển chiến lược kinh doanh của Công Ty, bao gồm cả việc phát triển các dự án bất động sản.

5.3 Tổ chức bộ máy quản lý, hoàn thiện quy chế lương và chỉ đạo hoạt động của các đơn vị kinh doanh phù hợp với mục tiêu và nhiệm vụ của Công Ty. Phân chia và điều chỉnh các nguồn lực giữa các các Công Ty Con để đảm bảo hiệu quả kinh doanh.

5.4 Kinh doanh trong các lĩnh vực không bị Pháp Luật cấm, mở rộng phạm vi các hoạt động kinh doanh theo khả năng của Công Ty và nhu cầu thị trường.

5.5 Tái cơ cấu, chấm dứt hoạt động của các Công Ty Con và phát triển hoạt động kinh doanh sản xuất của Công Ty.

5.6 Thành lập chi nhánh, văn phòng đại diện của Công Ty trong và ngoài nước theo quy định của Pháp Luật; mở (các) tài khoản giao dịch trong và ngoài nước.

5.7 Chia tách, sáp nhập, đầu tư, tham gia vào các liên doanh hoặc hợp danh, mua cổ phần, mua toàn bộ hoặc một phần tài sản của công ty khác theo quy định của Pháp Luật và phù hợp với mục tiêu phát triển của Công Ty.

5.8 Tìm kiếm thị trường, lựa chọn khách hàng; trực tiếp giao dịch và tham gia ký kết các loại hợp đồng với khách hàng trong và ngoài nước; được phép thực hiện các hoạt động xuất nhập khẩu để đáp ứng các yêu cầu của hoạt động kinh doanh của Công Ty.

5.9 Lựa chọn, tuyển dụng và sử dụng người lao động theo yêu cầu của hoạt động kinh doanh, bao gồm cả các chuyên gia nước ngoài nếu cần và được quy định bởi Pháp Luật. Lựa chọn các hình thức thanh toán lương, phân bổ thu nhập, quyết định mức lương của người lao động theo quy định của Pháp Luật.

5.10 Từ chối và không chấp nhận các đề nghị cung cấp tài chính không được quy định bởi Pháp Luật từ bất kỳ cá nhân, công ty hoặc tổ chức nào, trừ các đóng góp tự nguyện vì mục đích nhân đạo và lợi ích cộng đồng.

5.11 Quyết định giá mua, giá bán của các nguyên vật liệu, trang thiết bị, sản phẩm và dịch vụ, trừ trường hợp một số sản phẩm và dịch vụ có giá do Chính Phủ quyết định.

5.12 Sử dụng vốn và quỹ của Công Ty để phục vụ cho các hoạt động kinh doanh trên cơ sở bảo toàn vốn và thu lợi nhuận.

5.13 Lựa chọn cách thức huy động vốn từ các nguồn tài chính trong và ngoài nước. Được phép phát hành cổ phiếu, trái phiếu theo quy định của Pháp Luật. Phụ thuộc vào phạm vi hoạt động kinh doanh của Công Ty và theo quy định của Pháp Luật, Công Ty có thể niêm yết, hủy niêm yết cổ phiếu của mình trên các Sở Giao Dịch Chứng Khoán.

5.14 Thanh lý, chuyển nhượng, thay thế, thuê, cho thuê, cầm cố tài sản, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất và các quyền tài sản khác phù hợp với Pháp Luật và trên cơ sở bảo toàn vốn.

5.15 Quyết định sử dụng và phân phối lợi nhuận cho các Cổ Đông sau khi đã hoàn thành các nghĩa vụ đối với nhà nước và phân bổ quỹ theo quy định của Pháp Luật và quyết định của HĐQT.

5.17 Khởi kiện và tự bào chữa trong các thủ tục tố tụng.

5.18 Thuê các luật sư, kế toán, tư vấn, đại lý, cố vấn, kỹ sư, kiến trúc sư và nhà thầu để giúp đỡ Công Ty.

5.19 Được hưởng và yêu cầu các chính sách ưu đãi về thuế theo quy định của Pháp Luật.

5.20 Thực hiện mọi hoạt động hợp pháp, ký kết các thỏa thuận, văn bản hợp pháp nếu cần thiết và cần làm nhằm mục đích phục vụ cho Công Ty và hoạt động kinh doanh của Công Ty.

5.21 Các quyền khác phù hợp với quy định của Pháp Luật.

Điều 6. Trách nhiệm của Công Ty

Công Ty chịu trách nhiệm:

6.1 Hoàn thành việc đăng ký kinh doanh và hoạt động kinh doanh phù hợp với các lĩnh vực kinh doanh đã đăng ký; chịu trách nhiệm trước (i) các Cổ Đông về kết quả kinh doanh của Công Ty và (ii) khách hàng của mình và Pháp Luật về các sản phẩm và dịch vụ do Công Ty cung cấp.

6.2 Lập chiến lược phát triển, kế hoạch đầu tư, kế hoạch kinh doanh phù hợp với chức năng và nhiệm vụ của Công Ty cũng như nhu cầu của thị trường.

6.3 Ký kết và tổ chức thực hiện các loại hợp đồng với các đối tác.

6.4 Thực hiện các nghĩa vụ đối với người lao động phù hợp với Bộ luật Lao động, đảm bảo cho người lao động tham gia việc quản lý Công Ty thông qua thỏa ước lao động tập thể và các quy định khác.

6.5 Tuân thủ các quy định Pháp Luật về bảo vệ tài nguyên thiên nhiên, bảo vệ môi trường, an ninh quốc gia, phòng cháy và chữa cháy.

6.6 Tuân thủ các Chế độ kế toán và thống kê, chuẩn bị các bản báo cáo định kỳ phù hợp với quy định của Nhà nước và báo cáo bất thường theo yêu cầu của ĐHĐCĐ và chịu trách nhiệm về tính chính xác và trung thực của các báo cáo đó.

6.7 Chịu sự kiểm tra của các cơ quan quản lý Nhà nước theo quy định Pháp Luật.

6.8 Tuân thủ các quy định về thanh tra của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

6.9 Tuân thủ triệt để chế độ và quy định về Chế độ báo cáo tài chính, thống kê – kế toán, kiểm toán và các quy chế khác được quy định bởi Pháp Luật, chịu trách nhiệm về tính chính xác và trung thực trong các báo cáo tài chính của Công Ty.

6.10 Bảo toàn, phát triển vốn và các khoản quỹ của Công Ty.

6.11 Hoàn thành các quy định liên quan đến các hạng mục thu, chi trong bảng cân đối kế toán của Công Ty.

6.12 Cung cấp báo cáo tài chính hàng năm, các thông tin khách quan và có thật về hoạt động của Công Ty theo quyết định của ĐHĐCĐ và quy định của Pháp Luật.

6.13 Nộp thuế, đóng góp vào Ngân sách Nhà nước và tuân thủ các nghĩa vụ khác theo quy định Pháp Luật.

6.14 Tuân thủ mọi điều khoản của Điều Lệ này và chịu trách nhiệm đối với khách hàng trong phạm vi vốn Điều Lệ của Công Ty.

6.15 Tuân thủ pháp luật và các quy định của Việt Nam điều chỉnh việc niêm yết tại nước ngoài, cũng như các quy chế và quy định của các Sở Giao Dịch Chứng Khoán.

6.16 Trong trường hợp hủy niêm yết cổ phiếu của mình trên các Sở Giao Dịch Chứng Khoán nước ngoài (nếu có), Công Ty sẽ có một cách thức hoàn trả tiền mặt cho các Cổ Đông sở hữu các cổ phiếu bị hủy niêm yết và sẽ chỉ định một tổ chức tư vấn tài

chính độc lập để tư vấn về đề xuất thoái vốn.

CHƯƠNG IV

VỐN ĐIỀU LỆ, CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP, LOẠI CỔ PHẦN, CHỨNG CHỈ CỔ PHIẾU

Điều 7. Vốn Điều Lệ

7.1 Vốn Điều Lệ của Công Ty tại thời điểm thông qua Điều Lệ là: **26.796.115.500.000** (Bằng chữ: *Hai mươi sáu nghìn, bảy trăm chín mươi sáu tỷ, một trăm mười lăm triệu, năm trăm nghìn đồng Việt Nam).* Công ty có thể thay đổi vốn điều lệ khi được ĐHĐCĐ thông qua và phù hợp với các quy định của Pháp Luật.

Vốn Điều Lệ của Công Ty được chia thành **2.679.611.550** Cổ Phần phổ thông với mệnh giá là 10.000 VNĐ/Cổ Phần. Các Cổ Phần của Công Ty vào ngày thông qua Điều Lệ này bao gồm Cổ Phần phổ thông. Công Ty có thể phát hành các loại cổ phần ưu đãi khác sau khi có sự chấp thuận của ĐHĐCĐ và phù hợp với các quy định của Pháp Luật.

7.2 Vốn điều lệ Công Ty có thể được góp bằng tiền, cổ phiếu, ngoại tệ tự do chuyển đổi vàng, giá trị quyền sử dụng đất, giá trị quyền sở hữu trí tuệ, công nghệ, bí quyết kỹ thuật, các tài sản khác theo quy định của pháp luật.

7.3 Số cổ phần được quyền chào bán của Công Ty là tổng số cổ phần do ĐHĐCĐ quyết định chào bán để huy động vốn tại từng thời điểm và được ghi nhận trong các nghị quyết của ĐHĐCĐ. HĐQT quyết định thời điểm phương thức và giá bán cổ phần. Giá bán cổ phần được chào bán không được thấp hơn giá thị trường vào thời điểm chào bán hoặc giá trị ghi sổ mới nhất của cổ phiếu, ngoại trừ các trường hợp sau:

i. Cổ phần chào bán cho tất cả các Cổ Đông theo tỷ lệ tương ứng với số cổ phần họ hiện đang nắm giữ trong Công Ty;

ii. Cổ phần chào bán cho bên môi giới chứng khoán hoặc tổ chức bảo lãnh phát hành/công ty chứng khoán. Trong trường hợp này, tỷ lệ chiết khấu và số lượng chiết khấu phải được sự chấp thuận của ĐHĐCĐ;

iii. Cổ phần phát hành cho nhân viên theo Chương trình Phát hành Cổ Phần ưu đãi cho Nhân viên (ESOP) do ĐHĐCĐ phê chuẩn;

iv. Các trường hợp khác theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ.

7.4 Trừ trường hợp ĐHĐCĐ có quyết định khác, bất kỳ cổ phần phổ thông dự kiến phát hành nào sẽ được ưu tiên chào bán tới các Cổ Đông hiện hữu theo tỷ lệ tương ứng với tỷ lệ Cổ Phần phổ thông mà Cổ Đông đó đang nắm giữ. Trình tự, thủ tục chào bán cổ phần cho các Cổ Đông hiện hữu được thực hiện theo quy định của Pháp Luật về chứng khoán. Các Cổ Đông được quyền chuyển quyền ưu tiên mua cổ phần của mình cho người khác. Số cổ phần Cổ Đông không đăng ký mua hết sẽ thuộc quyền kiểm soát của HĐQT. HĐQT sẽ chào bán hoặc phân phối quyền chọn mua các cổ phần đó cho các đối tượng thích hợp, theo các điều kiện và cách thức mà HĐQT cho là phù hợp, nhưng không được ưu đãi hơn các điều kiện đã chào bán cho các Cổ Đông, trừ khi được ĐHĐCĐ chấp thuận hoặc trong trường hợp Cổ Phần được bán qua Sở Giao dịch Chứng khoán.

7.5 Công Ty có thể mua lại Cổ Phần do chính Công Ty đã phát hành theo những cách thức được quy định trong Điều Lệ này và pháp luật hiện hành. Cổ Phần do Công Ty mua lại là cổ phiếu quỹ và HĐQT có thể chào bán hoặc định đoạt theo những cách

dẫn liên quan.

7.6 Công Ty có quyền phát hành trái phiếu có tài sản bảo đảm và/hoặc trái phiếu không có tài sản bảo đảm, trái phiếu chuyển đổi (trái phiếu có thể được chuyển đổi thành Cổ Phần theo các điều kiện được quy định trước), chứng quyền (được phát hành cùng với trái phiếu cho phép người nắm giữ chứng nhận trái phiếu được mua một số lượng Cổ Phần với mức giá và thời gian xác định trước) và các loại chứng khoán khác theo quy định của Pháp Luật. Trừ trường hợp Pháp Luật có quy định khác, HĐQT có quyền quyết định việc phát hành trái phiếu, loại trái phiếu, tổng giá trị trái phiếu, thời điểm phát hành trái phiếu và các nội dung liên quan khác nhưng phải báo cáo ĐHĐCĐ tại cuộc họp gần nhất.

7.7 Vốn Điều Lệ sẽ không được sử dụng để chi trả cổ tức cho các Cổ Đông trong bất kỳ trường hợp nào. Trường hợp Công Ty chấm dứt hoạt động trước thời hạn, các quy định liên quan của Pháp luật sẽ được áp dụng.

Điều 8. Quyền và trách nhiệm của các Cổ Đông

8.1 Các Cổ Đông là chủ sở hữu của Công Ty, có quyền và trách nhiệm tương ứng với số lượng Cổ Phần và loại Cổ Phần mà họ sở hữu. Trách nhiệm đối với các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác của Công Ty của từng Cổ Đông được giới hạn trong phạm vi giá trị tính trên mệnh giá của các Cổ Phần mà người đó nắm giữ.

8.2 Cổ Đông Lớn không được lợi dụng ưu thế của mình gây tổn hại đến các quyền, lợi ích của Công Ty và của các Cổ Đông khác, đồng thời có nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định của Pháp luật.

8.3 Cổ Đông là pháp nhân hoặc tổ chức có quyền cử một hoặc một số Đại Diện Theo Ủy Quyền nhân danh mình thực hiện các quyền của mình với tư cách là một Cổ Đông của Công Ty theo quy định của Pháp Luật; trường hợp có nhiều hơn một Đại Diện Theo Ủy Quyền được cử thì phải xác định cụ thể số cổ phần và số phiếu bầu đại diện bởi mỗi Đại Diện Theo Ủy Quyền. Trong trường hợp Cổ Đông là pháp nhân hoặc tổ chức không xác định số cổ phần tương ứng cho mỗi Đại Diện Theo Ủy Quyền, số cổ phần sẽ được chia đều cho số lượng Đại Diện Theo Ủy Quyền. Một Đại Diện Theo Ủy Quyền của một Cổ Đông là pháp nhân hoặc tổ chức có thể biểu quyết khác với một Đại Diện Theo Ủy Quyền khác của cùng một Cổ Đông đối với cùng một vấn đề tại cuộc họp ĐHĐCĐ. Công Ty có quyền dựa vào thông tin trong giấy ủy quyền để thu xếp các hoạt động của Công Ty (bao gồm việc xác định số đại biểu tham dự tối thiểu cần thiết cho cuộc họp ĐHĐCĐ hoặc biểu quyết để thông qua các Nghị quyết của ĐHĐCĐ). Cổ Đông sẽ bị ràng buộc bởi việc thực hiện hoặc không thực hiện của Đại Diện Theo Ủy Quyền được chỉ định hợp lệ của mình và mọi hạn chế về thẩm quyền của Cổ Đông đối với Đại Diện Theo Ủy Quyền trong việc thực hiện các quyền, nghĩa vụ của Cổ Đông đều không có hiệu lực đối với bên thứ ba trừ trường hợp các giới hạn đó được quy định rõ trong giấy ủy quyền.

i. Việc cử, chấm dứt hoặc thay đổi Đại Diện Theo Ủy Quyền sẽ chỉ có hiệu lực nếu được thông báo bằng văn bản đến Công Ty ít nhất bốn mươi tám (48) giờ trước khi việc cử, chấm dứt hoặc thay đổi này có hiệu lực. Trong giới hạn quy định bởi Pháp Luật, thông báo phải có các nội dung chủ yếu sau đây:

a. Tên, mã số doanh nghiệp, địa chỉ trụ sở chính của Cổ Đông;

b. Số lượng Cổ Phần, loại Cổ Phần và ngày đăng ký Cổ Đông tại Công

Ty;

c. Họ, tên, địa chỉ thường trú, quốc tịch, số Thẻ căn cước công dân, Giấy chứng minh nhân dân, Hộ chiếu hoặc chứng thực cá nhân hợp pháp khác của Đại Diện Theo Ủy Quyền;

d. Số Cổ Phần Đại Diện Theo Ủy Quyền đó được Ủy quyền đại diện;

e. Thời hạn được ủy quyền của Đại Diện Theo Ủy Quyền; trong đó ghi rõ ngày bắt đầu được ủy quyền; và

f. Họ, tên và chữ ký của Đại Diện Theo Ủy Quyền và người đại diện theo pháp luật (hoặc chức vụ tương đương) của Cổ Đông đó.

ii. Trong phạm vi quy định của Pháp Luật, Công Ty phải gửi thông báo về Đại Diện Theo Ủy Quyền được quy định tại khoản này đến cơ quan đăng ký kinh doanh trong thời hạn năm (5) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được thông báo.

Điều 9. Cổ Đông sáng lập

9.1 Tên, địa chỉ, số lượng Cổ Phần phổ thông và các chi tiết khác về các Cổ Đông sáng lập được quy định tại Luật Doanh Nghiệp đính kèm theo tại Phụ lục 1, là một phần của Điều Lệ này.

9.2 Do đã quá thời hạn ba (03) năm kể từ Ngày Thành Lập, tất cả các hạn chế đối với Cổ Phần phổ thông do các Cổ Đông sáng lập nắm giữ đều được bãi bỏ.

Điều 10. Cổ Đông phổ thông

10.1 Người sở hữu Cổ Phần phổ thông được gọi là Cổ Đông phổ thông.

10.2 Các Cổ Đông phổ thông có quyền:

i. Tham dự và biểu quyết trực tiếp hoặc thông qua Đại Diện Theo Ủy Quyền hoặc Người Được Ủy Quyền Dự Họp trong các cuộc họp ĐHĐCĐ về các vấn đề thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ. Mỗi Cổ Phần phổ thông sẽ có một phiếu biểu quyết;

ii. Nhận cổ tức theo quyết định của ĐHĐCĐ;

iii. Được ưu tiên mua cổ phần mới chào bán của Công Ty theo tỷ lệ tương ứng với tỷ lệ sở hữu Cổ Phần của mình trong Công Ty;

iv. Tự do chuyển nhượng Cổ Phần đã được thanh toán đầy đủ của mình cho người khác theo quy định của Điều Lệ này và Pháp Luật;

v. Xem xét, trích lục các thông tin trong Sổ Đăng Ký Cổ Đông; kiểm tra các thông tin liên quan đến Cổ Đông trong danh sách Cổ Đông đủ tư cách tham gia ĐHĐCĐ và yêu cầu sửa đổi các thông tin không chính xác;

vi. Xem xét, tra cứu, trích lục hoặc sao chụp Điều Lệ Công Ty, sổ biên bản của ĐHĐCĐ và các Nghị quyết của ĐHĐCĐ;

vii. Trong trường hợp Công Ty giải thể, có quyền nhận một phần tài sản còn lại của Công Ty tương ứng với tỷ lệ sở hữu Cổ Phần tại Công Ty, sau khi Công Ty đã thực hiện các khoản thanh toán cho các chủ nợ và bất kỳ Cổ Đông ưu đãi nào và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của Pháp Luật;

viii. Yêu cầu Công Ty mua lại Cổ Phần của mình trong các trường hợp quy định tại điều 129 Luật Doanh Nghiệp;

ix. Thực hiện việc bỏ phiếu từ xa trong cuộc họp ĐHĐCĐ (nếu có);

x. Được đối xử công bằng, cụ thể: mỗi Cổ Phần của cùng một loại đều tạo cho Cổ Đông sở hữu các quyền, nghĩa vụ và lợi ích ngang nhau;

xi. Được thông báo đầy đủ thông tin định kỳ và thông tin bất thường về hoạt động của Công Ty;

xii. Được bảo vệ các quyền lợi hợp pháp của mình, cụ thể: trong trường hợp Nghị quyết của ĐHĐCĐ, Nghị quyết của HĐQT vi phạm pháp luật hoặc vi phạm những quyền lợi cơ bản của Cổ Đông, Cổ Đông có quyền đề nghị hủy Nghị quyết đó theo trình tự, thủ tục pháp luật quy định. Trường hợp các quyết định vi phạm pháp luật gây tổn hại tới Công Ty, HĐQT, BKS, TGĐ phải đền bù cho Công Ty theo trách nhiệm của mình. Cổ Đông có quyền yêu cầu Công Ty bồi thường tổn thất theo quy định của pháp luật; và

xiii. Các quyền khác theo quy định của Điều Lệ và Luật Doanh Nghiệp.

10.3 Một Cổ Đông hoặc nhóm các Cổ Đông nắm giữ từ 10% tổng số Cổ Phần phổ thông trở lên trong thời hạn liên tục ít nhất sáu (6) tháng trở lên ngoài các quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 10.2 và 10.4 của Điều này còn có các quyền sau:

i. Đề cử thành viên vào HĐQT và BKS;

ii. Kiểm tra và nhận bản sao hoặc bản trích dẫn danh sách các Cổ Đông có quyền tham dự và bỏ phiếu tại ĐHĐCĐ;

iii. Xem xét và trích lục sổ biên bản và các nghị quyết của HĐQT, báo cáo tài chính giữa năm và hàng năm theo mẫu của Hệ thống Kế toán Việt Nam và IFRS và các báo cáo của BKS;

iv. Yêu cầu triệu tập họp ĐHĐCĐ trong các trường hợp quy định tại Điều 114.3 và Điều 136 Luật Doanh Nghiệp;

v. Yêu cầu BKS kiểm tra từng vấn đề cụ thể liên quan đến quản lý, điều hành hoạt động của Công Ty khi xét thấy cần thiết. Yêu cầu phải bằng văn bản và tuân theo các quy định của Điều 114.2(d) Luật Doanh Nghiệp; và

vi. Các quyền khác theo quy định của Luật Doanh Nghiệp.

10.4 Các Cổ Đông phổ thông của Công Ty có các nghĩa vụ sau:

i. Tham gia các cuộc họp ĐHĐCĐ và thực hiện quyền biểu quyết trực tiếp hoặc thông qua Đại Diện Theo Ủy Quyền hoặc thực hiện bỏ phiếu điện tử hoặc các hình thức điện tử khác. Cổ Đông có thể ủy quyền cho thành viên HĐQT làm đại diện cho mình tại ĐHĐCĐ;

ii. Thanh toán đủ tiền mua Cổ Phần theo số lượng Cổ Phần đã đăng ký mua theo đúng thủ tục, thời hạn quy định;

iii. Chịu trách nhiệm về các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác của Công Ty trong phạm vi số vốn đã góp vào Công Ty;

iv. Cung cấp địa chỉ chính xác khi đăng ký mua Cổ Phần;

v. Không được rút vốn đã góp ra khỏi Công Ty dưới mọi hình thức, trừ trường hợp được Công Ty hoặc người khác mua lại Cổ Phần. Trường hợp có Cổ Đông rút một phần hoặc toàn bộ vốn Cổ Phần đã góp trái với quy định tại khoản này thì Cổ Đông đó và người có lợi ích liên quan trong Công Ty phải cùng liên đới chịu trách nhiệm về các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác của Công Ty trong phạm vi giá trị Cổ Phần đã bị rút và các thiệt hại xảy ra;

vi. Tuân thủ Điều Lệ và các quy chế của Công Ty;

vii. Chấp hành Nghị quyết của ĐHĐCĐ, HĐQT;

viii. Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của Điều Lệ này và Pháp Luật.

10.5 Cổ Đông phổ thông phải chịu trách nhiệm cá nhân khi nhân danh Công Ty dưới mọi hình thức để thực hiện một trong các hành vi sau đây:

i. Vi phạm pháp luật;

ii. Tiến hành kinh doanh và các giao dịch khác để tư lợi hoặc phục vụ lợi ích của tổ chức, cá nhân khác;

iii. Thanh toán các khoản nợ chưa đến hạn trước nguy cơ tài chính có thể xảy ra đối với Công Ty.

10.6 Cổ Phần phổ thông không thể chuyển đổi thành Cổ Phần ưu đãi.

Điều 11. Cổ Phần ưu đãi

11.1 Ngoài cổ phần phổ thông, Công Ty có quyền phát hành các loại Cổ Phần ưu đãi. Cổ Phần ưu đãi gồm các loại sau đây:

a) Cổ Phần ưu đãi cổ tức;

b) Cổ Phần ưu đãi hoàn lại;

c) Cổ Phần ưu đãi khác.

11.2 Người sở hữu Cổ Phần ưu đãi được gọi là Cổ Đông ưu đãi. Quyền và nghĩa vụ của Cổ Đông ưu đãi đối với từng loại Cổ Phần ưu đãi sẽ do ĐHĐCĐ quyết đinh phù hợp với các quy định liên quan của Luật Doanh Nghiệp.

11.3 Cổ Phần ưu đãi có thể được chuyển đổi thành Cổ Phần phổ thông theo quyết định của ĐHĐCĐ.

11.4 Trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ, Cổ Đông ưu đãi muốn chuyển đổi Cổ Phần ưu đãi thành Cổ Phần phổ thông phải gửi thông báo bằng văn bản tới Công Ty nêu rõ số lượng Cổ Phần ưu đãi mà Cổ Đông đó muốn được chuyển đổi thành Cổ Phần phổ thông. Công Ty sẽ trình ĐHĐCĐ để phê duyệt

11.5 Trong vòng ba (3) ngày làm việc sau khi ĐHĐCĐ phê duyệt việc chuyển đổi, Cổ Đông ưu đãi sẽ chuyển lại cho Công Ty chứng chỉ cổ phiếu liên quan tới số Cổ Phần sẽ được chuyển đổi và Công Ty sẽ phát hành chứng chỉ cổ phiếu mới cho số Cổ Phần phổ thông hình thành từ việc được chuyển đổi đó và ghi nhận việc chuyển đổi trong Sổ Đăng Ký Cổ Đông. Không phụ thuộc vào ngày mà Cổ Đông liên quan nhận được Chứng chỉ cổ phiếu đối với số Cổ Phần phổ thông đó, quyền sở hữu đối với số Cổ Phần phổ thông sẽ được coi như bắt đầu kể từ ngày mà việc chuyển đổi được đăng ký tại Sổ Đăng Ký Cổ Đông.

11.6 Cổ Phần phổ thông hình thành từ việc chuyển đổi từ Cổ Phần ưu đãi sẽ được xếp ngang bằng và thống nhất với các Cổ Phần phổ thông đã được phát hành và mua trước khi có sự chuyển đổi đó.

11.7 Mỗi cổ phần của cùng một loại đều tạo cho người sở hữu nó các quyền, nghĩa vụ và lợi ích ngang nhau. Cổ đông sở hữu Cổ Phần ưu đãi có các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Luật Doanh nghiệp hoặc theo quyết đinh của ĐHĐCĐ.

Điều 11A. Thay đổi các quyền

11.A.1. Các Nghị quyết của ĐHĐCĐ về việc thay đổi hoặc hủy bỏ các quyền đặc biệt gắn liền với một loại Cổ Phần ưu đãi có hiệu lực khi được Cổ Đông nắm giữ ít nhất 65% Cổ Phần phổ thông tham dự họp thông qua, đồng thời được Cổ Đông nắm giữ ít nhất 65% quyền biểu quyết của loại Cổ Phần ưu đãi nói trên biểu quyết thông qua.

11.A.2. Việc tổ chức một cuộc họp của các Cổ Đông nắm giữ một loại Cổ Phần ưu đãi để thông qua việc thay đổi quyền nêu trên chỉ có giá trị khi có tối thiểu hai (2) Cổ Đông

(hoặc Đại Diện Theo Ủy Quyền của họ) và nắm giữ tối thiểu một phần ba (1/3) giá trị mệnh giá của các cổ phần loại đó đã phát hành. Trường hợp không có đủ số đại biểu như nêu trên thì cuộc họp được tổ chức họp lại trong vòng ba mươi (30) ngày sau đó và những người nắm giữ cổ phần thuộc loại đó (không phụ thuộc vào số lượng người và số cổ phần) có mặt trực tiếp hoặc thông qua Đại Diện Theo Ủy Quyền đều được coi là đủ số lượng đại biểu yêu cầu. Tại các cuộc họp của các Cổ Đông nắm giữ Cổ Phần ưu đãi nêu trên, những người nắm giữ cổ phần thuộc loại đó có mặt trực tiếp hoặc qua người đại diện đều có thể yêu cầu bỏ phiếu kín. Mỗi cổ phần cùng loại có quyền biểu quyết ngang bằng nhau tại các cuộc họp nêu trên.

11A.3 Thủ tục tiến hành các cuộc họp ĐHĐCĐ riêng biệt như vậy được thực hiện tương tự với các quy định tại Điều Lệ này.

11A.4 Trừ khi các điều khoản phát hành cổ phần quy định khác, các quyền đặc biệt gắn liền với các loại cổ phần có quyền ưu đãi đối với một số hoặc tất cả các vấn đề liên quan đến việc phân phối lợi nhuận hoặc tài sản của Công Ty sẽ không bị thay đổi khi Công Ty phát hành thêm các cổ phần cùng loại.

Điều 12. Chứng nhận cổ phiếu và Sổ Đăng Ký Cổ Đông

12.1 Mọi Cổ Đông đều có quyền được cấp chứng nhận cổ phiếu tương ứng với số Cổ Phần và loại Cổ Phần sở hữu.

12.2 Chứng nhận cổ phiếu có thể được phát hành dưới hình thức chứng chỉ với chữ ký của Tổng Giám đốc, người đại diện theo pháp luật và dấu của Công Ty (nếu có), theo hình thức phù hợp với quy định của Luật Doanh Nghiệp. Chứng chỉ cổ phiếu nêu rõ số lượng, loại Cổ Phần và số tiền đã thanh toán Cổ Phần đó, tên của Cổ Đông và các thông tin khác theo quy định của Luật Doanh Nghiệp. Mỗi chứng chỉ cổ phiếu chỉ đại diện cho một loại Cổ Phần.

12.3 Tùy thuộc vào quy định của Điều Lệ này, bất kỳ người nào có tên trong Sổ Đăng Ký Cổ Đông đối với bất kỳ Cổ Phần nào đều có quyền yêu cầu nhận một chứng chỉ cổ phiếu miễn phí trong vòng hai (2) tháng (hoặc lâu hơn theo như điều khoản phát hành quy định) sau khi mua hoặc (trong trường hợp chuyển nhượng) sau khi nhận chuyển nhượng.

12.4 Trường hợp Cổ Đông chuyển nhượng một số Cổ Phần trong các Cổ Phần được quy định trong một chứng chỉ cổ phiếu, thì chứng chỉ cũ sẽ được hủy bỏ và Cổ Đông đó sẽ được cấp miễn phí một chứng chỉ mới ghi nhận số Cổ Phần còn lại thay thế cho chứng chỉ cũ.

12.5 Nếu chứng chỉ cổ phiếu bị hư hỏng hoặc bị tẩy xoá hoặc bị xem là bị rơi, mất, hoặc tiêu hủy, một chứng chỉ cổ phiếu mới ghi nhận số Cổ Phần tương ứng sẽ được cấp cho người nắm giữ chứng chỉ đó theo yêu cầu của người đó, với điều kiện là Cổ Đông đó phải nộp lại cho Công Ty chứng chỉ cổ phiếu cũ, hoặc (trong trường hợp bị xem là bị rơi, mất, hoặc tiêu hủy) tuân thủ các điều kiện liên quan về chứng cứ và bồi hoàn và (trong bất kỳ trường hợp nào phía trên) phải chịu chi phí liên quan cho Công Ty theo Nghị quyết của HĐQT. Người nắm giữ chứng chỉ cổ phiếu có trách nhiệm bảo quản, giữ gìn chứng chỉ cổ phiếu. Công Ty không có bất kỳ trách nhiệm nào đối với việc mất mát hoặc sử dụng với mục đích lừa đảo của chứng chỉ cổ phiếu đó. Đối với chứng chỉ cổ phiếu có tổng mệnh giá trên mười triệu đồng Việt Nam (10.000.000 VNĐ), người nắm giữ chứng chỉ cổ phiếu phải đăng thông báo về việc cổ phiếu bị mất, bị

hủy hoại hoặc bị hư hỏng dưới hình thức khác và sau mười lăm (15) ngày, kể từ ngày đăng thông báo, người nắm giữ chứng chỉ cổ phiếu có quyền đề nghị Công Ty cấp chứng chỉ cổ phiếu mới.

12.6 Tất cả các mẫu chứng chỉ cổ phiếu, trái phiếu hoặc chứng khoán khác của Công Ty (không phải là các thư chào bán, chứng chỉ tạm thời và tài liệu tương tự khác), trừ trường hợp mà các điều khoản và điều kiện hiện tại có liên quan đến chứng chỉ quy định khác, phải được ban hành với con dấu (nếu có) và chữ ký của Tổng Giám đốc, người đại diện theo pháp luật của Công Ty.

12.7 Liên quan tới Cổ Phần ưu đãi, ngoài các quy định nêu trên, thì chứng chỉ cổ phiếu còn phải nêu rõ các hình thức ưu đãi của Cổ Phần đó và/hoặc các nội dung khác theo quy định của Điều 117 và Điều 118 Luật Doanh Nghiệp.

12.8 Sổ Đăng Ký Cổ Đông của Công Ty được duy trì và cập nhật để ghi nhận các thông tin của Cổ Đông sở hữu Cổ Phần đã được đăng ký với VSD;

12.9 Trường hợp có bất kỳ thay đổi nào về nội dung Sổ Đăng Ký Cổ Đông liên quan tới bất kỳ Cổ Đông nào, thì Cổ Đông đó phải có trách nhiệm thông báo cho Chủ tịch HĐQT và/hoặc công ty chứng khoán nơi Cổ Đông lưu ký để Công Ty/công ty chứng khoán tiến hành việc sửa đổi thông tin của Cổ Đông trong Sổ Đăng Ký Cổ Đông tại VSD.

Công Ty sẽ không chịu trách nhiệm đối với trường hợp Công Ty không thể liên lạc và/hoặc không thể gửi thư, tài liệu cho Cổ Đông do địa chỉ của Cổ Đông không có, không chính xác hoặc không đầy đủ cho mục đích liên lạc và/hoặc gửi thư đó. Việc không thể liên lạc hoặc gửi thư, gửi tài liệu đó sẽ không ảnh hưởng đến các thủ tục triệu tập họp ĐHĐCĐ, lấy ý kiến Cổ Đông, gửi tài liệu cho Cổ Đông và hiệu lực của các nghị quyết ĐHĐCĐ được thông qua.

12.10 Công Ty có thể phát hành chứng nhận cổ phiếu không theo hình thức chứng chỉ. HĐQT có thể ban hành văn bản quy định cho phép các chứng nhận cổ phiếu (theo hình thức chứng chỉ hoặc không chứng chỉ) được chuyển nhượng mà không bắt buộc phải có văn bản chuyển nhượng. HĐQT có thể ban hành các quy định về chứng nhận cổ phiếu và chuyển nhượng Cổ Phần theo các quy định của Luật Doanh Nghiệp, pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán và Điều Lệ này.

CHƯƠNG V
CHUYỂN NHƯỢNG, THU HỒI VÀ MUA LẠI CỔ PHẦN

Điều 13. Chuyển nhượng cổ phần

13.1 Trừ trường hợp quy định tại khoản 13.4 của Điều này và Pháp Luật có quy định khác, tất cả các Cổ Phần đều có thể được tự do chuyển nhượng.

13.2 Việc chuyển nhượng Cổ Phần sẽ có hiệu lực ngay sau khi việc chuyển nhượng Cổ Phần được đăng ký trong Sổ Đăng Ký Cổ Đông hoặc vào ngày thực hiện bút toán ghi sổ trên tài khoản lưu ký chứng khoán tại VSD (trường hợp Cổ Phần đã lưu ký tại VSD). Chỉ các Cổ Đông có tên trong Sổ Đăng ký Cổ Đông mới được coi là Cổ Đông hợp pháp của Công Ty.

13.3 Tất cả các Cổ Phần đã được niêm yết trên Sở Giao Dịch Chứng Khoán sẽ được chuyển nhượng theo các quy định của Pháp Luật về chứng khoán và Sở Giao Dịch Chứng Khoán

13.4 HĐQT có toàn quyền từ chối đăng ký chuyển nhượng đối với bất kỳ cổ phiếu nào chưa được thanh toán đầy đủ.

13.5 Trong trường hợp một Cổ Đông bị chết và có yêu cầu của người liên quan, những người thừa kế của người chết phải có một văn bản thỏa thuận để chỉ định người hoặc một số người đại diện cho số Cổ Phần của Cổ Đông bị chết, trong thỏa thuận phải nêu rõ mỗi người sẽ đại diện cho bao nhiêu Cổ Phần. Nếu không có thỏa thuận hoặc không xác định được người thừa kế của người chết, việc thực hiện quyền liên quan đến số Cổ Phần của người chết sẽ tạm ngừng cho đến khi có phán quyết của cơ quan có thẩm quyền về việc xác định người hoặc những người có quyền đại diện cho số Cổ Phần của người chết hoặc những người thừa kế đạt được thỏa thuận.

Tuy nhiên trong trường hợp Cổ Đông bị chết sở hữu số Cổ Phần từ 1% Vốn Điều Lệ trở lên, HĐQT có thể sẽ chỉ định một chuyên gia pháp lý độc lập để nghiên cứu và đưa ra ý kiến về vụ việc. HĐQT dựa trên ý kiến của chuyên gia sẽ quyết định: (i) xác định người hoặc những người đại diện cho số Cổ Phần của Cổ Đông bị chết; hoặc (ii) tạm ngừng thực hiện quyền Cổ Đông liên quan đến số Cổ Phần của Cổ Đông bị chết cho đến khi có phán quyết của cơ quan có thẩm quyền hoặc những người thừa kế đạt được thỏa thuận.

13.6 Khi một Cổ Đông là một pháp nhân hoặc tổ chức bị giải thể, phá sản, sáp nhập, chia tách, chuyển đổi hình thức hoạt động, thì mọi quyền và trách nhiệm liên quan tới Cổ Phần của Cổ Đông đó sẽ được giải quyết phù hợp với quy định của Pháp Luật.

13.7 Cổ Phần chưa được thanh toán đầy đủ không được chuyển nhượng và hưởng các quyền lợi liên quan như quyền nhận cổ tức, quyền nhận cổ phần phát hành thêm để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu, quyền mua cổ phần mới chào bán.

Điều 14. Thu hồi Cổ Phần

14.1 Nếu một Cổ Đông không thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản thanh toán đến hạn liên quan đến Cổ Phần, HĐQT có thể vào bất kỳ thời điểm nào, gửi thông báo tới Cổ Đông đó yêu cầu thực hiện ngay việc thanh toán khoản tiền chưa thanh toán cộng với tiền lãi cộng dồn trên khoản tiền đó và những chi phí phát sinh mà Công Ty phải chịu do việc không thanh toán đúng hạn gây ra.

14.2 Thông báo thanh toán nêu trên phải nêu rõ thời hạn thanh toán mới (không ít hơn bảy (7) ngày kể từ ngày gửi thông báo), địa điểm thanh toán được yêu cầu phải hoàn tất và sẽ quy định rằng trong trường hợp việc thanh toán không được thực hiện theo nội dung thông báo, thì số Cổ Phần chưa thanh toán hết sẽ bị thu hồi.

14.3 Nếu các yêu cầu của một thông báo nêu trên không được thực hiện, bất kỳ Cổ Phần nào liên quan tới thông báo đó có thể bị thu hồi theo nghị quyết của HĐQT tại bất kỳ thời điểm nào sau đó, trước khi thanh toán đầy đủ các khoản chưa được thanh toán. Việc thu hồi bao gồm tất cả các khoản cổ tức được công bố đối với Cổ Phần bị thu hồi đó mà chưa được chi trả thực tế trước thời điểm thu hồi. HĐQT có thể chấp thuận việc giao nộp lại các Cổ Phần bị thu hồi theo các quy định dưới đây và các trường hợp khác theo quy định tại Điều Lệ này.

14.4 Cổ Phần bị thu hồi hoặc được giao nộp lại được coi là các cổ phần được quyền chào bán của Công Ty. HĐQT có thể trực tiếp hoặc ủy quyền bán, tái phân phối hoặc giải quyết cho người đã sở hữu Cổ Phần bị thu hồi hoặc các đối tượng khác theo những điều kiện và cách thức mà HĐQT thấy là phù hợp.

14.5 Cổ Đông sở hữu Cổ Phần bị thu hồi hoặc giao nộp lại sẽ bị chấm dứt tư cách Cổ Đông đối với số Cổ Phần đó, nhưng vẫn phải có trách nhiệm thanh toán cho Công Ty mọi khoản tiền tính cho tới ngày thu hồi hoặc giao nộp cho số Cổ Phần đó, cùng với tiền lãi do HĐQT xác định kể từ ngày thu hồi hoặc giao nộp cho tới ngày thanh toán và HĐQT có toàn quyền quyết định trong việc cưỡng chế thanh toán toàn bộ giá trị Cổ Phần bị thu hồi vào thời điểm thu hồi hoặc giao nộp hoặc miễn trừ toàn bộ hoặc một phần việc thanh toán số tiền đó.

14.6 Khi Cổ Phần đã bị thu hồi, thông báo về việc thu hồi sẽ được gửi cho người nắm giữ Cổ Phần trước thời điểm thu hồi, nhưng trong mọi trường hợp việc thu hồi sẽ không bị mất hiệu lực vì lý do bỏ sót hoặc bất cẩn trong việc gửi thông báo.

Điều 15. Mua lại Cổ Phần theo yêu cầu của các Cổ Đông

15.1 Các Cổ Đông biểu quyết phản đối các Nghị quyết về tổ chức lại Công Ty hoặc các Nghị quyết thay đổi các quyền và nghĩa vụ của Cổ Đông theo quy định tại Điều Lệ này có quyền yêu cầu Công Ty mua lại Cổ Phần của mình. Yêu cầu phải được thực hiện bằng văn bản, trong đó nêu rõ tên, địa chỉ của Cổ Đông đó, số lượng Cổ Phần, giá chào bán và lý do yêu cầu mua lại. Yêu cầu phải được gửi tới Công Ty trong vòng mười (10) ngày kể từ ngày ĐHĐCĐ phê duyệt vấn đề được quy định trong khoản này.

15.2 Công Ty sẽ mua lại Cổ Phần theo yêu cầu của Cổ Đông theo quy định tại khoản 1 của Điều này trong vòng chín mươi (90) ngày, kể từ ngày nhận được yêu cầu. Cổ Phần sẽ được mua lại theo giá trị trường tại thời điểm đó, hoặc nếu giá trị trường không xác định được, thì giá mua lại sẽ được xác định ít nhất bằng giá mua của Cổ Phần đó.

15.3 Trường hợp không đạt được thỏa thuận về giá mua lại, HĐQT có thể tham vấn một Công ty kiểm toán chuyên nghiệp hoặc một bên thích hợp cho mục đích xác định giá mua lại phù hợp với các quy định của Pháp Luật. Trong trường hợp này, giá mua lại Cổ Phần sẽ được xác định trên cơ sở báo cáo tài chính gần nhất đã được phê duyệt và kiểm toán của Công Ty. Trong vòng năm (5) ngày, kể từ ngày có thông báo tham vấn chuyên gia, nếu Cổ Đông đó không phản đối, thì giá mua lại sẽ được coi như đã được đồng ý. Trong trường hợp Cổ Đông đó phản đối, thì Cổ Đông đó phải gửi văn bản tới Công Ty. Tuy vậy, không phụ thuộc vào việc nhận được ý kiến phản đối đó Công Ty vẫn có quyền thực hiện việc thanh toán theo giá mua lại đã được xác định theo khoản này và chấm dứt tất cả các quyền, nghĩa vụ của Cổ Đông đó liên quan tới Cổ Phần được mua lại. Trong vòng mười (10) ngày kể từ ngày nhận được ý kiến phản đối, nếu hai bên không đạt được thỏa thuận, thì Cổ Đông đó có thể đưa vụ việc ra giải quyết tại Trung tâm Trọng tài quốc tế Việt Nam theo quy định tại Điều 55 của Điều Lệ này.

Điều 16. Mua lại Cổ Phần theo quyết định của Công Ty

16.1 Công Ty có quyền mua lại không quá ba mươi phần trăm (30%) tổng số Cổ Phần phổ thông đã bán, một phần hoặc toàn bộ số Cổ Phần ưu đãi cổ tức đã bán, theo các quy định dưới đây:

i. ĐHĐCĐ quyết định việc mua lại trên mười phần trăm (10%) tổng số Cổ Phần đã bán của mỗi loại đã được chào bán trong 12 tháng. Các trường hợp mua lại khác do HĐQT quyết định.

ii. HĐQT sẽ xác định giá mua lại Cổ Phần. Giá mua lại của Cổ Phần phổ thông không được cao hơn giá thị trường tại thời điểm mua lại, trừ trường hợp Công Ty gửi đề nghị tới tất cả các Cổ Đông để mua lại lượng Cổ Phần tỷ lệ tương

ứng với số Cổ Phần mà họ nắm giữ. Giá mua lại cho các loại Cổ Phần khác phải không được thấp hơn giá thị trường, trừ khi có thỏa thuận khác giữa Công Ty và Cổ Đông.

iii. Công Ty có thể mua lại Cổ Phần của mỗi Cổ Đông theo tỷ lệ Cổ Phần tương ứng của họ trong Công Ty. Trong trường hợp này, Công Ty phải gửi một thông báo về quyết định mua lại Cổ Phần tới tất cả các Cổ Đông trong vòng ba mươi (30) ngày, kể từ ngày quyết định được phê duyệt. Thông báo phải có các thông tin như tên và trụ sở Công Ty, tổng số Cổ Phần được Công Ty mua lại, giá mua hoặc nguyên tắc xác định giá mua, thủ tục và thời hạn thanh toán, thủ tục và thời hạn các Cổ Đông phải trả lời Công Ty.

16.2 Các Cổ Đông chấp nhận đề nghị của Công Ty sẽ phải trả lời bằng văn bản gửi về Công Ty trong vòng ba mươi (30) ngày hoặc theo thời hạn nêu trong thông báo của Công Ty kể từ ngày nhận được thông báo về việc mua lại Cổ Phần của Công Ty.

Điều 17. Thời hạn thanh toán và từ chối mua lại Cổ Phần

17.1 Công Ty sẽ chỉ thực hiện việc thanh toán đối với việc mua lại Cổ Phần theo quy định tại Điều 15 và 16 nêu trên cho các Cổ Đông, nếu sau khi hoàn thành việc thanh toán cho các Cổ Phần được mua lại, Công Ty vẫn có khả năng đảm bảo chi trả mọi khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác.

17.2 Tất cả số Cổ Phần được mua lại theo Điều 15 và 16 nói trên sẽ được coi là cổ phiếu quỹ và thuộc số Cổ Phần được quyền chào bán phù hợp với quy định của Luật Chứng khoán và các quy định hiện hành khác.

17.3 Chứng chỉ cổ phiếu xác nhận quyền sở hữu Cổ Phần đã được mua lại phải được tiêu hủy ngay sau khi Cổ Phần tương ứng đã được thanh toán đủ. Chủ tịch HĐQT và TGĐ phải liên đới chịu trách nhiệm về thiệt hại do không tiêu hủy hoặc chậm tiêu hủy chứng chỉ cổ phiếu gây ra đối với Công Ty.

17.4 Khi thực hiện thanh toán đầy đủ cho việc mua lại Cổ Phần, nếu tổng giá trị các tài sản ghi trong sổ kế toán của Công Ty giảm hơn mười phần trăm (10%), thì Công Ty phải thông báo cho tất cả các chủ nợ biết trong vòng mười lăm (15) ngày, kể từ ngày hoàn thành việc thanh toán cho số Cổ Phần mua lại.

CHƯƠNG VI
CƠ CẤU TỔ CHỨC, QUẢN LÝ VÀ KIỂM SOÁT

Điều 18. Cơ cấu Tổ chức và Quản lý của Công Ty

Cơ cấu Tổ chức và Quản lý của Công Ty như sau:

18.1 **ĐHĐCĐ**: bao gồm tất cả các Cổ Đông có quyền biểu quyết, là cơ quan quyết định cao nhất của Công Ty;

18.2 **HĐQT:** là cơ quan quản lý Công Ty, có toàn quyền nhân danh Công Ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công Ty không thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ hoặc/và quyết định các công việc khi được ĐHĐCĐ giao. HĐQT chịu trách nhiệm quản lý Công Ty vì các quyền lợi tốt nhất cho tất cả các Cổ Đông;

18.3 **BKS**: là cơ quan giám sát HĐQT, TGĐ trong việc quản lý và điều hành Công Ty. BKS chịu trách nhiệm trước ĐHĐCĐ về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao;

18.4 **TGĐ**: là người đại diện theo pháp luật và điều hành công việc kinh doanh hàng ngày

của Công Ty, chịu sự giám sát của HĐQT, BKS và chịu trách nhiệm trước HĐQT, trước Pháp Luật về việc thực hiện các quyền, nhiệm vụ được giao.

CHƯƠNG VII
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Điều 19. Quyền hạn của ĐHĐCĐ

19.1 ĐHĐCĐ bao gồm tất cả các Cổ Đông có quyền biểu quyết theo quy định của Điều Lệ này.

19.2ĐHĐCĐ có thẩm quyền quyết định các vấn đề sau:

a) Báo cáo tài chính năm đã được kiểm toán;
b) Báo cáo hoạt động của HĐQT;
c) Báo cáo hoạt động của BKS;
d) Báo cáo kế hoạch kinh doanh hàng năm;
e) Mức cổ tức của từng loại Cổ Phần;
f) Định hướng phát triển Công Ty và giao HĐQT tiến hành triển khai thực hiện. Để tránh hiểu nhầm, ĐHĐCĐ sẽ không quyết định kế hoạch phát triển trung hạn của Công Ty;
g) Loại Cổ Phần và tổng số Cổ Phần của từng loại được quyền chào bán và giao cho HĐQT quyết định chi tiết các phương án liên quan đến việc phát hành và chào bán Cổ Phần hoặc các loại chứng khoán có khả năng chuyển đổi hoặc hoán đổi thành Cổ Phần của Công Ty, kể cả phương án chào bán và/hoặc phát hành (riêng lẻ hoặc ra công chúng), phương án sử dụng vốn, phương án trả nợ, phương án hoán đổi, hay phương án chào bán chứng chỉ lưu ký;
h) Số lượng thành viên của HĐQT và BKS; Bầu, miễn nhiệm hoặc bãi nhiệm thành viên HĐQT và BKS;
i) Chế độ thù lao cho HĐQT và BKS; Báo cáo thù lao của HĐQT và BKS;
j) Bổ sung, sửa đổi Điều Lệ Công Ty, trừ trường hợp sửa đổi, bổ sung Điều Lệ để điều chỉnh Vốn Điều Lệ theo kết quả chào bán hoặc do bán thêm Cổ Phần mới trong phạm vi số lượng Cổ Phần được quyền chào bán hoặc theo kết quả chuyển đổi hoặc hoán đổi các chứng khoán có khả năng chuyển đổi hoặc hoán đổi thành Cổ Phần của Công Ty đã được phát hành của Công Ty, việc bổ sung, sửa đổi Điều Lệ Công Ty trong trường hợp này sẽ do HĐQT quyết định;
k) Xem xét các vi phạm của HĐQT hoặc BKS gây thiệt hại cho Công Ty và các Cổ Đông của Công Ty;
l) Đầu tư hoặc bán tài sản hoặc các hợp đồng, giao dịch với các đối tượng có liên quan như được quy định tại Điều 162 của Luật Doanh Nghiệp có tổng giá trị bằng hoặc lớn hơn 35% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính kiểm toán gần nhất của Công Ty;
m) Mua lại trên 10% tổng số Cổ Phần đã bán của mỗi loại;
n) Tổ chức lại, giải thể hoặc phá sản Công Ty;
o) Khi cần thiết, ĐHĐCĐ tự mình hoặc theo đề xuất của HĐQT, có thể giao lại cho HĐQT quyết định và tổ chức thực hiện một số công việc thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ quy định tại điều này;
p) Xem xét và quyết định các vấn đề khác theo quy định của Luật Doanh Nghiệp.

20.1 ĐHĐCĐ thường niên được tổ chức mỗi năm một lần và phải được tổ chức trong thời hạn bốn (4) tháng, hoặc không quá sáu (6) tháng, nếu được sự gia hạn của cơ quan đăng ký kinh doanh, kể từ ngày kết thúc năm tài chính. Cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên sẽ được triệu tập bởi HĐQT tại một địa điểm thuộc Việt Nam do HĐQT xác định tùy theo thời điểm. Cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên sẽ quyết định về các vấn đề theo quy định của Pháp Luật và Điều Lệ này, đặc biệt thông qua các báo cáo tài chính hàng năm. TGĐ phải cung cấp cho Chủ tịch HĐQT chương trình họp dự kiến về việc họp ĐHĐCĐ hàng năm.

20.2 HĐQT phải triệu tập họp ĐHĐCĐ bất thường trong các trường hợp sau:

i. HĐQT thấy cần thiết cho các lợi ích của Công Ty. Có thể là trường hợp mà các kiểm toán viên cho rằng cần phải họp để thảo luận về báo cáo kiểm toán hoặc tình hình tài chính của Công Ty và thông báo với HĐQT;

ii. Bảng cân đối tài chính hàng năm, báo cáo tài chính quý hoặc báo cáo tài chính 6 tháng, hoặc báo cáo tài chính kiểm toán của năm tài chính chỉ ra rằng vốn chủ sở hữu đã mất đi một nửa (1/2) so với đầu kỳ;

iii. Khi số thành viên HĐQT, thành viên độc lập HĐQT, KSV ít hơn số lượng quy định bởi Pháp Luật hoặc số thành viên HĐQT bị giảm quá một phần ba (1/3) so với số lượng quy định tại Điều Lệ này;

iv. Một Cổ Đông hoặc nhóm Cổ Đông nêu tại Điều 10.3 có nhu cầu triệu tập họp và gửi đề nghị bằng văn bản nêu rõ lý do, mục đích của buổi họp, được ký bởi các Cổ Đông đó (đề nghị này có thể bao gồm hai bản hoặc nhiều hơn cùng với chữ ký của tất cả các Cổ Đông đó); và

v. BKS yêu cầu triệu tập họp nếu có lý do tin rằng thành viên của HĐQT đã vi phạm nghiêm trọng các trách nhiệm của họ tại Điều 160 Luật Doanh Nghiệp hoặc HĐQT đã hành động hoặc có ý định hành động vượt quyền hạn cho phép.

20.3. HĐQT phải triệu tập họp ĐHĐCĐ trong thời hạn ba mươi (30) ngày kể từ ngày số thành viên HĐQT, thành viên độc lập HĐQT hoặc KSV còn lại như quy định tại khoản 20.2 (iii) hoặc nhận được yêu cầu quy định tại 20.2(iv), (v) của Điều này. Trường hợp HĐQT không triệu tập được cuộc họp ĐHĐCĐ này, thì trong thời hạn ba mươi (30) ngày tiếp theo, BKS sẽ triệu tập cuộc họp các Cổ Đông. Nếu BKS không triệu tập cuộc họp đó, thì trong thời hạn ba mươi (30) ngày tiếp theo, Cổ Đông hoặc nhóm Cổ Đông quy định tại Điều 10.3 có quyền thay thế HĐQT, BKS để triệu tập cuộc họp ĐHĐCĐ.

20.4 Mọi chi phí cần thiết để triệu tập và tiến hành cuộc họp ĐHĐCĐ sẽ do Công Ty chi trả, tuy nhiên, để rõ ràng, các chi phí này sẽ không bao gồm các khoản mà các Cổ Đông phải chịu khi tham dự cuộc họp ĐHĐCĐ, kể cả chi phí ăn ở và đi lại.

Điều 21. Người được ủy quyền dự họp ĐHĐCĐ

21.1 Cổ Đông là thể nhân hoặc Đại Diện Theo Ủy Quyền đủ điều kiện tham dự ĐHĐCĐ có thể tham gia họp trực tiếp hoặc ủy quyền bằng văn bản cho một (1) hoặc nhiều Người Được Ủy Quyền Dự Họp (nếu được Pháp Luật cho phép) tham dự và biểu quyết nhân danh mình. Cổ Đông là tổ chức không có Đại Diện Theo Ủy Quyền theo quy định tại Điều 8.3 của Điều Lệ này thì có quyền ủy quyền cho một (1) hoặc nhiều Người Được Ủy Quyền Dự Họp, nếu được Pháp Luật cho phép, để tham dự cuộc họp

ĐHĐCĐ và những Người Được Ủy Quyền Dự Họp có thể có ý kiến khác nhau đối với cùng một vấn đề tại cuộc họp ĐHĐCĐ. Người Được Ủy Quyền Dự Họp không nhất thiết phải là một Cổ Đông. Người được Cổ Đông ủy quyền dự họp ĐHĐCĐ không được phép ủy quyền lại cho người khác, đồng thời không được hành động vượt quá phạm vi được ủy quyền hoặc thực hiện biểu
quyết nhân danh chính mình.

21.2 Việc ủy quyền phải được lập thành văn bản theo một mẫu thông dụng hoặc theo mẫu mà HĐQT có thể phê duyệt và:

i. Trong trường hợp người ủy quyền là Cổ Đông là cá nhân, thì giấy ủy quyền phải có chữ ký của Cổ Đông đó và Người Được Ủy Quyền Dự Họp; và

ii. Trong trường hợp người ủy quyền là Cổ Đông là tổ chức hoặc Đại Diện Theo Ủy Quyền của Cổ Đông là tổ chức, thì giấy ủy quyền phải được đóng dấu (nếu có) hoặc ký bởi người Đại Diện Theo Ủy Quyền hoặc người đại diện theo pháp luật của Cổ Đông là tổ chức và Người Được Ủy Quyền Dự Họp.

21.3. Giấy ủy quyền sẽ được gửi tới địa chỉ đã đăng ký của Công Ty hoặc tại địa điểm nêu ra tại thông báo triệu tập cuộc họp trong vòng ít nhất là bốn mươi tám (48) tiếng trước khi tổ chức cuộc họp hoặc cuộc họp mà trước đấy đã bị hoãn mà người có tên trên văn bản đó phải có mặt để biểu quyết. Giấy ủy quyền được coi là gửi tới Công Ty một cách hợp lệ nếu được gửi tới số fax tại địa chỉ văn phòng được đăng ký của Công Ty hoặc tới số fax hoặc thư điện tử tại địa chỉ nêu ra tại thông báo triệu tập cuộc họp.

21.4. Phiếu biểu quyết của một người được ủy quyền dự họp trong phạm vi được ủy quyền vẫn có hiệu lực khi có một trong các trường hợp sau đây:

i. Người ủy quyền đã chết, bị hạn chế hoặc mất năng lực hành vi dân sự;

ii. Người ủy quyền đã hủy bỏ việc ủy quyền;

iii. Người ủy quyền đã hủy bỏ thẩm quyền của người thực hiện việc ủy quyền.

Điều khoản này sẽ không áp dụng trong trường hợp Công Ty nhận được thông báo về một trong các sự kiện trên bốn mươi tám (48) giờ trước giờ khai mạc cuộc họp ĐHĐCĐ hoặc trước khi cuộc họp được triệu tập lại.

21.5 Trong trường hợp, tại một cuộc họp ĐHĐCĐ, một người là (i) Đại Diện Theo Ủy Quyền cho nhiều Cổ Đông và/hoặc (ii) Người Được Ủy Quyền Dự Họp của nhiều Cổ Đông và/hoặc Đại Diện Theo Ủy Quyền của Cổ Đông, thì người đó có thể bỏ phiếu biểu quyết theo những ý kiến khác nhau dựa trên các chỉ thị khác nhau của các Cổ Đông và/hoặc các Đại Diện Theo Ủy Quyền đã chỉ định hợp lệ người đó là Người Được Ủy Quyền Dự Họp hoặc Đại Diện Theo Ủy Quyền. Để tạo điều kiện biểu quyết của người đó, nếu được yêu cầu bởi người đó, Công Ty sẽ cấp cho người đó đủ số phiếu biểu quyết và các tài liệu khác tại cuộc họp của ĐHĐCĐ.

Điều 22. Triệu tập họp ĐHĐCĐ, Chương trình và Thông báo họp ĐHĐCĐ

22.1 Cuộc họp ĐHĐCĐ sẽ được triệu tập bởi HĐQT, trừ khi quy định của Điều 20.3 Điều Lệ này được áp dụng.

22.2 Người triệu tập cuộc họp ĐHĐCĐ sẽ phải thực hiện các công việc sau:

i. Chuẩn bị danh sách các Cổ Đông đủ tư cách tham gia và biểu quyết tại Đại hội không sớm hơn mười (10) ngày trước ngày gửi giấy mời họp ĐHĐCĐ; chương trình họp và các tài liệu cần thiết theo quy định Pháp Luật và Điều Lệ

ii. Cung cấp thông tin và giải quyết khiếu nại liên quan đến danh sách Cổ Đông;
iii. Lập chương trình và nội dung cuộc họp;
iv. Chuẩn bị tài liệu cho cuộc họp;
v. Dự thảo Nghị quyết của ĐHĐCĐ theo nội dung dự kiến của cuộc họp, danh sách và thông tin chi tiết của các ứng cử viên trong trường hợp bầu thành viên HĐQT, KSV;
vi. Xác nhận thời gian và địa điểm họp; và
vii. Thông báo và gửi thông báo mời họp ĐHĐCĐ cho tất cả các Cổ Đông có quyền dự họp.

22.3. Thông báo mời họp ĐHĐCĐ phải có tên, địa chỉ trụ sở chính, mã số doanh nghiệp; tên, địa chỉ thường trú của Cổ Đông, thời gian, địa điểm họp và những yêu cầu khác đối với người dự họp. Thông báo được gửi bằng phương thức bảo đảm đến được địa chỉ liên lạc của Cổ Đông ghi trong danh sách Cổ Đông có quyền dự họp, đồng thời đăng trên trang thông tin điện tử của Công Ty chậm nhất mười (10) ngày trước ngày tiến hành cuộc họp ĐHĐCĐ.

Các tài liệu họp kèm thông báo mời họp ĐHĐCĐ sẽ được đăng tải trên trang thông tin điện tử của Công Ty bao gồm: (i) Chương trình họp, các tài liệu sử dụng trong cuộc họp và dự thảo Nghị quyết đối với từng vấn đề trong chương trình họp; (ii) Phiếu biểu quyết; và (iii) Mẫu chỉ định đại diện theo ủy quyền dự họp. Thông báo mời họp ĐHĐCĐ được gửi tới các Cổ Đông như quy định tại Khoản này sẽ ghi rõ nơi và cách thức tải tài liệu họp. Công Ty sẽ gửi tài liệu họp cho Cổ Đông nếu Cổ Đông yêu cầu.

22.4. Các Cổ Đông hoặc nhóm Cổ Đông được quy định tại Điều 10.3 của Điều Lệ này có quyền đề nghị các vấn đề cần được đưa vào chương trình họp ĐHĐCĐ. Đề nghị phải được làm thành văn bản và gửi tới Công Ty ít nhất ba (03) ngày làm việc trước ngày khai mạc. Đề nghị phải có tên của Cổ Đông, số lượng và loại Cổ Phần nắm giữ và các vấn đề kiến nghị đưa vào chương trình họp.

22.5. Người triệu tập cuộc họp ĐHĐCĐ có quyền từ chối các đề nghị theo Điều 22.4 nếu:
a) Đề nghị không được gửi đến đúng hạn, không đủ, không đúng nội dung;
b) Vào thời điểm đề xuất, Cổ Đông hoặc nhóm Cổ Đông không có đủ ít nhất 10% Cổ Phần phổ thông trong thời gian liên tục ít nhất sáu (6) tháng theo quy định tại Điều 10.3;
c) Đề nghị không bao gồm các thông tin được yêu cầu; và
d) Vấn đề kiến nghị không thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ để thảo luận và thông qua nghị quyết.

22.6 HĐQT phải soạn thảo dự thảo Nghị quyết cho từng vấn đề trong chương trình họp;

22.7 Trường hợp tất cả Cổ Đông đại diện 100% số Cổ Phần có quyền biểu quyết trực tiếp tham dự hoặc thông qua Đại Diện Được Ủy Quyền tại ĐHĐCĐ, những Nghị quyết được ĐHĐCĐ nhất trí thông qua đều được coi là hợp lệ kể cả trong trường hợp việc triệu tập ĐHĐCĐ không theo đúng thủ tục hoặc nội dung biểu quyết không có trong chương trình.

Điều 23. Điều kiện triệu tập và thể thức tiến hành họp ĐHĐCĐ

23.1. Cuộc họp ĐHĐCĐ sẽ do Chủ tịch HĐQT làm chủ tọa. Trường hợp Chủ tịch HĐQT vắng mặt thì Phó Chủ tịch HĐQT hoặc người được ĐHĐCĐ bầu ra sẽ chủ trì cuộc

họp. Trường hợp không ai trong số họ có thể chủ trì cuộc họp ĐHĐCĐ, thành viên HĐQT chức vụ cao nhất có mặt sẽ tổ chức họp để bầu ra Chủ tọa của cuộc họp ĐHĐCĐ, Chủ tọa không nhất thiết phải là thành viên HĐQT. Chủ tịch, Phó Chủ tịch hoặc Chủ tọa được ĐHĐCĐ bầu ra để cử một hoặc một số thư ký để lập biên bản cuộc họp ĐHDCĐ. Trường hợp không bầu được người làm chủ tọa thì Trưởng BKS điều khiển để ĐHĐCĐ bầu chủ tọa cuộc họp và người có số phiếu bầu cao nhất làm chủ tọa cuộc họp ĐHĐCĐ. Trong các trường hợp khác, người ký tên triệu tập họp ĐHĐCĐ điều khiển ĐHĐCĐ bầu Chủ tọa cuộc họp và người có phiếu bầu cao nhất được cử làm Chủ tọa cuộc họp ĐHĐCĐ. Trường hợp bầu Chủ tọa, tên Chủ tọa được đề cử và số phiếu bầu cho Chủ tọa phải được công bố.

23.2. Cuộc họp ĐHĐCĐ được coi là triệu tập hợp lệ khi có số Cổ Đông đại diện cho ít nhất 51% tổng số Cổ Phần có quyền biểu quyết có mặt trực tiếp hoặc thông qua Người Được Ủy Quyền Dự Họp. Trường hợp không có đủ số lượng đại biểu cần thiết, cuộc họp ĐHĐCĐ phải triệu tập lại trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày dự định tổ chức cuộc họp ĐHĐCĐ lần thứ nhất. Cuộc họp ĐHĐCĐ triệu tập lại chỉ được tiến hành khi có số Cổ Đông đại diện cho ít nhất 33% tổng số Cổ Phần có quyền biểu quyết có mặt trực tiếp hoặc thông qua Người Được Ủy Quyền Dự Họp. Trường hợp cuộc họp ĐHĐCĐ lần thứ hai không được tiến hành do không đủ số đại biểu cần thiết trong vòng sáu mươi (60) phút kể từ thời điểm ấn định khai mạc cuộc họp, cuộc họp ĐHĐCĐ lần thứ ba phải có thể được triệu tập lại trong vòng hai mươi (20) ngày kể từ ngày dự định tổ chức cuộc họp ĐHĐCĐ lần thứ hai và trong trường hợp này cuộc họp được tiến hành không phụ thuộc vào số lượng Cổ Đông hay Người Được Ủy Quyền Dự Họp tham dự và được được coi là hợp lệ và có quyền quyết định tất cả các vấn đề mà cuộc họp ĐHĐCĐ lần thứ nhất có thể phê chuẩn.

23.3. Chỉ ĐHĐCĐ mới có quyền sửa đổi chương trình họp đã được gửi theo thông báo mời họp.

23.4. Cuộc họp ĐHĐCĐ có thể bao gồm hình thức hội nghị giữa các Cổ Đông, trong đó một số hoặc tất cả Cổ Đông đang ở những địa điểm khác nhau, với điều kiện là những người này phải:

i. Có khả năng nghe được những người khác tham dự phát biểu tại cuộc họp; và

ii. Có khả năng giao tiếp được với tất cả các Cổ Đông khác cùng lúc một cách trực tiếp, thông qua điện thoại hội nghị hoặc bằng hình thức thông tin liên lạc khác. Mỗi Cổ Đông tham gia vào buổi họp sẽ được xác định là "có mặt" tại buổi họp nếu được Cổ Đông đó xác nhận việc đó bằng chữ ký của mình, bao gồm cả chữ ký điện tử.

23.5 Thể thức tiến hành họp:

i. Vào ngày tổ chức cuộc họp ĐHĐCĐ, Công Ty phải thực hiện thủ tục đăng ký Cổ Đông và phải thực hiện việc đăng ký cho đến khi các Cổ Đông có quyền dự họp có mặt đăng ký hết.

ii. Khi tiến hành đăng ký Cổ Đông, Công Ty sẽ cấp cho từng Cổ Đông, Đại Diện Theo Ủy Quyền hoặc Người Được Ủy Quyền Dự Họp, tùy từng trường hợp, có quyền biểu quyết một thẻ biểu quyết, trên đó có ghi số đăng ký, họ và tên của Cổ Đông, họ và tên Đại Diện Theo Ủy Quyền hoặc Người Được Ủy

được mã hóa để phục vụ cho việc kiểm phiếu bằng phần mềm máy tính. Trừ trường hợp ĐHĐCĐ thông qua phương án biểu quyết khác, khi tiến hành biểu quyết tại cuộc họp, số thẻ ủng hộ nghị quyết được thu trước, số thẻ phản đối nghị quyết được thu sau, cuối cùng đếm tổng số phiếu tán thành hay phản đối để quyết định. Tổng số phiếu ủng hộ, phản đối từng vấn đề hoặc bỏ phiếu trắng, sẽ được Chủ tọa thông báo ngay sau khi tiến hành biểu quyết vấn đề đó. ĐHĐCĐ sẽ tự chọn trong số đại biểu những người chịu trách nhiệm kiểm phiếu hoặc giám sát kiểm phiếu và nếu ĐHĐCĐ không chọn thì Chủ tọa sẽ chọn những người đó. Số thành viên của ban kiểm phiếu tối thiểu là ba (3) người.

Cổ Đông tham dự cuộc họp ĐHĐCĐ muộn có quyền đăng ký và sau đó có quyền tham gia và biểu quyết ngay tại cuộc họp. Chủ tọa không có trách nhiệm dừng cuộc họp để cho Cổ Đông đến muộn đăng ký và hiệu lực của các đợt biểu quyết đã tiến hành trước khi Cổ Đông đến muộn tham dự sẽ không bị ảnh hưởng.

iii. Quyết định của Chủ tọa về trình tự, thủ tục hoặc các sự kiện phát sinh ngoài chương trình của cuộc họp ĐHĐCĐ sẽ mang tính phán quyết cao nhất.

iv. Chủ tọa cuộc họp ĐHĐCĐ có thể hoãn họp đại hội khi có sự nhất trí hoặc yêu cầu của ĐHĐCĐ đã có đủ số lượng đại biểu dự họp cần thiết.

v. Trường hợp Chủ tọa hoãn hoặc tạm dừng cuộc họp ĐHĐCĐ trái với quy định tại khoản 23.5(iv) của Điều này, ĐHĐCĐ bầu một người khác trong số những thành viên tham dự để thay thế Chủ tọa điều hành cuộc họp cho đến lúc kết thúc và hiệu lực các biểu quyết tại cuộc họp đó không bị ảnh hưởng.

vi. Chủ tọa hoặc Thư ký cuộc họp ĐHĐCĐ có thể tiến hành các hoạt động mà họ thấy cần thiết để điều khiển cuộc họp ĐHĐCĐ một cách hợp lệ và có trật tự; hoặc để cuộc họp ĐHĐCĐ phản ánh được mong muốn của đa số Cổ Đông tham dự. Đoàn Chủ tịch cuộc họp ĐHĐCĐ có thể được lập khi Chủ tọa xét thấy cần thiết, bao gồm một số thành viên HĐQT và Người Điều Hành Doanh Nghiệp của Công Ty do Chủ tọa chỉ định. Đoàn Chủ tịch thực hiện một số công việc nhằm hỗ trợ việc điều hành cuộc họp ĐHĐCĐ của Chủ tọa.

vii. HĐQT có thể yêu cầu các Cổ Đông hoặc Đại Diện Theo Ủy Quyền hoặc Người Được Ủy Quyền Dự Họp tham dự ĐHĐCĐ chịu sự kiểm tra hoặc các biện pháp an ninh mà HĐQT cho là thích hợp. Trường hợp có Cổ Đông hoặc Đại Diện Theo Ủy Quyền hoặc Người Được Ủy Quyền Dự Họp không chịu tuân thủ những quy định về kiểm tra hoặc các biện pháp an ninh nói trên, HĐQT sau khi xem xét một cách cẩn trọng có thể từ chối hoặc trục xuất Cổ Đông hoặc đại diện nói trên tham gia cuộc họp ĐHĐCĐ.

viii. HĐQT, sau khi đã xem xét một cách cẩn trọng, có thể tiến hành các biện pháp được HĐQT cho là thích hợp để:

a. Điều chỉnh số người có mặt tại địa điểm chính họp ĐHĐCĐ;
b. Bảo đảm an toàn cho mọi người có mặt tại địa điểm đó;
c. Tạo điều kiện cho Cổ Đông tham dự (hoặc tiếp tục tham dự) cuộc họp ĐHĐCĐ.

HĐQT có toàn quyền thay đổi những biện pháp nêu trên và áp dụng tất cả các

biện pháp nếu HĐQT thấy cần thiết. Các biện pháp áp dụng có thể là cấp giấy vào cửa hoặc sử dụng những hình thức lựa chọn khác.

ix. Trong trường hợp tại cuộc họp ĐHĐCĐ có áp dụng các biện pháp nói trên, HĐQT khi xác định địa điểm Đại hội có thể:

a. Thông báo rằng cuộc họp ĐHĐCĐ sẽ được tiến hành tại địa điểm ghi trong thông báo và Chủ tọa cuộc họp ĐHĐCĐ sẽ có mặt tại đó ("**Địa điểm chính của Đại hội**");

b. Bố trí, tổ chức để những Cổ Đông hoặc Đại Diện Theo Ủy Quyền hoặc Người Được Ủy Quyền Dự Họp không dự họp được theo Điều khoản này hoặc những người muốn tham gia ở địa điểm khác với Địa điểm chính của cuộc họp ĐHĐCĐ có thể đồng thời tham dự cuộc họp ĐHĐCĐ.

Thông báo về việc tổ chức cuộc họp ĐHĐCĐ không cần nêu chi tiết những biện pháp tổ chức theo Điều Lệ này.

x. Trong Điều Lệ này (trừ khi hoàn cảnh yêu cầu khác), mọi Cổ Đông sẽ được coi là tham gia đại hội ở Địa điểm chính của Đại hội.

xi. Hàng năm Công Ty phải tổ chức ĐHĐCĐ ít nhất một (1) lần. ĐHĐCĐ thường niên không được tổ chức dưới hình thức lấy ý kiến bằng văn bản.

23.6 Ngoài các trường hợp như quy định nêu trên, Cổ Đông được coi là tham dự và biểu quyết tại cuộc họp ĐHĐCĐ phù hợp với quy định của Luật Doanh Nghiệp và Điều Lệ này trong trường hợp Cổ Đông bỏ phiếu thông qua hình thức bỏ phiếu điện tử.

Điều 24. Thông qua Nghị quyết của ĐHĐCĐ

24.1 ĐHĐCĐ thông qua mọi Nghị quyết bằng hình thức biểu quyết trực tiếp tại cuộc họp của ĐHĐCĐ hoặc lấy ý kiến các Cổ Đông bằng văn bản.

i. Trừ trường hợp quy định tại các Khoản (ii) dưới đây, các quyết định của ĐHĐCĐ sẽ được thông qua khi có từ 51% trở lên tổng số phiếu bầu của các Cổ Đông có quyền biểu quyết có mặt trực tiếp hoặc thông qua Đại Diện Theo Ủy Quyền hoặc Người Được Ủy Quyền Dự Họp có mặt tại ĐHĐCĐ (trong trường hợp tổ chức họp trực tiếp) hoặc ít nhất 51% số phiếu bầu của các Cổ Đông có quyền biểu quyết chấp thuận (đối với trường hợp lấy ý kiến Cổ Đông bằng văn bản).

ii. Các quyết định của ĐHĐCĐ liên quan đến các vấn đề dưới đây sẽ chỉ được thông qua khi có từ 65% trở lên tổng số phiếu bầu của các Cổ Đông có quyền biểu quyết có mặt trực tiếp hoặc thông qua Đại Diện Theo Ủy Quyền hoặc Người Được Ủy Quyền Dự Họp có mặt tại ĐHĐCĐ (trong trường hợp tổ chức họp trực tiếp) hoặc ít nhất 51% tổng số phiếu bầu của các Cổ Đông có quyền biểu quyết chấp thuận (đối với trường hợp lấy ý kiến Cổ Đông bằng văn bản).

a. Loại Cổ Phần và số lượng Cổ Phần của từng loại;

b. Thay đổi ngành, nghề và lĩnh vực kinh doanh;

c. Thay đổi cơ cấu tổ chức quản lý của Công Ty;

d. Sửa đổi, bổ sung Điều Lệ Công Ty;

e. Dự án đầu tư hoặc bán tài sản có giá trị bằng hoặc lớn hơn 35% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất được kiểm toán của Công Ty; và

f. Tổ chức lại hoặc giải thể Công Ty.

24.2 Nghị quyết của ĐHĐCĐ được thông qua theo hình thức lấy ý kiến bằng văn bản có giá trị như Nghị quyết được thông qua tại cuộc họp ĐHĐCĐ

24.3 Thể thức thông qua Nghị quyết của ĐHĐCĐ:

i. Trong trường hợp biểu quyết trực tiếp tại cuộc họp: Công Ty sẽ phát cho từng Cổ Đông một Thẻ biểu quyết có số đăng ký và tên của Cổ Đông, cùng với số Cổ Phần biểu quyết của Cổ Đông đó. Việc biểu quyết và kiểm phiếu có thể được thực hiện bằng phần mềm máy tính hoặc bằng hình thức lấy ý kiến hoặc biểu quyết tại chỗ. Chủ tọa có thể đề nghị danh sách Ban kiểm phiếu thực hiện việc kiểm phiếu để ĐHĐCĐ thông qua tại cuộc họp. Thể thức cụ thể tiến hành họp và biểu quyết tại cuộc họp ĐHĐCĐ sẽ theo quy định tại Quy chế tổ chức và hoạt động của cuộc họp được ĐHĐCĐ thông qua.

ii. Không phụ thuộc vào Điều 145 Luật Doanh Nghiệp, trong trường hợp phê duyệt thông qua các Nghị quyết bằng hình thức lấy ý kiến bằng văn bản, Chủ tịch HĐQT thực hiện các nhiệm vụ sau:

a. Quyết định các vấn đề cần lấy ý kiến, hình thức và nội dung phiếu lấy ý kiến (phiếu lấy ý kiến phải bao gồm các nội dung sau: (i) tên, địa chỉ của trụ sở chính, số và ngày cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công Ty, (ii) mục đích lấy ý kiến, (iii) Họ, tên, địa chỉ thường trú, quốc tịch, số Thẻ căn cước công dân, Giấy chứng minh nhân dân, Hộ chiếu hoặc chứng thực cá nhân hợp pháp khác của Cổ Đông là cá nhân; tên, địa chỉ thường trú, quốc tịch, số quyết định thành lập hoặc số đăng ký doanh nghiệp của Cổ Đông hoặc Đại Diện Theo Ủy Quyền của Cổ Đông là pháp nhân hoặc tổ chức; số lượng Cổ Phần của từng loại và số phiếu biểu quyết của Cổ Đông; (iv) vấn đề cần lấy ý kiến và các tài liệu kèm theo; (v) thời hạn để gửi ý kiến cho Công Ty; và (vi) phương án biểu quyết "tán thành", "không tán thành", "không có ý kiến"; (vii) Họ, tên, chữ ký của Chủ tịch HĐQT và Tổng Giám đốc, người đại diện theo pháp luật của Công Ty).

b. Gửi phiếu lấy ý kiến bằng phương thức bảo đảm đến được địa chỉ liên lạc của Cổ Đông ghi trong danh sách Cổ Đông có quyền lấy ý kiến văn bản đồng thời đăng trên trang thông tin điện tử của Công Ty chậm nhất mười (10) ngày trước thời hạn phải gửi lại phiếu lấy ý kiến. Các tài liệu kèm theo phiếu lấy ý kiến được đăng tải trên trang thông tin điện tử của Công Ty bao gồm: (i) Dự thảo Nghị quyết của ĐHĐCĐ; (ii) Các tài liệu giải trình dự thảo Nghị quyết của ĐHĐCĐ. Phiếu lấy ý kiến được gửi tới các Cổ Đông như quy định tại Khoản này sẽ ghi rõ nơi và cách thức tải tài liệu. Công Ty sẽ gửi tài liệu kèm theo phiếu lấy ý kiến cho Cổ Đông nếu Cổ Đông yêu cầu.

c. Cổ Đông có thể gửi phiếu lấy ý kiến đã trả lời về Công Ty theo một trong các hình thức sau đây:

- Gửi thư: Phiếu lấy ý kiến đã được trả lời phải có chữ ký của Cổ Đông là cá nhân, của người đại diện theo ủy quyền hoặc người đại diện theo pháp luật của Cổ Đông là pháp nhân hoặc tổ chức. Phiếu lấy ý kiến đã trả lời phải được để trong phong bì dán kín và không ai được quyền mở trước khi kiểm phiếu. Các phiếu lấy ý kiến gửi về Công Ty sau thời hạn đã xác định tại nội dung phiếu lấy ý kiến, bị sửa chữa, tẩy xóa, đánh dấu, thêm ký hiệu hoặc đã bị mở đều không hợp lệ;
- Gửi fax hoặc thư điện tử đăng ký chính thức của Công Ty: Phiếu lấy ý

kiến gửi về Công Ty qua fax hoặc thư điện tử phải được giữ bí mật đến thời điểm kiểm phiếu.

d. Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc – Người đại diện theo pháp luật của Công Ty, hoặc một hoặc một số thành viên HĐQT được Chủ tịch HĐQT ủy quyền/phân công tiến hành kiểm phiếu và lập biên bản kiểm phiếu dưới sự giám sát của đại diện BKS hoặc của Cổ Đông không nắm giữ chức vụ quản lý Công Ty; người kiểm phiếu và người giám sát kiểm phiếu phải liên đới chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của biên bản kiểm phiếu; liên đới chịu trách nhiệm về các thiệt hại phát sinh từ các quyết định được thông qua do kiểm phiếu không trung thực, không chính xác.

e. Biên bản kết quả kiểm phiếu phải được công bố trên trang thông tin điện tử của Công Ty trong thời hạn hai mươi tư (24) giờ kể từ ngày kết thúc kiểm phiếu.

f. Phiếu lấy ý kiến đã được trả lời, biên bản kiểm phiếu, toàn văn Nghị quyết đã được thông qua và tài liệu có liên quan gửi kèm theo phiếu lấy ý kiến đều phải được lưu giữ tại trụ sở chính của Công Ty.

iii. Việc kiểm phiếu biểu quyết theo hình thức họp trực tiếp hoặc lấy ý kiến bằng văn bản có thể được thực hiện bằng phần mềm máy tính.

Điều 25. Biên bản cuộc họp ĐHĐCĐ

25.1. Cuộc họp ĐHĐCĐ phải được ghi biên bản và có thể ghi âm hoặc ghi và lưu giữ dưới hình thức điện tử khác tùy thuộc vào quyết định của ĐHĐCĐ tại từng thời điểm. Biên bản phải có các thông tin cơ bản sau:

i. Tên, địa chỉ trụ sở chính, mã số doanh nghiệp của Công Ty;

ii. Thời gian và địa điểm họp ĐHĐCĐ;

iii. Chương trình và nội dung cuộc họp ĐHĐCĐ;

iv. Chủ tọa và thư ký;

v. Tóm tắt diễn biến và các ý kiến nêu ra tại cuộc họp ĐHĐCĐ;

vi. Số Cổ Đông và tổng số phiếu của các Cổ Đông có mặt tại cuộc họp, phụ lục danh sách đăng ký Cổ Đông, đại diện Cổ Đông dự họp với số cổ phần và số phiếu bầu tương ứng;

vii. Tổng số phiếu biểu quyết cho từng vấn đề biểu quyết, trong đó ghi rõ phương thức, tổng số phiếu hợp lệ, không hợp lệ, tán thành, không tán thành và không có ý kiến; tỷ lệ tương ứng trên tổng số phiếu biểu quyết của Cổ Đông dự họp;

viii. Các vấn đề đã được thông qua và tỷ lệ phiếu biểu quyết thông qua tương ứng;

ix. Tên đầy đủ, chữ ký của Chủ tọa và thư ký.

25.2 Chủ tọa cuộc họp ĐHĐCĐ phải chịu trách nhiệm lập biên bản họp. Biên bản họp ĐHĐCĐ phải được lập xong và thông qua trước khi kết thúc cuộc họp. Chủ tọa và thư ký cuộc họp phải chịu trách nhiệm liên đới về tính trung thực, chính xác của nội dung biên bản. Biên bản họp ĐHĐCĐ phải được công bố trên trang thông tin điện tử của Công Ty trong thời hạn hai mươi bốn (24) giờ kể từ ngày cuộc họp ĐHĐCĐ kết thúc. Biên bản họp ĐHĐCĐ được coi là bằng chứng về các nội dung của cuộc họp, ngoại trừ có ý kiến phản đối về nội dung biên bản được đưa ra một cách hợp lệ trong vòng mười (10) ngày kể từ ngày công bố biên bản. Biên bản phải được làm bằng tiếng Việt

đầy đủ chữ ký của Chủ tọa và thư ký cuộc họp và được soạn thảo phù hợp với quy định của Luật Doanh Nghiệp và Điều Lệ này. Trường hợp có sự khác nhau giữa nội dung bản tiếng Việt và tiếng nước ngoài thì nội dung trong bản tiếng Việt được ưu tiên áp dụng. Biên bản, các ghi chép, sổ ký nhận của các Cổ Đông và đại diện ủy quyền của họ tham dự buổi họp phải được lưu giữ tại trụ sở của Công Ty.

Điều 26: Yêu cầu hủy bỏ Nghị quyết của ĐHĐCĐ

Trong thời hạn chín mươi (90) ngày kể từ ngày biên bản họp ĐHĐCĐ hoặc biên bản kết quả kiểm phiếu lấy ý kiến ĐHĐCĐ được đăng tải trên trang thông tin điện tử của Công Ty, Cổ Đông hoặc nhóm Cổ Đông quy định tại Điều 10.3 của Điều Lệ này có quyền yêu cầu Toà án hoặc Trọng tài xem xét, hủy bỏ Nghị quyết của ĐHĐCĐ phù hợp với quy định của Điều 147 Luật Doanh Nghiệp. Trong trường hợp này các Nghị quyết của ĐHĐCĐ vẫn có hiệu lực thi hành cho đến khi Tòa án, Trọng tài có quyết định khác, trừ trường hợp áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền.

Trường hợp Nghị quyết của ĐHĐCĐ bị hủy bỏ theo quyết định của Toà án hoặc Trọng tài, người triệu tập cuộc họp ĐHĐCĐ bị hủy bỏ có thể xem xét tổ chức lại cuộc họp ĐHĐCĐ trong vòng ba mươi (30) ngày theo trình tự, thủ tục quy định tại Luật Doanh Nghiệp và Điều Lệ này.

CHƯƠNG VIII
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Điều 27. Thành phần và nhiệm kỳ

27.1 Số thành viên của HĐQT sẽ không ít hơn năm (05) người và không nhiều hơn mười một (11) người (hoặc một số lượng khác phù hợp với Pháp luật tại từng thời điểm). Thành viên của HĐQT không nhất thiết phải là Cổ Đông của Công Ty hoặc có quốc tịch Việt Nam hoặc cư trú tại Việt Nam và cần đáp ứng các tiêu chuẩn, điều kiện quy định tại điều 151 Luật Doanh Nghiệp. Nhiệm kỳ của HĐQT là năm (5) năm. Tổng số thành viên HĐQT độc lập không điều hành phải chiếm ít nhất một phần ba (1/3) tổng số thành viên HĐQT. Số lượng tối thiểu Thành viên HĐQT độc lập được xác định theo phương thức làm tròn lên tới số nguyên gần nhất.

27.2 Việc biểu quyết bầu thành viên HĐQT phải được thực hiện theo phương thức bầu phổ thông đầu phiếu hoặc bầu dồn phiếu, tùy theo quyết định hoặc quy chế bầu cử do ĐHĐCĐ phê duyệt tùy từng thời điểm.

27.3 Thành viên của HĐQT có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế. Nếu một thành viên của HĐQT không hoàn thành công việc của mình vì một lý do đặc biệt, thì HĐQT có thể báo cáo vấn đề đó tại kỳ họp ĐHĐCĐ kế tiếp để thông báo và thay thế.

27.4 Tư cách thành viên của HĐQT bị chấm dứt trong các trường hợp sau:

i. Nếu thành viên đó vì bất kỳ quy định nào của Luật Doanh Nghiệp hoặc Pháp Luật bị cấm làm thành viên HĐQT;

ii. Nếu thành viên đó từ chức bằng một thông báo bằng văn bản gửi tới trụ sở chính của Công Ty;

iii. Nếu thành viên đó bị rối loạn tâm thần và thành viên khác của HĐQT có những bằng chứng chuyên môn chứng tỏ thành viên đó không còn năng lực hành vi;

iv. Nếu thành viên đó trong vòng sáu (6) tháng liên tiếp, vắng mặt mà không có sự cho phép của HĐQT trong các cuộc họp HĐQT và HĐQT đã phán quyết rằng chức vụ của người này bị bỏ trống;

v. Bị miễn nhiệm, bãi nhiệm theo nghị quyết của ĐHĐCĐ; hoặc

vi. Cung cấp thông tin cá nhân sai khi gửi cho Công Ty với tư cách là ứng viên thành viên HĐQT.

27.7 Việc bầu các thành viên HĐQT phải được thông báo theo các quy định của pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán.

Điều 28. Quyền và trách nhiệm của HĐQT

28.1 HĐQT là cơ quan quản lý Công Ty, có toàn quyền nhân danh Công Ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công Ty không thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ hoặc/và quyết định các công việc khi được ĐHĐCĐ giao.

28.2 HĐQT có trách nhiệm kiểm tra, giám sát các hoạt động điều hành của TGĐ và các Người Điều Hành Doanh Nghiệp khác.

28.3 Quyền và nhiệm vụ của HĐQT được quy định bởi Pháp Luật, Điều Lệ này và các nghị quyết của ĐHĐCĐ. Cụ thể, HĐQT có thẩm quyền quyết định các vấn đề sau:

i. Chiến lược, kế hoạch phát triển trung hạn, kế hoạch kinh doanh hàng năm và việc điều chỉnh, thay đổi kế hoạch kinh doanh hàng năm của Công Ty khi xét thấy cần thiết cho phù hợp với thực tế hoạt động;

ii. Chào bán và/hoặc phát hành Cổ Phần mới hoặc các chứng khoán có khả năng chuyển đổi hay hoán đổi thành Cổ Phần của Công Ty trong phạm vi số Cổ Phần được quyền chào bán của từng loại theo quyết định của ĐHĐCĐ;

iii. Phát hành và chào bán các loại trái phiếu và các loại chứng khoán khác theo thẩm quyền quy định bởi Điều Lệ này, Pháp Luật, cũng như theo quyết định khác của ĐHĐCĐ;

iv. Huy động vốn dưới các hình thức khác phù hợp với quy định Pháp Luật;

v. Giá chào bán của từng loại Cổ Phần, trái phiếu và các loại chứng khoán khác;

vi. Mua lại không quá mười phần trăm (10%) tổng số Cổ Phần của từng loại đã được chào bán trong 12 tháng;

vii. Đầu tư hoặc bán tài sản hoặc các hợp đồng, giao dịch với các đối tượng có liên quan như được quy định tại Điều 162 của Luật Doanh Nghiệp có giá trị dưới 35% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính kiểm toán gần nhất của Công Ty;

viii. Giải pháp phát triển thị trường, tiếp thị và công nghệ;

ix. Thông qua hợp đồng mua, bán, vay, cho vay, cầm cố, thế chấp, bảo lãnh, giao dịch bảo đảm hoặc bồi thường và các hợp đồng khác có giá trị từ 50% trở lên tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính kiểm toán gần nhất của Công Ty, trừ các hợp đồng, giao dịch quy định tại khoản 28.3.vii nêu trên và thuộc thẩm quyền quyết định của ĐHĐCĐ;

x. Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm Chủ tịch Hội đồng quản trị; bổ nhiệm, miễn nhiệm, ký hợp đồng, chấm dứt hợp đồng đối với Tổng giám đốc, Phó Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng, Giám đốc tài chính;

xi. Cơ cấu tổ chức, quy chế quản lý nội bộ của Công Ty hoặc/và phân cấp, giao

định;

xii. Thành lập Công Ty Con và quyết định các vấn đề có liên quan; quyết định các giao dịch của Công Ty Con do Công Ty là Chủ sở hữu hoặc kiểm soát;

xiii. Lập chi nhánh, văn phòng đại diện và quyết định các vấn đề liên quan;

xiv. Góp vốn, mua cổ phần của các doanh nghiệp khác hoặc/và phân cấp, giao cho Chủ tịch HĐQT, TGĐ hoặc Người Điều Hành Doanh Nghiệp khác quyết định;

xv. Cử người đại diện theo ủy quyền thực hiện quyền sở hữu cổ phần hoặc phần vốn góp ở doanh nghiệp khác, quyết định mức thù lao và lợi ích khác của những người đó hoặc/và phân cấp, giao cho Chủ tịch HĐQT, TGĐ hoặc Người Điều Hành Doanh Nghiệp khác quyết định;

xvi. Duyệt chương trình, nội dung tài liệu phục vụ họp ĐHĐCĐ, triệu tập họp ĐHĐCĐ hoặc lấy ý kiến để ĐHĐCĐ thông qua quyết định hoặc/và phân cấp giao cho Chủ tịch HĐQT, TGĐ hoặc Người Điều Hành Doanh Nghiệp quyết định;

xvii. Trình báo cáo quyết toán tài chính hàng năm lên ĐHĐCĐ;

xviii. Đề xuất mức cổ tức được trả; xác định mức cổ tức tạm thời; tổ chức việc chi trả cổ tức; quyết định thời hạn và thủ tục trả cổ tức hoặc xử lý lỗ phát sinh trong quá trình kinh doanh;

xix. Đề xuất việc tổ chức lại, giải thể hoặc yêu cầu phá sản Công Ty;

xx. Định giá tài sản đóng góp vào Công Ty không phải bằng tiền liên quan đến việc phát hành cổ phiếu hoặc trái phiếu của Công Ty, bao gồm cả vàng, quyền sử dụng đất, quyền sở hữu trí tuệ, công nghệ và bí quyết công nghệ;

xxi. Các quyền và nhiệm vụ khác theo quy định của Điều Lệ này, Pháp Luật và quyết định của ĐHĐCĐ.

28.4. HĐQT phải báo cáo ĐHĐCĐ về các hoạt động của mình, đặc biệt về các hoạt động giám sát đối với TGĐ và các Người Điều Hành Doanh Nghiệp trong năm tài chính. Trường hợp HĐQT không trình báo cáo cho ĐHĐCĐ, báo cáo tài chính hàng năm của Công Ty sẽ bị coi là không có giá trị và chưa được ĐHĐCĐ thông qua.

28.5 HĐQT có thể thành lập các tiểu ban hoặc cử thành viên HĐQT phụ trách riêng về từng vấn đề để hỗ trợ hoạt động của HĐQT, bao gồm: tiểu ban chính sách phát triển, tiểu ban kiểm toán nội bộ, tiểu ban nhân sự, tiểu ban lương thưởng và các tiểu ban đặc biệt khác (nếu cần thiết, theo toàn quyền quyết định của HĐQT).

28.6. HĐQT có thể giao, phân cấp hoặc ủy quyền cho TGĐ và Người Điều Hành Doanh Nghiệp khác hoặc bất kỳ người nào khác quyết định, ký kết các tài liệu và tổ chức thực hiện các công việc thuộc thẩm quyền quyết định, phê chuẩn của HĐQT quy định tại Điều 28.3 của Điều Lệ này với điều kiện không vi phạm điều cấm của Pháp Luật

28.7. Các thành viên của HĐQT có thể được hưởng thù lao cho việc thực hiện công việc phù hợp với quyết định của ĐHĐCĐ.

Điều 29. Chủ tịch, Phó Chủ tịch và Thành viên của HĐQT

29.1. HĐQT sẽ lựa chọn ra trong số các thành viên của mình để bầu ra một Chủ tịch và Chủ tịch HĐQT sẽ lựa chọn ra trong số các thành viên HĐQT một số Phó Chủ tịch (nếu thấy cần thiết). Chủ tịch HĐQT sẽ không kiêm chức TGĐ của Công Ty.

29.2. Chủ tịch HĐQT có trách nhiệm triệu tập và chủ tọa cuộc họp ĐHĐCĐ và các buổi họp của HĐQT và có các quyền hạn và trách nhiệm theo quy định tại Điều Lệ này và

Luật Doanh Nghiệp.

Trong trường hợp được Chủ tịch ủy quyền, Phó Chủ tịch có các quyền và nghĩa vụ như Chủ tịch nhưng chỉ trong trường hợp Chủ tịch đã thông báo cho HĐQT rằng mình vắng mặt hoặc phải vắng mặt (vắng mặt được hiểu là không có mặt tại trụ sở chính của Công Ty hoặc không có mặt tại phòng làm việc của mình tại trụ sở chính của Công Ty), vì những lý do bất khả kháng hoặc mất khả năng thực hiện nhiệm vụ của mình. Trong trường hợp nêu trên mà Chủ tịch không chỉ định Phó Chủ tịch hành động như vậy, các thành viên còn lại của HĐQT sẽ chỉ định Phó Chủ tịch. Trường hợp cả Chủ tịch và Phó Chủ tịch tạm thời không thể thực hiện nhiệm vụ của họ vì lý do nào đó, HĐQT có thể bổ nhiệm một người khác trong số họ để thực hiện nhiệm vụ của Chủ tịch theo nguyên tắc đa số quá bán.

29.3. Chủ tịch HĐQT phải có trách nhiệm đảm bảo việc HĐQT gửi báo cáo tài chính hàng năm, báo cáo hoạt động của Công Ty, báo cáo kiểm toán và báo cáo kiểm tra của HĐQT cho các Cổ Đông tại ĐHĐCĐ.

29.4. Chủ tịch HĐQT có thể bị bãi miễn theo quyết định của HĐQT. Trường hợp Chủ tịch từ chức hoặc bị bãi miễn, HĐQT phải bầu người thay thế trong thời hạn mười (10) ngày kể từ ngày từ chức hoặc bãi nhiệm.

29.5. Trong trường hợp xét thấy cần thiết và không vi phạm điều cấm của pháp luật, Chủ tịch HĐQT được ủy quyền theo vụ việc hoặc ủy quyền thường xuyên hoặc phân cấp cho (các) Phó Chủ tịch HĐQT ký các văn bản, tài liệu thay mặt Chủ tịch HĐQT và thực hiện một số các quyền hạn, trách nhiệm và nhiệm vụ của Chủ tịch HĐQT. (Các) Phó Chủ tịch HĐQT được ủy quyền phải chịu trách nhiệm trước Chủ tịch HĐQT về việc thực hiện các công việc được ủy quyền.

Điều 30. Người phụ trách quản trị Công Ty

30.1 HĐQT chỉ định ít nhất một (01) người làm người phụ trách quản trị Công Ty ("**Người Phụ Trách Quản Trị**") để hỗ trợ hoạt động quản trị Công Ty được tiến hành một cách có hiệu quả. Nhiệm kỳ của Người Phụ Trách Quản Trị do HĐQT quyết định, tối đa là năm (05) năm.

30.2 Người Phụ Trách Quản Trị phải đáp ứng các tiêu chuẩn sau:

i. Có hiểu biết về pháp luật;

ii. Không được đồng thời làm việc cho công ty kiểm toán độc lập đang thực hiện kiểm toán các báo cáo tài chính của Công Ty;

iii. Các tiêu chuẩn khác theo quy định của Pháp Luật, Điều Lệ này và quyết định của HĐQT.

30.3 HĐQT có thể bãi nhiệm Người Phụ Trách Quản Trị khi cần nhưng không trái với các quy định Pháp Luật hiện hành về lao động. HĐQT có thể bổ nhiệm trợ lý Người Phụ Trách Quản Trị tùy từng thời điểm.

30.4 Người Phụ Trách Quản Trị có các quyền và nghĩa vụ sau:

i. Tư vấn HĐQT trong việc tổ chức họp ĐHĐCĐ theo quy định và các công việc liên quan giữa Công Ty và Cổ Đông;

ii. Chuẩn bị các cuộc họp HĐQT, BKS và ĐHĐCĐ theo yêu cầu của HĐQT hoặc BKS;

iv. Tham dự các cuộc họp;

v. Tư vấn thủ tục lập các nghị quyết của HĐQT phù hợp với quy định của Pháp Luật;

vi. Cung cấp các thông tin tài chính, bản sao biên bản họp HĐQT và các thông tin khác cho thành viên của HĐQT và KSV;

vii. Giám sát và báo cáo HĐQT về hoạt động công bố thông tin của Công Ty;

viii. Bảo mật thông tin theo các quy định của pháp luật và Điều Lệ;

ix. Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của Pháp Luật và Điều Lệ.

Điều 31. Cuộc họp HĐQT

31.1 Trường hợp HĐQT bầu Chủ tịch thì cuộc họp đầu tiên của nhiệm kỳ HĐQT để bầu Chủ tịch và ra các quyết định khác thuộc thẩm quyền phải được tiến hành trong thời hạn bảy (7) ngày làm việc, kể từ ngày kết thúc bầu cử HĐQT nhiệm kỳ đó. Cuộc họp này do thành viên có số phiếu bầu cao nhất triệu tập. Trường hợp có nhiều hơn một (1) thành viên có số phiếu bầu cao nhất và ngang nhau thì các thành viên đã bầu theo nguyên tắc đa số một người trong số họ triệu tập họp HĐQT.

31.2 Họp thường kỳ

Chủ tịch HĐQT chịu trách nhiệm triệu tập các cuộc họp HĐQT, lập chương trình nghị sự, thời gian và địa điểm họp ít nhất bảy (7) ngày trước khi bắt đầu cuộc họp. Sau đó, Chủ tịch có thể triệu tập họp vào bất kỳ thời điểm nào mà Chủ tịch cho là cần thiết, nhưng ít nhất mỗi quý phải họp một (1) lần.

31.3 Họp bất thường

Chủ tịch HĐQT triệu tập cuộc họp bất thường khi thấy cần thiết vì lợi ích của Công Ty. Ngoài ra, Chủ tịch HĐQT phải triệu tập cuộc họp HĐQT bất thường ngay lập tức khi có một trong những người sau đây gửi yêu cầu bằng văn bản đưa ra mục đích và nội dung các vấn đề cần phải thảo luận:

i. Ban kiểm soát;

ii. TGĐ hoặc ít nhất năm (5) Người Điều Hành Doanh Nghiệp;

iii. Thành viên độc lập Hội đồng quản trị;

iv. Ít nhất hai (2) thành viên của HĐQT.

31.4 Các cuộc họp HĐQT quy định tại Điều 31.3 phải được tiến hành trong thời hạn bảy (07) ngày kể từ ngày nhận được yêu cầu họp HĐQT. Nếu Chủ tịch không triệu tập họp thì người yêu cầu tại khoản 31.3 Điều này có quyền tự mình triệu tập họp HĐQT.

31.5 Theo yêu cầu của các kiểm toán viên độc lập, Chủ tịch HĐQT phải triệu tập họp HĐQT để bàn bạc về báo cáo kiểm toán và tình hình của Công Ty.

31.6 Địa điểm họp. Cuộc họp HĐQT được tổ chức tại Trụ sở chính của Công Ty hoặc tại một địa điểm khác trong lãnh thổ Việt Nam, hoặc với sự đồng ý của HĐQT, ngoài lãnh thổ Việt Nam theo chỉ định của Chủ tịch HĐQT và được sự nhất trí của HĐQT.

31.7 Thông báo và Chương trình họp. Thông báo họp HĐQT hoặc người triệu tập họp HĐQT phải được gửi trước cho các thành viên HĐQT và các KSV ít nhất năm (5) ngày trước khi tổ chức họp, các thành viên HĐQT có thể từ chối thông báo mời họp bằng văn bản và việc từ chối này có thể có hiệu lực hồi tố. Thông báo triệu tập họp HĐQT phải được lập thành văn bản bằng tiếng Việt và phải thông báo đầy đủ về chương trình, thời gian, địa điểm họp, kèm theo các tài liệu cần thiết về các vấn đề sẽ

được bàn bạc và biểu quyết tại cuộc họp và các phiếu biểu quyết cho các thành viên không thể tham dự cuộc họp. Thông báo mời họp được gửi bằng bưu điện, fax, thư điện tử hoặc phương tiện khác, nhưng phải bảo đảm đến được địa chỉ của từng thành viên HĐQT và KSV được đăng ký tại Công Ty.

31.8 Số thành viên tham dự tối thiểu. Cuộc họp chỉ có thể được tiến hành và thông qua các nghị quyết khi có từ ba phần tư (3/4) tổng số thành viên của HĐQT có mặt trực tiếp hoặc thông qua thành viên thay thế. Trường hợp không đủ số thành viên dự họp theo quy định, cuộc họp phải được triệu tập lại trong thời hạn bảy (07) ngày kể từ ngày dự định họp lần thứ nhất. Cuộc họp triệu tập lại được tiến hành nếu có hơn một nửa (1/2) số thành viên HĐQT dự họp.

31.9 Biểu quyết

i. Trừ trường hợp quy định tại khoản 31.9 (ii) Điều này, mỗi thành viên HĐQT hoặc người thay thế thành viên HĐQT và các người được ủy quyền tham dự họp sẽ có một (1) phiếu biểu quyết.

ii. Thành viên của HĐQT không biểu quyết về bất kỳ hợp đồng hay thỏa thuận hoặc đề xuất nào mà có quyền lợi của thành viên đó, hoặc liên quan tới các nghĩa vụ của thành viên đó mà xung đột hoặc có thể xung đột với lợi ích của Công Ty. Thành viên HĐQT sẽ không được tính vào số đại biểu tối thiểu có mặt tại buổi họp nếu nghị quyết thông qua tại cuộc họp là về vấn đề mà thành viên đó không được phép biểu quyết.

iii. Theo quy định tại khoản 31.9 (iv) Điều này, nếu có bất kỳ vấn đề nào phát sinh tại cuộc họp có liên quan đến lợi ích của thành viên HĐQT hoặc liên quan tới quyền biểu quyết của thành viên HĐQT và vấn đề đó không được giải quyết bằng sự tự nguyện từ bỏ quyền biểu quyết của thành viên HĐQT, vấn đề đó sẽ được chuyển tới Chủ tọa cuộc họp và quyết nghị của Chủ tọa sẽ là quyết định cuối cùng, trừ trường hợp tính chất hoặc phạm vi lợi ích của thành viên HĐQT liên quan chưa được công bố một cách thích đáng.

iv. Bất kỳ thành viên HĐQT nào liên quan tới hợp đồng theo quy định tại Điều 35.4 của Điều Lệ này sẽ được coi là có lợi ích đáng kể trong hợp đồng đó.

31.10 Công khai lợi ích

Thành viên HĐQT trực tiếp hoặc gián tiếp được hưởng lợi từ một hợp đồng hoặc giao dịch đã được ký kết hoặc đang dự kiến ký kết với Công Ty và biết mình có lợi ích trong đó, sẽ phải công khai bản chất, nội dung của quyền lợi đó trong cuộc họp mà HĐQT lần đầu tiên xem xét vấn đề ký kết hợp đồng hoặc giao dịch này. Trường hợp một thành viên HĐQT không biết bản thân và người liên quan có lợi ích vào thời điểm hợp đồng, giao dịch được ký với Công Ty, thành viên HĐQT này phải công khai các lợi ích liên quan tại cuộc họp đầu tiên của HĐQT được tổ chức sau khi thành viên đó biết rằng mình có lợi ích hoặc sẽ có lợi ích trong giao dịch hoặc hợp đồng liên quan.

31.11 Biểu quyết đa số

HĐQT sẽ thông qua và ra Nghị quyết theo đa số (hơn 50%) trên số thành viên HĐQT tham dự họp trừ trường hợp bãi nhiệm TGĐ như được quy định tại Điều 33.5 của Điều Lệ này. Trường hợp số phiếu tán thành và phản đối ngang bằng nhau, thì quyết định cuối cùng thuộc về phía có ý kiến của Chủ tịch HĐQT.

31.12 Việc bỏ phiếu của người vắng mặt

Các thành viên HĐQT vắng mặt có thể biểu quyết về nghị quyết của HĐQT bằng phương thức bỏ phiếu thông qua thư, fax, thư điện tử. Những phiếu bằng văn bản phải được gửi tới Chủ tịch hoặc nếu không gửi được cho Chủ tịch thì gửi cho thư ký của Chủ tịch, những phiếu thông qua fax, thư điện tử phải được gửi đến hòm thư chính thức hoặc số fax chính thức của Công Ty ít nhất một (1) tiếng trước thời gian quy định tại buổi họp.

31.13 Họp thông qua điện thoại hoặc hình thức khác

Cuộc họp HĐQT có thể dưới hình thức hội nghị giữa các thành viên HĐQT, trong đó một số hoặc tất cả thành viên ở những địa điểm khác nhau với điều kiện là từng thành viên HĐQT tham gia có thể:

i. Nghe từng thành viên HĐQT khác cùng tham gia phát biểu trong cuộc họp; và

ii. Nếu muốn, người đó có thể phát biểu với tất cả các thành viên tham dự khác một cách đồng thời.

Việc trao đổi giữa các thành viên có thể thực hiện một cách trực tiếp, qua điện thoại hội nghị hoặc hình thức thông tin liên lạc khác (có thể đang được sử dụng khi thông qua Điều Lệ này hoặc được phát triển sau này) hoặc kết hợp các hình thức khác nhau. Theo Điều Lệ này, từng thành viên HĐQT tham gia cuộc họp đó sẽ được coi là "có mặt". Địa điểm cuộc họp được tổ chức theo cách thức quy định tại điều khoản này được xác định theo địa điểm mà nhóm thành viên HĐQT đông nhất tập hợp lại, hoặc nếu không có nhóm thành viên nào như vậy, thì địa điểm sẽ được xác định là địa điểm nơi Chủ tọa cuộc họp hiện diện.

Nghị quyết được thông qua trong cuộc họp tổ chức dưới hình thức họp qua điện thoại hoặc hình thức khác sẽ có hiệu lực ngay khi kết thúc buổi họp, nhưng các thành viên HĐQT tham dự cuộc họp này phải xác nhận theo mẫu văn bản của Công Ty.

31.14 Thông qua Nghị quyết bằng hình thức lấy ý kiến bằng văn bản: Khi cần thiết, Chủ tịch HĐQT có thể quyết định lấy ý kiến các thành viên HĐQT có quyền biểu quyết bằng văn bản theo các thủ tục sau:

i. Chậm nhất 3 ngày làm việc trước ngày đến hạn gửi phiếu lấy ý kiến, Chủ tịch HĐQT gửi thông báo lấy ý kiến bằng văn bản kèm theo các tài liệu có liên quan đến việc thông qua Nghị quyết cho các thành viên HĐQT;

ii. Các thành viên HĐQT biểu quyết theo yêu cầu của Chủ tịch HĐQT ghi trong thông báo lấy ý kiến bằng cách gửi phiếu biểu quyết về Công Ty;

iii. Chủ tịch HĐQT cử ra Ban kiểm phiếu do Chủ tịch HĐQT làm trưởng ban để kiểm tra kết quả kiểm phiếu;

iv. Căn cứ vào kết quả kiểm phiếu, Chủ tịch HĐQT thay mặt HĐQT ký ban hành Nghị quyết của HĐQT về các vấn đề đã được các thành viên HĐQT thông qua.

Nghị quyết này có hiệu lực và giá trị như một nghị quyết được các thành viên HĐQT thông qua tại một cuộc họp được triệu tập và tổ chức hợp lệ.

31.15 Biên bản cuộc họp

Các cuộc họp của HĐQT phải được ghi biên bản và có thể ghi âm, ghi và lưu giữ dưới hình thức điện tử khác. Chủ tịch HĐQT có trách nhiệm chuyển biên bản họp HĐQT cho các thành viên và những biên bản đó sẽ phải được xem như những bằng chứng

xác thực về công việc đã được tiến hành trong các cuộc họp đó trừ khi có ý kiến phản đối về nội dung biên bản trong thời hạn mười (10) ngày kể từ khi chuyển đi. Biên bản phải được làm bằng tiếng Việt và phải có các nội dung theo quy định tại Điều 154 Luật Doanh Nghiệp, trừ trường hợp thông qua Nghị quyết bằng hình thức lấy ý kiến bằng văn bản. Trong trường hợp cần thiết, biên bản cuộc họp HĐQT sẽ được lập hoặc/và dịch sang tiếng nước ngoài. Trường hợp có sự khác nhau về nội dung Biên bản tiếng Việt và tiếng nước ngoài thì nội dung Biên bản tiếng Việt được ưu tiên áp dụng.

31.16 Những người tham dự khác

TGĐ, các Người Điều Hành Doanh Nghiệp khác và các chuyên gia có thể tham dự cuộc họp HĐQT theo lời mời của HĐQT nhưng không được biểu quyết, trừ khi chính bản thân họ có quyền biểu quyết như một thành viên của HĐQT.

31.17 Các Nghị quyết được thông qua tại cuộc họp HĐQT có 100% số thành viên HĐQT trực tiếp (bất kể có mặt trực tiếp, thông qua cuộc gọi hội thoại hoặc các hình thức giao tiếp khác) và ủy quyền tham dự, là hợp lệ và có hiệu lực, ngay cả khi trình tự và thủ tục triệu tập, nội dung chương trình họp và thể thức tiến hành họp không được thực hiện đúng như quy định.

CHƯƠNG IX
TỔNG GIÁM ĐỐC, NGƯỜI ĐIỀU HÀNH DOANH NGHIỆP KHÁC VÀ THƯ KÝ CÔNG TY

Điều 32. Tổ chức hoạt động

Công Ty sẽ thiết lập hệ thống quản lý trong đó bộ máy quản lý sẽ chịu trách nhiệm trước HĐQT và chịu sự giám sát, chỉ đạo của HĐQT. Công Ty sẽ có TGĐ, một số Phó TGĐ và một Kế toán trưởng và các chức danh quản lý khác do HĐQT bổ nhiệm. Việc bổ nhiệm miễn nhiệm, bãi nhiệm các chức danh nêu trên phải được thông qua bằng nghị quyết Hội đồng quản trị.

Điều 33. Tổng Giám Đốc, Người Điều Hành Doanh Nghiệp và Thư ký Công Ty

33.1 Bổ nhiệm

HĐQT bổ nhiệm một thành viên trong HĐQT hoặc người khác làm TGĐ và ký hợp đồng quy định về tiền lương, thưởng, ưu đãi và các quy định lao động khác đối với TGĐ. Mức lương, thưởng, ưu đãi cho TGĐ phải được báo cáo lên ĐHĐCĐ thường niên và được nêu trong báo cáo hàng năm của Công Ty.

33.2 Nhiệm kỳ

TGĐ không đồng thời là Chủ tịch HĐQT. Nhiệm kỳ của TGĐ là năm (5) năm, trừ khi được quy định khác bởi HĐQT và có thể được tái bổ nhiệm. Việc bổ nhiệm có thể hết hiệu lực theo quy định trong hợp đồng lao động. TGĐ phải đáp ứng đủ tiêu chuẩn điều kiện tại Điều 157 Luật Doanh Nghiệp;

33.2A. Nếu nhiệm kỳ của TGĐ đương chức hết hạn mà TGĐ mới chưa được bổ nhiệm thì nhiệm kỳ của TGĐ đương chức sẽ được kéo dài cho tới thời điểm TGĐ mới được bổ nhiệm.

33.3 Quyền và trách nhiệm

TGĐ có thẩm quyền quyết định những vấn đề sau đây:

- Tổ chức và điều hành hoạt động kinh doanh hàng ngày của Công Ty theo kế hoạch kinh doanh và phương án đầu tư đã được HĐQT thông qua;

và báo cáo ĐHĐCĐ; Tổ chức thực hiện các nghị quyết của ĐHĐCĐ và HĐQT, kế hoạch kinh doanh năm, kế hoạch đầu tư của Công Ty được phê duyệt bởi HĐQT hoặc/và ĐHĐCĐ;

ii. Điều hành và quyết định các hoạt động kinh doanh hàng ngày của Công Ty. Một hoạt động sẽ được coi là hoạt động kinh doanh hàng ngày của Công Ty nếu như hoạt động đó không thuộc thẩm quyền quyết định của ĐHĐCĐ hay của HĐQT;

iii. Quyết định các hợp đồng mua, bán, vay, cho vay, hợp đồng thương mại, dân sự, tài chính, cầm cố, thế chấp, bảo lãnh, giao dịch bảo đảm hoặc bồi thường và hợp đồng khác có giá trị dưới 50% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công Ty, trừ các hợp đồng, giao dịch quy định tại Khoản 28.3.vii và thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ/HĐQT;

iv. Quyết định bổ nhiệm, miễn nhiệm, cách chức, ký hợp đồng lao động, chấm dứt hợp đồng lao động đối với Giám đốc các công ty con, Trưởng Chi nhánh/Văn phòng đại diện của Công ty và các chức danh quản lý khác, trừ các chức danh thuộc thẩm quyền bổ nhiệm, miễn nhiệm của HĐQT;

v. Quyết định lương và phụ cấp (nếu có) đối với người lao động trong công ty, kể cả các chức danh thuộc thẩm quyền bổ nhiệm của TGĐ;

vi. Quyết định tuyển dụng lao động;

vii. Đề xuất các biện pháp nâng cao hoạt động sản xuất kinh doanh và quản lý của Công Ty;

viii. Được ủy quyền cho cấp dưới và người khác thực hiện một hoặc một số công việc thuộc thẩm quyền và phải chịu trách nhiệm trước pháp luật và trước HĐQT về việc ủy quyền đó;

ix. Trong thời gian sớm nhất có thể, trước cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên hàng năm, TGĐ phải trình HĐQT phê chuẩn kế hoạch kinh doanh cho năm tài chính tiếp theo trên cơ sở đáp ứng các yêu cầu của ngân sách phù hợp cũng như kế hoạch tài chính năm năm;

x. Thực hiện các hoạt động khác thuộc trách nhiệm của mình theo quy định tại Điều Lệ, nghị quyết của ĐHĐCĐ, nghị quyết của HĐQT, ủy quyền hoặc phân cấp của HĐQT, hợp đồng lao động của TGĐ và Pháp luật; và

xi. Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của Pháp Luật, Điều Lệ này, các quy chế nội bộ của Công Ty, các nghị quyết của HĐQT, hợp đồng lao động ký với Công Ty.

33.4 Báo cáo lên HĐQT và các Cổ Đông. TGĐ chịu trách nhiệm báo cáo HĐQT và cuộc họp ĐHĐCĐ về việc thực hiện các trách nhiệm của mình và các công việc khác theo yêu cầu.

33.5 Bãi nhiệm

HĐQT có thể bãi nhiệm TGĐ thông qua phiếu biểu quyết đại diện cho hai phần ba (2/3) tổng số thành viên HĐQT (trường hợp này không tính phiếu biểu quyết của chính TGĐ) và bổ nhiệm TGĐ mới thay thế. TGĐ bị bãi nhiệm có quyền phản đối việc bãi nhiệm tại kỳ họp ĐHĐCĐ tiếp theo.

33.6 Người Điều Hành Doanh Nghiệp

i. Theo đề nghị của TGĐ và được sự chấp thuận của HĐQT, Công Ty được sử

dụng số lượng và loại Người Điều Hành Doanh Nghiệp cần thiết hoặc phù hợp với cơ cấu và thông lệ quản lý Công Ty do TGĐ đề xuất tùy từng thời điểm. Người Điều Hành Doanh Nghiệp khác phải có sự mẫn cán cần thiết để các hoạt động và tổ chức của Công Ty đạt được các mục tiêu đề ra;

ii. Mức lương, tiền thù lao, lợi ích và các điều khoản khác trong hợp đồng lao động đối với TGĐ sẽ do HĐQT quyết định và hợp đồng với những Người Điều Hành Doanh Nghiệp khác sẽ do HĐQT quyết định sau khi tham khảo ý kiến của TGĐ.

33.7 Thư ký Công Ty

HĐQT sẽ chỉ định ít nhất một (1) người làm Thư ký Công Ty với nhiệm kỳ và những điều khoản theo quyết định của HĐQT. HĐQT có thể bãi nhiệm Thư ký Công Ty khi cần nhưng không trái với các quy định pháp luật hiện hành về lao động. HĐQT cũng có thể bổ nhiệm một (1) hay nhiều trợ lý Thư ký Công Ty tùy từng thời điểm. Vai trò và nhiệm vụ của Thư ký Công Ty bao gồm:

i. Chuẩn bị cho các cuộc họp của HĐQT, BKS và ĐHĐCĐ theo yêu cầu của Chủ tịch HĐQT hoặc Trưởng BKS;

ii. Tham dự và làm biên bản các cuộc họp;

iii. Tư vấn về thủ tục của các cuộc họp;

iv. Đảm bảo các Nghị quyết của ĐHĐCĐ, HĐQT phù hợp với luật pháp;

v. Cung cấp các thông tin tài chính, bản sao biên bản họp HĐQT và các thông tin khác cho thành viên của HĐQT và KSV;

vi. Hỗ trợ thành viên HĐQT trong việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ được giao;

vii. Hỗ trợ HĐQT trong áp dụng và thực hiện nguyên tắc quản trị Công Ty;

viii. Hỗ trợ Công Ty trong xây dựng quan hệ Cổ Đông và bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Cổ Đông;

ix. Hỗ trợ Công Ty trong việc tuân thủ đúng các nghĩa vụ cung cấp thông tin, công khai hóa thông tin và thủ tục hành chính;

x. Các quyền và nghĩa vụ khác tùy vào quyết định của Chủ tịch HĐQT tại từng thời điểm.

Thư ký Công Ty có trách nhiệm bảo mật thông tin theo các quy định của pháp luật và Điều Lệ Công Ty.

Điều 34. Lao động

34.1 HĐQT quyết định tổng số nhân viên và quỹ lương của Công Ty. TGĐ trong giới hạn, sẽ toàn quyền lựa chọn tuyển dụng nhân viên theo các quy định của Công Ty. Đối với những vị trí quan trọng như Kế toán trưởng hoặc các vị trí khác được HĐQT xác định, TGĐ phải có được sự đồng ý của HĐQT trước khi bổ nhiệm hoặc tham gia ký hợp đồng lao động với họ.

34.2 Lương, thưởng và các chế độ khác của nhân viên được TGĐ quyết định theo quy chế lương được HĐQT phê duyệt.

34.3 HĐQT chịu trách nhiệm tuân thủ các quy định về lao động trong quá trình sử dụng lao động của Công Ty. HĐQT có quyền dự thảo các quy chế nội bộ của Công Ty ràng buộc tất cả các nhân viên của Công Ty. Các quy chế này phải được HĐQT phê duyệt

CHƯƠNG X
NHIỆM VỤ CỦA CÁC THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, KIỂM SOÁT VIÊN, TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ NGƯỜI ĐIỀU HÀNH DOANH NGHIỆP

Điều 35. Trách nhiệm trung thực và tránh xung đột về quyền lợi

35.1 Thành viên HĐQT, KSV, TGĐ, Người Quản Lý và Người Điều Hành Doanh Nghiệp khác phải công khai các lợi ích có liên quan theo quy định tại Điều 159 Luật Doanh Nghiệp và các quy định Pháp Luật khác. Thành viên HĐQT, KSV, TGĐ, Người Quản Lý và Người Điều Hành Doanh Nghiệp khác không được phép sử dụng những cơ hội kinh doanh có thể mang lại lợi ích cho Công Ty vì mục đích cá nhân; đồng thời không được sử dụng những thông tin có được nhờ chức vụ của mình để tư lợi cá nhân hay để phục vụ lợi ích của tổ chức hoặc cá nhân khác.

35.2 Thành viên HĐQT, KSV, TGĐ, Người Quản Lý và Người Điều Hành Doanh Nghiệp khác có nghĩa vụ thông báo cho HĐQT, BKS về tất cả các lợi ích có thể gây xung đột với lợi ích của Công Ty mà họ có thể được hưởng thông qua các pháp nhân kinh tế, các giao dịch hoặc cá nhân khác. Những đối tượng nêu trên chỉ được sử dụng những cơ hội đó khi các thành viên HĐQT không có lợi ích liên quan đã quyết định không truy cứu vấn đề này.

Thành viên HĐQT, KSV, TGĐ, Người Quản Lý và Người Điều Hành Doanh Nghiệp khác phải thông báo cho HĐQT, BKS về bất kỳ hợp đồng, giao dịch nào được ký kết giữa Công Ty hoặc Công Ty Con với chính đối tượng đó hoặc Người Có Liên Quan của đối tượng đó. Thành viên HĐQT không được biểu quyết đối với giao dịch mang lại lợi ích cho thành viên đó hoặc Người Có Liên Quan của thành viên đó.

35.3 Trừ trường hợp được ĐHĐCĐ chấp thuận, Công Ty không được phép cấp các khoản vay hoặc bảo lãnh cho các thành viên HĐQT, KSV, TGĐ, Người Quản Lý, Người Điều Hành Doanh Nghiệp khác và những Người Có Liên Quan của các đối tượng nêu trên, trừ trường hợp Công Ty và tổ chức có liên quan tới thành viên này là các công ty trong cùng Công ty hoặc các công ty hoạt động theo nhóm công ty, bao gồm công ty mẹ - công ty con, Công ty kinh tế và pháp luật chuyên ngành có quy định khác.

35.4 Hợp đồng hoặc giao dịch giữa Công Ty với các đối tượng quy định tại Điều 162.1 Luật Doanh Nghiệp, KSV, Người Quản Lý, Người Điều Hành Doanh Nghiệp khác và Người Có Liên Quan của các đối tượng này sẽ không bị vô hiệu, nếu:

i. Được HĐQT chấp thuận đối với hợp đồng, giao dịch có giá trị từ dưới 35% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công Ty. Trong trường hợp này, thành viên có lợi ích liên quan không có quyền biểu quyết;

ii. Được ĐHĐCĐ chấp thuận đối với những hợp đồng có giá trị bằng hoặc lớn hơn 35% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công Ty. Trong trường hợp này, Cổ Đông có lợi ích liên quan không có quyền biểu quyết; hợp đồng hoặc giao dịch được chấp thuận khi có số Cổ Đông đại diện 65% tổng số phiếu biểu quyết còn lại đồng ý.

35.5 Hợp đồng, giao dịch bị vô hiệu và xử lý theo quy định của pháp luật khi được giao kết hoặc thực hiện mà chưa được chấp thuận theo quy định tại điểm i và khoản ii Điều 35.4 Điều Lệ này và gây thiệt hại cho Công Ty. Người ký kết hợp đồng, Cổ Đông, thành viên HĐQT hoặc TGĐ có liên quan phải liên đới bồi thường thiệt hại phát sinh,

hoàn trả cho Công Ty các khoản lợi thu được từ việc thực hiện hợp đồng, giao dịch đó.

35.6 Thành viên HĐQT, TGĐ, Người Điều Hành Doanh Nghiệp hay người có liên quan của họ không được phép mua hay bán hoặc giao dịch theo bất cứ hình thức nào khác các cổ phiếu của Công Ty hoặc Công Ty Con của Công Ty vào thời điểm họ có được những thông tin chắc chắn sẽ gây ảnh hưởng đến giá của những cổ phiếu đó và các Cổ Đông khác lại không biết những thông tin này.

Điều 36. Trách nhiệm về thiệt hại và Bồi thường

36.1 Trách nhiệm về thiệt hại

Thành viên HĐQT, KSV, TGĐ và Người Điều Hành Doanh Nghiệp khác vi phạm nghĩa vụ hành động một cách trung thực, không hoàn thành nghĩa vụ của mình với sự cẩn trọng, mẫn cán và năng lực chuyên môn sẽ phải chịu trách nhiệm về những thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra.

36.2 Bồi thường

Công Ty sẽ bồi thường cho những người đã, đang và có nguy cơ trở thành một bên liên quan trong các vụ khiếu nại, kiện, khởi tố đã, đang hoặc có thể sẽ được tiến hành cho dù đây là vụ việc dân sự, hành chính (mà không phải là việc kiện tụng do Công Ty thực hiện hay thuộc quyền khởi xướng của Công Ty) nếu người đó đã hoặc đang là thành viên HĐQT, KSV, TGĐ, Người Điều Hành Doanh Nghiệp, nhân viên hoặc là đại diện được Công Ty (hay Công Ty Con của Công Ty) ủy quyền, hoặc người đó đã hoặc đang làm theo yêu cầu của Công Ty (hay Công Ty Con của Công Ty) với tư cách thành viên HĐQT, KSV, Người Điều Hành Doanh Nghiệp, nhân viên hoặc đại diện được ủy quyền của Công Ty, đối tác, liên doanh, tín thác hoặc pháp nhân khác, với điều kiện là người đó đã hành động trung thực, cẩn trọng, mẫn cán và với năng lực chuyên môn theo phương thức mà người đó tin tưởng rằng đó là vì lợi ích hoặc không chống lại lợi ích cao nhất của Công Ty, trên cơ sở tuân thủ Pháp luật và không có sự phát hiện hay xác nhận nào rằng người đó đã vi phạm những trách nhiệm của mình. Những chi phí được bồi thường bao gồm: các chi phí phát sinh (kể cả phí thuê luật sư), chi phí phán quyết, các khoản tiền phạt, các khoản phải thanh toán phát sinh trong thực tế hoặc được coi là mức hợp lý khi giải quyết những vụ việc này trong khuôn khổ Pháp luật cho phép, Công Ty có quyền mua bảo hiểm cho những người đó để tránh những trách nhiệm bồi thường nêu trên.

Điều 37. Trách nhiệm cẩn trọng của thành viên HĐQT, KSV, TGĐ và Người Điều Hành Doanh Nghiệp

Thành viên HĐQT, KSV hoặc TGĐ và Người Điều Hành Doanh Nghiệp khác được ủy thác có trách nhiệm thực hiện các nhiệm vụ của mình một cách trung thực và theo phương thức mà họ tin là vì lợi ích cao nhất của Công Ty và với một mức độ cẩn trọng mà một người thận trọng thường có khi đảm nhiệm vị trí tương đương và trong hoàn cảnh tương tự.

CHƯƠNG XI
BAN KIỂM SOÁT

Điều 38. Bổ nhiệm Ban Kiểm soát

38.1. Số lượng KSV của Công Ty là ba (03) người. Nhiệm kỳ của KSV không quá năm (05) năm và có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.

38.2 BKS sẽ có các quyền và trách nhiệm theo Điều 165 Luật Doanh nghiệp và các quyền, nghĩa vụ sau:

i. Đề xuất và kiến nghị ĐHĐCĐ phê chuẩn tổ chức kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính của Công Ty;

ii. Chịu trách nhiệm trước Cổ Đông về hoạt động giám sát của mình;

iii. Giám sát tình hình tài chính Công Ty, tính hợp pháp trong các hoạt động của thành viên HĐQT, TGĐ, Người Điều Hành Doanh Nghiệp khác, sự phối hợp hoạt động giữa BKS với HĐQT, TGĐ và Cổ Đông;

iv. Trường hợp phát hiện hành vi vi phạm pháp luật hoặc vi phạm Điều Lệ của thành viên HĐQT, TGĐ và Người Điều Hành Doanh Nghiệp khác, phải thông báo bằng văn bản với HĐQT trong vòng bốn mươi tám (48) giờ, yêu cầu người có hành vi vi phạm chấm dứt vi phạm và có giải pháp khắc phục hậu quả;

v. Báo cáo tại ĐHĐCĐ theo quy định của Luật Doanh Nghiệp;

vi. Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của Pháp Luật và Điều Lệ này

38.3. Việc biểu quyết bầu KSV phải được thực hiện theo phương thức bầu phổ thông đầu phiếu, hoặc bầu dồn phiếu, tùy theo quyết định hoặc quy chế bầu cử do ĐHĐCĐ phê duyệt tùy từng thời điểm.

38.4. Thành viên HĐQT, Người Điều Hành Doanh Nghiệp phải cung cấp các thông tin và tài liệu liên quan tới hoạt động của Công Ty theo yêu cầu của BKS và thư ký phải đảm bảo rằng bản sao của tất cả các tài liệu tài chính và thông tin được cung cấp cho thành viên của HĐQT và biên bản các cuộc họp HĐQT, được cung cấp cho các KSV vào cùng thời điểm với HĐQT.

38.5 KSV phải có tiêu chuẩn và điều kiện sau đây (i) Có năng lực hành vi dân sự đầy đủ và không thuộc đối tượng bị cấm thành lập và quản lý doanh nghiệp theo quy định của Luật Doanh Nghiệp; (ii) Không phải là vợ hoặc chồng, cha đẻ, cha nuôi, mẹ đẻ, mẹ nuôi, con đẻ, con nuôi, anh ruột, chị ruột, em ruột của thành viên HĐQT, TGĐ và Người Quản Lý; (iii) Không được giữ chức vụ Người Quản Lý; không nhất thiết phải là Cổ Đông hoặc người lao động của Công Ty; và (iv) là kiểm toán viên hoặc kế toán viên theo quy định của Pháp Luật. KSV không phải là (i) nhân viên trong bộ phận kế toán, tài chính của Công Ty hoặc (ii) thành viên hay nhân viên của công ty kiểm toán độc lập thực hiện việc kiểm toán các báo cáo tài chính của Công Ty trong 03 năm liền trước đó. Các KSV bầu một thành viên làm Trưởng ban theo nguyên tắc đa số. Trưởng BKS phải là kế toán viên hoặc kiểm toán viên chuyên nghiệp và phải làm việc chuyên trách tại Công Ty. Trưởng BKS có các quyền và trách nhiệm sau:

i. Triệu tập cuộc họp BKS và hoạt động với tư cách là Trưởng BKS;

ii. Yêu cầu Công Ty cung cấp các thông tin liên quan để báo cáo các thành viên của BKS;

iii. Lập và ký báo cáo của BKS sau khi đã tham khảo ý kiến của HĐQT để trình lên ĐHĐCĐ.

38.6 BKS có thể, sau khi tham vấn cùng HĐQT, ban hành quy chế cho các cuộc họp BKS và cách thức tổ chức hoạt động nhưng sẽ không ít hơn 2 cuộc họp mỗi năm và số lượng thành viên tham dự tối thiểu tại mỗi cuộc họp sẽ bằng 2/3 tổng số thành viên của BKS. Mỗi thành viên của BKS sẽ có quyền biểu quyết đối với bất kỳ vấn đề nào

được trình lên BKS để quyết định, trừ khi thành viên đó có lợi ích trong vấn đề liên quan và lợi ích đó xung đột với lợi ích của Công Ty. BKS sẽ thông qua các nghị quyết và đưa ra các quyết định bằng đa số (bằng hoặc nhiều hơn 50%) KSV có mặt (bất kể có mặt trực tiếp, thông qua cuộc gọi hội thoại hoặc các hình thức giao tiếp khác) và có quyền biểu quyết đối với vấn đề đó. Trong trường hợp số phiếu biểu quyết ngang nhau, thì quyết định cuối cùng thuộc về phía có phiếu biểu quyết của Trưởng Ban Kiểm soát.

38.7 Tư cách KSV bị chấm dứt trong các trường hợp sau:

i. Nếu thành viên đó bị Pháp Luật cấm thực hiện vai trò thành KSV;

ii. Nếu thành viên đó từ chức và gửi thông báo tới trụ sở chính của Công Ty;

iii. Thành viên bị ảnh hưởng của sự rối loạn tâm thần và các thành viên khác của BKS nhận thấy thành viên đó mất năng lực hành vi;

iv. Nếu thành viên đó trong sáu tháng (06) liên tiếp vắng mặt trong các cuộc họp của BKS mà không được phép của BKS và BKS quyết nghị rằng vị trí của người đó bị bỏ trống;

v. Thành viên đó bị cách chức KSV theo quyết định của ĐHĐCĐ Công Ty.

38.8 KSV được thanh toán chi phí ăn, ở, đi lại, chi phí sử dụng dịch vụ tư vấn độc lập với mức hợp lý. Tổng mức thù lao và chi phí này không vượt quá tổng ngân sách hoạt động hàng năm của BKS đã được ĐHĐCĐ chấp thuận, trừ trường hợp ĐHĐCĐ có quyết định khác.

CHƯƠNG XII
QUYỀN ĐIỀU TRA SỔ SÁCH VÀ HỒ SƠ

Điều 39. Quyền điều tra sổ sách và hồ sơ

39.1 Cổ Đông hoặc nhóm Cổ Đông đề cập trong Điều 10.3 của Điều Lệ này có quyền trực tiếp hoặc qua luật sư hoặc người được ủy quyền, gửi văn bản yêu cầu được kiểm tra trong giờ làm việc và tại địa điểm kinh doanh chính của Công Ty về danh sách Cổ Đông gần nhất, các biên bản họp ĐHĐCĐ và sao chụp hoặc trích lục các hồ sơ đó. Yêu cầu kiểm tra do phía luật sư đại diện hoặc đại diện được ủy quyền khác của Cổ Đông phải kèm theo giấy ủy quyền của Cổ Đông mà người đó đại diện hoặc một bản sao được chứng thực hợp lệ của giấy ủy quyền này.

39.2 Thành viên HĐQT, KSV, TGĐ và Người Điều Hành Doanh Nghiệp khác có quyền kiểm tra Sổ Đăng Ký Cổ Đông của Công Ty, danh sách Cổ Đông và những sổ sách và hồ sơ khác của Công Ty vì những mục đích liên quan tới chức vụ của mình với điều kiện các thông tin này phải được bảo mật.

39.3 Công Ty sẽ phải lưu Điều Lệ này và những bản sửa đổi bổ sung Điều Lệ, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, các quy chế, các tài liệu chứng minh quyền sở hữu tài sản, biên bản họp ĐHĐCĐ và HĐQT, các báo cáo của BKS, báo cáo tài chính hàng năm, sổ sách kế toán và bất cứ giấy tờ nào khác theo quy định của pháp luật tại trụ sở chính hoặc một nơi khác với điều kiện là các Cổ Đông và cơ quan đăng ký kinh doanh được thông báo về địa điểm lưu trữ các giấy tờ này.

39.4 Cổ Đông có quyền được Công Ty cấp một bản Điều Lệ Công Ty miễn phí. Trường hợp Công Ty có trang thông tin điện tử riêng, Điều Lệ này phải được công bố trên trang thông tin điện tử đó.

PHÂN CHIA LỢI NHUẬN

Điều 40. Cổ tức

40.1 Trong bất kỳ năm tài chính nào, Công Ty có thể trả cổ tức cho các Cổ Đông với điều kiện Công Ty có lãi, đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định Pháp Luật, cũng như đã nộp vào các quỹ và ngay sau khi trả hết cổ tức, Công Ty vẫn đủ khả năng thanh toán tất cả các khoản nợ và thực hiện các nghĩa vụ tài sản khác đến hạn phải trả.

40.2 Theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ và theo quy định của pháp luật, cổ tức sẽ được công bố và thanh toán từ lợi nhuận giữ lại của Công Ty nhưng không được vượt quá mức do HĐQT đề xuất sau khi đã tham khảo ý kiến Cổ Đông tại ĐHĐCĐ.

40.3 Theo quy định của Luật Doanh Nghiệp, HĐQT có thể trả cổ tức tạm thời nếu thấy rằng việc thanh toán đó là phù hợp với khả năng sinh lời của Công Ty. Công Ty không trả lãi cho khoản tiền trả cổ tức hay khoản tiền chi trả liên quan tới một loại cổ phiếu.

40.4 Theo đề nghị của HĐQT, ĐHĐCĐ có thể phê duyệt việc trả cổ tức toàn bộ hoặc một phần bằng tài sản cụ thể (có thể là Cổ Phần đã mua hoặc trái phiếu đã được thanh toán hết tiền mua do công ty khác phát hành) và HĐQT sẽ thực hiện nghị quyết này.

40.5 Bất kỳ cổ tức hoặc khoản thanh toán nào bằng tiền mặt hoặc Cổ Phần sẽ được thanh toán bằng tiền Việt Nam Đồng thông qua hình thức chuyển khoản qua ngân hàng nếu Công Ty có chi tiết tài khoản của Cổ Đông để Công Ty có thể thực hiện việc chuyển khoản số tiền đó tới tài khoản của Cổ Đông đó, hoặc bằng hình thức gửi séc tới địa chỉ của Cổ Đông trong Sổ Đăng Ký Cổ Đông, nếu Công Ty không có thông tin về tài khoản của Cổ Đông.

40.6 Trường hợp cổ tức hay những khoản tiền khác liên quan tới một loại cổ phiếu được chi trả bằng tiền mặt, Công Ty sẽ phải chi trả bằng tiền đồng Việt Nam và có thể thanh toán bằng séc hoặc lệnh trả tiền gửi qua bưu điện tới địa chỉ đã đăng ký của Cổ Đông thụ hưởng và trường hợp có rủi ro phát sinh (từ địa chỉ đã đăng ký của Cổ Đông) thì Cổ Đông đó phải chịu. Ngoài ra, các khoản tiền trả cổ tức hoặc các khoản tiền khác được chi trả bằng tiền mặt liên quan tới một loại cổ phiếu có thể được chi trả bằng chuyển khoản ngân hàng khi Công Ty đã có thông tin chi tiết về ngân hàng của Cổ Đông nhằm cho phép Công Ty thực hiện được việc chuyển khoản trực tiếp vào tài khoản ngân hàng của Cổ Đông. Trường hợp Công Ty đã chuyển khoản theo đúng các thông tin chi tiết về ngân hàng do Cổ Đông cung cấp mà Cổ Đông đó không nhận được tiền, Công Ty không phải chịu trách nhiệm về khoản tiền Công Ty chuyển cho Cổ Đông thụ hưởng. Việc thanh toán cổ tức đối với các cổ phiếu niêm yết tại Sở Giao Dịch Chứng Khoán có thể được tiến hành thông qua công ty chứng khoán hoặc VSD.

40.7 Trường hợp có sự chấp thuận của ĐHĐCĐ, HĐQT có thể quyết định và thông báo rằng những người sở hữu Cổ Phần phổ thông được nhận cổ tức bằng các Cổ Phần phổ thông thay cho cổ tức bằng tiền mặt. Các Cổ Phần bổ sung để trả cổ tức này được ghi là những Cổ Phần đã thanh toán đầy đủ tiền mua trên cơ sở giá trị của các Cổ Phần trả cổ tức phải tương đương với số tiền mặt trả cổ tức.

40.8 Căn cứ Luật Doanh Nghiệp, Luật Chứng Khoán, HĐQT thông qua nghị quyết xác định một ngày cụ thể để chốt danh sách Cổ Đông. Căn cứ theo ngày đó, những người đăng ký với tư cách Cổ Đông hoặc người sở hữu của các chứng khoán khác được

quyền nhận cổ tức, lãi suất, phân phối lợi nhuận, nhận cổ phiếu, nhận thông báo hoặc tài liệu khác.

40.9 Công Ty sẽ thanh toán cổ tức cho Cổ Đông ưu đãi phù hợp với thời hạn và điều kiện ghi trong (các) chứng chỉ của Cổ Phần ưu đãi đó.

CHƯƠNG XIV
TÀI KHOẢN NGÂN HÀNG, NĂM TÀI CHÍNH VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN

Điều 41. Tài khoản Ngân hàng

41.1 Công Ty có thể mở tài khoản dưới bất kỳ hình thức nào, Việt Nam Đồng hoặc ngoại tệ và dù là vãng lai, tiền gửi hoặc khác, tại một Ngân hàng Việt nam hoặc Ngân hàng nước ngoài được phép hoạt động tại Việt nam phù hợp với Pháp luật.

41.2. Tùy thuộc vào sự phê chuẩn trước bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền, Công Ty có thể mở tài khoản ở nước ngoài, nếu cần thiết.

41.3. Công Ty thực hiện mọi việc thanh toán và kế toán qua các tài khoản bằng tiền Việt nam hoặc ngoại tệ tại Ngân hàng nơi Công Ty mở tài khoản.

Điều 42. Năm tài chính

Năm tài chính của Công Ty sẽ bắt đầu vào ngày đầu tiên của tháng 1 hàng năm và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 của cùng năm đó.

Điều 43. Báo cáo và Chế độ Kế toán

43.1. Công Ty sẽ áp dụng Chế độ kế toán Việt Nam (VAS), hoặc bất kỳ Chế độ kế toán nào khác được Bộ Tài chính duyệt và sẽ lưu giữ các sổ sách kế toán theo thông lệ kế toán chung của Việt Nam.

43.2. Công Ty sẽ lưu trữ sổ sách kế toán thể hiện bằng đồng VNĐ. Sổ sách này có thể được chuyển sang thể hiện bằng tiền USD trong trường hợp HĐQT yêu cầu.

43.3. Công Ty lưu trữ sổ sách kế toán bằng tiếng Việt. Công Ty lưu giữ các sổ sách theo đề mục hoạt động kinh doanh mà sổ sách đó liên quan tới. Việc lưu trữ phải chính xác, cập nhật và có hệ thống, đủ để trình bày và mô tả các giao dịch của Công Ty.

43.4. Tất cả các tài liệu và báo cáo tài chính kế toán quan trọng phải được phê duyệt và ký bởi TGĐ và Kế toán trưởng.

Điều 44. Đầu tư Tài chính trong tương lai

44.1. Các Cổ Đông không có nghĩa vụ đóng góp thêm tài chính cho Công Ty.

44.2. Công Ty có thể tăng vốn, phát hành cổ phần ra công chúng và phát hành trái phiếu, trái phiếu chuyển đổi hoặc các loại trái phiếu khác theo quy định của Pháp luật và Điều Lệ này.

Điều 45. Quỹ dự trữ bổ sung vốn Điều Lệ

Hàng năm, Công Ty trích từ lợi nhuận sau thuế của mình một khoản vào quỹ dự trữ để bổ sung vốn Điều Lệ theo quy định của pháp luật. Khoản trích này không được vượt quá 5% lợi nhuận sau thuế của Công Ty và được trích cho đến khi quỹ dự trữ bằng 10% vốn Điều Lệ của Công Ty.

CHƯƠNG XV
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HÀNG NĂM, CÔNG BỐ THÔNG TIN VÀ BẢO MẬT

Điều 46. Báo cáo hàng năm, công bố thông tin và thông báo ra công chúng

quy định của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước. Báo cáo phải được kiểm toán theo quy định tại Điều 47 của Điều Lệ này và trong vòng chín mươi (90) ngày sau khi kết thúc năm tài chính, nộp báo cáo tài chính hàng năm đã được ĐHĐCĐ phê duyệt cùng các tài liệu kèm theo lên cơ quan thuế có thẩm quyền, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở Giao Dịch Chứng Khoán và cơ quan có thẩm quyền khác theo quy định của Pháp Luật.

46.2. Báo cáo tài chính năm phải bao gồm báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh phản ánh một cách trung thực và khách quan tình hình về lãi và lỗ của Công Ty trong năm tài chính và bản cân đối kế toán phản ánh một cách trung thực và khách quan tình hình các hoạt động của Công Ty cho đến thời điểm lập báo cáo, báo cáo lưu chuyển tiền tệ và thuyết minh báo cáo tài chính. Trường hợp Công Ty là một công ty mẹ, ngoài báo cáo tài chính năm còn phải bao gồm bản cân đối kế toán tổng hợp về tình hình hoạt động của Công Ty và các Công Ty Con vào cuối mỗi năm tài chính.

46.3 Công Ty phải lập các báo cáo sáu (6) tháng và hàng quý theo các quy định của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và nộp cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và Sở Giao dịch Chứng Khoán. Báo cáo tài chính quý không phải kiểm toán.

46.4 Báo cáo tài chính hàng năm đã được kiểm toán, báo cáo quý và sáu (6) tháng của Công Ty phải được công bố trên trang thông tin điện tử của Công Ty.

46.5 Các Cổ Đông quan tâm đều được quyền kiểm tra hoặc sao chụp bản báo cáo tài chính hàng năm đã được kiểm toán, báo cáo sáu (6) tháng và hàng quý trong giờ làm việc của Công Ty, tại trụ sở chính của Công Ty sau khi thông báo trước cho Công Ty năm (5) ngày làm việc và phải trả một mức phí hợp lý cho việc sao chụp.

46.6 Công bố thông tin và thông báo ra công chúng

Các báo cáo tài chính hàng năm và các tài liệu bổ trợ khác phải được công bố ra công chúng theo những quy định của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và nộp cho cơ quan thuế hữu quan và cơ quan có thẩm quyền theo các quy định của Luật Doanh Nghiệp và Pháp Luật hiện hành.

Điều 46A. Báo cáo thường niên

Công Ty phải lập và công bố báo cáo thường niên theo các quy định của Pháp Luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán.

Điều 47. Kiểm toán

47.1 Trong trường hợp Pháp Luật yêu cầu hoặc khi cần thiết, một công ty kiểm toán có uy tín hoặc đủ điều kiện theo quy định của Pháp Luật sẽ được TGĐ chỉ định/lựa chọn là công ty kiểm toán chính thức thực hiện việc kiểm toán cho Công Ty trong năm tài chính tiếp theo dựa trên những điều kiện và điều khoản thoả thuận với Công Ty. Chi phí cho việc kiểm toán sẽ do Công Ty chịu.

47.2 Công Ty chuẩn bị và gửi báo cáo tài chính hàng năm cho Công ty kiểm toán độc lập sau khi hết năm tài chính.

47.3. Công ty kiểm toán độc lập kiểm tra, xác nhận và báo cáo về báo cáo tài chính hàng năm cho biết các khoản thu chi của Công Ty, lập báo cáo kiểm toán và trình báo cáo đó cho HĐQT trong vòng hai (02) tháng kể từ ngày kết thúc năm tài chính.

47.4. Một bản sao báo cáo kiểm toán sẽ được đính kèm và là một phụ lục của báo cáo kế toán hàng năm của Công Ty.

47.5 Kiểm toán viên thực hiện việc kiểm toán Công Ty sẽ được phép tham dự mọi cuộc

họp ĐHĐCĐ và được quyền nhận các thông báo và các thông tin khác liên quan đến ĐHĐCĐ mà các Cổ Đông được quyền nhận và được phát biểu ý kiến tại đại hội về các vấn đề có liên quan đến kiểm toán.

Điều 48. Con dấu

48.1 HĐQT quyết định hình thức, nội dung, số lượng và việc sử dụng con dấu tùy từng thời điểm và theo quy định của Pháp Luật.

48.2 TGĐ Công Ty chịu trách nhiệm quản lý và sử dụng Con dấu phù hợp với quy định Pháp luật hiện hành.

Điều 49. Bảo mật

Nếu không có sự đồng ý trước bằng văn bản của HĐQT, không một thành viên nào của HĐQT, BKS, Người Điều Hành Doanh Nghiệp, Cổ Đông hoặc người có liên quan nào được phép tiết lộ bất kỳ thông tin nào liên quan tới Công Ty hoặc các hoạt động kinh doanh của Công Ty mà thông tin đó không được phổ biến hoặc không dễ suy luận từ các thông tin đã được phổ biến rộng rãi, trừ khi người tiếp nhận thông tin là:

49.1 Công ty thành viên của Công Ty (nếu có); hoặc

49.2 Các Cổ Đông theo như quy định tại Điều Lệ này hoặc Nghị quyết của ĐHĐCĐ; hoặc

49.3 Người Điều Hành Doanh Nghiệp và nhân viên của Công Ty hoặc các kiểm toán viên, tư vấn với lý do những người này cần biết thông tin để thực hiện công việc của mình trực tiếp hoặc gián tiếp liên quan tới hoạt động kinh doanh của Công Ty. Nhưng trong các trường hợp này, người tiếp nhận thông tin phải bảo mật các thông tin tiếp nhận và không tiết lộ cho bất cứ người nào khác; hoặc

49.4 Các Cổ Đông hoặc giám đốc (hoặc tổng giám đốc) của Cổ Đông (trường hợp Cổ Đông là pháp nhân), hoặc các tư vấn và nhà cung cấp dịch vụ của Cổ Đông, với điều kiện là những người này phải cam kết bằng văn bản sẽ bảo mật các thông tin tiếp nhận và không tiết lộ cho bất cứ người nào khác; hoặc

49.5 Cho một số lượng nhất định các nhà đầu tư tiềm năng đang tìm kiếm cơ hội để mua, trực tiếp hoặc gián tiếp, bất kỳ Cổ Phần nào trong Công Ty, với điều kiện là những người này phải cam kết bằng văn bản sẽ bảo mật các thông tin tiếp nhận và không tiết lộ cho bất cứ người nào khác; hoặc

49.6 Các nội dung được yêu cầu phải cung cấp thông tin theo quy định của Pháp Luật, quy định về giao dịch chứng khoán hoặc theo lệnh, yêu cầu, của một cơ quan tòa án hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền; hoặc

49.7 Cơ quan thuế theo yêu cầu hợp lý và nhằm mục đích phục vụ việc kê khai nộp thuế mà Cổ Đông liên quan.

CHƯƠNG XVI
CHẤM DỨT HOẠT ĐỘNG VÀ GIẢI THỂ

Điều 50. Chấm dứt hoạt động

50.1 Công Ty chấm dứt hoạt động hoặc bị giải thể trong các trường hợp sau:

i. Hết thời hạn hoạt động và bất cứ lần gia hạn nào sau đó;

ii. Theo phán quyết của các Tòa án của Việt Nam tuyên bố phá sản Công Ty theo quy định Pháp Luật hiện hành;

iii. Chấm dứt trước thời hạn theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ;

nước có thẩm quyền;

v. Không đủ số lượng Cổ Đông tối thiểu theo quy định của Pháp Luật trong thời gian liên tục sáu (6) tháng liên tiếp; hoặc

vi. Các trường hợp khác theo quy định của Pháp Luật.

50.2 Nghị quyết giải thể Công Ty trước thời hạn (hoặc gia hạn) phải được ĐHĐCĐ thông qua và được HĐQT thực hiện và phải được thông báo tới cơ quan nhà nước có thẩm quyền xin phê chuẩn nếu cần thiết. Thông báo này phải được thực hiện phù hợp với quy định của Điều 202 của Luật Doanh Nghiệp.

Điều 51. Gia hạn thời hạn hoạt động

51.1 Thời hạn hoạt động của Công Ty là vô hạn theo quy định tại Điều 3.6 Điều Lệ này, trong trường hợp muốn thay đổi thời hạn hoạt động của Công Ty, HĐQT phải triệu tập họp ĐHĐCĐ để các Cổ Đông biểu quyết về việc thay đổi Thời Hạn hoạt động theo thời hạn mới mà HĐQT đề xuất.

51.2 Thời hạn hoạt động sẽ được gia hạn bằng một Nghị quyết có hiệu lực được các Cổ Đông đại diện cho ít nhất 51% số Cổ Phần phổ thông có quyền biểu quyết có mặt tại ĐHĐCĐ thông qua.

Điều 52. Thanh lý

52.1 Ít nhất sáu (6) tháng sau khi có Nghị quyết giải thể Công Ty, HĐQT phải thành lập Ban thanh lý bao gồm ba (3) thành viên và phải đưa ra trách nhiệm của Ban thanh lý. Hai (2) thành viên sẽ được chỉ định bởi ĐHĐCĐ và một (1) thành viên được chỉ định bởi HĐQT từ một công ty kiểm toán độc lập. Các thành viên của Ban thanh lý có thể được lựa chọn trong số nhân viên Công Ty hoặc chuyên gia độc lập. Tất cả các chi phí liên quan đến thanh lý sẽ được Công Ty ưu tiên thanh toán trước các khoản nợ khác của Công Ty

52.2 Ban thanh lý chịu trách nhiệm báo cáo với Phòng đăng ký kinh doanh về ngày thành lập và ngày bắt đầu hoạt động của mình. Kể từ khi đó, Ban thanh lý sẽ đại diện Công Ty trong mọi công việc liên quan tới quá trình thanh lý trước Tòa án và các cơ quan hành chính.

52.4 Số tiền thu được từ việc thanh lý sẽ được thanh toán theo Pháp luật.

52.5 Quá trình hoạt động của Ban thanh lý không được kéo dài quá sáu (6) tháng kể từ ngày được thành lập. Quá thời hạn trên, cho dù việc thanh lý vẫn chưa được hoàn thành, thì Ban thanh lý vẫn phải chấm dứt hoạt động. Trong trường hợp này, các Cổ Đông sẽ tự giải quyết các vấn đề còn lại. Trường hợp có phát sinh tranh chấp, sẽ được giải quyết theo Điều 55 của Điều Lệ này.

Điều 53. Trường hợp bế tắc giữa các thành viên HĐQT và Cổ Đông

Trừ khi Điều Lệ này có quy định khác, các Cổ Đông nắm giữ từ 51% số Cổ Phần đang lưu hành và có quyền biểu quyết trong việc bầu thành viên HĐQT có quyền đệ đơn khiếu nại tới Toà án để yêu cầu giải thể Công Ty theo một hay một số các căn cứ sau đây, sau khi ĐHĐCĐ đã được tiến hành tuy đạt được từ 51% tổng số cổ phiếu biểu quyết tán thành nhưng không đủ số phiếu cần thiết theo Điều 24.1(ii) của Điều Lệ để thông qua việc giải thể theo phương án của nhóm Cổ Đông này:

i. Các thành viên HĐQT không thống nhất trong quản lý các công việc của Công Ty dẫn đến tình trạng không đạt được số phiếu cần thiết theo quy định để HĐQT hoạt động.

ii. Các Cổ Đông không thống nhất nên không thể đạt được số phiếu cần thiết theo quy định để tiến hành bầu thành viên HĐQT.

iii. Có sự bất đồng trong nội bộ và hai (2) hoặc nhiều nhóm Cổ Đông bị chia rẽ khiến cho việc giải thể sẽ là phương án có lợi hơn cả cho toàn thể Cổ Đông.

CHƯƠNG XVII
THÔNG BÁO, GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

Điều 54. Thông báo

54.1 Bất kỳ thông báo nào theo Điều Lệ này sẽ được lập thành văn bản bằng tiếng Việt, trường hợp cần thiết sẽ được lập thêm bằng tiếng Anh.

54.2 Bất kỳ thông báo được gửi đi như dưới đây sẽ được xem như đã được nhận:

i. Nếu được trao tận tay, tại thời điểm giao nhận hoặc thời điểm từ chối nhận;

ii. Nếu được gửi bằng đường bưu điện, ba (3) ngày sau ngày gửi (hoặc bảy (7) ngày sau ngày gửi nếu được gửi đi hoặc đến từ ngoài lãnh thổ Việt nam); hoặc

iii. Nếu được gửi bằng fax, khi máy fax của người gửi có tín hiệu báo việc gửi fax đã hoàn tất, trừ khi trong vòng tám (8) tiếng đồng hồ sau khi gửi, người nhận thông báo rằng họ vẫn chưa nhận được toàn bộ bản fax.

54.3 Trường hợp Cổ Đông là một nhóm người cùng đứng tên, thì thông báo sẽ được gửi cho người có tên đứng đầu tiên trong Sổ Đăng Ký Cổ Đông và thông báo gửi cho người đó sẽ có giá trị cho tất cả những người khác.

54.4 Công Ty sẽ thực hiện các nỗ lực hợp lý để bảo đảm tính chính xác của các địa chỉ trong Sổ Đăng Ký Cổ Đông và Chủ tịch HĐQT sẽ sửa đổi các địa chỉ của Cổ Đông nếu nhận được thông báo bằng văn bản từ Cổ Đông đó.

Điều 55. Giải quyết tranh chấp

55.1 Trường hợp có tranh chấp hoặc khiếu nại phát sinh liên quan tới hoạt động của Công Ty hoặc các quyền của Cổ Đông theo Điều Lệ này hoặc theo quy định của Pháp Luật, giữa:

i. Cổ Đông và Công Ty; hoặc

ii. Cổ Đông và HĐQT, BKS, TGĐ hoặc Người Điều Hành Doanh Nghiệp khác.

thì các bên liên quan sẽ cố gắng cùng giải quyết tranh chấp thông qua thương lượng và hòa giải. Trừ trường hợp tranh chấp liên quan tới HĐQT hay Chủ tịch HĐQT, Chủ tịch HĐQT sẽ chủ trì việc giải quyết tranh chấp và sẽ yêu cầu từng bên trình bày các vấn đề liên quan đến tranh chấp trong vòng ba mươi (30) ngày làm việc kể từ ngày tranh chấp phát sinh. Trường hợp tranh chấp liên quan tới HĐQT hay Chủ tịch HĐQT, bất cứ bên nào cũng có thể yêu cầu Trung tâm Trọng Tài Quốc Tế Việt Nam (VIAC) chỉ định một hòa giải viên để hành động với tư cách trọng tài cho quá trình giải quyết tranh chấp, chi phí hòa giải sẽ do bên yêu cầu chịu.

55.2 Trường hợp không đạt được thỏa thuận hòa giải trong vòng sáu (6) tuần kể từ ngày bắt đầu quá trình hòa giải, hoặc đề nghị hòa giải không được hai bên đồng ý, thì bất kỳ bên nào cũng có thể đưa vụ việc ra Trung Tâm Trọng Tài Quốc Tế Việt Nam (VIAC), để có quyết định cuối cùng theo các quy định hiện hành của Quy Tắc Trọng Tài của VIAC có hiệu lực tại thời điểm nộp đơn theo hướng dẫn như sau:

i. Địa điểm: Hà Nội.

ii. Ngôn ngữ tố tụng: Tiếng Việt.

chấp sẽ chỉ định một trọng tài viên và trọng tài viên thứ ba sẽ được chỉ định bởi hai trọng tài viên đã được chỉ định, hoặc bởi VIAC, theo Quy Tắc Trọng Tài của VIAC, đóng vai trò Chủ tịch Hội đồng trọng tài.

iv. Phán quyết: Phán quyết trọng tài sẽ là chung thẩm và có hiệu lực bắt buộc thi hành với các bên.

v. Chi phí: Chi phí trọng tài sẽ do bên thua kiện chịu, trừ khi được quy định khác theo phán quyết.

vi. Thi hành: Bên thắng kiện theo phán quyết có thể yêu cầu tòa án (bao gồm cả tòa án nơi mà bên thua có tài sản) hoặc cơ quan tư pháp thi hành phán quyết trọng tài.

CHƯƠNG XVIII
SỬA ĐỔI BỔ SUNG ĐIỀU LỆ

Điều 56. Sửa đổi bổ sung Điều Lệ

56.1 Việc sửa đổi và bổ sung Điều Lệ phải được thực hiện theo Điều 24.1(ii) của Điều Lệ này.

56.2 Bất kỳ quy định Pháp Luật nào liên quan tới hoạt động của Công Ty mà không được quy định tại Điều Lệ này hoặc có quy định Pháp Luật mới ban hành mà trái với Điều Lệ này thì quy định mới đó sẽ được áp dụng và điều chỉnh hoạt động của Công Ty.

Điều 57. Ngày hiệu lực

57.1 Điều Lệ này gồm 18 chương với 57 Điều là bản Điều Lệ hợp pháp và chính thức của Công Ty, thay thế các bản Điều lệ ban hành trước đây cùng các bản sửa đổi, bổ sung Điều lệ.

57.2 Công ty sẽ cung cấp bản sao y hoặc bản trích lục của Điều Lệ theo quy định nội bộ của Công ty về việc cung cấp bản sao y hoặc bản trích lục và theo quy định của Pháp Luật.

CHỮ KÝ NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Diệu Linh

Phụ lục 1
Danh sách Cổ Đông sáng lập

TT	Tên Cổ Đông sáng lập	Địa chỉ trụ sở	Giấy chứng nhận ĐKDN, nơi cấp, ngày cấp	Số lượng Cổ Phần	Giá trị cổ phần (VNĐ)	Tỷ lệ (%)
1.	**CÔNG TY VINGROUP – CÔNG TY CP**	Số 7 Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, quận Long Biên, TP Hà Nội	GCN ĐKDN: 0101245486 do Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 03/05/2002	1.866.531.400	18.665.314.000.000	69,66%

TRÍCH SAO BIÊN BẢN HỌP HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

(PHIÊN HỌP THƯỜNG KỲ QUÝ 2/2018)

CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES

Số: 10/2018/BB-HĐQT-VH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

BIÊN BẢN HỌP HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

(Phiên họp thường kỳ Quý 2/2018)

CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES

Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0102671977 do Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội cấp ngày 06 tháng 3 năm 2008.

Địa chỉ trụ sở chính: Số 458 Minh Khai, Phường Vĩnh Tuy, Quận Hai Bà Trưng, TP.Hà Nội.

Hôm nay, ngày 18 tháng 07 năm 2018, tại Văn phòng Công ty Cổ phần Vinhomes ("**Công ty**"), Hội đồng Quản trị ("**HĐQT**") Công ty tiến hành họp.

I. Thành phần tham dự cuộc họp

1. Ông Phạm Nhật Vượng – Chủ tịch HĐQT (*)
2. Bà Nguyễn Diệu Linh – Thành viên HĐQT, chủ tọa cuộc họp
3. Ông Nguyễn Việt Quang Thành viên HĐQT (*)
4. Bà Cao Thị Hà An – Thành viên HĐQT (*)
5. Ông Varun Kapur – Thành viên HĐQT độc lập (**)
6. Ông Mueen Uddeen – Thành viên HĐQT độc lập (**)

(*) Ủy quyền cho Bà Nguyễn Diệu Linh tham dự họp.

(**) Họp qua điện thoại conference

Tổng số thành viên HĐQT: 06 người

Tổng số thành viên HĐQT ủy quyền dự họp: 03 người

Tổng số thành viên tham dự: 03 người.

Theo quy định của Luật Doanh nghiệp, cuộc họp HĐQT đủ điều kiện tiến hành.

Các thành viên HĐQT tham dự họp nhất trí bầu Bà Nguyễn Diệu Linh – thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc là Chủ tọa điều hành phiên họp

- Thư ký cuộc họp: **Bà Hà Thị Thu Trang**

II. Nội dung, chương trình cuộc họp:

HĐQT đã tiến hành phiên họp thường kỳ Quý 2/2018 và thông qua việc phát hành trái phiếu doanh nghiệp với tổng mệnh giá tối đa 5000 tỷ đồng năm 2018 với nội dung như sau:

NGHỊ QUYẾT

Thông qua việc phát hành trái phiếu doanh nghiệp

với tổng mệnh giá tối đa 5000 tỷ đồng năm 2018

1. HĐQT thông qua chủ trương về việc Công ty phát hành trái phiếu doanh nghiệp năm 2018 **("Trái Phiếu")** với các thông tin chính của Trái Phiếu được nêu tại **Phụ lục 5** đính kèm Biên bản này.

2. Thông qua triển khai thực hiện việc phát hành Trái Phiếu như sau:

   Giao Chủ tịch HĐQT/Tổng Giám đốc/người được Tổng Giám đốc ủy quyền căn cứ tình hình cụ thể toàn quyền quyết định và chỉ đạo tổ chức chức hiện các công việc sau đây:

   (a) Thương lượng và quyết định các vấn đề liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu, bao gồm nhưng không giới hạn: (i) việc quyết định các điều khoản và điều kiện cụ thể của Trái Phiếu, thời điểm phát hành Trái Phiếu, khối lượng Trái Phiếu phát hành thực tế, mệnh giá, kỳ hạn, lãi suất, danh sách nhà đầu tư, các khoản phí liên quan đến việc phát hành; (ii) thương lượng và quyết định các vấn đề liên quan đến việc sử dụng tiền thu được từ phát hành Trái Phiếu, bao gồm cả việc điều chỉnh phương án sử dụng vốn (nếu cần thiết) trên cơ sở nhu cầu thực tế cũng như kế hoạch kinh doanh của Công Ty và điều kiện thị trường tại từng thời điểm; cách thức thực hiện và việc bố trí nguồn trả nợ Trái Phiếu; (iii) quyết định việc đàm phán, ký kết và tổ chức thực hiện các hợp đồng, thỏa thuận và tài liệu liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu; (iv) quyết định việc sửa đổi và điều chỉnh đối với Phương Án Phát Hành và các tài liệu khác liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu (nếu có); (v) quyết định việc mua lại Trái Phiếu trước hạn; và (vi) quyết định các vấn đề khác liên quan đến Trái Phiếu;

   (b) Quyết định các hồ sơ, tài liệu xin chấp thuận của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền liên quan đến Phương Án Phát Hành (nếu cần thiết); làm việc và giải trình với Cơ quan nhà nước về bộ hồ sơ chào bán trái phiếu (nếu có);

   (c) Quyết định việc đăng ký, niêm yết Trái Phiếu và tổ chức triển khai thực hiện các công việc liên quan đến việc đăng ký và niêm yết Trái Phiếu, bao gồm nhưng không giới hạn: (i) quyết định khối lượng và thời hạn đăng ký, niêm yết cụ thể; (ii) quyết định các hồ sơ, tài liệu liên quan đến việc đăng ký và niêm yết Trái Phiếu; (iii) làm việc và giải trình với các cơ quan có thẩm quyền về hồ sơ đăng ký, niêm yết; và (iv) các vấn đề khác liên quan đến việc đăng ký và niêm yết Trái Phiếu; và

   (a) Thực hiện các công việc và thủ tục cần thiết khác nhằm phát hành thành công Trái Phiếu và hoàn tất việc đăng ký, niêm yết Trái Phiếu (nếu có).

Kết quả biểu quyết:

- **Số phiếu tán thành:** 06/06 phiếu hợp lệ – đạt tỷ lệ 100% tổng số phiếu có quyền biểu quyết của các thành viên HĐQT dự họp.
- **Số phiếu không tán thành/có ý kiến khác:** 0 phiếu.

III. Bế mạc cuộc họp

Cuộc họp kết thúc cùng ngày. Các thành viên tham dự cuộc họp đã biểu quyết 100% nhất trí thông qua Nghị quyết nêu trên.

Các thành viên HĐQT họp qua điện thoại conference xác nhận về việc biểu quyết các nội dung của Biên bản này thông qua thư điện tử.

Chủ tọa và thư ký cuộc họp chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của nội dung Biên bản và ký tên dưới đây.

Chữ ký của chủ tọa, thư ký cuộc họp:

Chủ tọa	**Thư ký**
CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES MSDN: 0102671977	
Nguyễn Diệu Linh	**Hà Thị Thu Trang**

PHỤ LỤC 5

(Đính kèm Biên bản, Nghi quyết Hội đồng quản trị thường kỳ Quý 2/2018 ngày 18/07/2018)

PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU VỚI TỔNG MỆNH GIÁ TỐI ĐA 5.000 TỶ ĐỒNG

Phương án phát hành này (sau đây gọi là ***Phương Án Phát Hành***) là cơ sở cho việc phát hành các trái phiếu bằng Đồng Việt Nam, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, không được bảo đảm bằng tài sản và không phải là nợ thứ cấp, phát hành riêng lẻ theo quy định tại Nghị định 90/2011/NĐ-CP của Chính phủ ban hành ngày 14 tháng 10 năm 2011 về phát hành trái phiếu doanh nghiệp, với tổng mệnh giá tối đa 5.000.000.000.000 VND (*Năm nghìn tỷ đồng Việt Nam*) và đáo hạn năm 2020 (sau đây gọi là ***Trái Phiếu***) của Công ty Cổ phần Vinhomes (sau đây gọi là ***Tổ Chức Phát Hành***) theo các nội dung trình bày trong Phương Án Phát Hành này. Phương Án Phát Hành này chỉ quy định các điều kiện chính của Trái Phiếu và nội dung chính của việc phát hành Trái Phiếu. Các điều kiện cụ thể của Trái Phiếu và nội dung khác của việc phát hành Trái Phiếu sẽ được quy định trong các điều kiện và điều khoản của Trái Phiếu và các hợp đồng, thỏa thuận và tài liệu khác được ký kết bởi hoặc nhân danh Tổ Chức Phát Hành nhằm mục đích phát hành Trái Phiếu.

I. TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

1. Thông tin chung về Tổ Chức Phát Hành

- Tên Tổ Chức Phát Hành: Công ty Cổ phần Vinhomes;
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: Số 0102671977 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 06/03/2008, được sửa đổi tại từng thời điểm;
- Vốn điều lệ: 26.796.115.500.000 VND; và
- Địa chỉ trụ sở chính: Số 458, phố Minh Khai, Phường Vĩnh Tuy, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

2. Ngành nghề kinh doanh chính:

Hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành tập trung vào các lĩnh vực chính là:

Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (Chi tiết: Kinh doanh bất động sản theo Luật Kinh doanh Bất động sản);

- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất (Chi tiết: Môi giới bất động sản, tư vấn bất động sản, quản lý bất động sản);
- Đại lý, môi giới, đấu giá (Chi tiết: Dịch vụ đại lý hoa hồng);
- Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu (Chi tiết: Hoạt động tư vấn đầu tư);
- Hoạt động tư vấn quản lý (Chi tiết: Dịch vụ tư vấn quản lý)

  Thoát nước và xử lý nước thải (Chi tiết: Dịch vụ xử lý nước thải);
- Xử lý và tiêu huỷ rác thải không độc hại (Chi tiết: Dịch vụ xử lý rác thải);
- Xây dựng nhà các loại (Chi tiết: Thi công xây dựng nhà cao tầng);
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác (Chi tiết: Thi công xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng);
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác (Chi tiết: Công tác lắp dựng và lắp đặt);
- .....

3. **Tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh qua các năm:**

Đơn vị: triệu VND

Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017	31/3/2018
Tổng tài sản	37.520.746	51.303.819	94.692.755
Tiền và các khoản tương đương tiền	2.802.423	1.561.578	2.062.432
Đầu tư tài chính ngắn hạn	-	-	730.617
Các khoản phải thu ngắn hạn	4.615.636	24.774.715	17.623.140
Hàng tồn kho	8.475.032	17.006.260	25.840.259
Tài sản ngắn hạn khác	598.792	1.078.498	16.777.697
Các khoản phải thu dài hạn	100.386	87.738	137.486
Tài sản cố định	3.642.554	1.355.894	2.742.274
Bất động sản đầu tư	1.538.050	163.038	2.280.315
Tài sản dở dang dài hạn	4.453.581	2.462.056	17.719.432
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	10.541.691	1.754.972	208.315
Tài sản dài hạn khác	752.600	1.059.070	8.570.787
Nợ phải trả	27.971.804	41.180.034	56.445.111
Nợ ngắn hạn	26.828.479	34.223.057	47.588.528
Nợ dài hạn	1.143.325	6.956.976	8.856.583
Vốn chủ sở hữu	9.548.942	10.123.785	38.247.644
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	11.217.376	15.297.312	10.534.721
Lợi nhuận sau thuế	2.207.299	1.565.489	3.986.313

(Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán của Tổ Chức Phát Hành năm 2017 và báo cáo tài chính hợp nhất quý 1/2018 chưa được soát xét của Tổ Chức Phát Hành)

II. MỤC ĐÍCH PHÁT HÀNH VÀ PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG VỐN

1. Mục đích: Trái Phiếu được chào bán nhằm huy động vốn để sử dụng vào các mục đích sau: (i) tăng quy mô vốn hoạt động của Tổ Chức Phát Hành, và/hoặc (ii) thực hiện đầu tư vào các chương trình, dự án của Tổ Chức Phát Hành.
2. Phương án sử dụng vốn: Tiền thu được từ việc chào bán Trái Phiếu sẽ được Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng để:

   (i) Tăng quy mô vốn hoạt động của Tổ Chức Phát Hành: dự kiến tối đa 500 tỷ đồng;

   (ii) Thực hiện chương trình, đầu tư vào các dự án bất động sản: dự kiến tối đa 4.500 tỷ đồng. Bao gồm nhưng không giới hạn ở các dự án sau:

   ✓ Dự án số 1 Khu đô thị trung tâm thành phố Thanh Hóa

- ✓ Dự án Vinhomes Sài Đồng
- ✓ Dự án Khu đô thị Hàm Nghi - Vinhomes New Center
- ✓ Dự án Khu đô thị Cầu Rào 2
- ✓ Dự án Vinnhomes Landmark Quân Cảng
- ✓ Các dự án khác do Chủ tịch HĐQT/Tổng Giám đốc/người được Tổng Giám đốc ủy quyền quyết định trên cơ sở bảo đảm lợi ích của Tổ Chức Phát Hành và bảo đảm quy định của pháp luật liên quan.

Theo thẩm quyền được giao bởi HĐQT, Chủ tịch HĐQT/Tổng Giám đốc/người được Tổng Giám đốc ủy quyền được quyền quyết định, điều chỉnh mức phân bổ số tiền thu được từ việc chào bán các Trái Phiếu cho các mục đích và phương án nêu trên trên cơ sở linh hoạt và phù hợp với quy định của pháp luật và quy chế nội bộ của Tổ Chức Phát Hành.

III. CÁC ĐIỀU KIỆN VÀ ĐIỀU KHOẢN CHÍNH CỦA TRÁI PHIẾU

1. Loại hình: Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, không được bảo đảm bằng tài sản và không phải là nợ thứ cấp của Tổ Chức Phát Hành.

2. Tổng mệnh giá trái phiếu dự kiến phát hành: Tối đa 5.000.000.000.000 VND (Năm nghìn tỷ đồng Việt Nam), dự kiến phát hành thành 1 hoặc nhiều đợt ("**Trái Phiếu**")

   Tùy vào tình hình thị trường, số lượng phát hành từng đợt, khối lượng phát hành và thời gian phát hành của từng đợt có thể thay đổi theo quyết định của Chủ tịch HĐQT/Tổng Giám đốc/người được Tổng Giám đốc ủy quyền.

3. Kỳ hạn trái phiếu: tối đa 24 tháng.

4. Hình thức trái phiếu: Bút toán ghi sổ, cấp trích lục Sổ Đăng Ký Người Sở Hữu Trái Phiếu nếu có yêu cầu.

5. Hình thức phát hành: Phát hành riêng lẻ hoặc phát hành ra công chúng. Hình thức phát hành cụ thể sẽ do Chủ tịch HĐQT/Tổng Giám đốc/người được Tổng Giám đốc ủy quyền quyết định tại thời điểm phát hành.

6. Loại tiền tệ phát hành và thanh toán: Đồng Việt Nam (VND).

7. Thời gian chào bán: Dự kiến trong quý IV năm 2018. Thời điểm chào bán thực tế đối với mỗi đợt phát hành Trái Phiếu do Chủ tịch HĐQT/Tổng Giám đốc/người được Tổng Giám đốc ủy quyền quyết định.

8. Thời gian phân phối trái phiếu: do Chủ tịch HĐQT/Tổng Giám đốc/người được Tổng Giám đốc ủy quyền quyết định, phù hợp với quy định của pháp luật.

9. Mệnh giá: 100.000 VND (*Một trăm ngàn đồng Việt Nam*)/Trái Phiếu.

10. Lãi suất/*Coupon rate*:

    (i) *Lãi suất đối với 2 kỳ hạn 6 tháng đầu tiên*: Tối đa 10,00% (mười phần trăm)/năm; và

    (ii) *Lãi suất cho mỗi kỳ hạn 6 tháng tiếp theo:* Tổng của tối đa 4% (bốn phần trăm)/năm và lãi suất tham chiếu. Trong đó, lãi suất tham chiếu dự kiến là trung bình cộng của các mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân (trả lãi sau) kỳ hạn 12 (mười hai) tháng (hoặc tương đương) bằng đồng Việt Nam do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam công bố.

11. Thanh toán lãi: Lãi Trái Phiếu sẽ được thanh toán định kỳ vào ngày tròn 6 (sáu) tháng từ ngày phát hành đến ngày đáo hạn (trừ trường hợp Trái Phiếu được mua lại trước hạn hoặc mua lại bắt buộc phù hợp với các điều khoản và điều kiện tương ứng của Trái Phiếu).

12. Thanh toán gốc: Gốc Trái Phiếu được thanh toán một lần vào ngày đáo hạn (trừ trường hợp Trái Phiếu được mua lại trước hạn hoặc mua lại bắt buộc phù hợp với các điều khoản và điều kiện tương ứng của Trái Phiếu.

13. Mua lại: Tổ Chức Phát Hành được mua lại một phần hoặc toàn bộ Trái Phiếu đang lưu hành sau 12 (mười hai) tháng kể từ ngày phát hành. Tuy nhiên người sở hữu Trái Phiếu có quyền quyết định bán hay không bán Trái Phiếu theo đề nghị mua lại của Tổ Chức Phát Hành.

14. Đăng ký và niêm yết: Toàn bộ Trái Phiếu có thể sẽ được đăng ký với Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam và niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh. Các nội dung liên quan đến việc đăng ký và niêm yết các Trái Phiếu (bao gồm cả thời hạn đăng ký và niêm yết cụ thể) sẽ theo quyết định của Chủ tịch HĐQT/Tổng Giám Đốc/người được Tổng Giám đốc ủy quyền.

15. Phương thức phát hành: Bảo lãnh phát hành theo hình thức cố gắng tối đa.

16. Tổ chức bảo lãnh phát hành theo hình thức cố gắng tối đa: Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương ("**TCBS**").

17. Tổ chức tư vấn niêm yết: TCBS

18. Đại diện người sở hữu Trái Phiếu ban đầu: TCBS.

19. Đại lý lưu ký ban đầu: TCBS.

20. Luật điều chỉnh: Luật Việt Nam.

21. Các điều kiện khác: Sẽ được quy định cụ thể trong các điều khoản và điều kiện cụ thể của Trái Phiếu và các hợp đồng, thỏa thuận được ký kết nhằm mục đích phát hành Trái Phiếu và do Chủ tịch HĐQT/Tổng Giám Đốc/người được Tổng Giám đốc ủy quyền quyết định.

22. Sửa đổi, bổ sung: Chủ tịch HĐQT/Tổng Giám Đốc/người được Tổng Giám đốc ủy quyền sẽ quyết định cụ thể việc sửa đổi, bổ sung Phương Án Phát Hành khi cần thiết.

IV. KẾ HOẠCH TRẢ NỢ

Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng dòng tiền thuần thu được từ hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành và các công ty con của Tổ Chức Phát Hành, bao gồm nhưng không giới hạn tiền thu được từ các hoạt động kinh doanh nhà ở, kinh doanh bất động sản để thanh toán tiền lãi và gốc Trái Phiếu khi đến hạn.

V. MỘT SỐ CAM KẾT VỚI NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU

1. Người sở hữu Trái Phiếu có các quyền sau:

   (a) quyền tự do chuyển nhượng Trái Phiếu;

   (b) quyền sử dụng Trái Phiếu để chiết khấu, làm tài sản bảo đảm, tặng, cho, để lại thừa kế và tham gia các quan hệ dân sự/thương mại/tín dụng khác;

   (c) được cấp trích lục Sổ Đăng Ký trước khi niêm yết;

   (d) được Tổ Chức Phát Hành thanh toán gốc, lãi và các khoản thanh toán khác theo Trái Phiếu đúng hạn; và

   (e) các quyền khác theo các điều khoản và điều kiện cụ thể của đợt phát hành Trái

Phiếu.

2. Tổ Chức Phát Hành cam kết thực hiện các nghĩa vụ sau:

(a) thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu đúng hạn;

(b) tuân thủ quy định về mục đích sử dụng tiền thu được từ Trái Phiếu;

(c) tuân thủ quy định về công bố thông tin và các quy định khác áp dụng đối với tổ chức có trái phiếu được niêm yết;

(d) cung cấp thông tin cần thiết cho người sở hữu Trái Phiếu;

(e) nỗ lực tối đa để thực hiện niêm yết Trái Phiếu và duy trì niêm yết Trái Phiếu; và các nghĩa vụ khác quy định trong các điều kiện và điều khoản cụ thể của đợt phát hành Trái Phiếu.

CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
----------✿----------	Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 31/2018/NQ-HĐQT-VH	----------✿----------

Hà Nội, ngày 18 tháng 07 năm 2018

NGHỊ QUYẾT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES

(V/v: Phê duyệt các nội dung liên quan đến phát hành trái phiếu doanh nghiệp năm 2018 với tổng mệnh giá tối đa 5000 tỷ đồng)

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

- *Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 và các văn bản hướng dẫn thi hành;*
- *Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Vinhomes ("**Công Ty**");*
- *Căn cứ Biên bản họp Hội đồng quản trị ("**HĐQT**") số:10/2018/BB-HĐQT-VH ngày 18/07/2018.*

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Phê duyệt việc Công Ty phát hành trái phiếu doanh nghiệp theo phương án phát hành trái phiếu được đính kèm nghị quyết này ("**Phương Án Phát Hành**") với tổng mệnh giá tối đa 5.000.000.000.000 VND (*Năm nghìn tỷ đồng*) ("**Trái Phiếu**").

Điều 2. Triển khai thực hiện

Phê duyệt việc giao cho Chủ tịch HĐQT/Tổng Giám Đốc/người được Tổng Giám Đốc ủy quyền căn cứ tình hình cụ thể toàn quyền quyết định và chịu trách nhiệm tổ chức triển khai thực hiện các công việc sau đây:

(a) Thương lượng và quyết định các vấn đề liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu, bao gồm nhưng không giới hạn: (i) việc quyết định các điều khoản và điều kiện cụ thể của Trái Phiếu, thời điểm phát hành Trái Phiếu, khối lượng Trái Phiếu phát hành thực tế, mệnh giá, kỳ hạn, lãi suất, danh sách nhà đầu tư, các khoản phí liên quan đến việc phát hành; (ii) thương lượng và quyết định các vấn đề liên quan đến việc sử dụng tiền thu được từ phát hành Trái Phiếu, bao gồm cả việc điều chỉnh phương án sử dụng vốn (nếu cần thiết) trên cơ sở nhu cầu thực tế cũng như kế hoạch kinh doanh của Công Ty và điều kiện thị trường tại từng thời điểm; cách thức thực hiện và việc bố trí nguồn trả nợ Trái Phiếu; (iii) quyết định việc đàm phán, ký kết và tổ chức thực hiện các hợp đồng, thỏa thuận và tài liệu liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu; (iv) quyết định việc sửa đổi và điều chỉnh đối với Phương Án Phát Hành và các tài liệu khác liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu (nếu có); (v) quyết định việc mua lại Trái Phiếu trước hạn; và (vi) quyết định các vấn đề khác liên quan đến Trái Phiếu;

(b) Quyết định các hồ sơ, tài liệu xin chấp thuận của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền liên quan đến Phương Án Phát Hành (nếu cần thiết); làm việc và giải trình với Cơ quan nhà nước về bộ hồ sơ chào bán trái phiếu (nếu có);

(c) Quyết định việc đăng ký, niêm yết Trái Phiếu và tổ chức triển khai thực hiện các công việc liên quan đến việc đăng ký và niêm yết Trái Phiếu, bao gồm nhưng không giới hạn: (i) quyết định khối lượng và thời hạn đăng ký, niêm yết cụ thể; (ii) quyết định các hồ sơ, tài liệu liên quan đến việc đăng ký và niêm yết Trái Phiếu; (iii) làm việc và giải trình với các cơ quan có thẩm quyền về hồ sơ đăng ký, niêm yết; và (iv) các vấn đề khác liên quan đến việc đăng ký và niêm yết Trái Phiếu; và

(d) Thực hiện các công việc và thủ tục cần thiết khác nhằm phát hành thành công Trái Phiếu và hoàn tất việc đăng ký, niêm yết Trái Phiếu (nếu có).

Điều 3. Hiệu lực thi hành

Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Các thành viên HĐQT, Ban Giám đốc và các phòng ban liên quan của Công Ty chịu trách nhiệm tổ chức, thực hiện các nội dung của Nghị quyết này.

Nơi nhận:
- Các Thành viên HĐQT;
- Ban Giám đốc;
- Lưu VP Công Ty.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES

PHẠM NHẬT VƯỢNG

PHỤ LỤC 5

(Đính kèm Biên bản, Nghị quyết Hội đồng quản trị thường kỳ Quý 2/2018 ngày 18/07/2018)

PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU VỚI TỔNG MỆNH GIÁ TỐI ĐA 5.000 TỶ ĐỒNG

Phương án phát hành này (sau đây gọi là ***Phương Án Phát Hành***) là cơ sở cho việc phát hành các trái phiếu bằng Đồng Việt Nam, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, không được bảo đảm bằng tài sản và không phải là nợ thứ cấp, phát hành riêng lẻ theo quy định tại Nghị định 90/2011/NĐ-CP của Chính phủ ban hành ngày 14 tháng 10 năm 2011 về phát hành trái phiếu doanh nghiệp, với tổng mệnh giá tối đa 5.000.000.000.000 VND (*Năm nghìn tỷ đồng Việt Nam*) và đáo hạn năm 2021 (sau đây gọi là ***Trái Phiếu***) của Công ty Cổ phần Vinhomes (sau đây gọi là ***Tổ Chức Phát Hành***) theo các nội dung trình bày trong Phương Án Phát Hành này. Phương Án Phát Hành này chỉ quy định các điều kiện chính của Trái Phiếu và nội dung chính của việc phát hành Trái Phiếu. Các điều kiện cụ thể của Trái Phiếu và nội dung khác của việc phát hành Trái Phiếu sẽ được quy định trong các điều kiện và điều khoản của Trái Phiếu và các hợp đồng, thỏa thuận và tài liệu khác được ký kết bởi hoặc nhân danh Tổ Chức Phát Hành nhằm mục đích phát hành Trái Phiếu.

I. TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

1. Thông tin chung về Tổ Chức Phát Hành

- Tên Tổ Chức Phát Hành: Công ty Cổ phần Vinhomes;
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: Số 0102671977 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 06/03/2008, được sửa đổi tại từng thời điểm;
- Vốn điều lệ: 26.796.115.500.000 VND; và
- Địa chỉ trụ sở chính: Số 458, phố Minh Khai, Phường Vĩnh Tuy, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

2. Ngành nghề kinh doanh chính:

Hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành tập trung vào các lĩnh vực chính là:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (Chi tiết: Kinh doanh bất động sản theo Luật Kinh doanh Bất động sản);
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất (Chi tiết: Môi giới bất động sản, tư vấn bất động sản, quản lý bất động sản);
- Đại lý, môi giới, đấu giá (Chi tiết: Dịch vụ đại lý hoa hồng);
- Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu (Chi tiết: Hoạt động tư vấn đầu tư);
- Hoạt động tư vấn quản lý (Chi tiết: Dịch vụ tư vấn quản lý)
  Thoát nước và xử lý nước thải (Chi tiết: Dịch vụ xử lý nước thải);
- Xử lý và tiêu huỷ rác thải không độc hại (Chi tiết: Dịch vụ xử lý rác thải);
- Xây dựng nhà các loại (Chi tiết: Thi công xây dựng nhà cao tầng);
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác (Chi tiết: Thi công xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng);
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác (Chi tiết: Công tác lắp dựng và lắp đặt);
- .....

3. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh qua các năm:

Đơn vị: triệu VND

Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017	31/3/2018
Tổng tài sản	37.520.746	51.303.819	94.692.755
Tiền và các khoản tương đương tiền	2.802.423	1.561.578	2.062.432
Đầu tư tài chính ngắn hạn	-	-	730.617
Các khoản phải thu ngắn hạn	4.615.636	24.774.715	17.623.140
Hàng tồn kho	8.475.032	17.006.260	25.840.259
Tài sản ngắn hạn khác	598.792	1.078.498	16.777.697
Các khoản phải thu dài hạn	100.386	87.738	137.486
Tài sản cố định	3.642.554	1.355.894	2.742.274
Bất động sản đầu tư	1.538.050	163.038	2.280.315
Tài sản dở dang dài hạn	4.453.581	2.462.056	17.719.432
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	10.541.691	1.754.972	208.315
Tài sản dài hạn khác	752.600	1.059.070	8.570.787
Nợ phải trả	27.971.804	41.180.034	56.445.111
Nợ ngắn hạn	26.828.479	34.223.057	47.588.528
Nợ dài hạn	1.143.325	6.956.976	8.856.583
Vốn chủ sở hữu	9.548.942	10.123.785	38.247.644
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	11.217.376	15.297.312	10.534.721
Lợi nhuận sau thuế	2.207.299	1.565.489	3.986.313

(Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán của Tổ Chức Phát Hành năm 2017 và báo cáo tài chính hợp nhất quý 1/2018 chưa được soát xét của Tổ Chức Phát Hành)

II. MỤC ĐÍCH PHÁT HÀNH VÀ PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG VỐN

1. Mục đích: Trái Phiếu được chào bán nhằm huy động vốn để sử dụng vào các mục đích sau: (i) tăng quy mô vốn hoạt động của Tổ Chức Phát Hành, và/hoặc (ii) thực hiện đầu tư vào các chương trình, dự án của Tổ Chức Phát Hành.
2. Phương án sử dụng vốn: Tiền thu được từ việc chào bán Trái Phiếu sẽ được Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng để:

   (i) Tăng quy mô vốn hoạt động của Tổ Chức Phát Hành: dự kiến tối đa 500 tỷ đồng;

   (ii) Thực hiện chương trình, đầu tư vào các dự án bất động sản: dự kiến tối đa 4.500 tỷ đồng. Bao gồm nhưng không giới hạn ở các dự án sau:

   ✓ Dự án số 1 Khu đô thị trung tâm thành phố Thanh Hóa

- ✓ Dự án Vinhomes Sài Đồng
- ✓ Dự án Khu đô thị Hàm Nghi - Vinhomes New Center
- ✓ Dự án Khu đô thị Cầu Rào 2
- ✓ Dự án Vinnhomes Landmark Quân Cảng
- ✓ Các dự án khác do Chủ tịch HĐQT/Tổng Giám đốc/người được Tổng Giám đốc ủy quyền quyết định trên cơ sở bảo đảm lợi ích của Tổ Chức Phát Hành và bảo đảm quy định của pháp luật liên quan.

Theo thẩm quyền được giao bởi HĐQT, Chủ tịch HĐQT/Tổng Giám đốc/người được Tổng Giám đốc ủy quyền được quyền quyết định, điều chỉnh mức phân bổ số tiền thu được từ việc chào bán các Trái Phiếu cho các mục đích và phương án nêu trên trên cơ sở linh hoạt và phù hợp với quy định của pháp luật và quy chế nội bộ của Tổ Chức Phát Hành.

III. CÁC ĐIỀU KIỆN VÀ ĐIỀU KHOẢN CHÍNH CỦA TRÁI PHIẾU

1. Loại hình: Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, không được bảo đảm bằng tài sản và không phải là nợ thứ cấp của Tổ Chức Phát Hành.

2. Tổng mệnh giá trái phiếu dự kiến phát hành: Tối đa 5.000.000.000.000 VND (Năm nghìn tỷ đồng Việt Nam), dự kiến phát hành thành 1 hoặc nhiều đợt ("**Trái Phiếu**")

   Tùy vào tình hình thị trường, số lượng phát hành từng đợt, khối lượng phát hành và thời gian phát hành của từng đợt có thể thay đổi theo quyết định của Chủ tịch HĐQT/Tổng Giám đốc/người được Tổng Giám đốc ủy quyền.

3. Kỳ hạn trái phiếu: tối đa 24 tháng.

4. Hình thức trái phiếu: Bút toán ghi sổ, cấp trích lục Sổ Đăng Ký Người Sở Hữu Trái Phiếu nếu có yêu cầu.

5. Hình thức phát hành: Phát hành riêng lẻ hoặc phát hành ra công chúng. Hình thức phát hành cụ thể sẽ do Chủ tịch HĐQT/Tổng Giám đốc/người được Tổng Giám đốc ủy quyền quyết định tại thời điểm phát hành.

6. Loại tiền tệ phát hành và thanh toán: Đồng Việt Nam (VND).

7. Thời gian chào bán: Dự kiến trong quý IV năm 2018. Thời điểm chào bán thực tế đối với mỗi đợt phát hành Trái Phiếu do Chủ tịch HĐQT/Tổng Giám đốc/người được Tổng Giám đốc ủy quyền quyết định.

8. Thời gian phân phối trái phiếu: do Chủ tịch HĐQT/Tổng Giám đốc/người được Tổng Giám đốc ủy quyền quyết định, phù hợp với quy định của pháp luật.

9. Mệnh giá: 100.000 VND (*Một trăm ngàn đồng Việt Nam*)/Trái Phiếu.

10. Lãi suất/*Coupon rate*:

    (i) *Lãi suất đối với 2 kỳ hạn 6 tháng đầu tiên*: Tối đa 10,00% (mười phần trăm)/năm; và

    (ii) *Lãi suất cho mỗi kỳ hạn 6 tháng tiếp theo:* Tổng của tối đa 4% (bốn phần trăm)/năm và lãi suất tham chiếu. Trong đó, lãi suất tham chiếu dự kiến là trung bình cộng của các mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân (trả lãi sau) kỳ hạn 12 (mười hai) tháng (hoặc tương đương) bằng đồng Việt Nam do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam công bố.

11. Thanh toán lãi: Lãi Trái Phiếu sẽ được thanh toán định kỳ vào ngày tròn 6 (sáu) tháng từ ngày phát hành đến ngày đáo hạn (trừ trường hợp Trái Phiếu được mua lại trước hạn hoặc mua lại bắt buộc phù hợp với các điều khoản và điều kiện tương ứng của Trái Phiếu).

12. Thanh toán gốc: Gốc Trái Phiếu được thanh toán một lần vào ngày đáo hạn (trừ trường hợp Trái Phiếu được mua lại trước hạn hoặc mua lại bắt buộc phù hợp với các điều khoản và điều kiện tương ứng của Trái Phiếu.

13. Mua lại: Tổ Chức Phát Hành được mua lại một phần hoặc toàn bộ Trái Phiếu đang lưu hành sau 12 (mười hai) tháng kể từ ngày phát hành. Tuy nhiên người sở hữu Trái Phiếu có quyền quyết định bán hay không bán Trái Phiếu theo đề nghị mua lại của Tổ Chức Phát Hành.

14. Đăng ký và niêm yết: Toàn bộ Trái Phiếu có thể sẽ được đăng ký với Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam và niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh. Các nội dung liên quan đến việc đăng ký và niêm yết các Trái Phiếu (bao gồm cả thời hạn đăng ký và niêm yết cụ thể) sẽ theo quyết định của Chủ tịch HĐQT/Tổng Giám Đốc/người được Tổng Giám đốc ủy quyền.

15. Phương thức phát hành: Bảo lãnh phát hành theo hình thức cố gắng tối đa.

16. Tổ chức bảo lãnh phát hành theo hình thức cố gắng tối đa: Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương (**"TCBS"**).

17. Tổ chức tư vấn niêm yết: TCBS

18. Đại diện người sở hữu Trái Phiếu ban đầu: TCBS.

19. Đại lý lưu ký ban đầu: TCBS.

20. Luật điều chỉnh: Luật Việt Nam.

21. Các điều kiện khác: Sẽ được quy định cụ thể trong các điều khoản và điều kiện cụ thể của Trái Phiếu và các hợp đồng, thỏa thuận được ký kết nhằm mục đích phát hành Trái Phiếu và do Chủ tịch HĐQT/Tổng Giám Đốc/người được Tổng Giám đốc ủy quyền quyết định.

22. Sửa đổi, bổ sung: Chủ tịch HĐQT/Tổng Giám Đốc/người được Tổng Giám đốc ủy quyền sẽ quyết định cụ thể việc sửa đổi, bổ sung Phương Án Phát Hành khi cần thiết.

IV. KẾ HOẠCH TRẢ NỢ

Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng dòng tiền thuần thu được từ hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành và các công ty con của Tổ Chức Phát Hành, bao gồm nhưng không giới hạn tiền thu được từ các hoạt động kinh doanh nhà ở, kinh doanh bất động sản để thanh toán tiền lãi và gốc Trái Phiếu khi đến hạn.

V. MỘT SỐ CAM KẾT VỚI NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU

1. Người sở hữu Trái Phiếu có các quyền sau:

   (a) quyền tự do chuyển nhượng Trái Phiếu;

   (b) quyền sử dụng Trái Phiếu để chiết khấu, làm tài sản bảo đảm, tặng, cho, để lại thừa kế và tham gia các quan hệ dân sự/thương mại/tín dụng khác;

   (c) được cấp trích lục Sổ Đăng Ký trước khi niêm yết;

   (d) được Tổ Chức Phát Hành thanh toán gốc, lãi và các khoản thanh toán khác theo Trái Phiếu đúng hạn; và

   (e) các quyền khác theo các điều khoản và điều kiện cụ thể của đợt phát hành Trái

Phiếu.

2. Tổ Chức Phát Hành cam kết thực hiện các nghĩa vụ sau:

(a) thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu đúng hạn;

(b) tuân thủ quy định về mục đích sử dụng tiền thu được từ Trái Phiếu;

(c) tuân thủ quy định về công bố thông tin và các quy định khác áp dụng đối với tổ chức có trái phiếu được niêm yết;

(d) cung cấp thông tin cần thiết cho người sở hữu Trái Phiếu;

(e) nỗ lực tối đa để thực hiện niêm yết Trái Phiếu và duy trì niêm yết Trái Phiếu; và các nghĩa vụ khác quy định trong các điều kiện và điều khoản cụ thể của đợt phát hành Trái Phiếu.

Công ty Cổ phần Vinhomes

[tên trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội]

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Ngày 30 tháng 6 năm 2018

Building a better working world

Công ty Cổ phần Vinhomes
[tên trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội]

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	6 - 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	10 - 11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	12 - 14
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	15 - 89

Công ty Cổ phần Vinhomes
[tên trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội]

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty"), tên trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội, là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam 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 và được cấp lại Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0102671977 vào ngày 5 tháng 8 năm 2010. Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 19 được cấp ngày 2 tháng 2 năm 2018, Công ty được đổi tên thành Công ty Cổ phần Vinhomes. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 23, được cấp ngày 12 tháng 6 năm 2018.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là phát triển và kinh doanh bất động sản, cho thuê văn phòng, cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan.

Công ty có trụ sở chính đặt tại số 458, Phố Minh Khai, Phường Vĩnh Tuy, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP là công ty mẹ của Công ty. Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và các công ty con sau đây được gọi chung là Tập đoàn.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Phạm Nhật Vượng	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Bà Mai Hương Nội	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Bà Nguyễn Diệu Linh	Phó Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 18 tháng 7 năm 2018
Ông Nguyễn Việt Quang	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Bà Cao Thị Hà An	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Ông Varun Kapur	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Ông Mueen Uddeen	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Ông Phạm Thiếu Hoa	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Bà Nguyễn Mai Hoa	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Phạm Khôi Nguyên	Trưởng Ban	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Bà Lê Thị Kim Thanh	Trưởng Ban	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Bà Đoàn Thị Thu Mai	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Bà Lê Thị Duyên	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Bà Đoàn Thị Bích Ngọc	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Bà Đoàn Thị Hà	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Nguyễn Diệu Linh	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 23 tháng 2 năm 2018
Ông Nguyễn Việt Quang	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 23 tháng 2 năm 2018
Bà Nguyễn Thị Thu Hoài	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018 Miễn nhiệm ngày 4 tháng 6 năm 2018
Ông Douglas John Farrell	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Bà Nguyễn Ngọc Thúy Linh	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Ông Nguyễn Đức Quang	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Bà Nguyễn Mai Hoa	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Ông Phạm Thiếu Hoa	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Phí Thị Thục Nga	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018 Bổ nhiệm ngày 8 tháng 6 năm 2018
Bà Mai Thu Thủy	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Ông Nguyễn Văn Trai	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 1 tháng 6 năm 2018

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty

- tới ngày 22 tháng 2 năm 2018 là Ông Nguyễn Việt Quang;
- từ ngày 23 tháng 2 năm 2018 tới ngày 11 tháng 6 năm 2018 là Bà Nguyễn Diệu Linh, Tổng Giám đốc; và
- từ ngày 12 tháng 6 năm 2018 đến ngày lập báo cáo này là Bà Nguyễn Diệu Linh, Tổng Giám đốc, Ông Nguyễn Văn Trai, Phó Tổng Giám đốc và Ông Phạm Nhật Vượng, Chủ tịch Hội đồng Quản trị.

Bà Lê Thị Hải Yến được người đại diện theo pháp luật của Công ty ủy quyền ký báo cáo tài chính của Công ty theo Giấy ủy quyền ngày 1 tháng 3 năm 2018.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

Công ty Cổ phần Vinhomes
[tên trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội]

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho từng giai đoạn phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Ban Tổng 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 Công ty và các công ty con 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 báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ; và
- lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty và các công ty con sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng 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 giữa niên độ của Công ty và các công ty con, 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 chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và các công ty con 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 Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con vào ngày 30 tháng 6 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính. Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về:

- công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán; và
- tài liệu để phát hành cổ phiếu để trả cổ tức tại Thông tư số 162/2015/TT-BTC- Hướng dẫn việc chào bán chứng khoán ra công chúng, chào bán cổ phiếu để hoán đổi, phát hành thêm cổ phiếu, mua lại cổ phiếu, bán cổ phiếu quỹ và chào mua công khai cổ phiếu.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Lê Thị Hải Yến
Giám đốc tài chính

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2018

Ernst & Young Vietnam Limited
8th Floor, CornerStone Building
16 Phan Chu Trinh Street
Hoan Kiem District
Hanoi, S.R. of Vietnam

Tel : + 84 24 3831 5100
Fax: + 84 24 3831 5090
ey.com

Số tham chiếu: 60871645/20068973-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông Công ty Cổ phần Vinhomes
[tên trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội]

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty"), tên trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội, và các công ty con (sau đây gọi chung là "Công ty và các công ty con"), được lập ngày 28 tháng 8 năm 2018 và được trình bày từ trang 6 đến trang 89, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2018, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Công ty

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc Công ty cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Building a better working world

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 chưa được kiểm toán hay soát xét.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

Lê Vũ Trường	Phùng Mạnh Phú
Phó Tổng Giám đốc	Kiểm toán viên
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 1588-2018-004-1	Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 2598-2018-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2018

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
ngày 30 tháng 6 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2018*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2017*
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**79.522.351.482.962**	**44.421.050.167.080**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***5***	***4.718.599.887.522***	***1.561.577.770.818***
111	1. Tiền		1.056.804.069.839	818.341.400.251
112	2. Các khoản tương đương tiền		3.661.795.817.683	743.236.370.567
120	***II. Đầu tư tài chính ngắn hạn***	***6***	***1.183.838.995.291***	***-***
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		1.183.838.995.291	-
130	***III. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***27.355.804.715.079***	***24.774.715.203.806***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	3.954.484.814.348	11.945.377.777.386
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	6.285.223.172.463	1.695.194.896.147
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	4.769.599.942.002	9.477.028.513.431
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	12.458.487.836.762	1.755.862.686.147
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(111.991.050.496)	(98.748.669.305)
140	***IV. Hàng tồn kho***	***11***	***36.789.016.064.805***	***17.006.259.676.992***
141	1. Hàng tồn kho		37.001.716.994.876	17.265.369.555.979
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(212.700.930.071)	(259.109.878.987)
150	***V. Tài sản ngắn hạn khác***		***9.475.091.820.265***	***1.078.497.515.464***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	1.107.468.061.970	786.169.470.464
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	21	246.092.331.573	83.535.446.363
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	21	32.648.860.706	2.214.131.652
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	13	8.088.882.566.016	206.578.466.985

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2018*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2017*
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**37.890.490.194.200**	**6.882.768.858.975**
210	***I. Các khoản phải thu dài hạn***		***9.080.056.242.923***	***87.738.322.397***
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn		3.257.497.661	3.257.497.661
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	9.076.798.745.262	84.480.824.736
220	***II. Tài sản cố định***		***98.624.721.893***	***1.355.894.476.327***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	14	77.104.490.045	1.296.934.619.609
222	Nguyên giá		106.644.349.638	1.451.230.179.505
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(29.539.859.593)	(154.295.559.896)
227	2. Tài sản cố định vô hình		21.520.231.848	58.959.856.718
228	Nguyên giá		34.643.320.916	75.484.179.936
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(13.123.089.068)	(16.524.323.218)
230	***III. Bất động sản đầu tư***	***15***	***5.876.278.148.593***	***163.038.247.202***
231	1. Nguyên giá		6.001.312.487.385	196.220.103.796
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(125.034.338.792)	(33.181.856.594)
240	***IV. Tài sản dở dang dài hạn***		***18.848.493.688.646***	***2.462.055.543.041***
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	17	18.848.493.688.646	2.462.055.543.041
250	***V. Đầu tư tài chính dài hạn***	***18***	***189.223.000.000***	***1.754.972.107.124***
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	18.1	-	9.443.697.124
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	18.2	139.223.000.000	1.695.528.410.000
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	18	50.000.000.000	50.000.000.000
260	***VI. Tài sản dài hạn khác***		***3.797.814.392.145***	***1.059.070.162.884***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	521.020.975.464	392.514.863.581
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	33.3	305.293.781.784	39.743.980.836
268	3. Tài sản dài hạn khác	13	1.798.349.277.786	-
269	4. Lợi thế thương mại	19	1.173.150.357.111	626.811.318.467
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**117.412.841.677.162**	**51.303.819.026.055**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2018*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2017*
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**74.860.008.578.929**	**41.180.033.529.612**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***61.267.870.377.485***	***34.223.057.193.372***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	20.1	3.198.079.173.648	925.390.582.708
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	20.2	18.674.344.281.808	16.845.744.264.404
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	21	1.619.654.878.468	230.506.823.635
314	4. Phải trả người lao động		8.794.797.129	3.626.966.610
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	22	4.522.720.117.359	1.738.436.383.603
318	6 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	23	453.208.717.495	16.617.259.917
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	24	10.477.968.411.578	5.763.144.422.167
320	8. Vay ngắn hạn	25	22.313.100.000.000	8.699.590.490.328
330	***II. Nợ dài hạn***		***13.592.138.201.444***	***6.956.976.336.240***
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	23	1.827.168.980.643	268.018.281.667
337	2. Phải trả dài hạn khác	24	4.640.274.440.392	4.453.549.069
338	3. Vay dài hạn	25	6.850.833.614.271	6.627.686.696.069
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn	26	273.861.166.138	56.817.809.435

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2018*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2017*
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**42.552.833.098.233**	**10.123.785.496.443**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***	***27***	***42.552.833.098.233***	***10.123.785.496.443***
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành	27.1	26.796.115.500.000	2.000.000.000.000
411a	*- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*26.796.115.500.000*	*2.000.000.000.000*
420	2. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	27.1	1.861.519.520.567	(99.117.851.011)
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		9.142.752.169.807	5.003.298.133.184
421a	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*103.298.133.184*	*2.970.805.560.320*
421b	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này*		*9.039.454.036.623*	*2.032.492.572.864*
429	4. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	27.1	4.752.445.907.859	3.219.605.214.270
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**117.412.841.677.162**	**51.303.819.026.055**

Phùng Thị Bích Hồng	Bùi Thị Hà	Lê Thị Hải Yến
Người lập	Kế toán trưởng	Giám đốc tài chính

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2018

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 (Chưa kiểm toán)*
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**28.1**	**15.527.119.314.594**	**5.173.288.159.893**
02	**2. Các khoản giảm trừ doanh thu**	**28.1**	**-**	**-**
10	**3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**28.1**	**15.527.119.314.594**	**5.173.288.159.893**
11	**4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**	**29**	**(11.192.195.969.000)**	**(3.137.830.905.753)**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**4.334.923.345.594**	**2.035.457.254.140**
21	**6. Doanh thu hoạt động tài chính**	**28.2**	**7.351.096.646.226**	**473.110.768.521**
22	**7. Chi phí tài chính**	**30**	**(924.880.247.152)**	**(440.264.912.804)**
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu*		*(885.829.037.529)*	*(396.543.009.167)*
24	**8. Phần lãi trong công ty liên doanh, liên kết**	**18.1**	**191.238.076**	**149.559.368.118**
25	**9. Chi phí bán hàng**	**31**	**(538.032.102.501)**	**(670.933.939.589)**
26	**10. Chi phí quản lý doanh nghiệp**	**31**	**(320.521.047.293)**	**(286.105.771.362)**
30	**11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**9.902.777.832.950**	**1.260.822.767.024**
31	**12. Thu nhập khác**		**93.925.467.696**	**24.945.488.404**
32	**13. Chi phí khác**		**(22.359.671.176)**	**(13.979.415.048)**
40	**14. Lợi nhuận khác**		**71.565.796.520**	**10.966.073.356**
50	**15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**9.974.343.629.470**	**1.271.788.840.380**
51	**16. Chi phí thuế TNDN hiện hành**	**33.1**	**(2.041.130.232.627)**	**(206.724.796.873)**
52	**17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại**	**33.3**	**223.574.514.404**	**3.352.311.169**
60	**18. Lợi nhuận sau thuế TNDN**		**8.156.787.911.247**	**1.068.416.354.676**

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 (Chưa kiểm toán)*
61	**19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ**		**8.038.523.026.040**	**1.007.224.975.015**
62	**20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát**		**118.264.885.207**	**61.191.379.661**
70	**21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**35**	**3.463**	**1.679**

Phùng Thị Bích Hồng	Bùi Thị Hà	Lê Thị Hải Yến
Người lập	Kế toán trưởng	Giám đốc tài chính

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2018

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 (Chưa kiểm toán)*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Lợi nhuận trước thuế**		**9.974.343.629.470**	**1.271.788.840.380**
	Điều chỉnh kế toán cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư, hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	38	135.821.989.595	225.115.727.786
03	Các khoản (hoàn nhập dự phòng)/dự phòng		(96.419.266.874)	105.007.908.121
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(45.377.691)	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	38	(7.371.353.431.294)	(622.459.515.366)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	30	885.829.037.529	396.543.009.167
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**3.528.176.580.735**	**1.375.995.970.088**
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		946.032.522.138	(1.598.209.574.552)
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho		6.600.577.204.138	(487.651.197.565)
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(14.297.211.640.922)	4.119.982.075.057
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước		308.115.768.362	(341.928.754.293)
14	Tiền lãi vay đã trả		(1.274.910.040.445)	(149.363.559.314)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	21	(1.295.151.803.670)	(553.421.704.372)
20	**Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh**		**(5.484.371.409.664)**	**2.365.403.255.049**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 (Chưa kiểm toán)*
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(382.166.351.435)	(1.331.294.040.021)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		1.123.606.877.415	5.344.994.045
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	38	(12.831.015.539.540)	(7.077.000.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		19.027.108.783.729	2.998.182.462.975
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)	38	(41.727.524.911.707)	(3.469.299.732.640)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý nắm giữ)	38	22.224.154.300.144	6.408.829.200
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		741.334.169.092	150.393.188.756
30	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư**		**(11.824.502.672.302)**	**(8.717.264.297.685)**
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	27.1	12.000.000.000.000	-
33	Tiền thu từ đi vay		40.796.176.601.431	9.728.014.089.757
34	Tiền trả nợ gốc vay		(31.423.004.581.833)	(4.997.221.142.109)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(907.276.675.000)	-
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính**		**20.465.895.344.598**	**4.730.792.947.648**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 (Chưa kiểm toán)*
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ**		**3.157.021.262.632**	**(1.621.068.094.988)**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu kỳ**		**1.561.577.770.818**	**2.802.422.910.160**
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		854.072	-
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**	**5**	**4.718.599.887.522**	**1.181.354.815.172**

Phùng Thị Bích Hồng	Bùi Thị Hà	Lê Thị Hải Yến
Người lập	Kế toán trưởng	Giám đốc tài chính

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2018

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty"), tên trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội, là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam 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, và được cấp lại Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0102671977 vào ngày 5 tháng 8 năm 2010. Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 19 được cấp ngày 2 tháng 2 năm 2018, Công ty được đổi tên thành Công ty Cổ phần Vinhomes. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 23, được cấp ngày 12 tháng 6 năm 2018.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là phát triển và kinh doanh bất động sản, cho thuê văn phòng, cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan.

Công ty có trụ sở chính tại số 458, Phố Minh Khai, Phường Vĩnh Tuy, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh bình quân của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty và các công ty con bắt đầu từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ bản cho đến thời điểm hoàn thiện. Do vậy, chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty và các công ty con là trong vòng từ 12 tháng đến 36 tháng.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của các hoạt động khác của Công ty và các công ty con thông thường là trong vòng 12 tháng.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2018 là: 3.745 (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 11).

Tính chất mùa vụ của hoạt động ảnh hưởng đến báo cáo

Do đặc tính của ngành kinh doanh bất động sản, doanh thu cho thuê và cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản dự kiến sẽ ổn định trong suốt cả năm trừ khi Công ty và các công ty con đưa các sản phẩm đầu tư mới vào thị trường. Mặt khác, doanh thu chuyển nhượng bất động sản phụ thuộc vào tình trạng hoàn thành của các dự án bất động sản và tình hình thị trường tại thời điểm các dự án được chào bán.

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2018, Công ty có 17 công ty con (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 7 công ty con). Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ biểu quyết, tỷ lệ lợi ích của Công ty trong các công ty con này như sau:

STT	*Tên công ty*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ lợi ích (%)*	*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính*
1	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái ("Công ty Sinh Thái") (*)	99,18	98,76	Số 191, Phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
2	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm ("Công ty Đô thị Gia Lâm") (*)	99,39	98,16	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
3	Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Phú Gia ("Công ty Phú Gia") (*)	98,00	96,79	Số 63, Phố Hàng Gà, Phường Hàng Bồ, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
4	Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam ("Công ty Đầu tư Việt Nam") (*)	69,50	68,64	Số 191, Phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
5	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Prime Land ("Công ty Prime Land") (*)	92,47	92,37	Thôn Yên Nhân, Xã Tiền Phong, Huyện Mê Linh, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
6	Công ty TNHH Bất động sản Tây Tăng Long ("Công ty Tây Tăng Long")	90,00	90,00	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
7	Công ty TNHH Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya Việt Nam ("Công ty ĐTĐH Berjaya")	97,90	97,90	Tầng 20A, Tòa nhà Đồng Khởi Vincom Center, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
8	Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ ("Công ty Cần Giờ")	99,05	99,05	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
9	Công ty TNHH Metropolis Hà Nội ("Công ty Metropolis Hà Nội")	100,00	100,00	Lô đất HH Phạm Hùng, Phường Mễ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

STT	*Tên công ty*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ lợi ích (%)*	*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính*
10	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia ("Công ty Hoàng Gia")	57,85	57,85	Số 72A Nguyễn Trãi, Phường Thượng Đình, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
11	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Vinpearl Làng Vân ("Công ty Vinpearl Làng Vân") (*)	99,00	95,82	Số 7 Trường Sa, Phường Hòa Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
12	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Thương mại Phát Lộc ("Công ty Phát Lộc")	77,96	77,96	Số 127 Đinh Tiên Hoàng, Phường 3, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
13	Công ty TNHH Trung tâm Tài chính Việt Nam Berjaya ("Công ty TTTC Berjaya")	67,50	67,50	Tầng 20A, Tòa nhà Đồng Khởi Vincom Center, 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
14	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn ("Công ty Thái Sơn")	99,44	99,44	Số 290, Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
15	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đất Rồng Vàng ("Công ty Đất Rồng Vàng") (*)	90,30	89,80	Số 290, Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
16	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Phát triển Đô thị Tây Hà Nội ("Công ty Tây Hà Nội") (*)	98,32	95,52	T4-L2-10, Phòng 10, Tầng 2, Tòa nhà T4, TTTM Times City, Số 458 Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
17	Công ty TNHH Thương mại Đầu tư và Phát triển Thiên Niên Kỷ ("Công ty Thiên Niên Kỷ")	100,00	100,00	Tầng 20A, Tòa nhà Đồng Khởi Vincom Center, Số 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

(*) Tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ biểu quyết trong các công ty con này khác nhau do Công ty kiểm soát các công ty con này gián tiếp thông qua các công ty con khác.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 *Mục đích lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ*

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1. Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về:

- công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán; và
- tài liệu để phát hành cổ phiếu để trả cổ tức tại Thông tư số 162/2015/TT-BTC- Hướng dẫn việc chào bán chứng khoán ra công chứng, chào bán cổ phiếu để hoán đổi, phát hành thêm cổ phiếu, mua lại cổ phiếu, bán cổ phiếu quỹ và chào mua công khai cổ phiếu.

2.2 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng*

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

2.3 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.4 *Kỳ kế toán năm*

Kỳ kế toán năm của Công ty và các công ty con áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.5 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty và các công ty con là VND.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.6 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Công ty nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Công ty chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con, trừ trường hợp quyền kiểm soát của Công ty chỉ là tạm thời khi công ty con chỉ được mua và nắm giữ cho mục đích bán lại trong thời gian không quá 12 tháng.

Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

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

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

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

Trường hợp Công ty thoái một phần vốn nắm giữ tại công ty con, sau khi thoái vốn Công ty mất quyền kiểm soát và công ty con trở thành công ty liên doanh, liên kết của Công ty thì khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Kết quả của việc thoái vốn được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

Trường hợp Công ty thoái một phần vốn nắm giữ tại công ty con, sau khi thoái vốn Công ty mất quyền kiểm soát và công ty con trở thành khoản đầu tư thông thường của Công ty thì khoản đầu tư được trình bày theo phương pháp giá gốc. Kết quả của việc thoái vốn được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

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

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

Hàng hóa bất động sản

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán hoặc để cho thuê dài hạn đáp ứng được điều kiện ghi nhận doanh thu một lần trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty và các công ty con, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản 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 hóa bất động sản bao gồm:

- Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất, các chi phí phát triển đất;
- Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- 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.

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với thành phẩm, hàng hoá tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty và các công ty con dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.3 Các khoản phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty và các công ty con dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

3.5 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.

Thỏa thuận thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thỏa thuận thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

Trong trường hợp Công ty và các công ty con là bên cho thuê

Khoản đầu tư thuần trong hợp đồng cho thuê tài chính được hạch toán như khoản phải thu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ. Khoản tiền lãi trong khoản thanh toán tiền thuê được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê theo lãi suất cố định trên giá trị đầu tư thuần hiện có.

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Trong trường hợp Công ty và các công ty con là bên đi thuê

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	44 - 47 năm
Máy móc, thiết bị	5 - 10 năm
Phương tiện vận tải	6 - 9 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 5 năm
Bản quyền	5 - 10 năm
Phần mềm máy tính	3 - 5 năm
Tài sản khác	2 - 5 năm

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

Quyền sử dụng đất có thời hạn	45 - 49 năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	27 - 50 năm
Máy móc thiết bị	7 - 10 năm

Công ty và các công ty con không trích khấu hao đối với quyền sử dụng đất lâu dài được ghi nhận là bất động sản đầu tư.

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.8 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

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

3.9 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty và các công ty con.

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

3.10 Chi phí trả trước

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

Chi phí trả trước ngắn hạn bao gồm chi phí môi giới bán căn hộ, biệt thự và nhà phố thương mại, thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính cho các khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng mua căn hộ, biệt thự tại các dự án bất động sản của Công ty và các công ty con và các chi phí trả trước ngắn hạn khác dự kiến mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian một chu kỳ kinh doanh.

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm chi phí trước hoạt động, công cụ dụng cụ xuất dùng, chi phí trả trước tiền thuê và các chi phí trả trước khác mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian trên một năm.

Tiền thuê đất trả trước

Tiền thuê đất trả trước bao gồm số dư chưa phân bổ hết của khoản tiền thuê đất đã trả theo hợp đồng thuê đất ký với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC, khoản tiền thuê đất trả trước nói trên được ghi nhận như chi phí trả trước dài hạn và được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ trong thời gian còn lại của hợp đồng thuê. Ngoài ra, tiền thuê đất trả trước cũng bao gồm quyền thuê đất phát sinh từ các giao dịch hợp nhất kinh doanh, trong đó, bên bị mua là bên đi thuê theo các hợp đồng thuê hoạt động có điều khoản thuê ưu đãi so với giá thị trường tại ngày hợp nhất kinh doanh.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung

Giao dịch hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung được thực hiện như sau:

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

Sau ngày hợp nhất kinh doanh, nếu Công ty và các công ty con chuyển nhượng và mất quyền kiểm soát khoản đầu tư vào đơn vị này, phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất và tài sản thuần đã được hạch toán trước đây vào vốn chủ sở hữu sẽ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

3.12 Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

Công ty và các công ty con mua các công ty con sở hữu tài sản và có các hoạt động sản xuất kinh doanh. Tại thời điểm mua, Công ty và các công ty con sẽ xác định việc mua công ty con đó có phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh hay không. Giao dịch này được coi là hoạt động hợp nhất kinh doanh nếu công ty con có các hoạt động sản xuất kinh doanh gắn liền với tài sản được mua.

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.

Trong trường hợp trước ngày kiểm soát, khoản đầu tư là công ty liên kết hoặc khoản đầu tư tài chính dài hạn của công ty mẹ và giao dịch mua công ty con không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh, khi lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, công ty mẹ không đánh giá lại khoản đầu tư trước đây mà tiến hành phân bổ giá trị ghi sổ của khoản đầu tư và giá phí mua vào các tài sản và nợ phải trả dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản và nợ phải trả.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.13 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty và các công ty con trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Công ty và các công ty con không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ phản ánh phần sở hữu của Công ty và các công ty con trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được/Lợi nhuận được chia từ công ty liên kết được cấn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

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

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá trị các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 6 năm 2013 do Bộ Tài chính ban hành. Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.14 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.15 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

Công ty và các công ty con ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả của một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Công ty và các công ty con có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Khi Công ty và các công ty con cho rằng một phần hoặc toàn bộ chi phí để thanh toán một khoản dự phòng sẽ được hoàn lại, ví dụ như thông qua hợp đồng bảo hiểm, khoản bồi hoàn này chỉ được ghi nhận là một tài sản riêng biệt khi việc nhận được bồi hoàn là gần như chắc chắn. Chi phí liên quan đến các khoản dự phòng được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ sau khi đã trừ đi các khoản bồi hoàn.

Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì giá trị của một khoản dự phòng cần được chiết khấu về giá trị hiện tại sử dụng tỷ lệ chiết khấu là tỷ lệ trước thuế và phản ánh rõ những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khi giá trị của khoản dự phòng được chiết khấu, phần tăng lên theo thời gian của khoản dự phòng được ghi nhận là chi phí tài chính.

Dự phòng chi phí bảo hành cho bất động sản để bán

Công ty và các công ty con ước tính chi phí dự phòng bảo hành dựa trên doanh thu và các thông tin hiện có về việc sửa chữa của các bất động sản đã bán trong quá khứ.

3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty và các công ty con (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty và các công ty con chỉ định khách hàng thanh toán;
- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty và các công ty con dự kiến giao dịch; và
- Giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty và các công ty con thực hiện thanh toán hoặc tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty và các công ty con thường xuyên thực hiện thanh toán.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ theo nguyên tắc sau:

- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty và các công ty con thường xuyên có giao dịch; và
- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty và các công ty con thường xuyên có giao dịch hoặc tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty và các công ty con thường xuyên thực hiện thanh toán.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

3.17 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các nhà đầu tư/cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt, và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các công ty con và các quy định của pháp luật Việt Nam.

3.18 Tiền trả trước từ khách hàng mua căn hộ, biệt thự, nhà phố thương mại

Các khoản tiền khách hàng trả trước để mua căn hộ, biệt thự, nhà phố thương mại trong tương lai mà chưa đủ điều kiện để được ghi nhận là doanh thu trong kỳ được phản ánh trong tài khoản "Người mua trả tiền trước" trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ. Các khoản hỗ trợ theo chương trình bán hàng mang tính chất giảm trừ vào doanh thu được ghi giảm vào chỉ tiêu "Người mua trả tiền trước" đối với các căn hộ, biệt thự, nhà phố thương mại trong tương lai chưa đủ điều kiện ghi nhận là doanh thu trong kỳ.

3.19 Ghi nhận doanh thu

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.19 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản cũng bao gồm doanh thu ghi nhận một lần từ việc cho thuê dài hạn bất động sản. Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Công ty và các công ty con lựa chọn phương pháp ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê; và
- Doanh nghiệp cho thuê phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

Doanh thu cho thuê bất động sản

Doanh thu từ cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận là doanh thu khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức và lợi nhuận được chia của Công ty và các công ty con được xác định.

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn

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

Thu nhập từ hợp đồng hợp tác đầu tư trong đó Công ty được chia sẻ lợi nhuận trước thuế

Thu nhập được chia từ lợi nhuận trước thuế của hoạt động kinh doanh bất động sản theo các hợp đồng hợp tác đầu tư được ghi nhận là doanh thu hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.20 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

Công ty và các công ty con chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty và các công ty con có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty và các công ty con dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và 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 các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Công ty và các công ty con có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ 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 hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.20 Thuế (tiếp theo)

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 vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

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

Công ty và các công ty con 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 này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:

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

3.21 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

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 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.

3.22 Thông tin theo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty và các công ty con tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận được chia theo hoạt động kinh doanh). Mỗi một bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Hoạt động kinh doanh bất động sản và các dịch vụ liên quan là hoạt động chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Công ty và các công ty con, trong khi các khoản doanh thu khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Công ty và các công ty con, do vậy Ban Tổng Giám đốc cho rằng Công ty và các công ty con hoạt động trong một bộ phận kinh doanh duy nhất. Hơn nữa, Ban Tổng Giám đốc cũng xác định báo cáo bộ phận của Công ty và các công ty con theo khu vực địa lý được dựa theo địa điểm của tài sản là ở Việt Nam.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.23 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty và các công ty con nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và các công ty con và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

3.24 Chia tách công ty

Giao dịch chia tách công ty trong trường hợp Công ty là Công ty bị tách được thực hiện như sau:

- Tài sản, nợ phải trả chuyển sang cho công ty được tách được ghi giảm vào các khoản mục tương ứng trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ của Công ty theo giá trị ghi sổ tại ngày chia tách;
- Phần chênh lệch giữa tài sản, nợ phải trả chuyển sang cho công ty được tách được ghi giảm vào vốn chủ sở hữu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ của Công ty; và
- Không có lãi lỗ phát sinh từ giao dịch chia tách.

4. CÁC GIAO DỊCH MUA, SÁP NHẬP VÀ CHUYỂN NHƯỢNG QUAN TRỌNG TRONG KỲ

4.1 Giao dịch mua nhóm tài sản

Trong kỳ, Công ty và các công ty con đã hoàn tất việc mua phần vốn góp của các công ty sau từ các cá nhân và đối tác doanh nghiệp. Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và đánh giá rằng việc mua phần vốn góp của các công ty này là việc mua nhóm các tài sản và nợ phải trả, không phải là hợp nhất kinh doanh. Giá phí của các giao dịch này được phân bổ cho các tài sản, nợ phải trả được mua dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản, nợ phải trả đó tại ngày mua. Theo đó, một phần giá phí phân bổ được hạch toán vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh số 17). Phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát cũng được ghi nhận cho giá trị của các tài sản, nợ phải trả được mua. Các tài sản, nợ phải trả được mua được trình bày trong cùng nhóm với các tài sản, nợ phải trả tương tự của Công ty và các công ty con.

Mua Công ty Tây Tăng Long, công ty con mới

Vào ngày 18 tháng 1 năm 2018, Công ty đã hoàn tất việc mua 59% phần vốn góp trong Công ty Tây Tăng Long từ Tập đoàn Vingroup - Công ty CP, công ty mẹ, và Công ty Cổ phần Vinpearl ("Công ty Vinpearl"), công ty trong cùng Tập đoàn, với tổng giá phí là 177 tỷ VND, qua đó, nâng tỷ lệ sở hữu của Công ty trong công ty này từ 31% lên 90%. Công ty Tây Tăng Long trở thành công ty con của Công ty. Tại ngày mua, Công ty Tây Tăng Long sở hữu một dự án bất động sản tiềm năng.

Mua Công ty ĐTĐH Berjaya, công ty con mới

Vào ngày 8 tháng 2 năm 2018, Công ty đã hoàn tất việc mua 97,9% phần vốn góp trong Công ty ĐTĐH Berjaya từ các đối tác doanh nghiệp và cá nhân với tổng giá phí là 11.748 tỷ VND. Theo đó, Công ty ĐTĐH Berjaya trở thành công ty con của Công ty. Tại ngày mua, Công ty ĐTĐH Berjaya sở hữu một dự án bất động sản tiềm năng.

4. CÁC GIAO DỊCH MUA, SÁP NHẬP VÀ CHUYỂN NHƯỢNG QUAN TRỌNG TRONG KỲ (tiếp theo)

4.1 Giao dịch mua nhóm tài sản (tiếp theo)

Mua Công ty Vinpearl Làng Vân, công ty con mới

Vào ngày 27 tháng 2 năm 2018, Công ty đã hoàn tất việc mua 91,47% cổ phần trong Công ty Vinpearl Làng Vân từ Tập đoàn Vingroup - Công ty CP, công ty mẹ, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng ("Công ty Sài Đồng") và Công ty TNHH MTV Thương mại Đầu tư và Phát triển Thời Đại ("Công ty Thời Đại"), công ty trong cùng Tập đoàn với tổng giá phí là 302 tỷ VND. Theo đó, Công ty Vinpearl Làng Vân trở thành công ty con của Công ty. Tại ngày mua, Công ty Vinpearl Làng Vân sở hữu một dự án bất động sản tiềm năng.

Mua Công ty Metropolis Hà Nội, công ty con mới

Vào ngày 28 tháng 2 năm 2018, Công ty đã hoàn tất việc mua 100% phần vốn góp trong Công ty Metropolis Hà Nội từ Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce ("Công ty Vincommerce"), công ty trong cùng Tập đoàn, với tổng giá phí là 2.000 tỷ VND. Theo đó, Công ty Metropolis Hà Nội trở thành công ty con của Công ty. Tại ngày mua, Công ty Metropolis Hà Nội sở hữu một dự án bất động sản tiềm năng.

Mua Công ty TTTC Berjaya, công ty con mới

Vào ngày 7 tháng 3 năm 2018, Công ty đã hoàn tất việc góp thêm 2.009 tỷ VND vào Công ty TTTC Berjaya, tương ứng với 67,5% vốn điều lệ của công ty này. Theo đó, Công ty TTTC Berjaya trở thành công ty con của Công ty. Tại ngày mua, Công ty TTTC Berjaya sở hữu một dự án bất động sản tiềm năng.

Mua Công ty Thái Sơn, công ty con mới

Vào ngày 8 tháng 5 năm 2018, Công ty đã hoàn tất việc mua 96,47% cổ phần trong Công ty Thái Sơn từ một đối tác doanh nghiệp với tổng giá phí là 1.700 tỷ VND. Theo đó, Công ty Thái Sơn trở thành công ty con của Công ty. Tại ngày mua, Công ty Thái Sơn đang nắm giữ cổ phần của Công ty Đất Rồng Vàng và Công ty Tây Hà Nội với tỷ lệ biểu quyết tương ứng là 90.30% và 98.32%. Theo đó, thông qua giao dịch này, Công ty Đất Rồng Vàng và Công ty Tây Hà Nội trở thành công ty con của Công ty. Tại ngày mua, Công ty Tây Hà Nội sở hữu một dự án bất động sản tiềm năng.

4. CÁC GIAO DỊCH MUA, SÁP NHẬP VÀ CHUYỂN NHƯỢNG QUAN TRỌNG TRONG KỲ (tiếp theo)

4.2 Giao dịch hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung

Nhận sáp nhập Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát ("Công ty Tân Liên Phát")

Vào ngày 25 tháng 1 năm 2018, theo Nghị quyết số 02/2018/NQ-ĐHĐCĐ-TLP, Đại hội đồng cổ đông của Công ty Tân Liên Phát, công ty trong cùng Tập đoàn, đã thông qua việc sáp nhập công ty này vào Công ty.

Theo Hợp đồng sáp nhập ngày 27 tháng 1 năm 2018 được ký kết giữa Công ty với Công ty Tân Liên Phát, Công ty đã phát hành thêm 655.000.000 cổ phần với mệnh giá 10.000 VND/cổ phần để hoán đổi với cổ phần của Công ty Tân Liên Phát theo tỷ lệ hoán đổi 1:1. Việc phát hành cổ phần này làm tăng vốn cổ phần của Công ty thêm 6.550 tỷ VND.

Hoạt động chính của Công ty Tân Liên Phát là đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản. Công ty này có trụ sở chính ở số 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Tại ngày sáp nhập, Công ty Tân Liên Phát đang phát triển Dự án Vinhomes Central Park tại quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Tại ngày sáp nhập, Công ty Tân Liên Phát đang nắm giữ 99,05% cổ phần trong Công ty Cần Giờ. Công ty Cần Giờ sở hữu một dự án bất động sản tiềm năng. Thông qua giao dịch sáp nhập này, Công ty cũng trực tiếp nắm giữ khoản đầu tư vào Công ty Cần Giờ.

Ban Tổng Giám đốc đánh giá đây là một giao dịch hợp nhất kinh doanh giữa hai công ty dưới sự kiểm soát chung. Theo đó, giá trị tài sản thuần của Công ty Tân Liên Phát và Công ty Cần Giờ được hợp nhất theo giá trị ghi sổ của các công ty này tại ngày mua trên báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ của Công ty. Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất và tài sản thuần của Công ty Tân Liên Phát và Công ty Cần Giờ được ghi nhận vào chỉ tiêu quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

4. CÁC GIAO DỊCH MUA, SÁP NHẬP VÀ CHUYỂN NHƯỢNG QUAN TRỌNG TRONG KỲ (tiếp theo)

4.2 *Giao dịch hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung* (tiếp theo)

Nhận sáp nhập Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát ("Công ty Tân Liên Phát") (tiếp theo)

Giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Công ty Tân Liên Phát và Công ty Cần Giờ tại ngày sáp nhập như sau:

Đơn vị tính: VND

	Giá trị ghi sổ được xác định tại ngày sáp nhập
Tài sản	
Tiền và các khoản tương đương tiền	104.934.129.001
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	469.047.992.353
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5.727.958.949.506
Trả trước cho người bán ngắn hạn	544.575.397.685
Phải thu ngắn hạn khác	521.588.679.555
Hàng tồn kho	11.153.741.952.144
Chi phí trả trước ngắn hạn	337.735.058.715
Tài sản ngắn hạn khác	48.130.887.684
Nguyên giá bất động sản đầu tư	729.675.162.471
Khấu hao bất động sản đầu tư lũy kế	(10.315.703.679)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12.347.694.286.076
Lợi thế thương mại (Thuyết minh số 19)	337.766.778.506
Tài sản dài hạn khác	6.050.698.557.619
	38.363.232.127.636
Nợ phải trả	
Phải trả người bán ngắn hạn	1.092.046.389.338
Người mua trả tiền trước	5.341.922.756.374
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	222.802.083.787
Chi phí phải trả ngắn hạn	1.656.492.208.317
Phải trả ngắn hạn khác	3.791.964.098.222
Vay và nợ ngắn hạn	17.362.366.019.851
Dự phòng dài hạn	54.619.597.302
	29.522.213.153.191
Tổng tài sản thuần	**8.841.018.974.445**
Cổ đông không kiểm soát (Thuyết minh số 27)	(174.867.536.302)
Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất và tài sản thuần được ghi nhận vào Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu (Thuyết minh số 27.1)	(2.116.151.438.143)
Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh	**6.550.000.000.000**

4. CÁC GIAO DỊCH MUA, SÁP NHẬP VÀ CHUYỂN NHƯỢNG QUAN TRỌNG TRONG KỲ (tiếp theo)

4.2 *Giao dịch hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung* (tiếp theo)

Nhận sáp nhập Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát ("Công ty Tân Liên Phát") (tiếp theo)

Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc sáp nhập công ty	
Tiền thu về từ Công ty được sáp nhập	104.934.129.001
Tiền chi để nhận sáp nhập công ty tính đến ngày 30 tháng 6 năm 2018	-
Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào nghiệp vụ sáp nhập	**104.934.129.001**

Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh là 6.550 tỷ VND được thanh toán bằng việc Công ty phát hành thêm 655.000.000 cổ phần với mệnh giá 10.000 VND/cổ phần cho các cổ đông của Công ty Tân Liên Phát.

Mua Công ty Hoàng Gia, công ty con mới

Vào ngày 27 tháng 2 năm 2018, Công ty đã hoàn tất việc mua 57,85% cổ phần trong Công ty Hoàng Gia từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ, với tổng giá phí là 1.988 tỷ VND. Theo đó, Công ty Hoàng Gia trở thành công ty con của Công ty. Tại ngày mua, Công ty Hoàng Gia là chủ đầu tư của Dự án Vinhomes Royal City tại Đường Nguyễn Trãi, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội.

Ban Tổng Giám đốc đánh giá đây là một giao dịch hợp nhất kinh doanh giữa hai công ty dưới sự kiểm soát chung. Theo đó, giá trị tài sản thuần của Công ty Hoàng Gia được hợp nhất theo giá trị ghi sổ của công ty này tại ngày mua trên báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ của Công ty. Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất và tài sản thuần của Công ty Hoàng Gia được ghi nhận vào chỉ tiêu quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

4. CÁC GIAO DỊCH MUA, SÁP NHẬP VÀ CHUYỂN NHƯỢNG QUAN TRỌNG TRONG KỲ (tiếp theo)

4.2 *Giao dịch hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung* (tiếp theo)

Mua Công ty Hoàng Gia, công ty con mới (tiếp theo)

Giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Công ty Hoàng Gia tại ngày mua như sau:

Đơn vị tính: VND

	Giá trị ghi sổ được xác định tại ngày mua
Tài sản	
Tiền và các khoản tương đương tiền	48.286.883.502
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	1.292.424.199.779
Phải thu về cho vay ngắn hạn	600.000.000.000
Hàng tồn kho	27.236.370.753
Tài sản ngắn hạn khác	177.790.708.870
Bất động sản đầu tư	511.232.010.497
Tài sản dài hạn khác	124.499.976.085
Tổng tài sản	**2.781.470.149.486**
Nợ phải trả	
Phải trả người bán ngắn hạn	46.636.116.995
Người mua trả tiền trước	42.958.755.658
Chi phí phải trả ngắn hạn	27.403.407.219
Dự phòng ngắn hạn	29.160.836.381
Phải trả khác	61.404.091.536
	207.563.207.789
Tổng tài sản thuần	**2.573.906.941.697**
Cổ đông không kiểm soát (Thuyết minh số 27)	(1.090.657.666.205)
Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất và tài sản thuần được ghi nhận vào Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu (Thuyết minh số 27.1)	504.407.842.146
Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh	**1.987.657.117.638**
Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con	
Tiền thu về từ công ty con	48.286.883.502
Tiền chi để mua công ty con tính đến ngày 30 tháng 6 năm 2018	(1.987.657.117.638)
Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào nghiệp vụ mua	**(1.939.370.234.136)**

Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh là 1.988 tỷ VND và đã được thanh toán bằng tiền. Lợi nhuận trước thuế của Công ty Hoàng Gia kể từ ngày mua đến ngày 30 tháng 6 năm 2018 là 34 tỷ VND.

4. CÁC GIAO DỊCH MUA, SÁP NHẬP VÀ CHUYỂN NHƯỢNG QUAN TRỌNG TRONG KỲ (tiếp theo)

4.2 *Giao dịch hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung* (tiếp theo)

Mua Công ty Công ty Thiên Niên Kỷ, công ty con mới

Vào ngày 1 tháng 6 năm 2018, Công ty đã hoàn tất việc mua 100% phần vốn góp trong Công ty Thiên Niên Kỷ từ Tập đoàn Vingroup - Công ty CP, công ty mẹ, với tổng giá phí là 1.000 tỷ VND. Theo đó, Công ty Thiên Nhiên Kỷ trở thành công ty con của Công ty.

Hoạt động chính của Công ty Thiên Niên Kỷ là đầu tư, xây dựng, kinh doanh bất động sản và cho thuê văn phòng và cung cấp các dịch vụ liên quan. Công ty này có trụ sở chính ở Tầng 20A, tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, số 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Tại ngày mua, Công ty Thiên Niên Kỷ đang phát triển Dự án Vinhomes Golden River tại Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam và vận hành Khu văn phòng tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi tại Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ban Tổng Giám đốc đánh giá đây là một giao dịch hợp nhất kinh doanh giữa hai công ty dưới sự kiểm soát chung. Theo đó, giá trị tài sản thuần của Công ty Thiên Nhiên Kỷ được xác định theo giá trị ghi sổ của các công ty này tại ngày mua trên báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ của Công ty. Chênh lệch giữa giá phí và tài sản thuần của Công ty Thiên Nhiên Kỷ được ghi nhận vào chỉ tiêu quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Công ty Thiên Niên Kỷ tại ngày mua như sau:

4. CÁC GIAO DỊCH MUA, SÁP NHẬP VÀ CHUYỂN NHƯỢNG QUAN TRỌNG TRONG KỲ (tiếp theo)

4.2 *Giao dịch hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung* (tiếp theo)

Mua Công ty Thiên Niên Kỷ, công ty con mới (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

	Giá trị ghi sổ được xác định tại ngày mua
Tài sản	
Tiền và các khoản tương đương tiền	88.206.600.423
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	377.046.147.334
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	844.062.413.673
Trả trước cho người bán ngắn hạn	256.675.123.746
Phải thu về cho vay ngắn hạn	5.660.483.234.254
Phải thu ngắn hạn khác	323.090.793.939
Hàng tồn kho	6.432.410.206.519
Chi phí trả trước ngắn hạn	266.250.901.538
Bất động sản đầu tư	1.888.375.170.091
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	570.133.389.793
Lợi thế thương mại (Thuyết minh số 19)	153.044.574.162
Tài sản khác	106.215.066.320
	16.965.993.621.792
Nợ phải trả	
Phải trả người bán ngắn hạn	787.314.559.327
Người mua trả tiền trước	4.437.840.223.047
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	685.272.624.154
Chi phí phải trả ngắn hạn	1.086.287.223.599
Phải trả ngắn hạn khác	4.660.498.978.573
Phải trả dài hạn khác	130.707.025.639
Vay và nợ ngắn hạn	3.878.112.186.227
Tổng tài sản thuần	**1.299.960.801.226**
Chênh lệch giữa giá phí và tài sản thuần được ghi nhận vào Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu (Thuyết minh số 27.1)	(299.960.801.226)
Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh	**1.000.000.000.000**
Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con	
Tiền thu về từ Công ty con	88.206.600.423
Tiền chi để mua công ty con tính đến ngày 30 tháng 6 năm 2018	(1.000.000.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào nghiệp vụ mua	**(911.793.399.577)**

Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh là 1.000 tỷ VND và đã được thanh toán bằng tiền. Lợi nhuận trước thuế của Công ty Thiên Niên Kỷ kể từ ngày mua đến ngày 30 tháng 6 năm 2018 là 409 tỷ VND.

4. CÁC GIAO DỊCH MUA, SÁP NHẬP VÀ CHUYỂN NHƯỢNG QUAN TRỌNG TRONG KỲ (tiếp theo)

4.3 Giao dịch hợp nhất kinh doanh khác

Sáp nhập Công ty Cổ phần Kinh doanh và Quản lý Bất động sản Vinhomes ("Công ty Quản lý Vinhomes")

Vào ngày 25 tháng 1 năm 2018, theo Nghị quyết số 01/2018/NQ-ĐHĐCĐ-VH, Đại hội đồng cổ đông của Công ty Quản lý Vinhomes đã thông qua việc sáp nhập công ty này vào Công ty.

Theo Hợp đồng sáp nhập ngày 27 tháng 1 năm 2018 được ký kết giữa Công ty với Công ty Quản lý Vinhomes, Công ty đã phát hành thêm 381.500.000 cổ phần với mệnh giá 10.000 VND/cổ phần để hoán đổi với cổ phần của Công ty Quản lý Vinhomes theo tỷ lệ hoán đổi 1:1. Việc phát hành cổ phần này làm tăng vốn cổ phần của Công ty thêm 3.815 tỷ VND.

Hoạt động chính của Công ty Quản lý Vinhomes tại ngày sáp nhập là kinh doanh bất động sản, tư vấn, môi giới và các hoạt động hỗ trợ kinh doanh khác. Công ty này có trụ sở chính ở số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội.

Tại ngày sáp nhập, Công ty đang trong quá trình xác định giá trị hợp lý của:

- giá phí hợp nhất kinh doanh của Công ty; và
- giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả hoặc nợ tiềm tàng có thể xác định được của Công ty Quản lý Vinhomes.

Do đó, Công ty đã áp dụng phương pháp kế toán tạm thời để hợp nhất Công ty Quản lý Vinhomes.

Giá trị hợp lý được xác định tạm thời của giá phí hợp nhất kinh doanh của Công ty, tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Công ty Quản lý Vinhomes tại ngày sáp nhập được trình bày dưới đây:

4. CÁC GIAO DỊCH MUA, SÁP NHẬP VÀ CHUYỂN NHƯỢNG QUAN TRỌNG TRONG KỲ (tiếp theo)

4.3 Giao dịch hợp nhất kinh doanh khác (tiếp theo)

Sáp nhập Công ty Cổ phần Kinh doanh và Quản lý Bất động sản Vinhomes ("Công ty Quản lý Vinhomes") (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

	Giá trị hợp lý được xác định tạm thời tại ngày sáp nhập
Tài sản	
Tiền	436.915.335.232
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	172.130.755.950
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	856.634.989.252
Trả trước cho người bán ngắn hạn	300.287.774.697
Phải thu về cho vay ngắn hạn	6.655.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	60.868.234.328
Hàng tồn kho	2.989.585.863.943
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(160.416.097.560)
Tài sản ngắn hạn khác	74.049.195.945
Tài sản cố định hữu hình	27.201.933.528
Khấu hao tài sản cố định hữu hình lũy kế	(14.081.347.316)
Bất động sản đầu tư	2.487.004.662.163
Khấu hao bất động sản đầu tư lũy kế	(13.742.229.879)
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại (Thuyết minh số 33.3)	42.858.004.819
Tài sản dài hạn khác	57.077.519.205
	13.971.374.594.307
Nợ phải trả	
Phải trả người bán	732.056.233.243
Người mua trả tiền trước	1.535.686.360.613
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	148.347.886.487
Chi phí phải trả ngắn hạn	1.447.722.481.729
Doanh thu chưa thực hiện	1.895.303.265.448
Cổ tức phải trả	934.675.000.000
Dự phòng phải trả dài hạn	50.253.617.028
Phải trả khác	3.442.589.083.536
Tổng tài sản thuần	**3.784.740.666.223**
Lợi thế thương mại (Thuyết minh số 19)	30.259.333.777
Giá trị hợp lý được xác định tạm thời của giá phí hợp nhất kinh doanh	**3.815.000.000.000**
Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc sáp nhập công ty	
Tiền thu về từ công ty được sáp nhập	436.915.335.232
Tiền chi để nhận sáp nhập công ty tính đến ngày 30 tháng 6 năm 2018	-
Lưu chuyển tiền thuần từ nghiệp vụ nhận sáp nhập	**436.915.335.232**

Tổng giá trị hợp lý được xác định tạm thời của giá phí hợp nhất kinh doanh là 3.815 tỷ VND được thanh toán bằng việc Công ty phát hành thêm 381.500.000 cổ phần với mệnh giá 10.000 VND/cổ phần cho các cổ đông của Công ty Quản lý Vinhomes.

4. CÁC GIAO DỊCH MUA, SÁP NHẬP VÀ CHUYỂN NHƯỢNG QUAN TRỌNG TRONG KỲ (tiếp theo)

4.3 *Giao dịch hợp nhất kinh doanh khác* (tiếp theo)

Mua Công ty Phát Lộc, công ty con mới

Vào ngày 28 tháng 2 năm 2018, Công ty đã hoàn tất việc mua 77,96% phần vốn góp trong Công ty Phát Lộc từ các cá nhân với tổng giá phí là 316,9 tỷ VND. Theo đó, Công ty Phát Lộc trở thành công ty con của Công ty. Tại ngày mua, Công ty Phát Lộc sở hữu một dự án bất động sản tiềm năng.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2018, Công ty đang trong quá trình xác định giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả hoặc nợ tiềm tàng có thể xác định được của Công ty Phát Lộc tại ngày mua. Do đó, Công ty đã áp dụng phương pháp kế toán tạm thời để hợp nhất công ty này. Giá trị hợp lý được xác định tạm thời của tài sản, nợ phải trả hoặc nợ tiềm tàng có thể xác định được của Công ty Phát Lộc tại ngày mua được trình bày dưới đây:

Đơn vị tính: VND

	Giá trị hợp lý được xác định tạm thời tại ngày mua
Tài sản	
Tiền	9.597.036.150
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	56.351.012.773
Phải thu ngắn hạn khác	90.222.222.222
Bất động sản đầu tư	141.310.152.586
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12.639.714.775
Tài sản khác	39.600.000
	310.159.738.506
Nợ phải trả	
Vay và nợ ngắn hạn	13.100.000.000
Phải trả khác	1.524.600.049
Tổng tài sản thuần	**295.535.138.457**
Cổ đông không kiểm soát (Thuyết minh số 27)	(65.135.944.516)
Lợi thế thương mại (Thuyết minh số 19)	86.527.206.059
Giá trị hợp lý được xác định tạm thời của giá phí hợp nhất kinh doanh	**316.926.400.000**
Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc công ty con	
Tiền thu về từ công ty con	9.597.036.150
Tiền chi để mua công ty con tính đến ngày 30 tháng 6 năm 2018	(316.926.400.000)
Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào nghiệp vụ mua	**(307.329.363.850)**

Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh là 316,9 tỷ VND và đã được thanh toán bằng tiền. Lợi nhuận trước thuế của Công ty Phát Lộc kể từ ngày mua đến ngày 30 tháng 6 năm 2018 là 2 tỷ VND.

4. CÁC GIAO DỊCH MUA, SÁP NHẬP VÀ CHUYỂN NHƯỢNG QUAN TRỌNG TRONG KỲ (tiếp theo)

4.4 Giao dịch chuyển nhượng và mất kiểm soát trong công ty con

Chuyển nhượng vốn góp trong Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinDS ("Công ty VinDS")

Vào ngày 3 tháng 1 năm 2018, theo các hợp đồng sáp nhập ký kết giữa Công ty Vincommerce, công ty trong cùng Tập đoàn, và Công ty VinDS, Công ty VinDS đã được sáp nhập vào Công ty Vincommerce, và theo đó, Công ty VinDS chấm dứt tồn tại. Sau đó, vào ngày 11 tháng 1 năm 2018, Công ty đã bán toàn bộ cổ phần trong Công ty Vincommerce cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ, với tổng giá phí là 693 tỷ VND. Theo đó, Công ty đã ghi nhận khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ (Thuyết minh số 28.2).

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	*Ngày 31 tháng 12 năm 2017*
Tiền mặt	2.086.448.350	159.912.175
Tiền gửi ngân hàng	1.054.717.621.489	815.874.983.916
Tiền đang chuyển	-	2.306.504.160
Các khoản tương đương tiền	3.661.795.817.683	743.236.370.567
TỔNG CỘNG	**4.718.599.887.522**	**1.561.577.770.818**

Các khoản tương đương tiền vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng có kỳ hạn từ 1 đến 3 tháng và hưởng lãi suất từ 4,1%/năm đến 5,5%/năm (năm 2017: từ 4,2%/năm đến 5,5%/năm).

Chi tiết số lượng từng loại ngoại tệ tính theo nguyên tệ:

	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	*Ngày 31 tháng 12 năm 2017*
Ngoại tệ các loại:		
- Đô la Mỹ (USD)	77.058	6.915

6. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2018		*Ngày 31 tháng 12 năm 2017*	
	Giá gốc	*Giá trị ghi sổ*	*Giá gốc*	*Giá trị ghi sổ*
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (i)	1.183.838.995.291	1.183.838.995.291	-	-
TỔNG CỘNG	**1.183.838.995.291**	**1.183.838.995.291**	**-**	**-**

(i) Các khoản tiền gửi ngân hàng tại ngày 30 tháng 6 năm 2018 có kỳ hạn gốc từ 6 đến 13 tháng và hưởng lãi suất từ 6,0%/năm đến 7,1%/năm.

7. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

7.1 *Phải thu ngắn hạn của khách hàng*

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	*Ngày 31 tháng 12 năm 2017*
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	3.484.533.496.311	852.651.790.464
Phải thu từ cho thuê và cung cấp dịch vụ liên quan	270.405.561.301	256.082.095.444
Phải thu từ dịch vụ quản lý bất động sản	199.545.756.736	-
Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư	-	10.836.643.891.478
TỔNG CỘNG	**3.954.484.814.348**	**11.945.377.777.386**
Trong đó:		
Phải thu từ khách hàng	*3.622.769.871.816*	*2.074.306.433.306*
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	*331.714.942.532*	*9.871.071.344.080*
Trong đó, khoản phải thu chiếm trên 10%		
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	-	*9.822.251.781.478*

7.2 *Trả trước cho người bán ngắn hạn*

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	*Ngày 31 tháng 12 năm 2017*
Trả trước cho người bán	6.194.730.065.575	1.587.118.313.431
- *Sở Tài chính Hà Nội*	*2.662.800.000.000*	-
- *Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Gia Lâm*	*1.513.353.763.464*	*792.312.969.328*
- *Trung tâm phát triển quỹ đất Hà Nội*	*521.078.501.166*	-
- *Trả trước cho người bán khác*	*1.497.497.800.945*	*794.805.344.103*
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	90.493.106.888	108.076.582.716
TỔNG CỘNG	**6.285.223.172.463**	**1.695.194.896.147**
Dự phòng trả trước cho người bán	(15.642.381.191)	(2.400.000.000)

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	*Ngày 31 tháng 12 năm 2017*
Các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp và cá nhân (i)	4.679.600.000.000	6.771.028.571.429
Các khoản cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	70.000.000.000	2.684.000.000.000
Các khoản cho vay dài hạn đến hạn thu hồi (ii)	19.999.942.002	21.999.942.002
TỔNG CỘNG	**4.769.599.942.002**	**9.477.028.513.431**
Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi	(67.643.669.305)	(67.643.669.305)

(i) Số dư cuối kỳ chủ yếu bao gồm các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp và cá nhân với kỳ hạn từ 6 đến 12 tháng, hưởng lãi suất 8%/năm. Trong đó bao gồm các khoản cho ba (03) đối tác doanh nghiệp vay với tổng giá trị 4.500 tỷ VND và được đảm bảo bằng một số cổ phần và một phần vốn góp của các bên đi vay.

(ii) Các khoản cho vay này có tài sản đảm bảo là các tài sản thuộc gian hàng kinh doanh của các đối tác doanh nghiệp.

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	*Ngày 31 tháng 12 năm 2017*
Ngắn hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)	7.900.000.000.000	-
Phải thu lợi nhuận được chia (ii)	2.328.345.756.593	-
Phải thu lãi vay và lãi tiền gửi	585.790.629.136	445.998.056.165
Phải thu từ tài khoản quản lý tiền tập trung (iii)	564.355.333.466	53.070.861.526
Phải thu từ ký quỹ, đặt cọc ngắn hạn	444.515.975.000	56.767.160.790
Phải thu từ các khoản thu, chi hộ	279.504.142.995	137.857.940.830
Phải thu từ việc thu hộ khách hàng thanh toán theo tiến độ	-	1.033.361.277.516
Phải thu khác	355.975.999.572	28.807.389.320
TỔNG CỘNG	**12.458.487.836.762**	**1.755.862.686.147**
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên khác	*1.364.275.576.932*	*1.610.486.942.318*
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	*11.094.212.259.830*	*145.375.743.829*
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác	*(28.705.000.000)*	*(28.705.000.000)*
Dài hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (iv)	9.000.000.000.000	-
Phải thu khác	76.798.745.262	84.480.824.736
TỔNG CỘNG	**9.076.798.745.262**	**84.480.824.736**

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

(i) Bao gồm một số khoản đặt cọc với giá trị 7.900 tỷ VND cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP cho mục đích đầu tư phát triển một số dự án bất động sản theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh. Các khoản đặt cọc này không có tài sản đảm bảo.

(ii) Phải thu lợi nhuận được chia từ các hợp đồng đầu tư và kinh doanh với Tập đoàn Vingroup – Công ty cho mục đích phát triển các dự án bất động sản Vinhomes Riverside The Harmony 2, Vinhomes Imperia Hải Phòng và Vinhomes Dragon Bay. Tổng lợi nhuận Công ty được chia trong kỳ được trình bày trong Thuyết minh số 28.2. Các khoản lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh này đã được thu bằng tiền sau ngày 30 tháng 6 năm 2018.

(iii) Theo các Thỏa thuận quản lý dòng tiền tập trung giữa Tập đoàn Vingroup – Công ty CP với Công ty và các công ty con, Tập đoàn Vingroup – Công ty CP sẽ thực hiện quản lý dòng tiền tập trung cho một số công ty trong cùng Tập đoàn thông qua tài khoản tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam. Theo đó, số dư tiền trên tài khoản chỉ định của Công ty và các công ty con tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam được điều chuyển tự động đến tài khoản tập trung của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và sẽ được sử dụng bởi Công ty và các công ty con theo hạn mức thanh toán được thỏa thuận. Số dư cuối kỳ là khoản phải thu từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP do việc điều chuyển tiền theo hệ thống tài khoản quản lý dòng tiền tập trung tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

(iv) Khoản đặt cọc với giá trị 9.000 tỷ VND cho một đối tác doanh nghiệp cho mục đích đầu tư phát triển một dự án bất động sản theo hợp đồng hợp tác kinh doanh và phát triển dự án. Khoản đặt cọc này được đảm bảo bởi một số cổ phần trong đối tác doanh nghiệp này thuộc sở hữu bởi một đối tác doanh nghiệp khác và mọi quyền và lợi ích đối với các cổ phần này.

10. NỢ XẤU

Nợ xấu của Công ty và các công ty con chủ yếu bao gồm các khoản phải thu gốc và lãi cho vay các đối tác doanh nghiệp đã quá hạn thanh toán:

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2018		*Ngày 31 tháng 12 năm 2017*	
Đối tượng nợ	*Giá gốc*	*Giá trị có thể thu hồi*	*Giá gốc*	*Giá trị có thể thu hồi*
Đối tác doanh nghiệp	197.317.167.672	85.326.117.176	106.704.942.000	7.956.272.695
TỔNG CỘNG	**197.317.167.672**	**85.326.117.176**	**106.704.942.000**	**7.956.272.695**

Chi tiết các khoản nợ quá hạn chiếm trên 10% tổng nợ quá hạn:

Công ty Cổ phần Xi măng Phú Sơn	*82.705.000.000*	-	*82.705.000.000*	-

11. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2018		*Ngày 31 tháng 12 năm 2017*	
	Giá gốc	*Dự phòng*	*Giá gốc*	*Dự phòng*
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	32.700.994.557.044	(92.746.389.678)	14.576.232.471.898	(78.720.193.331)
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành (ii)	2.093.314.074.207	-	154.504.452.970	-
Bất động sản mua để bán (iii)	2.173.344.427.486	(119.954.540.393)	2.418.908.952.989	(131.131.232.245)
Hàng tồn kho hoạt động bán lẻ	-	-	115.615.927.880	(49.258.453.411)
Hàng tồn kho khác	34.063.936.139	-	107.750.242	-
TỔNG CỘNG	**37.001.716.994.876**	**(212.700.930.071)**	**17.265.369.555.979**	**(259.109.878.987)**

(i) Chủ yếu bao gồm chi phí xây dựng và phát triển các hạng mục căn hộ, biệt thự, văn phòng, trường học, khách sạn và trung tâm thương mại để bán thuộc Dự án Vinhomes Green Bay, Dự án Vinhomes Metropolis, Dự án Vinhomes Golden River, Dự án VinCity Gia Lâm, Dự án VinCity Park và Dự án Vinhomes Central Park.

(ii) Chủ yếu bao gồm các căn hộ đã xây dựng hoàn thành tại Dự án Vinhomes Times City và các hạng mục trường học, bệnh viện cho mục đích chuyển nhượng thuộc dự án Vinhomes Central Park.

(iii) Chủ yếu bao gồm các biệt thự mua để bán thuộc Dự án Vinhomes Thăng Long và Dự án Vinhomes Riverside.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2018, toàn bộ quyền tài sản, động sản và bất động sản là công trình hình thành trên đất (dù hiện tại đã hình thành hay sẽ hình thành trong tương lai) thuộc khách sạn Landmark đủ điều kiện thế chấp theo quy định của pháp luật đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho một khoản trái phiếu của Công ty Vinpearl, công ty trong cùng Tập đoàn.

Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho:

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 (Chưa kiểm toán)*
Số đầu kỳ	259.109.878.987	8.386.879.738
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	55.014.496.967	106.474.650.584
Cộng: Sáp nhập trong kỳ	160.416.097.560	-
Trừ: Do thanh lý công ty con	(49.258.453.411)	-
Trừ: Sử dụng dự phòng trong kỳ	(212.581.090.032)	-
Số cuối kỳ	212.700.930.071	114.861.530.322

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	*Ngày 31 tháng 12 năm 2017*
Ngắn hạn		
Chi phí hoa hồng liên quan đến các căn hộ và biệt thự chưa bàn giao	897.077.181.568	607.480.080.694
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	195.126.026.261	173.135.075.150
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	15.264.854.141	5.554.314.620
TỔNG CỘNG	**1.107.468.061.970**	**786.169.470.464**
Dài hạn		
Quyền thuê đất (i)	372.098.854.241	378.947.299.410
Chi phí trả trước tiền thuê biệt thự	52.904.158.425	-
Chi phí công cụ, dụng cụ	26.076.034.674	13.531.226.142
Chi phí hoa hồng cho thuê	12.592.970.424	-
Chi phí trả trước dài hạn khác	57.348.957.700	36.338.029
TỔNG CỘNG	**521.020.975.464**	**392.514.863.581**

(i) Đây là quyền thuê đất tại các trung tâm thương mại của Công ty Sinh Thái phát sinh từ hợp đồng hợp tác kinh doanh.

13. TÀI SẢN KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	*Ngày 31 tháng 12 năm 2017*
Ngắn hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)	7.858.895.463.363	10.000.000.000
Hệ thống thiết bị điện (ii)	229.987.102.653	196.578.466.985
TỔNG CỘNG	**8.088.882.566.016**	**206.578.466.985**
Trong đó:		
Đặt cọc cho các bên khác	*4.573.595.966.016*	*206.578.466.985*
Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	*3.515.286.600.000*	-
Dài hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (iii)	766.000.000.000	-
Đặt cọc cho mục đích thương mại (iv)	1.032.349.277.786	-
TỔNG CỘNG	**1.798.349.277.786**	-
Trong đó:		
Đặt cọc cho các bên khác	*1.032.349.277.786*	-
Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	*766.000.000.000*	-

13. TÀI SẢN KHÁC (tiếp theo)

(i) Chủ yếu bao gồm:

- Các khoản đặt cọc với tổng giá trị 3.568,7 tỷ cho các đối tác doanh nghiệp và cá nhân để mua cổ phần của một số công ty đang sở hữu các dự án bất động sản tiềm năng. Một trong số các khoản đặt cọc này được cam kết bảo lãnh thanh toán bởi một đối tác cá nhân và một đối tác doanh nghiệp. Sau kỳ, Công ty đã hoàn tất việc mua một công ty con và kết chuyển một số khoản đặt cọc này sang khoản đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 39);
- Khoản đặt cọc với giá trị 2.233 tỷ VND cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và một công ty trong cùng Tập đoàn để mua cổ phần/phần vốn góp của một số các công ty con đang sở hữu các dự án bất động sản của Tập đoàn. Các khoản đặt cọc này được đảm bảo bằng toàn bộ cổ phần/phần vốn góp trong các công ty này và mọi quyền, lợi ích với toàn bộ cổ phần/phần vốn góp được đảm bảo;
- Khoản đặt cọc với giá trị 1.232,5 tỷ VND cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP cho mục đích đầu tư phát triển một số dự án bất động sản theo các hợp đồng nhận chuyển nhượng dự án và hợp tác phát triển dự án. Các khoản đặt cọc này không có tài sản đảm bảo;
- Khoản đặt cọc với giá trị 694 tỷ VND cho một đối tác doanh nghiệp cho mục đích đầu tư phát triển một dự án bất động sản tiềm năng theo hợp đồng nhận chuyển nhượng dự án. Khoản đặt cọc này không có tài sản đảm bảo; và

(ii) Đây là hệ thống thiết bị điện sẽ được Công ty và các công ty con chuyển giao lại cho Tổng Công ty Điện lực Thành phố Hà Nội.

(iii) Bao gồm:

- Các khoản đặt cọc với giá trị 466 tỷ VND cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP cho mục đích đầu tư phát triển một số dự án bất động sản theo các hợp đồng nhận chuyển nhượng dự án. Các khoản đặt cọc này không có tài sản đảm bảo; và
- Các khoản đặt cọc với giá trị 300 tỷ VND cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP để mua cổ phần của một số công ty con đang sở hữu các dự án bất động sản của Tập đoàn. Các khoản đặt cọc này được đảm bảo bằng một số cổ phần trong một số công ty trong cùng Tập đoàn và mọi quyền, lợi ích với một số cổ phần được đảm bảo.

(iv) Khoản đặt cọc cho một đối tác doanh nghiệp với lãi suất được xác định theo lãi suất huy động tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng (lãi trả sau) của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, lãi suất được điều chỉnh ba tháng một lần. Tiền đặt cọc và lãi cọc sẽ được chuyển thành khoản thanh toán tương ứng với 10% giá trị nghiệm thu theo các hợp đồng chi tiết được ký kết và thực hiện giữa Công ty và đối tác doanh nghiệp này. Khoản đặt cọc này không có tài sản đảm bảo.

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	*Máy móc, thiết bị*	*Phương tiện vận tải*	*Thiết bị văn phòng*	*Tài sản cố định khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:						
Số đầu kỳ	1.180.896.945.732	194.648.470.255	3.019.235.970	72.665.527.548	-	1.451.230.179.505
Mua trong kỳ	-	555.759.731	1.667.461.324	51.445.455	-	2.274.666.510
Tăng do mua và sáp nhập công ty	-	17.443.134.657	69.215.960.343	1.260.504.155	11.015.399.907	98.934.999.062
Thanh lý, nhượng bán	(682.990.660.826)	(99.715.104.839)	(4.699.448.314)	-	-	(787.405.213.979)
Giảm do thanh lý công ty con	(88.409.333.386)	(141.410.999)	-	(71.544.587.432)	-	(160.095.331.817)
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(409.496.951.520)	(88.797.998.123)	-	-	-	(498.294.949.643)
Số cuối kỳ	-	23.992.850.682	69.203.209.323	2.432.889.726	11.015.399.907	106.644.349.638
Đã khấu hao hết	-	*15.294.201.970*	*2.578.015.910*	*1.004.912.605*	*246.244.978*	*19.123.375.463*
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu kỳ	82.403.234.947	42.234.501.855	3.019.235.970	26.638.587.124	-	154.295.559.896
Khấu hao trong kỳ	7.401.970.197	14.399.401.217	109.983.933	42.016.471	3.749.306.469	25.702.678.287
Tăng do sáp nhập công ty	-	10.345.392.061	178.086.174	1.072.317.075	2.485.552.006	14.081.347.316
Thanh lý, nhượng bán	(44.617.600.953)	(33.492.902.326)	-	-	-	(78.110.503.279)
Giảm do thanh lý công ty con	(35.084.317.880)	(13.819.993)	-	(26.435.958.386)	-	(61.534.096.259)
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(10.103.286.311)	(14.791.840.057)	-	-	-	(24.895.126.368)
Số cuối kỳ	-	18.680.732.757	3.307.306.077	1.316.962.284	6.234.858.475	29.539.859.593
Giá trị còn lại:						
Số đầu kỳ	1.098.493.710.785	152.413.968.400	-	46.026.940.424	-	1.296.934.619.609
Số cuối kỳ	-	5.312.117.925	65.895.903.246	1.115.927.442	4.780.541.432	77.104.490.045

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	*Nhà cửa, vật kiến trúc*	*Máy móc, thiết bị*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:				
Số đầu kỳ	-	149.492.371.863	46.727.731.933	196.220.103.796
Tăng do mua và sáp nhập công ty (Thuyết minh số 4)	2.742.541.377.892	2.911.063.552.349	103.992.227.567	5.757.597.157.808
Tăng do mua bất động sản đầu tư	2.272.309.520	36.171.339.185	-	38.443.648.705
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	27.620.433.638	64.500.910.128	8.207.698.926	100.329.042.692
Kết chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng	45.664.206.200	363.832.745.318	88.797.998.125	498.294.949.643
Thanh lý, nhượng bán trong kỳ (i)	(335.373.750.369)	(200.897.886.473)	-	(536.271.636.842)
Giảm khác	-	(53.300.778.417)	-	(53.300.778.417)
Số cuối kỳ	2.482.724.576.881	3.270.862.253.953	247.725.656.551	6.001.312.487.385
Giá trị khấu hao lũy kế:				
Số đầu kỳ	-	12.413.975.718	20.767.880.876	33.181.856.594
Tăng do sáp nhập công ty (Thuyết minh số 4)	7.767.586.498	14.988.992.226	1.301.354.834	24.057.933.558
Kết chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng	-	10.103.286.311	14.791.840.057	24.895.126.368
Thanh lý, nhượng bán trong kỳ (i)	-	(3.175.617.911)	-	(3.175.617.911)
Khấu hao trong kỳ	6.871.986.330	31.329.603.900	8.430.370.609	46.631.960.839
Giảm khác	-	(556.920.656)	-	(556.920.656)
Số cuối kỳ	14.639.572.828	65.103.319.588	45.291.446.376	125.034.338.792
Giá trị còn lại:				
Số đầu kỳ	-	137.078.396.145	25.959.851.057	163.038.247.202
Số cuối kỳ (ii)	2.468.085.004.053	3.205.758.934.365	202.434.210.175	5.876.278.148.593

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

(i) Bất động sản đầu tư thanh lý, chuyển nhượng trong kỳ bao gồm các căn nhà phố thương mại và diện tích thương mại, một số biệt thự, căn hộ, nhà phố thương mại cho thuê thuộc dự án Vinhomes Riverside và dự án Vinhomes Central Park.

(ii) Bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2018 chủ yếu bao gồm: cấu phần văn phòng cho thuê thuộc Dự án Vinhomes Times City; tòa văn phòng Vincom Centre Đồng Khởi số 72 đường Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh; tòa văn phòng số 127 đường Đinh Tiên Hoàng, phường 3, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh; cấu phần bãi gửi xe thuộc các dự án Vinhomes Times City, Vinhomes Central Park, Vinhomes Golden River, Vinhomes Royal City; và một số biệt thự cho thuê thuộc dự án Vinhomes Riverside.

Công ty chưa chính thức thực hiện xác định giá trị hợp lý cho toàn bộ bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2018 do chưa thu thập đủ thông tin về thị trường để phục vụ cho mục đích xác định giá trị hợp lý. Tuy nhiên, dựa trên kế hoạch sử dụng các tài sản này, Ban Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ sách.

16. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong kỳ, Công ty và các công ty con đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị là khoảng 203 tỷ VND (cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017: 29 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này bao gồm liên quan đến các khoản vay trực tiếp nhằm đầu tư xây dựng các dự án Vinhomes Central Park, dự án Vinhomes Green Bay, dự án VinCity Gia Lâm, dự án VinCity Park, và dự án Vinhomes Metropolis. Các khoản đi vay được vốn hóa có lãi suất từ 7% đến 10,03% (Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017: 7%).

17. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	*Ngày 31 tháng 12 năm 2017*
Dự án Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ	12.367.962.645.985	-
Dự án Vinhomes Melodia	1.470.239.502.546	-
Dự án VinCity Park	1.248.690.114.589	-
Dự án Vinhomes Kỳ Hòa	1.128.881.838.430	-
Dự án VinCity Gia Lâm	681.458.922.861	1.566.693.795.705
Dự án Vinhomes Mê Linh	636.648.707.303	636.534.654.499
Dự án Vinhomes Golden River	594.620.517.516	-
Dự án Vinhomes Làng Vân	501.209.960.926	-
Dự án Vinhomes Green Bay	146.837.372.556	192.252.033.947
Dự án Vinhomes Thăng Long	-	51.292.959.544
Các dự án khác	71.944.105.934	15.282.099.346
TỔNG CỘNG (*)	**18.848.493.688.646**	**2.462.055.543.041**

(*) Bao gồm các chi phí xây dựng, chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, chi phí phát triển dự án và giá mua các công ty con được phân bổ như một phần chi phí mua dự án.

18. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2018		*Ngày 31 tháng 12 năm 2017*	
	Giá gốc	*Dự phòng*	*Giá gốc*	*Dự phòng*
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết (Thuyết minh số 18.1)	-	-	9.443.697.124	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 18.2)	139.223.000.000	-	1.695.528.410.000	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (i)	50.000.000.000	-	50.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	**189.223.000.000**	**-**	**1.754.972.107.124**	**-**

(i) Số dư vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 bao gồm khoản đầu tư vào trái phiếu của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam có giá trị ghi sổ là 50 tỷ VND. Thời hạn của khoản trái phiếu này là 120 tháng kể từ ngày 25 tháng 11 năm 2016 và hưởng lãi suất 7,57%/năm cho năm đầu tiên. Lãi suất trong các năm tiếp theo bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân kỳ hạn 12 tháng cộng biên độ 1%.

18.1 Đầu tư vào công ty liên kết

Chi tiết giá trị khoản đầu tư vào công ty liên kết này như sau:

Đơn vị tính: VND

	Công ty Tây Tăng Long
Giá trị đầu tư:	
Số đầu kỳ	9.000.000.000
Đầu tư tăng thêm trong kỳ	84.000.000.000
Mua thành công ty con	(93.000.000.000)
Số cuối kỳ	-
Phần lũy kế lợi nhuận sau khi mua công ty liên kết:	
Số đầu kỳ	443.697.124
Phần lợi nhuận từ công ty liên kết	191.238.076
Kết chuyển sang đầu tư vào công ty con	(634.935.200)
Số cuối kỳ	-
Giá trị còn lại	
Số đầu kỳ	9.443.697.124
Số cuối kỳ	-

18. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

18.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2018				*Ngày 31 tháng 12 năm 2017*			
	Số lượng cổ phiếu	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ sở hữu (%)*	*Giá trị (*) (VND)*	*Số lượng cổ phiếu*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ sở hữu (%)*	*Giá trị (VND)*
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Thương mại Thành Phố Hồ Chí Minh ("Công ty Vicentra") (i)	-	-	-	-	2.770.980	1,00	1,00	81.743.910.000
Công ty Cổ phần Vincom Retail ("Công ty Vincom Retail") (Thuyết minh số 27.1)	-	-	-	-	156.888.450	8,25	8,25	1.568.884.500.000
Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Tổng hợp Vincom (ii)	-	-	-	-	(**)	6,00	6,00	24.000.000.000
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VinAcademy ("Công ty VinAcademy") (ii)	-	-	-	-	(**)	6,00	6,00	15.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh và Phát triển Đô thị Ngôi sao Phương Nam ("Công ty Ngôi sao Phương Nam") (ii)	-	-	-	-	590.000	0,98	0,98	5.900.000.000
Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Bất động sản VinEstate ("Công ty VinEstate") (iii)	(**)	19,50	19,50	117.000.000.000	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Xavinco ("Công ty Xavinco")	2.000.000	1,00	1,00	22.223.000.000	-	-	-	-
TỔNG CỘNG				**139.223.000.000**				**1.695.528.410.000**

(*) Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa xác định được tại ngày 30 tháng 6 năm 2018 do cổ phiếu của các công ty này không được niêm yết trên thị trường chứng khoán.

(**) Đây là công ty trách nhiệm hữu hạn.

(i) Tại ngày 1 tháng 6 năm 2018, Công ty đã hoàn tất việc mua 100% phần vốn góp trong Công ty Thiên Niên Kỷ. Đồng thời cùng ngày, Công ty Vicentra được sáp nhập vào công ty Thiên Niên Kỷ (Thuyết minh số 4.2);

(ii) Các khoản đầu tư này đã được chuyển nhượng cho các công ty trong cùng Tập đoàn trong tháng 1 năm 2018, và không có lãi/lỗ phát sinh từ các giao dịch này; và

18. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

18.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (tiếp theo)

(iii) Tại ngày 27 tháng 2 năm 2018, Công ty đã hoàn thành việc góp 117 tỷ, tương ứng với 19,5% phần vốn góp trong Công ty VinEstate. Theo đó, Công ty VinEstate trở thành một khoản đầu tư khác của Công ty.

19. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Đơn vị tính: VND

	Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty Sinh Thái	*Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty Đầu tư Việt Nam*	*Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty Đô thị Gia Lâm*	*Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty Phú Gia*	*Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty Phát Lộc*	*Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty Tân Liên Phát*	*Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty Quản lý Vinhomes*	*Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty Thiên Niên Kỷ*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:									
Số đầu kỳ	369.866.854.773	288.148.907.591	1.235.307.223	40.344.641.425	-	-	-	-	699.595.711.012
Số phát sinh từ giao dịch mua công ty con (Thuyết minh số 4)	-	-	-	-	86.527.206.059	337.766.778.506	30.259.333.777	153.044.574.162	607.597.892.504
Số cuối kỳ	369.866.854.773	288.148.907.591	1.235.307.223	40.344.641.425	86.527.206.059	337.766.778.506	30.259.333.777	153.044.574.162	1.307.193.603.516
Phân bổ lũy kế:									
Số đầu kỳ	38.456.456.826	29.999.064.352	128.607.327	4.200.264.040	-	-	-	-	72.784.392.545
Phân bổ trong kỳ	18.493.342.739	14.407.445.380	61.765.361	2.017.232.071	2.884.240.202	20.620.013.750	1.260.805.574	1.514.008.783	61.258.853.860
Số cuối kỳ	56.949.799.565	44.406.509.732	190.372.688	6.217.496.111	2.884.240.202	20.620.013.750	1.260.805.574	1.514.008.783	134.043.246.405
Giá trị còn lại:									
Số đầu kỳ	331.410.397.947	258.149.843.239	1.106.699.896	36.144.377.385	-	-	-	-	626.811.318.467
Số cuối kỳ	312.917.055.208	243.742.397.859	1.044.934.535	34.127.145.314	83.642.965.857	317.146.764.756	28.998.528.203	151.530.565.379	1.173.150.357.111

20. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

20.1 Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Giá trị, đồng thời là số có khả năng trả nợ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	*Ngày 31 tháng 12 năm 2017*
Phải trả cho người bán	2.606.500.248.460	629.985.256.556
- Đối tác doanh nghiệp cung cấp dịch vụ xây dựng	*763.330.489.711*	*66.222.458.251*
- Công ty Cổ Phần Tập Đoàn Xây Dựng Hòa Bình	*237.273.941.294*	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Ứng dụng Công nghệ Delta – V	*109.361.235.543*	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bất động sản Lanmak	*70.849.418.839*	*100.785.912.863*
- Đối tác doanh nghiệp cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản	-	*54.453.054.935*
- Phải trả người bán khác	*1.425.685.163.073*	*408.523.830.507*
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	591.578.925.188	295.405.326.152
TỔNG CỘNG	**3.198.079.173.648**	**925.390.582.708**

20.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	*Ngày 31 tháng 12 năm 2017*
Thanh toán theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (i)	18.633.623.324.204	16.843.606.855.148
Trả trước tiền thuê bất động sản	38.577.056.643	-
Các khoản người mua trả tiền trước khác	2.143.900.961	2.137.409.256
TỔNG CỘNG	**18.674.344.281.808**	**16.845.744.264.404**

(i) Đây chủ yếu là số dư các khoản thanh toán theo tiến độ của các hợp đồng mua căn hộ, biệt thự và nhà phố thương mại tại Dự án Vinhomes Metropolis, Vinhomes Green Bay, Vinhomes Golden River, Vinhomes Thăng Long, Vinhomes Riverside, Vinhomes Central Park và Vinhomes Times City từ các khách hàng đã ký hợp đồng mua bán với Công ty và các công ty con.

21. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP, PHẢI THU NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: VND

	Số đầu kỳ	*Số phải nộp trong kỳ*	*Số đã nộp trong kỳ*	*Số cuối kỳ*
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	124.431.747.979	2.752.049.244.696	(1.295.151.803.670)	1.581.329.189.005
Thuế giá trị gia tăng	76.932.264.068	337.419.107.966	(382.196.128.057)	32.155.243.977
Các loại thuế khác	29.142.811.588	36.756.297.822	(59.728.663.924)	6.170.445.486
TỔNG CỘNG	**230.506.823.635**	**3.126.224.650.484**	**(1.737.076.595.651)**	**1.619.654.878.468**

	Số đầu kỳ	*Số phải thu trong kỳ*	*Số đã cấn trừ trong kỳ*	*Số cuối kỳ*
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	83.535.446.363	510.200.345.500	(347.643.460.290)	246.092.331.573
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.212.389.776	29.488.190.255	-	31.700.580.031
Các loại thuế khác	1.741.876	946.538.799	-	948.280.675
TỔNG CỘNG	**85.749.578.015**	**540.635.074.554**	**(347.643.460.290)**	**278.741.192.279**

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	*Ngày 31 tháng 12 năm 2017*
Giá vốn trích trước cho các căn hộ và biệt thự đã bàn giao	1.992.168.606.562	506.239.161.968
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới và các chi phí bán hàng khác liên quan đến các căn hộ và biệt thự	1.010.747.235.591	132.626.220.949
Chi phí xây dựng trích trước	788.418.506.688	304.621.884.440
Lãi trái phiếu và lãi vay phải trả	724.906.628.330	782.481.153.118
Các khoản chi phí phải trả khác	6.479.140.188	12.467.963.128
TỔNG CỘNG	**4.522.720.117.359**	**1.738.436.383.603**
Trong đó:		
Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên khác	*3.964.383.112.633*	*1.254.035.975.214*
Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	*558.337.004.726*	*484.400.408.389*

23. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	*Ngày 31 tháng 12 năm 2017*
Ngắn hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý căn hộ, biệt thự	374.438.483.696	-
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê	69.373.119.518	16.617.259.917
Doanh thu chưa thực hiện khác	9.397.114.281	-
	453.208.717.495	**16.617.259.917**
Dài hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý căn hộ, biệt thự	1.564.230.166.306	-
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê	262.938.814.337	268.018.281.667
	1.827.168.980.643	**268.018.281.667**
TỔNG CỘNG	**2.280.377.698.138**	**284.635.541.584**

24. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	*Ngày 31 tháng 12 năm 2017*
Ngắn hạn		
Tiền nhận từ khách hàng theo các hợp đồng đặt cọc, vay vốn và các thỏa thuận có liên quan khác	5.792.737.061.903	4.065.004.830.340
Nhận đặt cọc với mục đích chuyển nhượng cổ phần	-	961.124.640.000
Nhận đặt cọc theo hợp đồng hợp tác kinh doanh (i)	2.322.000.000.000	188.000.000.000
Kinh phí bảo trì của các căn hộ đã bàn giao (ii)	1.573.335.654.400	471.081.820.805
Nhận đặt cọc từ đại lý môi giới và khách thuê mặt bằng	136.805.118.425	-
Các khoản phải trả khác	653.090.576.850	77.933.131.022
	10.477.968.411.578	**5.763.144.422.167**
Trong đó:		
Phải trả các bên khác	*7.861.661.457.440*	*5.523.266.893.090*
Phải trả khác cho bên liên quan (Thuyết minh số 34)	*2.616.306.954.138*	*239.877.529.077*
Dài hạn		
Nhận đặt cọc với mục đích đầu tư (iii)	4.500.000.000.000	-
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	133.538.220.340	4.453.549.069
Các khoản phải trả dài hạn khác	6.736.220.052	-
	4.640.274.440.392	**4.453.549.069**
Trong đó:		
Phải trả các bên khác	*140.274.440.392*	*4.453.549.069*
Phải trả khác cho bên liên quan (Thuyết minh số 34)	*4.500.000.000.000*	*0*

24. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

(i) Đây là các khoản đặt cọc từ một số công ty trong cùng Tập đoàn cho Công ty theo các hợp đồng hợp tác đầu tư cho mục đích hợp tác vận hành và chuyển nhượng các cấu phần trung tâm thương mại, trường học và bệnh viện thuộc dự án Vinhomes Central Park và Vinhomes Metropolis. Khoản đặt cọc đối với cấu phần trung tâm thương mại chịu lãi 10%/năm;

(ii) Đây là khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao của Dự án Vinhomes Times City, Vinhomes Central Park và Vinhomes Golden River và sẽ được chuyển về cho các Ban Quản trị Tòa nhà. Công ty và các công ty con hiện đang duy trì các khoản kinh phí bảo trì này trong các tài khoản tiền gửi ngân hàng và đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn; và

(iii) Đây là khoản đặt cọc nhận từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP theo hợp đồng hợp tác kinh doanh để đầu tư phát triển dự án VinCity Park. Khoản đặt cọc này chịu lãi suất 8,4%/năm.

25. VAY

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2017		*Số phát sinh trong kỳ*		*Ngày 30 tháng 6 năm 2018*	
	Giá trị	*Số có khả năng trả nợ*	*Tăng*	*Giảm*	*Giá trị*	*Số có khả năng trả nợ*
Vay ngắn hạn						
Vay ngân hàng	-	-	194.189.369.044	(194.189.369.044)	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả	-	-	2.269.366.019.851	(2.269.366.019.851)	-	-
Vay từ cá nhân (ii)	-	-	922.200.000.000	(909.100.000.000)	13.100.000.000	13.100.000.000
Vay từ các đối tác doanh nghiệp (iii)	2.000.000.000.000	2.000.000.000.000	9.102.000.000.000	(6.502.000.000.000)	4.600.000.000.000	4.600.000.000.000
Vay các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	6.699.590.490.328	6.699.590.490.328	38.245.454.593.021	(27.245.045.083.349)	17.700.000.000.000	17.700.000.000.000
	8.699.590.490.328	**8.699.590.490.328**	**50.733.209.981.916**	**(37.119.700.472.244)**	**22.313.100.000.000**	**22.313.100.000.000**
Vay dài hạn						
Vay ngân hàng (i)	1.213.565.229.651	1.213.565.229.651	207.532.639.366	-	1.421.097.869.017	1.421.097.869.017
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	-	-	-	-	-	-
Trái phiếu phát hành (iv)	5.414.121.466.418	5.414.121.466.418	3.915.614.278.836	(3.900.000.000.000)	5.429.735.745.254	5.429.735.745.254
	6.627.686.696.069	**6.627.686.696.069**	**4.123.146.918.202**	**(3.900.000.000.000)**	**6.850.833.614.271**	**6.850.833.614.271**
TỔNG CỘNG	**15.327.277.186.397**	**15.327.277.186.397**	**54.856.356.900.118**	**(41.019.700.472.244)**	**29.163.933.614.271**	**29.163.933.614.271**

25. VAY (tiếp theo)

(i) Chi tiết khoản vay dài hạn từ ngân hàng được trình bày như sau:

Bên cho vay	*Số cuối năm (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Lãi suất*	*Tài sản đảm bảo*
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	1.421.097.869.017	Toàn bộ gốc vay được hoàn trả vào ngày 18 tháng 1 năm 2021. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần và vào ngày 18	Lãi suất kỳ đầu tiên là 10%/năm. Lãi suất kỳ tiếp theo là lãi suất cơ sở bình quân lãi suất huy động tiết kiệm cá nhân kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau của 4 ngân hàng quốc doanh Vietcombank, Vietinbank, BIDV, và Agribank cộng biên độ 3,33%/năm	Phần vốn góp của Công ty Sinh Thái trong Công ty Đô thị Gia Lâm, và các cổ phiếu của Công ty Vincom Retail (mã cổ phiếu "VRE") nắm giữ bởi một công ty trong cùng Tập đoàn
TỔNG CỘNG	**1.421.097.869.017**			

(ii) Chi tiết khoản vay ngắn hạn từ cá nhân được trình bày như sau:

Bên liên quan	*Số dư vay (VND)*	*Lãi suất %/năm*	*Ngày đáo hạn*	*Tài sản đảm bảo*
Bùi Hồng Minh	13.100.000.000	5%	Ngày 8 tháng 2 năm 2019	Không có
TỔNG CỘNG	**13.100.000.000**			

25. VAY (tiếp theo)

(iii) Chi tiết khoản đi vay từ các đối tác doanh nghiệp:

Đây là khoản vay từ ba (03) đối tác doanh nghiệp với tổng giá trị 4.600 tỷ VND, chịu lãi suất 8%/năm và đáo hạn vào tháng 5 năm 2019. Các khoản vay này không có tài sản đảm bảo.

(iv) Trái phiếu phát hành:

Đây là khoản trái phiếu doanh nghiệp được tư vấn phát hành bởi Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ thương, đáo hạn ngày 19 tháng 10 năm 2020 và chịu lãi suất 9,2%/năm áp dụng cho hai kỳ tính lãi đầu tiên. Mỗi kỳ tính lãi sau, lãi suất năm được tính bằng lãi suất trung bình cộng của các mức lãi suất tiền gửi cá nhân (trả lãi sau) kỳ hạn 12 tháng bằng đồng Việt Nam do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam công bố vào kỳ tính lãi đó cộng với 3,25%/năm.

Tài sản đảm bảo cho loại trái phiếu này bao gồm tất cả các tài sản, quyền và lợi ích của Công ty Vinpearl liên quan đến Dự án Công viên Văn hoá và Du lịch sinh thái Vinpearlland (ngoại trừ khu mô hình Chùa Việt).

26. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

Chủ yếu bao gồm khoản dự phòng chi phí sửa chữa các bất động sản để bán tại Dự án Vinhomes Times City, Dự án Vinhomes Royal City, Dự án Vinhomes Golden River, Dự án Vinhomes Central Park và Dự án Vinhomes Green Bay theo điều khoản bảo hành trong các hợp đồng mua bán các bất động sản để bán.

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

27.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Lợi ích của cổ đông công ty mẹ				
	Vốn cổ phần đã phát hành	*Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu (iii)*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Lợi ích của cổ đông không kiểm soát*	*Tổng cộng*
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 (Chưa kiểm toán)					
Vào ngày 1 tháng 1 năm 2017	2.000.000.000.000	(2.768.622.679.306)	2.970.805.560.320	7.346.759.266.096	9.548.942.147.110
- Mua mới các công ty trong kỳ	-	(50.184.876.756)	-	107.699.880.268	57.515.003.512
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	1.007.224.975.015	61.191.379.661	1.068.416.354.676
- Mua thêm một phần lợi ích trong công ty con	-	-	603.537.326.742	(1.146.823.045.242)	(543.285.718.500)
- Tăng khác	-	-	48.389.570.267	-	48.389.570.267
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2017	2.000.000.000.000	(2.818.807.556.062)	4.629.957.432.344	6.368.827.480.783	10.179.977.357.065
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018					
Vào ngày 1 tháng 1 năm 2018	2.000.000.000.000	(99.117.851.011)	5.003.298.133.184	3.219.605.214.270	10.123.785.496.443
- Phát hành cổ phần phổ thông (i)	12.000.000.000.000	-	-	-	12.000.000.000.000
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu (i)	4.000.000.000.000	-	(4.000.000.000.000)	-	-
- Phát hành cổ phần phổ thông để nhận sáp nhập (i)	10.365.000.000.000	2.116.151.438.143	-	174.867.536.302	12.656.018.974.445
- Mua mới các công ty con trong kỳ	-	(204.447.040.920)	-	2.521.270.239.954	2.316.823.199.034
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	8.038.523.026.040	118.264.885.207	8.156.787.911.247
- Mua thêm một phần lợi ích trong công ty con	-	-	1.000.931.010.583	(1.240.136.924.239)	(239.205.913.656)
- Thoái vốn mất kiểm soát ở công ty con	-	48.932.974.355	-	3.851.996.365	52.784.970.720
- Chia cổ tức bằng tiền (i)	-	-	(900.000.000.000)	(45.277.040.000)	(945.277.040.000)
- Chia tách công ty (ii)	(1.568.884.500.000)	-	-	-	(1.568.884.500.000)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2018	26.796.115.500.000	1.861.519.520.567	9.142.752.169.807	4.752.445.907.859	42.552.833.098.233

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

27.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

(i) Vào ngày 18 tháng 1 năm 2018, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua Nghị quyết số 01/2018/NQ-ĐHĐCĐ-HANOI CITY JSC về việc tăng vốn điều lệ và chi trả cổ tức như sau:

- Chào bán cổ phần riêng lẻ với số lượng 1.200.000.000 cổ phần và giá phát hành 10.000 VND/cổ phần. Việc chào bán cổ phần riêng lẻ này làm tăng vốn cổ phần của Công ty thêm 12.000 tỷ VND;
- Phát hành cổ phần để chi trả cổ tức cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 1.000:2.000 (mỗi cổ đông hiện hữu sở hữu 1.000 cổ phần được nhận cổ tức bằng 2.000 cổ phần). Theo đó, số lượng cổ phần được Công ty phát hành thêm là 400.000.000 cổ phần với mệnh giá 10.000 VND/cổ phần. Việc phát hành thêm cổ phần để chi trả cổ tức này làm tăng vốn cổ phần của Công ty thêm 4.000 tỷ VND;
- Thông qua việc nhận sáp nhập Công ty Tân Liên Phát và Công ty Quản lý Vinhomes như trình bày tại Thuyết minh số 4, theo đó, làm tăng vốn cổ phần của Công ty thêm 10.365 tỷ VND; và
- Thông qua việc trả cổ tức bằng tiền mặt với tổng số tiền là 900 tỷ VND cho các cổ đông phổ thông với tỷ lệ chi trả cổ tức là 45% tương ứng với 4.500 VND/cổ phần.

Theo Quyết định số 03/2018/QĐ-ĐHĐCĐ-HANOI CITY JSC ngày 27 tháng 1 năm 2018, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua việc tăng vốn điều lệ của Công ty từ 2.000 tỷ VND lên mức 28.365 tỷ VND sau khi kết thúc đợt chào bán cổ phần riêng lẻ, phát hành cổ phần để chi trả cổ tức, phát hành cổ phần để sáp nhập như trên.

Vào ngày 1 tháng 2 năm 2018, Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 18 phê duyệt việc tăng vốn điều lệ của Công ty lên mức 28.365 tỷ VND.

(ii) Vào ngày 5 tháng 2 năm 2018, Đại hội đồng cổ đông của Công ty đã thông qua Nghị quyết số 02/2018/NQ/ĐHĐCĐ-VINHOMES JSC về phương án tách công ty thành Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty Bị Tách") và Công ty TNHH Kinh doanh và Phát triển Đô thị Nam Hà Nội ("Công ty Được Tách") như sau:

- Công ty Bị Tách sẽ chuyển một phần cổ phần của cổ đông hiện hữu là Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ của Công ty, cùng với tài sản, quyền và nghĩa vụ tương ứng của Công ty để thành lập Công ty Được Tách; và
- Công ty Được Tách nhận chuyển giao/kế thừa và chịu trách nhiệm tiếp tục thực hiện các quyền, lợi ích, nghĩa vụ hợp pháp đối với tài sản là khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác của Công ty Bị Tách là 156.888.450 cổ phần của Công ty Vincom Retail.

Sau khi hoàn thành thủ tục tách Công ty, Công ty tiếp tục tồn tại và vốn cổ phần của Công ty giảm đi 1.568.884.500.000 VND tương ứng với vốn điều lệ của Công ty Được Tách.

Vào ngày 12 tháng 2 năm 2018, Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 20 phê duyệt việc giảm vốn điều lệ của Công ty xuống còn 26.796.115.500.000 VND.

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

27.1 *Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu* (tiếp theo)

(iii) Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất và tài sản thuần của bên bị hợp nhất phát sinh từ các giao dịch hợp nhất kinh doanh giữa các đơn vị dưới sự kiểm soát chung. Chi tiết thay đổi được trình bày như sau:

Đơn vị tính: VND

	Giá trị
Số đầu kỳ	**(99.117.851.011)**
Phát sinh từ giao dịch hợp nhất kinh doanh với Công ty Thiên Niên Kỷ (Thuyết minh số 4.2)	299.960.801.226
Phát sinh từ giao dịch hợp nhất kinh doanh với Công ty Hoàng Gia (Thuyết minh số 4.2)	(504.407.842.146)
Phát sinh từ giao dịch hợp nhất kinh doanh với Công ty Tân Liên Phát (Thuyết minh số 4.2)	2.116.151.438.143
Giảm do giao dịch thoái vốn và mất quyền kiểm soát trong Công ty VinDS	48.932.974.355
Số cuối kỳ	**1.861.519.520.567**

27.2 *Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu*

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 (Chưa kiểm toán)*
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu kỳ	2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
Chào bán cổ phần riêng lẻ	12.000.000.000.000	-
Phát hành cổ phần để chi trả cổ tức	4.000.000.000.000	-
Phát hành cổ phần để hoán đổi theo Hợp đồng Sáp nhập	10.365.000.000.000	-
Chia tách công ty	(1.568.884.500.000)	-
Số cuối kỳ	26.796.115.500.000	2.000.000.000.000

27.3 *Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi*

Đơn vị tính: cổ phiếu

	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	*Ngày 31 tháng 12 năm 2017*
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	2.679.611.550	200.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	2.679.611.550	200.000.000
Cổ phiếu phổ thông	*2.679.611.550*	*200.000.000*
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	2.679.611.550	200.000.000
Cổ phiếu phổ thông	*2.679.611.550*	*200.000.000*
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 10.000 VND/cổ phiếu).

28. DOANH THU

28.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 (Chưa kiểm toán)*
Tổng doanh thu	**15.527.119.314.594**	**5.173.288.159.893**
Trong đó:		
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	14.794.796.430.395	3.823.350.142.680
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	404.213.508.020	-
Doanh thu cho thuê và cung cấp các dịch vụ liên quan	270.628.710.104	115.175.900.937
Doanh thu bán hàng hóa	8.155.016.467	411.084.734.007
Doanh thu hoạt động vui chơi giải trí	-	809.021.807.507
Doanh thu khác	49.325.649.608	14.655.574.762
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	**15.527.119.314.594**	**5.173.288.159.893**
Trong đó:		
Doanh thu đối với các bên khác	*15.056.780.949.404*	*5.060.378.148.198*
Doanh thu đối với các bên liên quan	*470.338.365.190*	*112.910.011.695*

28.2 Doanh thu hoạt động tài chính

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 (Chưa kiểm toán)*
Thu nhập từ hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	5.711.531.544.942	-
Thu nhập từ thanh lý khoản đầu tư	1.036.360.639.262	233.548.041.635
Lãi tiền gửi, đặt cọc và cho vay	586.194.006.273	239.352.105.613
Thu nhập tài chính khác	17.010.455.749	210.621.273
TỔNG CỘNG	**7.351.096.646.226**	**473.110.768.521**

(*) Lợi nhuận được chia từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và Công ty Vicentra cho mục đích phát triển các dự án bất động sản Vinhomes Riverside The Harmony 2, Vinhomes Imperia Hải Phòng, Vinhomes Dragon Bay và Vinhomes Golden River. Các khoản lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh này đã được thu bằng tiền sau ngày 30 tháng 6 năm 2018.

28. DOANH THU (tiếp theo)

28.3 Doanh thu và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 (Chưa kiểm toán)*
Thu nhập từ cho thuê bất động sản đầu tư	162.525.564.911	78.526.630.597
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ	(113.838.566.277)	(88.529.945.976)

29. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 (Chưa kiểm toán)*
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	10.514.308.774.349	2.319.061.978.834
Giá vốn dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	380.186.818.102	-
Giá vốn cho thuê và các chi phí liên quan	240.939.456.859	126.561.926.526
Giá vốn hàng hóa được bán	12.758.799.291	266.325.702.605
Giá vốn hoạt động vui chơi giải trí	-	412.294.757.055
Giá vốn hoạt động khác	44.002.120.399	13.586.540.733
TỔNG CỘNG	**11.192.195.969.000**	**3.137.830.905.753**

30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 (Chưa kiểm toán)*
Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	885.829.037.529	396.543.009.167
Lỗ từ hoạt động thanh lý khoản đầu tư	29.831.827.643	-
Chi phí tài chính khác	9.219.381.980	43.721.903.637
TỔNG CỘNG	**924.880.247.152**	**440.264.912.804**

31. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 (Chưa kiểm toán)*
Chi phí bán hàng		
Chi phí hoa hồng môi giới	434.777.951.674	113.572.707.527
Chi phí nhân viên	34.651.830.101	65.969.706.321
Chi phí thuê mặt bằng kinh doanh	24.395.832.933	126.759.279.744
Chi phí quảng cáo tiếp thị	10.452.567.182	40.317.076.122
Phí tư vấn cho các căn hộ và biệt thự bàn giao	6.510.479.988	163.662.060.983
Phí sử dụng thương hiệu Vinhomes	-	37.985.162.690
Chi phí bán hàng khác	27.243.440.623	122.667.946.202
	538.032.102.501	**670.933.939.589**
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	175.316.846.967	165.671.957.182
Chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại	64.770.435.725	39.577.069.214
Chi phí nhân viên quản lý	43.154.126.452	68.423.317.214
Chi phí dự phòng	8.065.263.294	4.740.980.974
Chi phí quản lý khác	29.214.374.855	7.692.446.778
	320.521.047.293	**286.105.771.362**
TỔNG CỘNG	**858.553.149.794**	**957.039.710.951**

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

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 (Chưa kiểm toán)*
Chi phí phát triển bất động sản để bán	5.170.419.834.976	2.799.512.169.915
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.197.297.112.303	856.313.563.065
Chi phí nhân công	152.684.553.077	235.279.488.104
Chi phí khấu hao và hao mòn	135.821.989.595	225.115.727.786
Chi phí nguyên vật liệu	-	422.250.661.501
Chi phí khác	50.636.689.470	36.849.197.414
TỔNG CỘNG	**6.706.860.179.421**	**4.575.320.807.785**

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty và các công ty con trong kỳ là 20% thu nhập chịu thuế (2017: 20%, ngoại trừ Công ty Cổ phần Vinpearlland - Chi nhánh Nha Trang áp dụng mức thuế suất ưu đãi là 10% và Công ty Cổ phần Vinpearlland - Chi nhánh Phú Quốc được hưởng ưu đãi thuế TNDN với thuế suất ưu đãi 10% trong 15 năm đầu tiên kể từ khi có doanh thu, được miễn thuế thu nhập trong vòng 4 năm kể từ năm đầu tiên có lợi nhuận chịu thuế và giảm 50% cho 9 năm tiếp theo).

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 quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

33.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 (Chưa kiểm toán)*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	2.041.130.232.627	206.724.796.873
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(223.574.514.404)	(3.352.311.169)
TỔNG CỘNG	**1.817.555.718.223**	**203.372.485.704**

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

33.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành (tiếp theo)

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 (Chưa kiểm toán)*
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**9.974.343.629.470**	**1.271.788.840.380**
Thuế TNDN tính theo thuế suất của Công ty	1.994.868.725.894	254.357.768.076
Lỗ của các công ty con	17.648.925.398	80.764.509.756
Lỗ hoạt động khác không bù trừ với hoạt động bất động sản	35.847.812.616	399.677.156
Điều chỉnh ưu đãi thuế TNDN	-	(16.644.271.937)
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN do ghi nhận thừa năm trước		(21.964.379.758)
Ảnh hưởng của các mức thuế suất khác nhau áp dụng cho các công ty con	-	(26.757.478.270)
Ảnh hưởng của các giao dịch mua bán, chuyển nhượng cổ phần trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	(214.170.613.848)	(46.709.608.327)
Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại từ chênh lệch đánh giá lại giá trị tài sản công ty con do sáp nhập	(208.838.241.273)	-
Chênh lệch giá vốn hàng bán giữa báo cáo tài chính riêng và báo cáo tài chính hợp nhất phát sinh từ các giao dịch mua bán, sáp nhập	172.356.757.794	1.783.266.988
Điều chỉnh thuế TNDN của các công ty con	12.951.426.234	-
Phần lãi trong công ty liên kết	(38.247.615)	(29.911.873.624)
Lợi thế thương mại phân bổ trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	12.251.770.772	6.938.456.093
Lỗ năm trước chuyển sang	(19.903.583.316)	(2.789.918.822)
Điều chỉnh khác	14.580.985.567	3.906.338.373
Chi phí thuế TNDN	**1.817.555.718.223**	**203.372.485.704**

33.2 Thuế TNDN hiện hành

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

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

33.3 Thuế TNDN hoãn lại

Công ty và các công ty con đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả với các biến động trong kỳ báo cáo và kỳ trước như sau:

Đơn vị tính: VND

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ		*Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ*	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	*Ngày 31 tháng 12 năm 2017*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 (Chưa kiểm toán)*
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	8.668.027.234	-	8.668.027.234	-
Chi phí trích trước và doanh thu chưa thực hiện	13.313.977.949	7.939.927.647	6.256.768.577	405.000.000
Chênh lệch từ chi phí bán hàng chưa được khấu trừ	7.975.934.688	7.763.011.588	212.923.100	2.947.311.169
Chênh lệch từ việc ghi nhận doanh thu một lần của hợp đồng thuê dài hạn	23.639.595.821	24.041.041.601	(401.445.780)	-
Chênh lệch từ đánh giá lại giá trị tài sản tại ngày mua công ty con (Thuyết minh số 4)	42.858.004.819	-	-	-
Chênh lệch từ đánh giá lại giá trị tài sản công ty con do sáp nhập	208.838.241.273	-	208.838.241.273	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại thuần	***305.293.781.784***	***39.743.980.836***		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ			***223.574.514.404***	***3.352.311.169***

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Lỗ chuyển sang từ năm trước

Công ty và các công ty con được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty và các công ty con có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 1.965.953.169.977 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 1.602.149.409.988 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong trong tương lai. Chi tiết như sau:

Đơn vị tính: VND

Năm phát sinh	*Có thể chuyển lỗ đến năm*	*Lỗ tính thuế*	*Đã chuyển lỗ đến ngày 30 tháng 6 năm 2018*	*Giảm do thanh lý công ty con*	*Chưa chuyển lỗ tại ngày 30 tháng 6 năm 2018*
2013	2018	5.902.209.404	(5.902.209.404)	-	-
2014	2019	111.808.271.822	(111.808.271.822)	-	-
2015	2020	119.299.957.217	(30.284.548.906)	(89.015.408.311)	-
2016	2021	1.229.536.437.830	(95.432.372.313)	(345.579.660.004)	788.524.405.513
2017	2022	700.673.569.040	(5.558.517.444)	(646.359.466.573)	48.755.585.023
Giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	2023	1.133.276.962.265	-	(4.603.782.824)	1.128.673.179.441
TỔNG CỘNG		**3.300.497.407.578**	**(248.985.919.889)**	**(1.085.558.317.712)**	**1.965.953.169.977**

Công ty và các công ty con chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ lũy kế còn lại do không thể dự tính được lợi nhuận trong tương lai tại thời điểm này.

34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

34.1 Những giao dịch trọng yếu của Công ty và các công ty con với các bên liên quan

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ này và kỳ trước bao gồm:

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2018*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 (Chưa kiểm toán)*
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác kinh doanh phải thu	2.825.248.594.942	-
		Chia sẻ từ hợp đồng hợp tác kinh doanh đã thu	(496.902.838.349)	-
		Chuyển tiền cho mục đích đầu tư và chuyển nhượng cổ phần	15.297.628.717.638	4.033.661.008.000
		Nhận chuyển nhượng cổ phần phải trả	(3.316.599.717.638)	(4.386.006.520.000)
		Nhận tiền cho mục đích đầu tư và chuyển nhượng cổ phần	(5.767.222.428.000)	-
		Nhận tiền góp vốn	(9.500.000.000.000)	-
		Giảm phần vốn góp do chia tách công ty	1.568.884.500.000	-
		Nhận gốc vay	(3.223.534.593.021)	(3.521.050.550.000)
		Trả gốc vay	4.723.534.593.021	2.093.000.000.000
		Cổ tức phải trả	(4.846.100.000.000)	-
		Cổ tức đã trả bằng tiền	890.100.000.000	-
		Cổ tức đã trả bằng cổ phiếu	3.956.000.000.000	-
		Chuyển tiền vào tài khoản quản lý dòng tiền tập trung	30.457.362.078.657	2.270.937.299.923
		Nhận lại tiền từ tài khoản quản lý dòng tiền tập trung	(30.181.495.676.741)	(2.277.571.611.301)
		Cho vay phải thu	1.238.891.070.118	679.000.000.000
		Thu hồi khoản cho vay	(1.238.891.070.118)	(2.454.000.000.000)
		Thu hộ tiền thanh toán mua nhà phải trả	(617.784.821.939)	-
		Thu hộ tiền thanh toán mua nhà đã trả	1.758.346.847.240	-
		Lãi vay phải trả	(101.979.556.698)	(186.666.017.710)
		Lãi vay đã trả	91.097.840.798	-
Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Vincom ("Công ty Xây dựng Vincom")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận gốc vay	(1.700.000.000.000)	-
		Trả gốc vay	140.000.000.000	-
		Chi phí tư vấn quản lý dự án phải trả	(199.182.574.096)	-
		Chi phí tư vấn quản lý dự án đã trả	188.965.282.061	-

34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

34.1 Những giao dịch trọng yếu của Công ty và các công ty con với các bên liên quan (tiếp theo)

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ này và kỳ trước bao gồm:

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2018*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 (Chưa kiểm toán)*
Công ty Xavinco	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận gốc vay	(759.500.000.000)	(970.000.000.000)
		Trả gốc vay	45.500.000.000	20.000.000.000
Công ty TNHH Xalivico ("Công ty Xalivico")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận gốc vay	(254.000.000.000)	(255.000.000.000)
		Trả gốc vay	4.000.000.000	-
Công ty TNHH Phát triển Công Viên Trung Tâm ("Công ty Công Viên Trung Tâm")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận gốc vay	(635.000.000.000)	(450.000.000.000)
		Trả gốc vay	1.170.000.000.000	-
		Lãi vay phải trả	(56.921.217.661)	(4.112.500.000)
Công ty Vicentra (trước ngày sáp nhập) (Thuyết minh số 18.2)	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay phải thu	2.000.000.000.000	-
		Thu hồi khoản cho vay	(2.000.000.000.000)	-
		Nhận gốc vay	(6.165.000.000.000)	-
		Trả gốc vay	4.429.224.109.589	-
		Đặt cọc cho mục đích đầu tư	1.300.000.000.000	-
		Chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác kinh doanh phải thu	2.886.282.950.000	-
		Chia sẻ từ hợp đồng hợp tác kinh doanh đã thu	(1.317.928.594.000)	-
		Lãi vay đã trả	53.610.277.777	-
		Thu hộ thanh lý hợp đồng mua bán phải trả	(277.009.389.260)	-
		Thu hộ thanh lý hợp đồng mua bán đã trả	280.970.000.633	-
Công ty Thời Đại	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc cho mục đích đầu tư và mua cổ phần	200.000.000.000	-
		Thu hồi đặt cọc cho mục đích đầu tư	(200.000.000.000)	-
		Lãi vay đã thu	20.486.786.587	-
		Lãi vay phải thu	(83.076.944.444)	-
		Các khoản thu hộ phải thu	97.792.952.333	-

34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

34.1 Những giao dịch trọng yếu của Công ty và các công ty con với các bên liên quan (tiếp theo)

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ này và kỳ trước bao gồm:

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2018*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 (Chưa kiểm toán)*
Công ty TNHH MTV Vinschool ("Công ty Vinschool")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Tiền chuyển nhượng tài sản đã thu	(914.441.049.922)	-
		Tiền chuyển nhượng tài sản phải thu	914.441.049.922	-
		Nhận đặt cọc chuyển nhượng tài sản	(200.000.000.000)	-
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec ("Công ty Vinmec")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc chuyển nhượng tài sản	(200.000.000.000)	-
		Thu hồi khoản cho vay	(170.000.000.000)	-
Công ty Vincommerce	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận gốc vay	(3.280.000.000.000)	-
		Trả gốc vay	3.280.000.000.000	-
		Thu hồi khoản cho vay	(510.000.000.000)	-
		Chuyển nhượng cổ phần phải trả	(2.000.000.000.000)	-
		Chuyển nhượng cổ phần đầu tư đã trả	2.000.000.000.000	-
		Chi phí mua hàng hóa phải trả	(1.458.573.773.475)	(620.758.232.306)
		Chi phí mua hàng hóa đã trả	970.204.520.244	598.811.993.032
Công ty TNHH Sản xuất và Kinh doanh Vinfast ("Công ty TNHH Vinfast")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận gốc vay	(13.714.000.000.000)	-
		Trả gốc vay	1.714.000.000.000	-
		Lãi vay phải trả	(125.907.945.205)	-
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận gốc vay	(590.000.000.000)	(180.000.000.000)
		Trả gốc vay	590.000.000.000	351.000.000.000
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	(163.000.000.000)	-

34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

34.1 Những giao dịch trọng yếu của Công ty và các công ty con với các bên liên quan (tiếp theo)

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ này và kỳ trước bao gồm:

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2018*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 (Chưa kiểm toán)*
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc ("Công ty Du lịch Phú Quốc")	Công ty liên kết của công ty mẹ	Trả gốc vay	-	257.000.000.000
		Lãi vay phải trả	-	(69.117.027.778)
		Lãi vay đã trả	148.701.749.999	-
Công ty Sài Đồng	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc cho mục đích đầu tư và mua cổ phần	200.257.600.000	-
		Phí dịch vụ điện nước phải trả	(186.880.810.558)	-
		Phí dịch vụ điện nước đã trả	168.392.321.420	-
		Trả gốc vay	-	855.844.385.803
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long ("Công ty BĐS Thăng Long")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay phải thu	70.000.000.000	-
Công ty Ngôi sao Phương Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả gốc vay	510.000.000.000	5.000.000.000
		Lãi vay đã trả	81.098.422.223	-
		Lãi vay phải trả	(1.356.250.000)	(21.228.336.111)
		Trả tiền mua cổ phần	81.743.910.000	-
Công ty Tân Liên Phát (trước ngày sáp nhập Công ty)	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả gốc vay	-	900.000.000.000
		Cho vay phải thu	3.000.000.000.000	-
		Thu hồi khoản cho vay	(200.000.000.000)	-
Bà Hoàng Bạch Dương	Chủ tịch Hội đồng thành viên của công ty con	Đặt cọc cho mục đích nhận chuyển nhượng cổ phần	1.104.000.000.000	-
		Thu hồi tiền đặt cọc	(1.104.000.000.000)	
Quỹ Thiện Tâm	Tổ chức cùng chủ sở hữu	Nhận lại tiền ứng trước cho mục đích từ thiện	(91.382.084.246)	-
Công ty VinAcademy	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận tiền bán cổ phần	(83.464.147.000)	-
		Trả gốc vay	121.500.000.000	-

34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

34.1 Những giao dịch trọng yếu của Công ty và các công ty con với các bên liên quan (tiếp theo)

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

Các nghiệp vụ bán hàng và mua hàng với các bên liên quan được thực hiện theo mức giá và các điều khoản niêm yết thông thường trên thị trường.

Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và Công ty Vicentra, công ty trong cùng Tập đoàn, cho mục đích phát triển các dự án bất động sản Vinhomes Riverside The Harmony 2, Vinhomes Imperia Hải Phòng, Vinhomes Dragon Bay và Vinhomes Golden River. Theo đó, Công ty sẽ nhận được một phần lợi nhuận trước thuế từ các dự án này.

Số dư các khoản phải thu, phải trả (ngoại trừ các khoản vay và cho vay) tại ngày 30 tháng 6 năm 2018 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 (31 tháng 12 năm 2017: Không), Công ty chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty. Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

34.2 *Chi tiết các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan*

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2018 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 như sau:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2018 VND*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2017 VND*
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 7.1)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Chuyển nhượng cổ phần phải thu	-	9.822.251.781.478
		Phải thu phí quản lý	15.543.897.237	-
		Phải thu từ doanh thu cho thuê và các dịch vụ liên quan	33.439.558.534	-
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ doanh thu cho thuê	119.554.798.154	1.587.730.744
		Phải thu khác	21.589.025.543	-
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ phải thu	68.535.235.998	-
Công ty Ngôi sao Phương Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chuyển nhượng cổ phần phải thu	-	32.665.960.000
Công ty Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ doanh thu chia sẻ từ dịch vụ giáo dục và các dịch vụ liên quan	16.627.279.061	6.025.154.038
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác	56.425.148.005	8.540.717.820
			331.714.942.532	**9.871.071.344.080**
Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 7.2)				
Công ty Vincommerce	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước tiền mua hàng hóa	83.277.252.109	6.040.636.752
		Trả trước khác	-	3.520.314.840
Quỹ Thiện Tâm	Tổ chức cùng chủ sở hữu	Ứng trước chi phí từ thiện	1.066.579.317	92.448.663.563
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Trả trước khác cho người bán	6.149.275.462	6.066.967.561
			90.493.106.888	**108.076.582.716**

34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

34.2 *Chi tiết các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan* (tiếp theo)

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2018 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 như sau: (tiếp theo)

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2018 VND*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2017 VND*
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 9)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích đầu tư	7.900.000.000.000	-
		Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác kinh doanh	2.328.345.756.593	-
		Phải thu theo chương trình quản lý dòng tiền tập trung	543.522.800.512	53.070.861.526
		Lãi vay phải thu	32.689.569.017	-
		Phải thu khác	123.142.542.143	-
Công ty Thời Đại	Công ty trong cùng Tập đoàn	Các khoản thu hộ phải thu	97.792.952.333	-
		Lãi vay phải thu	46.022.456.866	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác	22.696.182.366	92.304.882.303
			11.094.212.259.830	**145.375.743.829**
Tài sản ngắn hạn khác (Thuyết minh số 13)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích đầu tư và mua cổ phần	3.315.029.000.000	-
Công ty Sài Đồng	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc cho mục đích mua cổ phần	200.257.600.000	-
			3.515.286.600.000	**-**
Tài sản dài hạn khác (Thuyết minh số 13)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích đầu tư và mua cổ phần	766.000.000.000	-
			766.000.000.000	**-**

34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

34.2 *Chi tiết các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan* (tiếp theo)

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2018 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 như sau: (tiếp theo)

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2018 VND*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2017 VND*
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 20.1)				
Công ty Vincommerce	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ và mua hàng hóa phải trả	196.810.000.288	92.832.889.672
		Phải trả khác	-	1.241.743.487
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phí dịch vụ quản lý phải trả và phải trả khác	234.239.031.737	47.008.017.582
Công ty Cần Giờ	Công ty trong cùng Tập đoàn (trước ngày trở thành công ty con)	Nhận chuyển nhượng cổ phần phải trả	-	81.743.910.000
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải trả khác	160.529.893.163	72.578.765.411
			591.578.925.188	**295.405.326.152**
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 22)				
Công ty Du lịch Phú Quốc	Công ty liên kết của Công ty mẹ	Lãi vay phải trả	-	148.701.749.999
Công ty Xavinco	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	77.615.498.099	47.825.361.113
Công ty Ngôi sao Phương Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	-	79.742.172.223
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Lãi vay phải trả	219.996.575.343	64.190.805.600
Công ty Vicentra	Công ty trong cùng Tập đoàn (trước ngày sáp nhập)	Lãi vay phải trả	-	50.854.999.999
Công ty Công Viên Trung Tâm	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	77.202.831.056	-
Công ty TNHH VinFast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	125.907.945.205	-
Các công ty khác trong Tập đoàn		Chi phí phải trả ngắn hạn khác	57.614.155.023	93.085.319.455
			558.337.004.726	**484.400.408.389**

34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

34.2 *Chi tiết các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan* (tiếp theo)

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2018 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 như sau: (tiếp theo)

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2018 VND*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2017 VND*
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 24)				
Công ty Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc chuyển nhượng dự án	200.000.000.000	-
Công ty Vinmec	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc chuyển nhượng dự án	200.000.000.000	-
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc hợp tác đầu tư	1.922.000.000.000	188.000.000.000
		Phải trả khác	50.710.600.591	-
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Khoản chi hộ phải trả	171.117.951.582	-
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải trả khác	23.531.457.935	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải trả khác	48.946.944.030	51.877.529.077
			2.616.306.954.138	**239.877.529.077**
Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 24)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc hợp tác đầu tư	4.500.000.000.000	-
			4.500.000.000.000	**-**

34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

34.3 Chi tiết các khoản cho các bên liên quan vay (Thuyết minh số 8)

Chi tiết các khoản cho vay tại ngày 30 tháng 6 năm 2018:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Số dư vay VND*	*Lãi suất %/năm*	*Ngày đáo hạn*	*Tài sản đảm bảo*
Công ty BĐS Thăng Long	Công ty trong cùng Tập đoàn	70.000.000.000	8%	Tháng 1 năm 2019	Không có
		70.000.000.000			

Chi tiết các khoản cho vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2017:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Số dư vay VND*	*Lãi suất %/năm*	*Ngày đáo hạn*	*Tài sản đảm bảo*
Công ty Thời Đại	Công ty trong cùng Tập đoàn	840.000.000.000	7%	Tháng 10 năm 2018	Không có
		790.000.000.000	7%	Tháng 5 năm 2018	Không có
Công ty Tân Liên Phát	Công ty trong cùng Tập đoàn (đến ngày 31 tháng 1 năm 2018)	555.000.000.000	7%	Tháng 7 năm 2018	Không có
		329.000.000.000	7%	Tháng 12 năm 2018	Không có
Công ty Vinmec	Công ty trong cùng Tập đoàn	170.000.000.000	7%	Tháng 12 năm 2018	Không có
		2.684.000.000.000			

34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

34.4 Chi tiết các khoản đi vay các bên liên quan (Thuyết minh số 25)

Chi tiết các khoản đi vay tại ngày 30 tháng 6 năm 2018:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Số dư vay VND*	*Lãi suất %/năm*	*Ngày đáo hạn*	*Tài sản đảm bảo*
Công ty TNHH VinFast	Công ty trong cùng Tập đoàn	12.000.000.000.000	8%	Tháng 5 năm 2019	Không có
Công ty Xavinco	Công ty trong cùng Tập đoàn	2.081.000.000.000	8%	Tháng 5 năm 2019	Không có
Công ty Công Viên Trung Tâm	Công ty trong cùng Tập đoàn	714.000.000.000	8%	Tháng 7 năm 2018	Không có
Công ty Xalivico	Công ty trong cùng Tập đoàn	1.065.000.000.000	8%	Tháng 4 năm 2019	Không có
Công ty Xây dựng Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	30.000.000.000	8%	Tháng 4 năm 2019	Không có
		250.000.000.000	8%	Tháng 8 năm 2018	Không có
		1.560.000.000.000	8%	Tháng 5 năm 2019	Không có
		17.700.000.000.000			

Chi tiết các khoản đi vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2017:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Số dư vay VND*	*Lãi suất %/năm*	*Ngày đáo hạn*	*Tài sản đảm bảo*
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	1.500.000.000.000	7%	Tháng 12 năm 2018	Không có
Công ty Vicentra	Công ty trong cùng Tập đoàn	660.000.000.000	7%	Tháng 12 năm 2018	Không có
Công ty Xavinco	Công ty trong cùng Tập đoàn	860.000.000.000	7%	Tháng 7 năm 2018	Không có
Công ty Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	767.000.000.000	7%	Tháng 4 năm 2018	Không có
Công ty Metropolis Hà Nội	Công ty trong cùng Tập đoàn	735.000.000.000	7%	Tháng 8 năm 2018	Không có
Công ty Ngôi sao Phương Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	620.000.000.000	7%	Tháng 4 năm 2018	Không có
Công ty Hoàng Gia	Công ty trong cùng Tập đoàn	510.000.000.000	7%	Tháng 2 năm 2018	Không có
Công ty Xalivico	Công ty trong cùng Tập đoàn	420.000.000.000	7%	Tháng 10 năm 2018	Không có
Công ty Công Viên Trung Tâm	Công ty trong cùng Tập đoàn	254.000.000.000	7%	Tháng 4 năm 2018	Không có
Công ty VinAcademy	Công ty trong cùng Tập đoàn	240.000.000.000	7%	Tháng 5 năm 2018	Không có
Công ty Tây Tăng Long	Công ty trong cùng Tập đoàn (trước ngày trở thành công ty con)	121.500.000.000	7%	Tháng 1 năm 2018	Không có
		12.090.490.328	7%	Tháng 6 năm 2018	Không có
		6.699.590.490.328			

34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

34.5 Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc của Công ty:

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2018 đến 30 tháng 6 năm 2018	*Cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2017 đến 30 tháng 6 năm 2017*
Lương	7.298.601.654	-
TỔNG CỘNG	**7.298.601.654**	**-**

Trong giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2017, các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc của Công ty không nhận lương tại Công ty.

35. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Công ty và các công ty con sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu:

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 (Chưa kiểm toán)*
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	8.038.523.026.040	1.007.224.975.015
Điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	-	-
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	**8.038.523.026.040**	**1.007.224.975.015**

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 (Trình bày lại)*
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.921.480.077	200.000.000
Ảnh hưởng của cổ tức bằng cổ phiếu phát hành trong tháng 2 năm 2018 (*)	400.000.000	400.000.000
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	**2.321.480.077**	**600.000.000**

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 (Chưa kiểm toán)*
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	3.463	1.679

(*) Vào ngày 18 tháng 1 năm 2018, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua Nghị quyết số 01/2018/NQ/ĐHĐCĐ-HANOI CITY JSC về việc phát hành cổ phần để chi trả cổ tức cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 1.000:2.000 (mỗi cổ đông hiện hữu sở hữu 1.000 cổ phần được nhận cổ tức bằng 2.000 cổ phần). Sau đó, vào ngày 1 tháng 2 năm 2018, Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 18 phê duyệt tăng vốn điều lệ của Công ty.

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Công ty và các công ty con không trình bày báo cáo theo bộ phận cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 do Công ty và các công ty con chỉ còn một bộ phận cần báo cáo trong kỳ là bộ phận kinh doanh bất động sản chiếm tỷ lệ trọng yếu trên tổng tài sản, tổng doanh thu và kết quả kinh doanh của Công ty và các công ty con.

Hai (02) bộ phận kinh doanh khác trong năm 2017 bao gồm: kinh doanh dịch vụ vui chơi giải trí cùng các dịch vụ liên quan và kinh doanh dịch vụ bán lẻ đã được thanh lý cùng với việc giảm tỷ lệ sở hữu/chuyển nhượng cổ phần trong các công ty con, bao gồm Công ty Cổ phần Vinpearlland trong năm 2017 và Công ty VinDS trong kỳ (Thuyết minh số 4.4).

37. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Cam kết thuê hoạt động

Công ty và các công ty con, là bên đi thuê, đã ký kết các hợp đồng thuê đất và thuê bất động sản là các căn hộ, nhà phố thương mại và biệt thự theo các thỏa thuận thuê hoạt động và một số hợp đồng thuê hoạt động khác với số tiền thuê tối thiểu theo các thỏa thuận này vào ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	*Ngày 31 tháng 12 năm 2017*
Đến 1 năm	348.630.994.054	48.063.593.847
Trên 1 đến 5 năm	279.944.345.558	225.526.669.666
Trên 5 năm	1.753.111.157.650	1.816.537.846.789
TỔNG CỘNG	**2.381.686.497.262**	**2.090.128.110.302**

Cam kết cho thuê hoạt động

Công ty và các công ty con, là bên cho thuê, đã ký kết các hợp đồng cho thuê văn phòng và các bất động sản là các căn hộ, nhà phố thương mại và biệt thự theo các thỏa thuận cho thuê hoạt động. Số tiền thuê tối thiểu theo các thoả thuận này vào ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	*Ngày 31 tháng 12 năm 2017*
Đến 1 năm	175.004.293.598	39.430.125.966
Trên 1 đến 5 năm	69.211.506.081	77.521.104.378
Trên 5 năm	410.490.933.510	422.257.194.540
TỔNG CỘNG	**654.706.733.189**	**539.208.424.884**

Theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh trong tháng 2 năm 2012 giữa Công ty Hoàng Gia và Công ty Cổ phần Đầu tư Thiên Hương ("Công ty Thiên Hương") về việc khai thác cấu phần trường học thuộc Dự án Vinhomes Royal City, Công ty sẽ được nhận phần chia doanh thu của Công ty Thiên Hương được tính bằng 15% doanh thu và có thể điều chỉnh theo thỏa thuận. Thời hạn thực hiện các hợp đồng Hợp tác kinh doanh này là từ tháng 2 năm 2012 đến hết tháng 8 năm 2043.

37. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG (tiếp theo)

Cam kết cho thuê tài chính

Công ty Sinh Thái, một công ty con, đã cho Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam thuê trung tâm thương mại tại Dự án Vincom Quang Trung và Dự án Vincom Lê Văn Việt theo các hợp đồng thuê. Trong tháng 10 năm 2017, một số điều khoản trong các hợp đồng thuê giữa Công ty Sinh Thái và Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam đã được điều chỉnh. Theo đó, các hợp đồng thuê này được phân loại là thuê tài chính. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2018, giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo các hợp đồng thuê này được trình bày như sau:

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2018			*Ngày 31 tháng 12 năm 2017*		
	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu	*Lãi thuê tài chính*	*Giá trị hiện tại của khoản thanh toán*	*Tổng khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu*	*Lãi thuê tài chính*	*Giá trị hiện tại của khoản thanh toán*
Từ 1 năm trở xuống	19.451.635.857	2.387.447.095	17.064.188.762	19.451.635.857	1.422.474.881	18.029.160.976
Từ 1-5 năm	84.614.615.981	38.760.622.132	45.853.993.849	83.155.743.291	35.894.216.874	47.261.526.417
Trên 5 năm	555.941.415.908	499.304.800.365	56.636.615.543	571.989.015.492	513.493.418.320	58.495.597.172
TỔNG CỘNG	**660.007.667.746**	**540.452.869.592**	**119.554.798.154**	**674.596.394.640**	**550.810.110.075**	**123.786.284.565**

Các cam kết liên quan đến các hoạt động đầu tư xây dựng và phát triển dự án

Công ty đã ký kết một số hợp đồng liên quan đến việc triển khai các dự án bất động sản, bao gồm: Dự án Vinhomes Green Bay, Dự án Vinhomes Metropolis, Dự án Vinhomes Central Park, Dự án Vinhomes Golden River, Dự án VinCity Gia Lâm và Dự án VinCity Park. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 30 tháng 6 năm 2018 ước tính là 7.358 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 ước tính là 3.936 tỷ VND).

Như đã trình bày ở Thuyết minh số 13, vào ngày 22 tháng 2 năm 2018, Công ty đã ký kết Thỏa thuận Hợp tác Phát triển dự án và các Hợp đồng chuyển nhượng dự án với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ, để nhận chuyển nhượng quyền phát triển một số dự án bất động sản. Tổng giá trị đặt cọc tối đa là 1.635 tỷ VND theo Thỏa thuận Hợp tác Phát triển dự án và tổng giá trị chuyển nhượng ước tính theo các Hợp đồng chuyển dự án là 2.621 tỷ VND. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2018, Công ty còn phải thanh toán 817,5 tỷ VND cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP theo quy định của Thỏa thuận Hợp tác phát triển dự án và 1.760 tỷ VND theo các hợp đồng chuyển nhượng dự án.

37. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG (tiếp theo)

Các cam kết liên quan đến các hoạt động đầu tư xây dựng và phát triển dự án (tiếp theo)

Như đã trình bày ở Thuyết minh số 9, vào ngày 10 tháng 12 năm 2017, Công ty đã ký kết Hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh với một đối tác doanh nghiệp để đầu tư, xây dựng và kinh doanh Dự án VinCity New Saigon và Dự án VinOffice New Saigon với tổng mức góp vốn là 13.950 tỷ VND. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2018, công ty đã thanh toán khoản tiền là 9.000 tỷ VND cho đối tác doanh nghiệp này. Theo đó, Công ty còn phải thanh toán tối đa là 4.950 tỷ VND cho đối tác doanh nghiệp này.

Như đã trình bày ở Thuyết minh số 13, vào ngày 20 tháng 3 năm 2018, Công ty đã ký kết với Tập đoàn Vingroup - Công ty CP, công ty mẹ, để nhận chuyển nhượng cổ phần của hai công ty con trong cùng Tập đoàn, với tổng giá phí là 1.870 tỷ VND. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2018, Công ty còn phải thanh toán tối đa là 1.570 tỷ VND cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP. Các Hợp đồng chuyển nhượng sẽ được hoàn tất sau khi các điều kiện tiên quyết được nêu trong các Hợp đồng này được hoàn thành.

Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 23 tháng 11 năm 2017 giữa Công ty Hoàng Gia và một đối tác doanh nghiệp, Công ty cam kết sẽ góp 100% vốn đầu tư cho một dự án bất động sản tiềm năng tại Hà Nội. Tổng giá trị vốn đầu tư ước tính là 790 tỷ VND, khoản cam kết còn lại mà Công ty phải chi trả theo Hợp đồng này tại ngày 30 tháng 6 năm 2018 là 782 tỷ VND. Dự án này sẽ bắt đầu xây dựng trong vòng 2 năm, tính từ ngày Công ty nhận được mặt bằng từ bên đối tác. Theo thỏa thuận này, sau khi dự án hoàn thành, Công ty sẽ được quyền quản lý và vận hành một phần tài sản của dự án.

Cam kết theo hợp đồng hỗ trợ lãi suất cho khách mua căn hộ tại một số dự án bất động sản

Công ty và các công ty con đã ký kết một số thỏa thuận ba (3) bên với các khách hàng mua căn hộ, biệt thự tại một số dự án, bao gồm: Dự án Vinhomes Metropolis, Dự án Vinhomes Central Park, Dự án Vinhomes Green Bay, Dự án Vinhomes Thăng Long, Dự án Vinhomes Times City, Dự án Vinhomes Royal City và Dự án Vinhomes Riverside và một số ngân hàng cho các khách mua căn hộ này. Theo các thỏa thuận này, Công ty và các công ty con sẽ chi trả hộ khách hàng phần lãi suất của các hợp đồng tín dụng giữa khách hàng và ngân hàng trong thời hạn quy định bởi thỏa thuận.

Cam kết bảo lãnh cho khoản vay của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

Công ty đã nhận bảo lãnh cho các nghĩa vụ của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP đối với các bên cho vay liên quan đến một khoản vay hợp vốn mà Tập đoàn Vingroup – Công ty CP vay từ các định chế tài chính nước ngoài với tổng kim ngạch vay lên đến 300 triệu USD trong thời hạn 60 tháng. Số dư khoản vay được bảo lãnh này tại ngày 30 tháng 6 năm 2018 là 277,5 triệu USD.

38. CHI TIẾT BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 (Chưa kiểm toán)*
Mã số 02. Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)		
Khấu hao và hao mòn	74.563.135.735	190.423.447.322
Phân bổ lợi thế thương mại (Thuyết minh số 19)	61.258.853.860	34.692.280.464
TỔNG CỘNG	**135.821.989.595**	**225.115.727.786**
Mã số 05 – Lãi từ hoạt động đầu tư		
Lãi từ hoạt động hợp tác kinh doanh	5.711.531.544.942	-
Thu nhập từ thanh lý các khoản đầu tư (Thuyết minh số 28.2 và Thuyết minh số 30)	1.006.528.811.619	233.548.041.635
Thu nhập lãi tiền gửi, tiền cho vay, đặt cọc (Thuyết minh số 28.2)	586.194.006.273	239.352.105.613
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	52.895.982.201	-
Thu nhập từ cổ tức	14.011.848.183	-
Lợi nhuận được chia từ công ty liên kết (Thuyết minh số 18.1)	191.238.076	149.559.368.118
TỔNG CỘNG	**7.371.353.431.294**	**622.459.515.366**
Mã số 23 – Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		
Tiền chi cho vay	(12.552.891.070.118)	(7.077.000.000.000)
Tiền gửi vào ngân hàng có kỳ hạn trên 3 tháng	(278.124.469.422)	-
TỔNG CỘNG	**(12.831.015.539.540)**	**(7.077.000.000.000)**
Mã số 25 – Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		
Tiền chi mua, góp vốn vào công ty con và đơn vị khác	(18.707.379.448.344)	(3.469.299.732.640)
Chuyển tiền hợp tác kinh doanh	(13.200.000.000.000)	-
Đặt cọc để mua cổ phiếu và phần vốn góp của các đơn vị khác	(6.512.970.463.363)	-
Đặt cọc mua dự án	(1.555.000.000.000)	-
Tiền chi trả cổ tức cho cổ đông cũ của Công ty Quản lý Vinhomes trước thời điểm sáp nhập	(934.675.000.000)	-
Đặt cọc để hợp tác phát triển dự án	(817.500.000.000)	-
TỔNG CỘNG	**(41.727.524.911.707)**	**(3.469.299.732.640)**
Mã số 26 – Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		
Tiền thu do nhượng bán các khoản đầu tư, sau khi trừ số dư tiền tại các công ty này	16.844.154.300.144	6.408.829.200
Thu lại tiền đặt cọc cho mục đích mua cổ phần của đơn vị khác	4.980.000.000.000	-
Nhận đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng tài sản dài hạn khác	400.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	**22.224.154.300.144**	**6.408.829.200**

39. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Ngoài các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ được trình bày trong các thuyết minh khác của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Công ty và các công ty con cũng có các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

Vào ngày 2 tháng 7 năm 2018, Công ty và các công ty con đã hoàn tất việc mua 100% cổ phần trong một công ty có dự án sân golf từ các cá nhân với giá chuyển nhượng là 1.205 tỷ VND. Theo đó, Công ty này trở thành công ty con của Công ty.

Trong tháng 7, Công ty đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng toàn bộ Dự án Khu Đô thị Hàm Nghi - Vinhomes New Center (tên trước đây là dự án VinCity Hà Tĩnh) từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP với giá trị chuyển nhượng là 105,3 tỷ đồng;

Vào ngày 30 tháng 7 năm 2018, Hội đồng Quản trị của Công ty đã thông qua phương án trả cổ tức bằng cổ phiếu. Theo đó, Công ty dự kiến phát hành gần 670 triệu cổ phiếu mới để trả cổ tức thông qua phương thức thực hiện quyền. Tỷ lệ thực hiện quyền là 1.000:250 cho các cổ đông hiện hữu tại ngày chốt danh sách (mỗi cổ đông hiện hữu sở hữu 1.000 cổ phần được nhận cổ tức bằng 250 cổ phần); và

Vào ngày 9 tháng 8 năm 2018, Công ty đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp trong Công ty Xây dựng Vincom từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP với giá trị chuyển nhượng là 250 tỷ đồng. Theo đó, Công ty Xây dựng Vincom trở thành công ty con của Công ty.

Không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con.

Phùng Thị Bích Hồng	Bùi Thị Hà	Lê Thị Hải Yến
Người lập	Kế toán trưởng	Giám đốc tài chính

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2018

Công ty Cổ phần Vinhomes

[tên trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội]

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Ngày 30 tháng 6 năm 2018



Công ty Cổ phần Vinhomes
[tên trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội]

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3 - 4
Báo cáo kiểm toán độc lập	5 - 6
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	7 - 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	11 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	13 - 75

Công ty Cổ phần Vinhomes
[tên trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội]

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty"), tên trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội, là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0103022741, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp vào ngày 6 tháng 3 năm 2008 và được cấp lại Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0102671977 vào ngày 5 tháng 8 năm 2010. Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 19 được cấp ngày 2 tháng 2 năm 2018, Công ty được đổi tên thành Công ty Cổ phần Vinhomes. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 23, được cấp ngày 12 tháng 6 năm 2018.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là phát triển và kinh doanh bất động sản, cho thuê văn phòng, cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan.

Công ty có trụ sở chính đặt tại số 458, Phố Minh Khai, Phường Vĩnh Tuy, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP là công ty mẹ của Công ty. Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và các công ty con sau đây được gọi chung là Tập đoàn.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Phạm Nhật Vượng	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Bà Mai Hương Nội	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Bà Nguyễn Diệu Linh	Phó Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 18 tháng 7 năm 2018
Ông Nguyễn Việt Quang	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Bà Cao Thị Hà An	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Ông Varun Kapur	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Ông Mueen Uddeen	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Ông Phạm Thiếu Hoa	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Bà Nguyễn Mai Hoa	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Phạm Khôi Nguyên	Trưởng Ban	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Bà Lê Thị Kim Thanh	Trưởng Ban	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Bà Đoàn Thị Thu Mai	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Bà Lê Thị Duyên	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Bà Đoàn Thị Bích Ngọc	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Bà Đoàn Thị Hà	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Nguyễn Diệu Linh	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 23 tháng 2 năm 2018
Ông Nguyễn Việt Quang	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 23 tháng 2 năm 2018
Bà Nguyễn Thị Thu Hoài	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018 Miễn nhiệm ngày 4 tháng 6 năm 2018
Ông Douglas John Farrell	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Bà Nguyễn Ngọc Thúy Linh	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Ông Nguyễn Đức Quang	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Bà Nguyễn Mai Hoa	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Ông Phạm Thiếu Hoa	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Phí Thị Thục Nga	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018 Bổ nhiệm ngày 8 tháng 6 năm 2018
Bà Mai Thu Thủy	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Ông Nguyễn Văn Trai	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 1 tháng 6 năm 2018

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty

- tới ngày 22 tháng 2 năm 2018 là Ông Nguyễn Việt Quang;
- từ ngày 23 tháng 2 năm 2018 tới ngày 11 tháng 6 năm 2018 là Bà Nguyễn Diệu Linh, Tổng Giám đốc; và
- từ ngày 12 tháng 6 năm 2018 đến ngày lập báo cáo này là Bà Nguyễn Diệu Linh, Tổng Giám đốc, Ông Nguyễn Văn Trai, Phó Tổng Giám đốc và Ông Phạm Nhật Vượng, Chủ tịch Hội đồng Quản trị.

Bà Lê Thị Hải Yến được người đại diện theo pháp luật của Công ty ủy quyền ký các báo cáo tài chính của Công ty theo Giấy ủy quyền ngày 1 tháng 3 năm 2018.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho từng giai đoạn tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Ban Tổng 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 Công ty 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 báo cáo tài chính riêng giữa niên độ; và
- lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng 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 riêng giữa niên độ của Công ty, 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 chế độ kế toán đã được áp dụng. 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 Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về:

- công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán; và
- tài liệu để phát hành cổ phiếu để trả cổ tức tại Thông tư số 162/2015/TT-BTC- Hướng dẫn việc chào bán chứng khoán ra công chứng, chào bán cổ phiếu để hoán đổi, phát hành thêm cổ phiếu, mua lại cổ phiếu, bán cổ phiếu quỹ và chào mua công khai cổ phiếu.

Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 ("báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ") đề ngày 28 tháng 8 năm 2018.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Lê Thị Hải Yến
Giám đốc tài chính

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2018

Ernst & Young Vietnam Limited
8th Floor, CornerStone Building
16 Phan Chu Trinh Street
Hoan Kiem District
Hanoi, S.R. of Vietnam

Tel : + 84 24 3831 5100
Fax: + 84 24 3831 5090
ey.com

Building a better working world

Số tham chiếu: 60871645/20387063

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông Công ty Cổ phần Vinhomes
[tên trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội]

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty"), tên trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội, được lập ngày 28 tháng 8 năm 2018 và được trình bày từ trang 7 đến trang 75, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2018, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc Công ty cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Building a better working world

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này và báo cáo kiểm toán độc lập của chúng tôi đề ngày 28 tháng 8 năm 2018 đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 chưa được kiểm toán hoặc soát xét.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

CÔNG TY TNHH ERNST & YOUNG VIỆT NAM CHI NHÁNH HÀ NỘI

Lê Vũ Trường	Phùng Mạnh Phú
Phó Tổng Giám đốc	Kiểm toán viên
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 1588-2018-004-1	Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 2598-2018-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2018

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
ngày 30 tháng 6 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2018*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2017*
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**46.297.743.882.616**	**11.947.686.826.096**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***5***	***4.041.686.373.029***	***473.221.202.726***
111	1. Tiền		582.390.555.346	229.984.832.159
112	2. Các khoản tương đương tiền		3.459.295.817.683	243.236.370.567
120	***II. Đầu tư tài chính ngắn hạn***	***6***	***819.303.217.725***	***-***
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		819.303.217.725	-
130	***III. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***16.995.742.937.578***	***11.110.791.395.609***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	2.894.849.560.737	10.684.882.751.065
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	1.070.418.596.076	182.684.817.722
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	379.999.942.002	191.999.942.002
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	12.672.496.273.036	67.267.554.125
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(22.021.434.273)	(16.043.669.305)
140	***IV. Hàng tồn kho***	11	***15.844.025.142.282***	***127.220.706.982***
141	1. Hàng tồn kho		16.184.019.667.235	127.220.706.982
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(339.994.524.953)	-
150	***V. Tài sản ngắn hạn khác***		***8.596.986.212.002***	***236.453.520.779***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	474.006.753.843	4.862.951.921
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	20	130.705.482.743	35.012.101.873
155	3. Tài sản ngắn hạn khác	13	7.992.273.975.416	196.578.466.985

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2018*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2017*
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**70.142.530.930.507**	**13.043.630.332.920**
210	***I. Các khoản phải thu dài hạn***		***9.006.669.416.490***	***5.128.683.218***
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn		3.257.497.661	3.257.497.661
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	9.003.411.918.829	1.871.185.557
220	***II. Tài sản cố định***		***29.765.304.299***	***1.204.261.364.278***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	14	8.574.222.556	1.198.373.384.050
222	Nguyên giá		38.108.935.877	1.288.973.307.066
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(29.534.713.321)	(90.599.923.016)
227	2. Tài sản cố định vô hình		21.191.081.743	5.887.980.228
228	Nguyên giá		32.406.844.670	6.646.445.807
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(11.215.762.927)	(758.465.579)
230	***III. Bất động sản đầu tư***	***15***	***3.551.313.028.619***	***163.038.247.202***
231	1. Nguyên giá		3.663.100.170.910	196.220.103.796
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(111.787.142.291)	(33.181.856.594)
240	***IV. Tài sản dở dang dài hạn***	***17***	***164.009.506.303***	***15.282.099.346***
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		164.009.506.303	15.282.099.346
250	***V. Đầu tư tài chính dài hạn***	***18***	***55.390.927.681.084***	***11.651.058.514.300***
251	1. Đầu tư vào công ty con	18.1	55.223.927.681.084	9.905.433.104.300
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	18.2	117.000.000.000	1.695.625.410.000
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	18	50.000.000.000	50.000.000.000
260	***VI. Tài sản dài hạn khác***		***1.999.845.993.712***	***4.861.424.576***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	128.950.141.136	-
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	32.3	72.546.574.790	4.861.424.576
268	3. Tài sản dài hạn khác	13	1.798.349.277.786	-
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**116.440.274.813.123**	**24.991.317.159.016**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2018*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2017*
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**81.759.837.235.422**	**17.749.068.936.237**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***74.549.698.009.775***	***12.274.004.394.586***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19.1	1.932.733.049.825	548.974.545.412
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19.2	8.671.010.452.069	179.720.881.585
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	834.122.071.778	43.260.650.737
314	4. Phải trả người lao động		8.752.794.084	324.659.886
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	3.785.126.409.609	1.304.386.713.885
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	22	418.565.046.130	6.615.841.241
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	23	15.435.588.186.280	567.721.101.840
320	8. Vay ngắn hạn	24	43.463.800.000.000	9.623.000.000.000
330	***II. Nợ dài hạn***		***7.210.139.225.647***	***5.475.064.541.651***
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	22	1.564.230.166.306	-
337	2. Phải trả dài hạn khác		4.070.674.246	4.451.059.853
338	3. Vay dài hạn	24	5.429.735.745.254	5.414.121.466.418
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn	25	212.102.639.841	56.492.015.380
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**34.680.437.577.701**	**7.242.248.222.779**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***	***26***	***34.680.437.577.701***	***7.242.248.222.779***
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		26.796.115.500.000	2.000.000.000.000
411a	*- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*26.796.115.500.000*	*2.000.000.000.000*
421	2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		7.884.322.077.701	5.242.248.222.779
421a	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*342.248.222.779*	*3.429.835.390.784*
421b	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này*		*7.542.073.854.922*	*1.812.412.831.995*
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**116.440.274.813.123**	**24.991.317.159.016**

Phùng Thị Bích Hồng	Bùi Thị Hà	Lê Thị Hải Yến
Người lập	Kế toán trưởng	Giám đốc tài chính

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2018

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 (Chưa kiểm toán)*
01	1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	7.283.602.034.005	3.609.439.159.737
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	27.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	7.283.602.034.005	3.609.439.159.737
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	28	(5.292.741.374.014)	(1.997.523.762.847)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.990.860.659.991	1.611.915.396.890
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27.2	8.458.591.023.246	3.852.823.230
22	7. Chi phí tài chính	29	(1.631.513.481.554)	(321.430.188.930)
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu*		*1.627.654.368.100*	*321.277.379.880*
25	8. Chi phí bán hàng	30	(349.274.333.246)	(316.461.478.819)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	(203.134.491.200)	(102.692.658.642)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		8.265.529.377.237	875.183.893.729
31	11. Thu nhập khác		76.582.500.651	11.807.450.152
32	12. Chi phí khác		(30.075.332.157)	(340.381.239)
40	13. Lợi nhuận khác		46.507.168.494	11.467.068.913
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		8.312.036.545.731	886.650.962.642
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	32.1	(1.267.880.388.762)	(178.130.961.990)
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	32.3	59.232.596.841	405.000.000
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		7.103.388.753.810	708.925.000.652

Phùng Thị Bích Hồng	Bùi Thị Hà	Lê Thị Hải Yến
Người lập	Kế toán trưởng	Giám đốc tài chính

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2018

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 (Chưa kiểm toán)*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Lợi nhuận kế toán trước thuế**		**8.312.036.545.731**	**886.650.962.642**
	Điều chỉnh cho các khoản			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình	31	52.541.262.039	25.669.669.915
03	Các khoản dự phòng/(hoàn nhập dự phòng)		230.025.616.375	(1.466.742.463)
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		-	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	35	(8.511.904.115.116)	(3.852.823.230)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	29	1.627.654.368.100	321.277.379.880
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**1.710.353.677.129**	**1.228.278.446.744**
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		164.369.834.491	(537.176.011.420)
10	Giảm hàng tồn kho		2.836.448.833.979	1.165.107.896.143
11	Giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(7.984.604.690.141)	(3.031.751.935.256)
12	Giảm chi phí trả trước		139.896.866.050	81.050.873.023
14	Tiền lãi vay đã trả		(1.178.066.499.265)	(29.150.382.316)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	20	(1.093.885.811.281)	(449.058.962.843)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	35	674.824.276.752	-
20	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh**		**(4.730.663.512.286)**	**(1.572.700.075.925)**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(16.355.462.573)	(94.954.786.184)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		1.073.044.031.114	-
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	35	(3.213.124.469.422)	-
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		172.000.000.000	344.182.462.975
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	35	(53.191.074.385.868)	(4.600.586.726.500)
26	Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	35	26.123.728.936.678	6.408.829.200
27	Tiền thu lãi cho vay, tiền gửi		2.378.499.400.532	17.196.974.430
30	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư**		**(26.673.281.949.539)**	**(4.327.753.246.079)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 (Chưa kiểm toán)*
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	26.1	12.000.000.000.000	-
33	Tiền thu từ đi vay		57.807.189.369.044	7.663.450.550.000
34	Tiền trả nợ gốc vay		(33.934.778.736.916)	(1.817.844.385.803)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(900.000.000.000)	-
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính**		**34.972.410.632.128**	**5.845.606.164.197**
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ**		**3.568.465.170.303**	**(54.847.157.807)**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu kỳ**		**473.221.202.726**	**389.942.871.329**
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**	**5**	**4.041.686.373.029**	**335.095.713.522**

Phùng Thị Bích Hồng	Bùi Thị Hà	Lê Thị Hải Yến
Người lập	Kế toán trưởng	Giám đốc tài chính

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2018

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty"), tên trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội, là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0103022741, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp vào ngày 6 tháng 3 năm 2008 và được cấp lại Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0102671977 vào ngày 5 tháng 8 năm 2010. Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 19 được cấp ngày 2 tháng 2 năm 2018, Công ty được đổi tên thành Công ty Cổ phần Vinhomes. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 23, được cấp ngày 12 tháng 6 năm 2018.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là phát triển và kinh doanh bất động sản, cho thuê văn phòng, cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan.

Công ty có trụ sở chính tại số 458, Phố Minh Khai, Phường Vĩnh Tuy, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh bình quân của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty bắt đầu từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ bản cho đến thời điểm hoàn thiện. Do vậy, chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty là trong vòng từ 12 tháng đến 36 tháng.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của các hoạt động khác của Công ty thông thường là trong vòng 12 tháng.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2018 là 3.745 (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 11).

Tính chất mùa vụ của hoạt động ảnh hưởng đến báo cáo

Do đặc tính của ngành kinh doanh bất động sản, doanh thu cho thuê và cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản dự kiến sẽ ổn định trong suốt cả năm trừ khi Công ty đưa các sản phẩm đầu tư mới vào thị trường. Mặt khác, doanh thu chuyển nhượng bất động sản phụ thuộc vào tình trạng hoàn thành của các dự án bất động sản và tình hình thị trường tại thời điểm các dự án được chào bán.

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2018, Công ty có 17 công ty con (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 7 công ty con). Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ biểu quyết, tỷ lệ lợi ích của Công ty trong các công ty con này như sau:

STT	*Tên công ty*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ lợi ích (%)*	*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính*
1	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái ("Công ty Sinh Thái") (*)	99,18	98,76	Số 191, Phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
2	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm ("Công ty Đô thị Gia Lâm") (*)	99,39	98,16	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
3	Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Phú Gia ("Công ty Phú Gia") (*)	98,00	96,79	Số 63, Phố Hàng Gà, Phường Hàng Bồ, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
4	Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam ("Công ty Đầu tư Việt Nam") (*)	69,50	68,64	Số 191, Phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
5	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Prime Land ("Công ty Prime Land") (*)	92,47	92,37	Thôn Yên Nhân, Xã Tiền Phong, Huyện Mê Linh, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
6	Công ty TNHH Bất động sản Tây Tăng Long ("Công ty Tây Tăng Long")	90,00	90,00	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
7	Công ty TNHH Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya Việt Nam ("Công ty ĐTĐH Berjaya")	97,90	97,90	Tầng 20A, Tòa nhà Đồng Khởi Vincom Center, 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
8	Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ ("Công ty Cần Giờ")	99,05	99,05	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
9	Công ty TNHH Metropolis Hà Nội ("Công ty Metropolis Hà Nội")	100,00	100,00	Lô đất HH Phạm Hùng, Phường Mễ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

STT	*Tên công ty*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ lợi ích (%)*	*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính*
10	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia ("Công ty Hoàng Gia")	57,85	57,85	Số 72A Nguyễn Trãi, Phường Thượng Đình, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
11	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Vinpearl Làng Vân ("Công ty Vinpearl Làng Vân") (*)	99,00	95,82	Số 7 Trường Sa, Phường Hòa Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
12	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Thương mại Phát Lộc ("Công ty Phát Lộc")	77,96	77,96	Số 127 Đinh Tiên Hoàng, Phường 3, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
13	Công ty TNHH Trung tâm Tài chính Việt Nam Berjaya ("Công ty TTTC Berjaya")	67,50	67,50	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, Số 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
14	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn ("Công ty Thái Sơn")	99,44	99,44	Số 290, Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
15	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đất Rồng Vàng ("Công ty Đất Rồng Vàng") (*)	90,30	89,80	Số 290, Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
16	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Phát triển Đô thị Tây Hà Nội ("Công ty Tây Hà Nội") (*)	98,32	95,52	T4-L2-10, Phòng 10, Tầng 2, Tòa nhà T4, TTTM Times City, Số 458 Minh Khai, Phường Vĩnh Tuy, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
17	Công ty TNHH Thương mại Đầu tư và Phát triển Thiên Niên Kỷ ("Công ty Thiên Niên Kỷ")	100,00	100,00	Tầng 20A, Tòa nhà Đồng Khởi Vincom Center, Số 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

(*) Tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ biểu quyết trong các công ty con này khác nhau do Công ty kiểm soát các công ty con này gián tiếp thông qua các công ty con khác.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 *Mục đích lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ*

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 18.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về:

- công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán; và
- tài liệu để phát hành cổ phiếu để trả cổ tức tại Thông tư số 162/2015/TT-BTC- Hướng dẫn việc chào bán chứng khoán ra công chúng, chào bán cổ phiếu để hoán đổi, phát hành thêm cổ phiếu, mua lại cổ phiếu, bán cổ phiếu quỹ và chào mua công khai cổ phiếu.

Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 ("báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ") đề ngày 28 tháng 8 năm 2018.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con.

2.2 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng*

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

2.3 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.4 *Kỳ kế toán năm*

Kỳ kế toán năm của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính riêng bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là VND.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

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

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

Hàng hoá bất động sản

Bất động sản, quyền sử dụng đất được mua hoặc được xây dựng để bán hoặc để cho thuê dài hạn đáp ứng được điều kiện ghi nhận doanh thu một lần trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hoá bất động sản 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 hóa bất động sản bao gồm:

- Chi phí tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, các chi phí phát triển đất;
- Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- 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.

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với, thành phẩm, hàng hoá tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.3 Các khoản phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

3.5 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.

Thỏa thuận thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thỏa thuận thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	44 - 47 năm
Máy móc, thiết bị	5 - 10 năm
Phương tiện vận tải	6 - 9 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 5 năm
Phần mềm máy tính	3 - 5 năm
Tài sản khác	2 - 5 năm

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

Quyền sử dụng đất có thời hạn	47 - 49 năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	27 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	9 năm

Công ty không trích khấu hao đối với quyền sử dụng đất lâu dài được ghi nhận là bất động sản đầu tư.

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.8 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

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

3.9 Chi phí đi vay

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

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

3.10 Chi phí trả trước

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

Chi phí trả trước ngắn hạn bao gồm chi phí môi giới bán căn hộ và biệt thự, thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính cho các khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng mua căn hộ, biệt thự của các dự án bất động sản của Công ty và các chi phí trả trước ngắn hạn khác dự kiến mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian một chu kỳ kinh doanh.

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm chi phí trả trước tiền thuê biệt thự, công cụ dụng cụ xuất dùng và các chi phí trả trước khác mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian trên một năm.

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

Khoản đầu tư vào công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối từ lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.11 *Các khoản đầu tư* (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá trị các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc kỳ kế toán theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 28 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.12 *Các khoản phải trả và chi phí trích trước*

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

3.13 *Các khoản dự phòng*

Dự phòng chung

Công ty ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả của một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Khi Công ty cho rằng một phần hoặc toàn bộ chi phí để thanh toán một khoản dự phòng sẽ được hoàn lại, ví dụ như thông qua hợp đồng bảo hiểm, khoản bồi hoàn này chỉ được ghi nhận là một tài sản riêng biệt khi việc nhận được bồi hoàn là gần như chắc chắn. Chi phí liên quan đến các khoản dự phòng được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ sau khi đã trừ đi các khoản bồi hoàn.

Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì giá trị của một khoản dự phòng cần được chiết khấu về giá trị hiện tại sử dụng tỷ lệ chiết khấu là tỷ lệ trước thuế và phản ánh rõ những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khi giá trị của khoản dự phòng được chiết khấu, phần tăng lên theo thời gian của khoản dự phòng được ghi nhận là chi phí tài chính.

Dự phòng chi phí bảo hành cho bất động sản để bán

Công ty ước tính chi phí dự phòng bảo hành dựa trên doanh thu và các thông tin hiện có về việc sửa chữa của các bất động sản đã bán trong quá khứ.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán;
- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch; và
- Giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán hoặc tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên thực hiện thanh toán.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ theo nguyên tắc sau:

- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch hoặc tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên thực hiện thanh toán.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

3.15 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các nhà đầu tư/cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt, và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

3.16 Tiền trả trước từ khách hàng mua căn hộ, biệt thự, nhà phố thương mại

Các khoản tiền khách hàng ứng trước để mua căn hộ, biệt thự, nhà phố thương mại trong tương lai mà chưa đủ điều kiện để được ghi nhận là doanh thu trong năm được phản ánh trong tài khoản "Người mua trả tiền trước" trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ. Các khoản hỗ trợ theo chương trình bán hàng mang tính chất giảm trừ vào doanh thu được ghi giảm vào chỉ tiêu "Người mua trả tiền trước" đối với các căn hộ, biệt thự, nhà phố thương mại trong tương lai chưa đủ điều kiện ghi nhận là doanh thu trong kỳ.

3.17 Ghi nhận doanh thu

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.17 *Ghi nhận doanh thu* (tiếp theo)

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu cho thuê bất động sản

Doanh thu từ cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Thu nhập từ hợp đồng hợp tác đầu tư trong đó Công ty được chia sẻ lợi nhuận trước thuế

Thu nhập được chia từ lợi nhuận trước thuế của hoạt động kinh doanh bất động sản theo các hợp đồng hợp tác đầu tư được ghi nhận là doanh thu hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận là doanh thu khi quyền lợi được nhận khoản thanh toán cổ tức và lợi nhuận được chia của Công ty với tư cách là nhà đầu tư được xác định.

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn

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

3.18 *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, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

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

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp 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 doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.18 *Thuế* (tiếp theo)

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 niên độ giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

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

- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và 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 các công ty con, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ 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 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 trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.18 *Thuế* (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Công ty 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 này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:

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

3.19 *Thông tin theo bộ phận*

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác.

Hoạt động kinh doanh bất động sản và các dịch vụ liên quan là hoạt động chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Công ty, trong khi các khoản doanh thu khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Công ty, do vậy Ban Tổng Giám đốc cho rằng Công ty hoạt động trong một bộ phận kinh doanh duy nhất. Hơn nữa, Ban Tổng Giám đốc cũng xác định báo cáo bộ phận của Công ty theo khu vực địa lý được dựa theo địa điểm của tài sản là ở Việt Nam.

3.20 *Các bên liên quan*

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

3.21 *Sáp nhập công ty*

Giao dịch sáp nhập công ty trong trường hợp Công ty là Công ty nhận sáp nhập và Công ty bị sáp nhập không phải là công ty con của Công ty được thực hiện như sau:

- Tài sản, nợ phải trả và vốn chủ sở hữu trên Bảng cân đối kế toán riêng của các Công ty bị sáp nhập được ghi nhận là số phát sinh trong kỳ theo giá trị ghi sổ tại ngày sáp nhập;
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng phản ánh kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty và các Công ty bị sáp nhập từ thời điểm sáp nhập; và
- Không có lợi thế thương mại phát sinh từ giao dịch sáp nhập.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.21 *Sáp nhập công ty* (tiếp theo)

Trường hợp Công ty là công ty mẹ giải thể công ty con và sáp nhập toàn bộ tài sản và nợ phải trả của công ty con vào công ty mẹ (công ty mẹ kế thừa toàn bộ quyền lợi và nghĩa vụ của công ty con) được thực hiện như sau:

- Công ty ghi giảm giá trị ghi sổ khoản đầu tư vào công ty con;
- Ghi nhận toàn bộ tài sản, nợ phải trả của công ty con bị giải thể vào Bảng cân đối kế toán của công ty theo giá trị hợp lý tại ngày sáp nhập; và
- Phần chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư vào công ty con và giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

3.22 *Chia tách công ty*

Giao dịch chia tách công ty trong trường hợp Công ty là Công ty bị tách được thực hiện như sau:

- Tài sản, nợ phải trả chuyển sang cho công ty được tách được ghi giảm vào các khoản mục tương ứng trên Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ của Công ty theo giá trị ghi sổ tại ngày chia tách;
- Phần chênh lệch giữa tài sản, nợ phải trả chuyển sang cho công ty được tách được ghi giảm vào vốn chủ sở hữu trên Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ của Công ty; và
- Không có lãi lỗ phát sinh từ giao dịch chia tách.

4. CÁC GIAO DỊCH SÁP NHẬP QUAN TRỌNG TRONG KỲ

Nhận sáp nhập Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát ("Công ty Tân Liên Phát")

Vào ngày 25 tháng 1 năm 2018, theo Nghị quyết số 02/2018/NQ-ĐHĐCĐ-TLP, Đại hội đồng cổ đông của Công ty Tân Liên Phát, một công ty trong cùng Tập đoàn, đã thông qua việc sáp nhập công ty này vào Công ty.

Theo Hợp đồng sáp nhập ngày 27 tháng 1 năm 2018 được ký kết giữa Công ty với Công ty Tân Liên Phát, Công ty đã phát hành thêm 655.000.000 cổ phần với mệnh giá 10.000 VND/cổ phần để hoán đổi với cổ phần của Công ty Tân Liên Phát theo tỷ lệ hoán đổi 1:1. Việc phát hành cổ phần này làm tăng vốn cổ phần của Công ty thêm 6.550 tỷ VND. Theo đó, Công ty Tân Liên Phát được sáp nhập vào Công ty và do đó, toàn bộ số dư tài sản, nợ phải trả và vốn chủ sở hữu của Công ty Tân Liên Phát được ghi nhận vào báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty theo giá trị ghi sổ tại ngày sáp nhập.

Hoạt động chính của Công ty Tân Liên Phát là đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản. Công ty này có trụ sở chính ở số 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Tại ngày sáp nhập, Công ty Tân Liên Phát đang phát triển dự án Vinhomes Central Park tại Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Tại ngày sáp nhập, Công ty Tân Liên Phát đang nắm giữ 99,05% cổ phần trong Công ty Cần Giờ. Công ty Cần Giờ sở hữu một dự án bất động sản tiềm năng. Thông qua giao dịch sáp nhập này, Công ty cũng trực tiếp nắm giữ khoản đầu tư vào Công ty Cần Giờ và do đó, Công ty Cần Giờ trở thành công ty con của Công ty (Thuyết minh số 18.1).

4. CÁC GIAO DỊCH SÁP NHẬP QUAN TRỌNG TRONG KỲ (tiếp theo)

Nhận sáp nhập Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát ("Công ty Tân Liên Phát") (tiếp theo)

Giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Công ty Tân Liên Phát tại ngày sáp nhập như sau:

Đơn vị tính: VND

	Giá trị ghi sổ tại ngày sáp nhập
Tài sản	
Tiền và các khoản tương đương tiền	32.087.885.377
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	469.047.992.353
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5.727.958.949.506
Trả trước cho người bán ngắn hạn	536.011.262.953
Phải thu ngắn hạn khác	502.175.516.637
Hàng tồn kho	10.415.153.909.184
Nguyên giá bất động sản đầu tư	729.675.162.471
Khấu hao bất động sản đầu tư lũy kế	(10.315.703.679)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	49.822.596.756
Chi phí trả trước ngắn hạn	337.735.058.715
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	45.685.821.561
Đầu tư vào công ty con – Công ty Cần Giờ	17.458.409.410.000
Tài sản dài hạn khác	6.050.680.377.069
Tổng tài sản	**42.344.128.238.903**
Nợ phải trả	
Phải trả người bán ngắn hạn	1.086.505.503.687
Người mua trả tiền trước	5.341.922.756.374
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	205.589.129.167
Chi phí phải trả ngắn hạn	1.656.492.208.317
Phải trả ngắn hạn khác	3.791.120.608.591
Vay và nợ ngắn hạn	23.360.366.019.851
Dự phòng dài hạn	54.619.597.302
Tổng nợ phải trả	**35.496.615.823.289**
Vốn chủ sở hữu	
Vốn cổ phần đã phát hành	6.550.000.000.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	297.512.415.614
Tổng vốn chủ sở hữu	**6.847.512.415.614**

4. CÁC GIAO DỊCH SÁP NHẬP QUAN TRỌNG TRONG KỲ (tiếp theo)

Sáp nhập Công ty Cổ phần Kinh doanh và Quản lý Bất động sản Vinhomes ("Công ty Quản lý Vinhomes")

Vào ngày 25 tháng 1 năm 2018, theo Nghị quyết số 01/2018/NQ-ĐHĐCĐ-VH, Đại hội đồng cổ đông của Công ty Quản lý Vinhomes đã thông qua việc sáp nhập công ty này vào Công ty.

Theo Hợp đồng sáp nhập ngày 27 tháng 1 năm 2018 được ký kết giữa Công ty với Công ty Quản lý Vinhomes, Công ty đã phát hành thêm 381.500.000 cổ phần với mệnh giá 10.000 VND/cổ phần để hoán đổi với cổ phần của Công ty Quản lý Vinhomes theo tỷ lệ hoán đổi 1:1. Việc phát hành cổ phần này làm tăng vốn cổ phần của Công ty thêm 3.815 tỷ VND. Theo đó, Công ty Quản lý Vinhomes được sáp nhập vào Công ty và do đó, toàn bộ số dư tài sản, nợ phải trả và vốn chủ sở hữu của Công ty Quản lý Vinhomes được ghi nhận vào báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty theo giá trị ghi sổ tại ngày sáp nhập.

Hoạt động chính của Công ty Quản lý Vinhomes tại ngày sáp nhập là kinh doanh bất động sản, tư vấn, môi giới và các hoạt động hỗ trợ kinh doanh khác. Công ty này có trụ sở chính tại số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội.

4. CÁC GIAO DỊCH SÁP NHẬP QUAN TRỌNG TRONG KỲ (tiếp theo)

Sáp nhập Công ty Cổ phần Kinh doanh và Quản lý Bất động sản Vinhomes ("Công ty Quản lý Vinhomes") (tiếp theo)

Giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả của Công ty Quản lý Vinhomes tại ngày sáp nhập như sau:

Đơn vị tính: VND

	Giá trị ghi sổ tại ngày sáp nhập
Tài sản	
Tiền	436.915.335.232
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	172.130.755.950
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	856.634.989.252
Trả trước cho người bán ngắn hạn	300.287.774.697
Phải thu về cho vay ngắn hạn	6.655.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	60.868.234.328
Hàng tồn kho	2.989.585.863.943
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(160.416.097.560)
Tài sản ngắn hạn khác	74.049.195.945
Tài sản cố định hữu hình	27.201.933.528
Khấu hao tài sản cố định hữu hình lũy kế	(14.081.347.316)
Nguyên giá bất động sản đầu tư	2.701.369.219.103
Khấu hao bất động sản đầu tư lũy kế	(13.742.229.879)
Tài sản dài hạn khác	57.002.986.359
	14.142.806.613.582
Nợ phải trả	
Phải trả người bán	732.056.233.243
Người mua trả tiền trước	1.535.686.360.613
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	148.347.886.487
Chi phí phải trả ngắn hạn	1.447.722.481.729
Doanh thu chưa thực hiện	1.895.303.265.448
Cổ tức phải trả	934.675.000.000
Dự phòng phải trả dài hạn	50.253.617.028
Phải trả khác	3.442.589.083.536
Tổng nợ phải trả	**10.186.633.928.084**
Vốn chủ sở hữu	
Vốn cổ phần đã phát hành	3.815.000.000.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	141.172.685.498
Tổng vốn chủ sở hữu	**3.956.172.685.498**

4. CÁC GIAO DỊCH SÁP NHẬP QUAN TRỌNG TRONG KỲ (tiếp theo)

Sáp nhập Công ty TNHH Phát triển Thể thao và Giải trí Mễ Trì ("Công ty TNHH Mễ Trì")

Vào ngày 29 tháng 3 năm 2018, Công ty đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 2% phần vốn góp còn lại trong Công ty Cổ phần Phát triển Thể thao và Giải trí Mễ Trì ("Công ty Cổ phần Mễ Trì"), một công ty con hiện hữu, từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng ("Công ty Sài Đồng") với tổng giá phí chuyển nhượng là 54,04 tỷ VND. Theo đó, Công ty sở hữu 100% số cổ phần của Công ty Cổ phần Mễ Trì.

Vào ngày 5 tháng 4 năm 2018, Công ty Cổ phần Mễ Trì được hoàn thành việc chuyển đổi loại hình doanh nghiệp từ Công ty Cổ phần thành Công ty TNHH Một thành viên theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông số 01/2018/NQ-ĐHĐCĐ-METRI JSC ngày 26 tháng 3 năm 2018. Theo đó, Công ty Cổ phần Mễ Trì được chuyển đổi thành Công ty TNHH Một thành viên Mễ Trì.

Vào ngày 12 tháng 4 năm 2018 ("ngày sáp nhập"), Công ty TNHH Mễ Trì được sáp nhập vào Công ty theo Quyết định số 12/2018/QĐ-HĐQT-VH JSC ngày 31 tháng 3 năm 2018 và Hợp đồng sáp nhập ngày 6 tháng 4 năm 2018. Theo đó, toàn bộ tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Công ty TNHH Mễ Trì đã được ghi nhận vào báo cáo tài chính riêng của Công ty theo giá trị hợp lý tại ngày sáp nhập. Phần chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư vào Công ty TNHH Mễ Trì và giá trị hợp lý của tài sản thuần của Công ty TNHH Mễ Trì tại ngày sáp nhập được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính của Công ty.

Hoạt động chính của Công ty TNHH Mễ Trì tại ngày sáp nhập là phát triển và kinh doanh bất động sản, bao gồm các căn hộ và biệt thự để bán thuộc dự án Vinhomes Green Bay có địa chỉ tại Phường Mễ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội ("Dự án Vinhomes Green Bay") và kinh doanh các căn biệt thự thuộc dự án Vinhomes Thăng Long có địa chỉ tại Xã An Khánh, Huyện Hoài Đức, Thành phố Hà Nội ("Dự án Vinhomes Thăng Long"). Công ty này có trụ sở chính tại số 7, Đại lộ Thăng Long, Phường Mễ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội.

Trước ngày sáp nhập, Công ty và Công ty TNHH Mễ Trì đang nắm giữ số cổ phần của Công ty Prime Land với tỷ lệ tương ứng là 0,01% và 91,47%. Theo đó, thông qua giao dịch sáp nhập Công ty TNHH Mễ Trì, Công ty Prime Land đã trở thành công ty con của Công ty.

Hoạt động chính của Công ty Prime Land là phát triển dự án bất động sản. Công ty có trụ sở chính tại Thôn Yên Nhân, Xã Tiền Phong, Huyện Mê Linh, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

4. CÁC GIAO DỊCH SÁP NHẬP QUAN TRỌNG TRONG KỲ (tiếp theo)

Sáp nhập Công ty TNHH Phát triển Thể thao và Giải trí Mễ Trì ("Công ty TNHH Mễ Trì") (tiếp theo)

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả của Công ty TNHH Mễ Trì tại ngày sáp nhập như sau:

Đơn vị tính: VND

	Giá trị hợp lý tại ngày sáp nhập
Tài sản	
Tiền	205.821.056.143
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	348.349.248.303
Trả trước cho người bán ngắn hạn	262.037.305.201
Phải thu về cho vay ngắn hạn	4.215.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	1.246.058.594.273
Hàng tồn kho	5.621.850.006.914
Chi phí trả trước ngắn hạn	287.584.366.808
Thuế GTGT được khấu trừ	13.546.705.039
Tài sản ngắn hạn khác	10.000.000.000
Nguyên giá tài sản cố định hữu hình	1.143.405.455
Khấu hao tài sản cố định hữu hình lũy kế	(1.143.405.455)
Nguyên giá tài sản cố định vô hình	180.000.000
Khấu hao tài sản cố định vô hình lũy kế	(79.218.643)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	127.718.434.038
Đầu tư vào công ty con – Công ty Prime Land	875.442.352.347
Chi phí trả trước dài hạn	52.283.325
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	8.452.553.373
Tổng tài sản	**13.222.013.687.121**
Nợ phải trả	
Phải trả người bán ngắn hạn	318.717.487.932
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	5.762.436.156.085
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	435.896.253.022
Phải trả người lao động	30.557.555
Chi phí phải trả ngắn hạn	526.683.412.280
Phải trả ngắn hạn khác	3.248.995.959.785
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	153.534.593.021
Dự phòng phải trả dài hạn	1.244.606.500
Tổng nợ phải trả	**10.447.539.026.180**
Tổng tài sản thuần	**2.774.474.660.941**
Chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần (Thuyết minh số 27.2)	(64.316.597.941)
Giá phí khoản đầu tư vào công ty con trước sáp nhập	**2.710.158.063.000**

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	*Ngày 31 tháng 12 năm 2017*
Tiền mặt	1.905.445.987	92.748.986
Tiền gửi ngân hàng	580.485.109.359	229.892.083.173
Các khoản tương đương tiền	3.459.295.817.683	243.236.370.567
TỔNG CỘNG	**4.041.686.373.029**	**473.221.202.726**

Các khoản tương đương tiền vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng có kỳ hạn từ 1 đến 3 tháng và hưởng lãi suất từ 4,1%/năm đến 5%/năm (năm 2017: 4,7%/năm).

Chi tiết số lượng từng loại ngoại tệ tính theo nguyên tệ:

	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	*Ngày 31 tháng 12 năm 2017*
Ngoại tệ các loại:		
- Đô la Mỹ (USD)	11.397	6.614

6. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2018		*Ngày 31 tháng 12 năm 2017*	
	Giá gốc	*Giá trị ghi sổ*	*Giá gốc*	*Giá trị ghi sổ*
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	819.303.217.725	819.303.217.725	-	-
TỔNG CỘNG	**819.303.217.725**	**819.303.217.725**	**-**	**-**

Các khoản tiền gửi ngân hàng tại ngày 30 tháng 6 năm 2018 có kỳ hạn gốc từ 12 đến 13 tháng và hưởng lãi suất từ 6,4%/năm đến 7,1%/năm.

7. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

7.1 *Phải thu ngắn hạn của khách hàng*

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	*Ngày 31 tháng 12 năm 2017*
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	2.569.575.922.855	770.910.318.354
Phải thu từ dịch vụ quản lý bất động sản	184.274.826.544	-
Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư	-	9.854.917.741.478
Phải thu từ cho thuê và cung cấp dịch vụ liên quan	140.998.811.338	59.054.691.233
TỔNG CỘNG	**2.894.849.560.737**	**10.684.882.751.065**
Trong đó:		
Phải thu từ khách hàng khác	*2.740.796.391.900*	*815.399.137.729*
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	*154.053.168.837*	*9.869.483.613.336*
Trong đó, khoản phải thu chiếm trên 10%		
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	-	*9.822.251.781.478*

7.2 *Trả trước cho người bán ngắn hạn*

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	*Ngày 31 tháng 12 năm 2017*
Trả trước cho người bán khác	980.331.009.801	90.236.154.159
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	90.087.586.275	92.448.663.563
TỔNG CỘNG	**1.070.418.596.076**	**182.684.817.722**
Dự phòng trả trước cho người bán	(8.377.764.968)	(2.400.000.000)

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	*Ngày 31 tháng 12 năm 2017*
Khoản cho đối tác cá nhân vay (i)	125.000.000.000	-
Các khoản cho vay dài hạn đến hạn thu hồi (ii)	19.999.942.002	21.999.942.002
Các khoản cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	235.000.000.000	170.000.000.000
TỔNG CỘNG	**379.999.942.002**	**191.999.942.002**
Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi	(13.643.669.305)	(13.643.669.305)

(i) Khoản cho vay này có kỳ hạn 6 tháng, hưởng lãi suất 8%/năm và không có tài sản đảm bảo.

(ii) Các khoản cho vay này có tài sản đảm bảo là các tài sản thuộc gian hàng kinh doanh của các đối tác doanh nghiệp.

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	*Ngày 31 tháng 12 năm 2017*
Ngắn hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)	7.900.000.000.000	-
Phải thu lợi nhuận được được chia (ii)	3.524.700.112.593	-
Phải thu từ tài khoản quản lý tiền tập trung (iii)	510.833.231.495	53.070.861.526
Phải thu lãi cho vay, lãi đặt cọc và lãi tiền gửi	332.410.568.847	2.723.406.142
Phải thu từ các khoản thu chi hộ	206.212.915.633	5.027.005.262
Phải thu từ ký quỹ, đặt cọc ngắn hạn	25.944.650.000	-
Phải thu khác	172.394.794.468	6.446.281.195
TỔNG CỘNG	**12.672.496.273.036**	**67.267.554.125**
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên khác	*566.967.539.200*	*13.721.738.671*
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	*12.105.528.733.836*	*53.545.815.454*
Dài hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (iv)	9.000.000.000.000	-
Phải thu khác	3.411.918.829	1.871.185.557
TỔNG CỘNG	**9.003.411.918.829**	**1.871.185.557**

(i) Bao gồm một số khoản đặt cọc với giá trị 7.900 tỷ VND cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP cho mục đích đầu tư phát triển một số dự án bất động sản theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh. Các khoản đặt cọc này không có tài sản đảm bảo.

(ii) Phải thu lợi nhuận được chia từ các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Thương mại Thành phố Hồ Chí Minh ("Công ty Vicentra") cho mục đích phát triển các dự án bất động sản Vinhomes Riverside The Harmony 2, Vinhomes Imperia Hải Phòng, Vinhomes Dragon Bay và Vinhomes Golden River. Tổng lợi nhuận Công ty được chia trong kỳ được trình bày trong Thuyết minh số 27.2. Các khoản lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh này đã được thu bằng tiền sau ngày 30 tháng 6 năm 2018.

(iii) Theo các Thỏa thuận quản lý dòng tiền tập trung giữa Tập đoàn Vingroup – Công ty CP với Công ty, Tập đoàn Vingroup – Công ty CP sẽ thực hiện quản lý dòng tiền tập trung cho một số công ty trong cùng Tập đoàn thông qua tài khoản tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam. Theo đó, số dư tiền trên tài khoản chỉ định của Công ty tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam được điều chuyển tự động đến tài khoản tập trung của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và sẽ được sử dụng bởi Công ty theo hạn mức thanh toán được thỏa thuận. Số dư cuối kỳ là khoản phải thu từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP do việc điều chuyển tiền theo hệ thống tài khoản quản lý dòng tiền tập trung tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

(iv) Khoản đặt cọc với giá trị 9.000 tỷ VND cho một đối tác doanh nghiệp cho mục đích đầu tư phát triển một dự án bất động sản theo hợp đồng hợp tác kinh doanh và phát triển dự án. Khoản đặt cọc này được đảm bảo bởi một số cổ phần trong đối tác doanh nghiệp này thuộc sở hữu bởi một đối tác doanh nghiệp khác và mọi quyền và lợi ích đối với các cổ phần này.

10. NỢ XẤU

Nợ xấu của Công ty chủ yếu bao gồm các khoản phải thu gốc cho vay các đối tác doanh nghiệp đã quá hạn thanh toán:

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2018		*Ngày 31 tháng 12 năm 2017*	
Đối tượng nợ	*Giá gốc*	*Giá trị có thể thu hồi*	*Giá gốc*	*Giá trị có thể thu hồi*
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Ao Ta	10.000.000.000	1.465.247.502	10.000.000.000	1.465.247.502
Công ty Cổ phần Thương mại M-Trading	8.000.000.000	5.600.000.000	8.000.000.000	5.600.000.000
Công ty TNHH Xây dựng và Thi công Cơ giới Minh Phóng	7.155.140.193	2.146.542.058	-	-
Công ty Cổ phần Đầu bếp Hoàng Gia	5.999.942.000	891.025.193	5.999.942.000	891.025.193
Các đối tác doanh nghiệp khác	969.166.833	-	-	-
TỔNG CỘNG	**32.124.249.026**	**10.102.814.753**	**23.999.942.000**	**7.956.272.695**

11. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2018		*Ngày 31 tháng 12 năm 2017*	
	Giá gốc	*Dự phòng*	*Giá gốc*	*Dự phòng*
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	11.978.321.615.899	(252.822.848.032)	-	-
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành (ii)	2.066.378.433.068	-	127.220.706.982	-
Bất động sản mua để bán (iii)	2.133.814.773.040	(87.171.676.921)	-	-
Hàng tồn kho khác	5.504.845.228	-	-	-
TỔNG CỘNG	**16.184.019.667.235**	**(339.994.524.953)**	**127.220.706.982**	**-**

(i) Chủ yếu bao gồm chi phí xây dựng và phát triển các hạng mục căn hộ, biệt thự, khách sạn và trung tâm thương mại để bán thuộc Dự án Vinhomes Central Park và các hạng mục căn hộ, biệt thự, trường học thuộc Dự án Vinhomes Green Bay.

(ii) Chủ yếu bao gồm các căn hộ đã xây dựng hoàn thành tại Dự án Vinhomes Times City và các hạng mục trường học, bệnh viện cho mục đích chuyển nhượng thuộc dự án Vinhomes Central Park.

(iii) Chủ yếu bao gồm các biệt thự mua để bán thuộc Dự án Vinhomes Riverside và Dự án Vinhomes Thăng Long.

11. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2018, toàn bộ quyền tài sản, động sản và bất động sản là công trình hình thành trên đất (dù hiện tại đã hình thành hay sẽ hình thành trong tương lai) thuộc khách sạn Landmark đủ điều kiện thế chấp theo quy định của pháp luật đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho một khoản trái phiếu của Công ty Cổ phần Vinpearl ("Công ty Vinpearl"), một Công ty cùng Tập đoàn.

Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho:

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 (Chưa kiểm toán)*
Số đầu kỳ	-	-
Cộng: Sáp nhập công ty trong kỳ	160.416.097.560	-
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	293.811.148.655	-
Trừ: Sử dụng trong kỳ	(114.232.721.262)	-
Số cuối kỳ	339.994.524.953	-

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	*Ngày 31 tháng 12 năm 2017*
Ngắn hạn		
Chi phí hoa hồng liên quan đến các căn hộ và biệt thự chưa bàn giao	377.885.186.469	709.661.374
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	88.024.455.651	1.790.231.953
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	8.097.111.723	2.363.058.594
TỔNG CỘNG	**474.006.753.843**	**4.862.951.921**
Dài hạn		
Chi phí trả trước tiền thuê biệt thự	52.904.158.425	-
Chi phí công cụ, dụng cụ	26.076.034.674	-
Chi phí trả trước dài hạn khác	49.969.948.037	-
TỔNG CỘNG	**128.950.141.136**	**-**

13. TÀI SẢN KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	*Ngày 31 tháng 12 năm 2017*
Ngắn hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)	7.795.695.508.431	-
Hệ thống thiết bị điện (ii)	196.578.466.985	196.578.466.985
TỔNG CỘNG	**7.992.273.975.416**	**196.578.466.985**
Trong đó:		
Đặt cọc cho các bên khác	*4.445.187.375.416*	*196.578.466.985*
Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	*3.547.086.600.000*	-
Dài hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (iii)	766.000.000.000	-
Đặt cọc cho mục đích thương mại (iv)	1.032.349.277.786	-
TỔNG CỘNG	**1.798.349.277.786**	**-**
Trong đó:		
Đặt cọc cho các bên khác	*1.032.349.277.786*	-
Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	*766.000.000.000*	-

(i) Chủ yếu bao gồm:

- Khoản đặt cọc với tổng giá trị 2.233 tỷ VND cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và một công ty trong cùng Tập đoàn để mua cổ phần/phần vốn góp của một số các công ty con đang sở hữu các dự án bất động sản của Tập đoàn. Các khoản đặt cọc này được đảm bảo bằng toàn bộ cổ phần/phần vốn góp trong các công ty này và mọi quyền, lợi ích đối với toàn bộ cổ phần/phần vốn góp được đảm bảo;
- Khoản đặt cọc với giá trị 1.212,5 tỷ VND cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP cho mục đích nhận chuyển nhượng và hợp tác phát triển một số dự án bất động sản. Các khoản đặt cọc này không có tài sản đảm bảo;
- Khoản đặt cọc với giá trị 694 tỷ VND cho một đối tác doanh nghiệp cho mục đích nhận chuyển nhượng một dự án bất động sản. Khoản đặt cọc này không có tài sản đảm bảo;
- Các khoản đặt cọc với tổng giá trị 3.544 tỷ cho các đối tác doanh nghiệp và cá nhân để mua cổ phần của một số công ty đang sở hữu các dự án bất động sản tiềm năng. Một trong số các khoản đặt cọc này được cam kết bảo lãnh thanh toán bởi một đối tác cá nhân và một đối tác doanh nghiệp. Sau kỳ, Công ty đã hoàn tất việc mua một công ty con và kết chuyển một số khoản đặt cọc này sang khoản đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 36); và

(ii) Đây là hệ thống thiết bị điện sẽ được Công ty chuyển giao lại cho Tổng Công ty Điện lực Thành phố Hà Nội.

13. TÀI SẢN KHÁC (tiếp theo)

(iii) Bao gồm

- Các khoản đặt cọc với tổng giá trị 466 tỷ VND cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP cho mục đích nhận chuyển nhượng một số dự án bất động sản. Các khoản đặt cọc này không có tài sản đảm bảo; và
- Các khoản đặt cọc với tổng giá trị 300 tỷ VND cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP để mua cổ phần của một số công ty con đang sở hữu các dự án bất động sản của Tập đoàn. Các khoản đặt cọc này được đảm bảo bằng một số cổ phần trong một số công ty trong cùng Tập đoàn và mọi quyền, lợi ích với một số cổ phần được đảm bảo.

(iv) Khoản đặt cọc cho một đối tác doanh nghiệp với lãi suất được xác định theo lãi suất huy động tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng (lãi trả sau) của Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam, lãi suất được điều chỉnh ba tháng một lần. Tiền đặt cọc và lãi cọc sẽ được chuyển thành khoản thanh toán tương ứng với 10% giá trị nghiệm thu theo các hợp đồng chi tiết được ký kết và thực hiện giữa Công ty và đối tác doanh nghiệp này. Khoản đặt cọc này không có tài sản đảm bảo.

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	*Máy móc, thiết bị*	*Phương tiện vận tải*	*Thiết bị văn phòng*	*Tài sản cố định khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:						
Số đầu kỳ	1.089.069.323.567	198.357.563.954	1.434.610.455	51.445.454	60.363.636	1.288.973.307.066
Mua trong kỳ	-	555.759.732	1.667.461.324	-	-	2.223.221.056
Tăng do sáp nhập công ty (Thuyết minh số 4)	-	14.422.538.738	1.661.771.188	1.245.629.150	11.015.399.907	28.345.338.983
Thanh lý, nhượng bán	(679.572.372.047)	(103.565.609.538)	-	-	-	(783.137.981.585)
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(409.496.951.520)	(88.797.998.123)	-	-	-	(498.294.949.643)
Số cuối kỳ	-	20.972.254.763	4.763.842.967	1.297.074.604	11.075.763.543	38.108.935.877
Đã khấu hao hết	-	*15.294.201.970*	*2.578.015.910*	*1.004.912.605*	*246.244.978*	*19.123.375.463*
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu kỳ	46.779.970.198	42.316.356.852	1.434.610.455	8.621.875	60.363.636	90.599.923.016
Khấu hao trong kỳ	7.401.970.197	5.479.985.406	86.420.737	36.183.390	3.749.306.469	16.753.866.199
Tăng do sáp nhập công ty (Thuyết minh số 4)	-	10.345.392.061	1.321.491.629	1.072.317.075	2.485.552.006	15.224.752.771
Thanh lý, nhượng bán	(44.078.654.084)	(24.070.048.213)	-	-	-	(68.148.702.297)
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(10.103.286.311)	(14.791.840.057)	-	-	-	(24.895.126.368)
Số cuối kỳ	-	19.279.846.049	2.842.522.821	1.117.122.340	6.295.222.111	29.534.713.321
Giá trị còn lại:						
Số đầu kỳ	1.042.289.353.369	156.041.207.102	-	42.823.579	-	1.198.373.384.050
Số cuối kỳ	-	1.692.408.714	1.921.320.146	179.952.264	4.780.541.432	8.574.222.556

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	*Nhà cửa, vật kiến trúc*	*Máy móc, thiết bị*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:				
Số đầu kỳ	-	149.492.371.864	46.727.731.932	196.220.103.796
Tăng do mua bất động sản đầu tư	2.272.309.517	36.171.339.185	-	38.443.648.702
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	27.620.433.638	52.841.369.890	8.207.698.926	88.669.502.454
Tăng do sáp nhập công ty (Thuyết minh số 4)	2.020.225.038.752	1.318.768.782.884	92.050.559.938	3.431.044.381.574
Kết chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng	45.664.206.200	363.832.745.320	88.797.998.123	498.294.949.643
Thanh lý, nhượng bán (i)	(335.373.750.369)	(200.897.886.473)	-	(536.271.636.842)
Giảm khác	-	(53.300.778.417)	-	(53.300.778.417)
Số cuối kỳ	1.760.408.237.738	1.666.907.944.253	235.783.988.919	3.663.100.170.910
Giá trị khấu hao lũy kế:				
Số đầu kỳ	-	12.413.975.719	20.767.880.875	33.181.856.594
Khấu hao trong kỳ	6.020.898.022	18.966.990.989	8.396.875.327	33.384.764.338
Tăng do sáp nhập công ty (Thuyết minh số 4)	7.767.586.498	14.988.992.226	1.301.354.834	24.057.933.558
Kết chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng	-	10.103.286.311	14.791.840.057	24.895.126.368
Thanh lý, nhượng bán (i)	-	(3.175.617.911)	-	(3.175.617.911)
Giảm khác	-	(556.920.656)	-	(556.920.656)
Số cuối kỳ	13.788.484.520	52.740.706.678	45.257.951.093	111.787.142.291
Giá trị còn lại:				
Số đầu kỳ	-	137.078.396.145	25.959.851.057	163.038.247.202
Số cuối kỳ (ii)	1.746.619.753.218	1.614.167.237.575	190.526.037.826	3.551.313.028.619

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

(i) Bất động sản đầu tư thanh lý, chuyển nhượng trong kỳ bao gồm các căn nhà phố thương mại và diện tích thương mại, một số biệt thự, căn hộ, nhà phố thương mại cho thuê thuộc dự án Vinhomes Riverside và dự án Vinhomes Central Park.

(ii) Bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2018 chủ yếu bao gồm cấu phần bãi đỗ xe ngầm, văn phòng cho thuê thuộc Dự án Vinhomes Times City và Dự án Vinhomes Central Park, một số biệt thự, căn hộ, nhà phố thương mại cho thuê thuộc dự án Vinhomes Riverside và dự án Vinhomes Central Park.

Công ty chưa chính thức thực hiện xác định giá trị hợp lý cho toàn bộ bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2018 do chưa thu thập đủ thông tin về thị trường để phục vụ cho mục đích xác định giá trị hợp lý. Tuy nhiên, dựa trên kế hoạch sử dụng các tài sản này, Ban Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ sách.

16. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong kỳ, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị là khoảng 114 tỷ VND (cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2017: 0 VND). Các khoản chi phí đi vay này chủ yếu liên quan đến khoản vay trực tiếp nhằm đầu tư xây dựng Dự án Vinhomes Central Park. Chi phí lãi vay vốn hóa phát sinh từ các khoản vay có lãi suất từ 9,5%/năm đến 10%/năm.

17. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	*Ngày 31 tháng 12 năm 2017*
Chi phí xây dựng hạng mục bãi đỗ xe ngầm của Dự án Vinhomes Green Bay	146.837.372.556	-
Các dự án khác	17.172.133.747	15.282.099.346
TỔNG CỘNG	**164.009.506.303**	**15.282.099.346**

18. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2018		*Ngày 31 tháng 12 năm 2017*	
	Giá gốc	*Dự phòng*	*Giá gốc*	*Dự phòng*
Đầu tư vào công ty con	55.223.927.681.084	-	9.905.433.104.300	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	117.000.000.000	-	1.695.625.410.000	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (i)	50.000.000.000	-	50.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	**55.390.927.681.084**	**-**	**11.651.058.514.300**	**-**

(i) Số dư vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 bao gồm khoản đầu tư vào trái phiếu của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam có giá trị ghi sổ là 50 tỷ VND. Thời hạn của khoản trái phiếu này là 120 tháng kể từ ngày 25 tháng 11 năm 2016 và hưởng lãi suất 7,57%/năm cho năm đầu tiên. Lãi suất trong các năm tiếp theo bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân kỳ hạn 12 tháng cộng biên độ 1%.

18. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

18.1 Đầu tư vào các công ty con

Thông tin chi tiết về các công ty con, tỷ lệ biểu quyết và tỷ lệ lợi ích của Công ty trong các công ty con được trình bày ở Thuyết minh số 1.

	Ngày 30 tháng 6 năm 2018		*Ngày 31 tháng 12 năm 2017*	
	Số lượng cổ phiếu	*Giá trị (*) (VND)*	*Số lượng cổ phiếu*	*Giá trị (VND)*
Công ty Sinh Thái	294.552.000	6.556.318.241.300	294.552.000	6.556.318.241.300
Công ty Prime Land (Thuyết minh số 4)	54.888.900	875.539.352.347	-	-
Công ty Tây Tăng Long (i)	(**)	270.000.000.000	-	-
Công ty ĐTĐH Berjaya (ii)	(**)	11.748.466.367.399	-	-
Công ty Cần Giờ (Thuyết minh số 4)	594.290.214	17.458.409.410.000	-	-
Công ty Metropolis Hà Nội (iii)	(**)	2.000.000.000.000	-	-
Công ty Hoàng Gia (iv)	141.330.000	1.987.657.117.638	-	-
Công ty Vinpearl Làng Vân (v)	9.146.571	301.921.000.000	-	-
Công ty Phát Lộc (vi)	(**)	316.926.400.000	-	-
Công ty TTTC Berjaya (vii)	(**)	2.008.689.792.400	-	-
Công ty Thái Sơn (vii)	1.064.000.000	10.700.000.000.000	-	-
Công ty Thiên Niên Kỷ (ix)	(**)	1.000.000.000.000	-	-
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinDS ("Công ty VinDS") (x)	-	-	(**)	693.000.000.000
Công ty Cổ phần Mễ Trì (Thuyết minh số 4)	-	-	81.732.000	2.656.114.863.000
TỔNG CỘNG		**55.223.927.681.084**		**9.905.433.104.300**

(*) Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa xác định được tại ngày 30 tháng 6 năm 2018 do cổ phiếu của các công ty này không được niêm yết trên thị trường chứng khoán.

(**) Đây là các công ty trách nhiệm hữu hạn.

(i) Vào ngày 18 tháng 1 năm 2018, Công ty đã mua 90% phần vốn góp trong Công ty Tây Tăng Long từ Tập đoàn Vingroup - Công ty CP, công ty mẹ, Công ty Sinh Thái, công ty con, và Công ty Vinpearl, một công ty trong cùng Tập đoàn, với tổng giá phí là 270 tỷ VND. Theo đó, Công ty Tây Tăng Long trở thành công ty con của Công ty. Tại ngày mua, Công ty Tây Tăng Long sở hữu một dự án bất động sản tiềm năng và là chủ sở hữu của 0,99% số cổ phần trong Công ty Prime Land.

(ii) Vào ngày 8 tháng 2 năm 2018, Công ty đã hoàn tất việc mua 97,9% phần vốn góp trong Công ty ĐTĐH Berjaya từ các đối tác doanh nghiệp và cá nhân với tổng giá phí là 11.748 tỷ VND. Theo đó, Công ty ĐTĐH Berjaya trở thành công ty con của Công ty. Tại ngày mua, Công ty ĐTĐH Berjaya sở hữu một dự án bất động sản tiềm năng.

18. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

18.1 Đầu tư vào các công ty con (tiếp theo)

(iii) Vào ngày 28 tháng 2 năm 2018, Công ty đã hoàn thành việc mua 100% phần vốn góp trong Công ty Metropolis Hà Nội từ Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce ("Công ty Vincommerce") với tổng giá phí là 2.000 tỷ VND. Theo đó, Công ty Metropolis Hà Nội trở thành công ty con của Công ty. Tại ngày mua, Công ty Metropolis Hà Nội sở hữu một dự án bất động sản tiềm năng.

(iv) Vào ngày 27 tháng 2 năm 2018, Công ty đã hoàn tất việc mua 57,85% cổ phần của Công ty Hoàng Gia từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ, với tổng giá phí là 1.988 tỷ VND. Theo đó, Công ty Hoàng Gia trở thành công ty con của Công ty. Công ty Hoàng Gia sở hữu dự án phức hợp Vinhomes Royal City tại Đường Nguyễn Trãi, Quận Thanh Xuân, Hà Nội.

(v) Vào ngày 27 tháng 2 năm 2018, Công ty đã hoàn tất việc mua 91,47% cổ phần của Công ty Vinpearl Làng Vân từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ, và một số Công ty cùng Tập đoàn với tổng giá phí là 302 tỷ VND. Theo đó, Công ty Vinpearl Làng Vân trở thành công ty con của Công ty. Tại ngày mua, Công ty Vinpearl Làng Vân sở hữu một dự án bất động sản tiềm năng.

(vi) Vào ngày 28 tháng 2 năm 2018, Công ty đã hoàn thành việc mua 77,96% phần vốn góp trong Công ty Phát Lộc từ một đối tác cá nhân với tổng giá phí là 316,9 tỷ VND. Theo đó, Công ty Phát Lộc trở thành công ty con của Công ty. Tại ngày mua, Công ty Phát Lộc sở hữu một dự án bất động sản tiềm năng.

(vii) Vào ngày 7 tháng 3 năm 2018, Công ty đã hoàn tất việc góp vốn 2.009 tỷ vào Công ty TTTC Berjaya. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Công ty TTTC Berjaya là 67,5% và Công ty TTTC Berjaya trở thành công ty con của Công ty. Tại ngày góp vốn, Công ty TTTC Berjaya sở hữu một dự án bất động sản tiềm năng.

(viii) Vào ngày 8 tháng 5 năm 2018, Công ty đã hoàn tất việc mua 96,47% cổ phần của Công ty Thái Sơn từ một đối tác doanh nghiệp với tổng giá phí là 1.700 tỷ VND. Tại ngày mua, Công ty Thái Sơn đang nắm giữ cổ phần của Công ty Đất Rồng Vàng và Công ty Tây Hà Nội với tỷ lệ biểu quyết tương ứng là 90,30% và 98,32%. Theo đó, thông qua giao dịch này, Công ty Đất Rồng Vàng và Công ty Tây Hà Nội trở thành công ty con của Công ty. Tại ngày mua, Công ty Tây Hà Nội sở hữu một dự án bất động sản tiềm năng. Sau đó, vào ngày 10 tháng 5 năm 2018, Công ty đã hoàn tất việc góp thêm 9.000 tỷ VND vào Công ty Thái Sơn và theo đó nâng tỷ lệ sở hữu của Công ty vào công ty này lên 99,44%.

(ix) Vào ngày 1 tháng 6 năm 2018, Công ty đã hoàn tất việc mua 100% phần vốn góp trong Công ty Thiên Niên Kỷ từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP với tổng giá phí là 1.000 tỷ đồng. Đồng thời cùng ngày, Công ty Vicentra, một công ty cùng Tập đoàn, đã được sáp nhập vào Công ty Thiên Niên Kỷ.

(x) Vào ngày 3 tháng 1 năm 2018, theo Hợp đồng sáp nhập ký kết giữa Công ty Vincommerce, một công ty trong cùng Tập đoàn và Công ty VinDS, Công ty VinDS đã được sáp nhập vào Công ty Vincommerce, và Công ty VinDS chấm dứt tồn tại. Thông qua giao dịch sáp nhập này, Công ty đã chuyển sang nắm giữ 7,99% cổ phần của Công ty Vincommerce. Sau đó, vào ngày 11 tháng 1 năm 2018, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong Công ty Vincommerce cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ với giá phí là 693 tỷ VND.

18. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

18.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Ngày 30 tháng 6 năm 2018				*Ngày 31 tháng 12 năm 2017*			
	Số lượng cổ phiếu	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ sở hữu (%)*	*Giá trị (VND) (*)*	*Số lượng cổ phiếu*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ sở hữu (%)*	*Giá trị (VND)*
Công ty Cổ phần Vincom Retail ("Công ty Vincom Retail") (Thuyết minh số 26.1)	-	-	-	-	156.888.450	8,25	8,25	1.568.884.500.000
Công ty Vicentra (i)	-	-	-	-	2.770.980	1,00	1,00	81.743.910.000
Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Tổng hợp Vincom (ii)	-	-	-	-	(**)	6,00	6,00	24.000.000.000
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VinAcademy (ii)	-	-	-	-	(**)	6,00	6,00	15.000.000.000
Công ty Prime Land (iii)	-	-	-	-	6.000.000	0,01	0,01	97.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh và Phát triển Đô thị Ngôi sao Phương Nam ("Công ty Ngôi sao Phương Nam") (ii)	-	-	-	-	590.000	0,98	0,98	5.900.000.000
Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Bất động sản VinEstate ("Công ty VinEstate") (iv)	(**)	19,50	19,50	117.000.000.000	-	-	-	-
TỔNG CỘNG				**117.000.000.000**				**1.695.625.410.000**

(*) Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa xác định được tại ngày 30 tháng 6 năm 2018 do cổ phiếu của các công ty này không được niêm yết trên thị trường chứng khoán.

(**) Đây là công ty trách nhiệm hữu hạn.

18. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

18.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (tiếp theo)

(i) Tại ngày 1 tháng 6 năm 2018, Công ty đã hoàn tất việc mua 100% phần vốn góp trong Công ty Thiên Niên Kỷ. Đồng thời cùng ngày, Công ty Vicentra được sáp nhập vào công ty Thiên Niên Kỷ.

(ii) Các khoản đầu tư này đã được chuyển nhượng cho các công ty trong cùng Tập đoàn trong tháng 1 năm 2018 và không có lãi/lỗ phát sinh từ các giao dịch này.

(iii) Khoản đầu tư này được chuyển thành đầu tư vào công ty con thông qua giao dịch sáp nhập Công ty TNHH Mễ Trì (Thuyết minh số 4).

(iv) Tại ngày 27 tháng 2 năm 2018, Công ty đã hoàn thành việc góp 117 tỷ, tương ứng với 19,5% phần vốn góp trong Công ty VinEstate. Theo đó, Công ty VinEstate trở thành một khoản đầu tư khác của Công ty.

19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

19.1 Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Giá trị, đồng thời là số có khả năng trả nợ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	*Ngày 31 tháng 12 năm 2017*
Phải trả cho người bán	1.718.425.190.870	438.026.637.242
Trong đó:		
- *Đối tác doanh nghiệp cung cấp dịch vụ xây dựng*	*431.210.167.132*	*66.222.458.251*
- *Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bất động sản Lanmak*	*70.849.418.839*	*62.850.119.488*
- *Đối tác doanh nghiệp cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản*	-	*54.453.054.935*
- *Phải trả người bán khác*	*1.216.365.604.899*	*254.501.004.568*
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	214.307.858.955	110.947.908.170
TỔNG CỘNG	**1.932.733.049.825**	**548.974.545.412**

19.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	*Ngày 31 tháng 12 năm 2017*
Thanh toán theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (i)	8.671.010.452.069	179.720.881.585
TỔNG CỘNG	**8.671.010.452.069**	**179.720.881.585**

(i) Đây chủ yếu là số dư các khoản thanh toán theo tiến độ của các hợp đồng mua căn hộ, biệt thự và nhà phố thương mại tại Dự án Vinhomes Times City, Vinhomes Green Bay, Vinhomes Thăng Long, Vinhomes Central Park và Vinhomes Riverside từ các khách hàng đã ký hợp đồng mua bán với Công ty.

20. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP, PHẢI THU NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	*Số phải nộp trong kỳ*	*Số đã nộp trong kỳ*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2018*
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	14.726.298.261	1.908.752.582.032	(1.093.885.811.281)	829.593.069.012
Thuế thu nhập cá nhân	21.452.176	25.670.692.537	(21.261.274.059)	4.430.870.654
Thuế giá trị gia tăng	-	126.330.385.538	(126.330.385.538)	-
Các loại thuế khác	28.512.900.300	6.376.127.350	(34.790.895.538)	98.132.112
TỔNG CỘNG	**43.260.650.737**	**2.067.129.787.457**	**(1.276.268.366.416)**	**834.122.071.778**

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	*Số phải thu trong kỳ*	*Số đã cấn trừ trong kỳ*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2018*
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	35.012.101.873	370.993.475.858	(275.300.094.988)	130.705.482.743
TỔNG CỘNG	**35.012.101.873**	**370.993.475.858**	**(275.300.094.988)**	**130.705.482.743**

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	*Ngày 31 tháng 12 năm 2017*
Giá vốn trích trước cho các căn hộ và biệt thự đã bàn giao	1.490.733.079.433	407.030.360.319
Lãi trái phiếu và lãi vay phải trả	1.014.079.178.193	761.785.716.319
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới và các chi phí khác liên quan đến các căn hộ và biệt thự	795.016.110.199	108.496.299.151
Chi phí xây dựng trích trước	484.128.917.671	26.341.375.767
Các khoản chi phí phải trả khác	1.169.124.113	732.962.329
TỔNG CỘNG	**3.785.126.409.609**	**1.304.386.713.885**
Trong đó:		
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	*2.902.339.833.526*	*797.831.208.273*
Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	*882.786.576.083*	*506.555.505.612*

22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	*Ngày 31 tháng 12 năm 2017*
Ngắn hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý căn hộ, biệt thự	374.531.183.740	-
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê	34.729.448.154	6.615.841.241
Doanh thu chưa thực hiện khác	9.304.414.236	-
TỔNG CỘNG	**418.565.046.130**	**6.615.841.241**
Dài hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý căn hộ, biệt thự	1.564.230.166.306	-
TỔNG CỘNG	**1.564.230.166.306**	**-**

23. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	*Ngày 31 tháng 12 năm 2017*
Phải trả từ đặt cọc chuyển nhượng cổ phần (i)	9.000.000.000.000	-
Nhận đặt cọc theo hợp đồng hợp tác đầu tư (ii)	1.971.000.000.000	-
Tiền nhận từ khách hàng theo các hợp đồng đặt cọc, vay vốn và các thỏa thuận có liên quan khác	2.373.460.250.718	82.920.338.710
Kinh phí bảo trì của các căn hộ đã bàn giao (iii)	1.296.035.962.258	471.081.820.805
Nhận đặt cọc từ đại lý môi giới và khách thuê mặt bằng	129.958.867.434	-
Các khoản phải trả khác	665.133.105.870	13.718.942.325
TỔNG CỘNG	**15.435.588.186.280**	**567.721.101.840**
Trong đó:		
Phải trả cho các bên khác	*4.328.987.579.169*	*567.415.553.024*
Phải trả khác cho bên liên quan (Thuyết minh số 33)	*11.106.600.607.111*	*305.548.816*

(i) Đây là khoản đặt cọc từ một công ty con cho Công ty để mua cổ phần của một công ty con khác;

(ii) Đây là các khoản đặt cọc từ một số công ty trong cùng Tập đoàn cho Công ty theo các hợp đồng hợp tác đầu tư cho mục đích hợp tác vận hành và chuyển nhượng các cấu phần trung tâm thương mại, trường học và bệnh viện thuộc dự án Vinhomes Central Park. Khoản đặt cọc đối với cấu phần trung tâm thương mại chịu lãi 10%/năm;

(iii) Đây là khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao của Dự án Vinhomes Times City và Dự án Vinhomes Central Park và sẽ được chuyển về cho Ban Quản trị Tòa nhà. Công ty hiện đang duy trì các khoản kinh phí bảo trì này trong các tài khoản tiền gửi ngân hàng và đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

24. VAY

Đơn vị tính: VND

	Thuyết minh	*Ngày 31 tháng 12 năm 2017*		*Số phát sinh trong kỳ*		*Ngày 30 tháng 6 năm 2018*	
		Giá trị	*Số có khả năng trả nợ*	*Tăng*	*Giảm*	*Giá trị*	*Số có khả năng trả nợ*
Vay ngắn hạn							
Vay ngắn hạn ngân hàng		-	-	194.189.369.044	(194.189.369.044)	-	-
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả		-	-	2.269.366.019.851	(2.269.366.019.851)	-	-
Vay từ các đối tác doanh nghiệp	24.1	2.000.000.000.000	2.000.000.000.000	7.600.000.000.000	(6.500.000.000.000)	3.100.000.000.000	3.100.000.000.000
Vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33)		7.623.000.000.000	7.623.000.000.000	79.018.310.483.432	(46.277.510.483.432)	40.363.800.000.000	40.363.800.000.000
		9.623.000.000.000	**9.623.000.000.000**	**89.081.865.872.327**	**(55.241.065.872.327)**	**43.463.800.000.000**	**43.463.800.000.000**
Nợ dài hạn							
Trái phiếu phát hành	24.2	5.414.121.466.418	5.414.121.466.418	15.614.278.836	-	5.429.735.745.254	5.429.735.745.254
		5.414.121.466.418	**5.414.121.466.418**	**15.614.278.836**	**-**	**5.429.735.745.254**	**5.429.735.745.254**
TỔNG CỘNG		**15.037.121.466.418**	**15.037.121.466.418**	**89.097.480.151.163**	**(55.241.065.872.327)**	**48.893.535.745.254**	**48.893.535.745.254**

24. VAY (tiếp theo)

24.1 Vay từ các đối tác doanh nghiệp

Đây là khoản vay từ hai (02) đối tác doanh nghiệp với tổng giá trị 3.100 tỷ VND, chịu lãi suất 8%/năm và đáo hạn vào tháng 5 năm 2019. Các khoản vay này không có tài sản đảm bảo.

24.2 Trái phiếu phát hành

Đây là khoản trái phiếu doanh nghiệp được tư vấn phát hành bởi Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ thương, đáo hạn ngày 19 tháng 10 năm 2020 và chịu lãi suất 9,2%/năm áp dụng cho hai kỳ tính lãi đầu tiên. Mỗi kỳ tính lãi sau, lãi suất năm được tính bằng lãi suất trung bình cộng của các mức lãi suất tiền gửi cá nhân (trả lãi sau) kỳ hạn 12 tháng bằng đồng Việt Nam do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam công bố vào kỳ tính lãi đó cộng với 3,25%/năm.

Tài sản đảm bảo cho loại trái phiếu này bao gồm tất cả các tài sản, quyền và lợi ích của Công ty Vinpearl liên quan đến Dự án Công viên Văn hoá và Du lịch sinh thái Vinpearlland (ngoại trừ khu mô hình Chùa Việt).

25. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

Chủ yếu bao gồm khoản dự phòng chi phí sửa chữa các bất động sản để bán tại Dự án Vinhomes Times City, Dự án Vinhomes Green Bay và Dự án Vinhomes Central Park theo điều khoản bảo hành trong các hợp đồng mua bán các bất động sản để bán.

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU

26.1 *Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu*

Đơn vị tính: VND

	Vốn cổ phần đã phát hành	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Tổng cộng*
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017			
Vào ngày 1 tháng 1 năm 2017	2.000.000.000.000	3.429.835.390.784	5.429.835.390.784
- Lợi nhuận thuần trong kỳ (Chưa kiểm toán)	-	708.925.000.652	708.925.000.652
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 (Chưa kiểm toán)	2.000.000.000.000	4.138.760.391.436	6.138.760.391.436
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018			
Vào ngày 1 tháng 1 năm 2018	2.000.000.000.000	5.242.248.222.779	7.242.248.222.779
- Phát hành cổ phần phổ thông (i)	12.000.000.000.000	-	12.000.000.000.000
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu (i)	4.000.000.000.000	(4.000.000.000.000)	-
- Phát hành cổ phần phổ thông để nhận sáp nhập công ty (i)	10.365.000.000.000	-	10.365.000.000.000
- Tăng do nhận sáp nhập công ty trong kỳ (Thuyết minh số 4)	-	438.685.101.112	438.685.101.112
- Chia cổ tức bằng tiền (i)	-	(900.000.000.000)	(900.000.000.000)
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	7.103.388.753.810	7.103.388.753.810
- Chia tách công ty (ii)	(1.568.884.500.000)	-	(1.568.884.500.000)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2018	26.796.115.500.000	7.884.322.077.701	34.680.437.577.701

(i) Vào ngày 18 tháng 1 năm 2018, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua Nghị quyết số 01/2018/NQ-ĐHĐCĐ-HANOI CITY JSC về việc tăng vốn điều lệ và chi trả cổ tức như sau:

- Chào bán cổ phần riêng lẻ với số lượng 1.200.000.000 cổ phần và giá phát hành 10.000 VND/cổ phần. Việc chào bán cổ phần riêng lẻ này làm tăng vốn cổ phần của Công ty thêm 12.000 tỷ VND;
- Phát hành cổ phần để chi trả cổ tức cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 1.000:2.000 (mỗi cổ đông hiện hữu sở hữu 1.000 cổ phần được nhận cổ tức bằng 2.000 cổ phần). Theo đó, số lượng cổ phần được Công ty phát hành thêm là 400.000.000 cổ phần với mệnh giá 10.000 VND/cổ phần. Việc phát hành thêm cổ phần để chi trả cổ tức này làm tăng vốn cổ phần của Công ty thêm 4.000 tỷ VND;

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

26.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

(i) Vào ngày 18 tháng 1 năm 2018, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua Nghị quyết số 01/2018/NQ/ĐHĐCĐ-HANOI CITY JSC về việc tăng vốn điều lệ và chi trả cổ tức như sau: (tiếp theo)

- Thông qua việc nhận sáp nhập Công ty Tân Liên Phát và Công ty Quản lý Vinhomes như trình bày tại Thuyết minh số 4, theo đó, làm tăng vốn cổ phần của Công ty thêm 10.365 tỷ VND; và
- Thông qua việc trả cổ tức bằng tiền mặt với tổng số tiền là 900 tỷ VND cho các cổ đông phổ thông với tỷ lệ chi trả cổ tức là 45% tương ứng với 4.500 VND/cổ phần.

Theo Quyết định số 03/2018/QĐ-ĐHĐCĐ-HANOI CITY JSC ngày 27 tháng 1 năm 2018, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua việc tăng vốn điều lệ của Công ty từ 2.000 tỷ VND lên mức 28.365 tỷ VND sau khi kết thúc đợt chào bán cổ phần riêng lẻ, phát hành cổ phần để chi trả cổ tức, phát hành cổ phần để sáp nhập như trên.

Vào ngày 1 tháng 2 năm 2018, Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 18 phê duyệt việc tăng vốn điều lệ của Công ty lên mức 28.365 tỷ VND.

(ii) Vào ngày 5 tháng 2 năm 2018, Đại hội đồng cổ đông của Công ty đã thông qua Nghị quyết số 02/2018/NQ/ĐHĐCĐ-VINHOMES JSC về phương án tách công ty thành Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty Bị Tách") và Công ty TNHH Kinh doanh và Phát triển Đô thị Nam Hà Nội ("Công ty Được Tách") như sau:

- Công ty Bị Tách sẽ chuyển một phần cổ phần của cổ đông hiện hữu là Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ của Công ty, cùng với tài sản, quyền và nghĩa vụ tương ứng của Công ty để thành lập Công ty Được Tách; và
- Công ty Được Tách nhận chuyển giao/kế thừa và chịu trách nhiệm tiếp tục thực hiện các quyền, lợi ích, nghĩa vụ hợp pháp đối với tài sản là khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác của Công ty Bị Tách là 156.888.450 cổ phần Công ty Vincom Retail.

Sau khi hoàn thành thủ tục tách Công ty, Công ty tiếp tục tồn tại và vốn cổ phần của Công ty giảm đi 1.568.884.500.000 VND tương ứng với vốn điều lệ của Công ty Được Tách.

Vào ngày 12 tháng 2 năm 2018, Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 20 phê duyệt việc giảm vốn điều lệ của Công ty xuống còn 26.796.115.500.000 VND.

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

26.2 *Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu*

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 (Chưa kiểm toán)*
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu kỳ	2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
Chào bán cổ phần riêng lẻ	12.000.000.000.000	-
Phát hành cổ phần để chi trả cổ tức	4.000.000.000.000	-
Phát hành cổ phần để hoán đổi theo Hợp đồng Sáp nhập	10.365.000.000.000	-
Chia tách công ty	(1.568.884.500.000)	-
Số cuối kỳ	26.796.115.500.000	2.000.000.000.000

26.3 *Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi*

Đơn vị tính: Cổ phiếu

	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	*Ngày 31 tháng 12 năm 2017*
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	2.679.611.550	200.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	2.679.611.550	200.000.000
Cổ phiếu phổ thông	*2.679.611.550*	*200.000.000*
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	2.679.611.550	200.000.000
Cổ phiếu phổ thông	*2.679.611.550*	*200.000.000*
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 10.000 VND/cổ phiếu).

27. DOANH THU

27.1 *Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ*

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 (Chưa kiểm toán)*
Tổng doanh thu	**7.283.602.034.005**	**3.609.439.159.737**
Trong đó:		
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	6.612.178.187.328	3.509.576.441.617
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	414.604.812.641	-
Doanh thu cho thuê và cung cấp các dịch vụ khác	198.407.004.367	85.369.167.120
Doanh thu khác	58.412.029.669	14.493.551.000
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	**7.283.602.034.005**	**3.609.439.159.737**
Trong đó:		
Doanh thu đối với bên khác	*6.837.550.029.216*	*3.551.417.857.111*
Doanh thu đối với bên liên quan	*446.052.004.789*	*58.021.302.626*

27.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 (Chưa kiểm toán)*
Thu nhập từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	5.711.531.544.942	-
Cổ tức được chia	2.268.590.960.000	-
Lãi tiền gửi, đặt cọc và cho vay	414.046.951.416	3.852.823.230
Lãi từ giao dịch sáp nhập công ty con (Thuyết minh số 4)	64.316.597.941	-
Doanh thu tài chính khác	104.968.947	-
TỔNG CỘNG	**8.458.591.023.246**	**3.852.823.230**

27. DOANH THU (tiếp theo)

27.3 Doanh thu và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 (Chưa kiểm toán)*
Thu nhập từ cho thuê bất động sản đầu tư	65.908.131.742	29.728.408.080
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ	(58.276.315.718)	(28.217.235.203)

28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 (Chưa kiểm toán)*
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	4.660.975.279.250	1.898.969.728.689
Giá vốn dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	392.748.452.966	-
Giá vốn từ việc cho thuê và chi phí từ việc cho thuê và các chi phí liên quan	212.497.320.428	85.117.698.550
Giá vốn khác	26.520.321.370	13.436.335.608
TỔNG CỘNG	**5.292.741.374.014**	**1.997.523.762.847**

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 (Chưa kiểm toán)*
Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	1.627.654.368.100	321.277.379.880
Chi phí tài chính khác	3.859.113.454	152.809.050
TỔNG CỘNG	**1.631.513.481.554**	**321.430.188.930**

30. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 (Chưa kiểm toán)*
Chi phí bán hàng		
Chi phí hoa hồng môi giới	247.297.682.187	101.447.273.164
Chi phí nhân viên	34.651.830.101	-
Phí thuê mặt bằng kinh doanh	24.395.832.933	-
Phí tư vấn cho các căn hộ và biệt thự bàn giao	-	148.257.924.590
Phí sử dụng thương hiệu Vinhomes	-	36.985.162.690
Chi phí bán hàng khác	42.928.988.025	29.771.118.375
TỔNG CỘNG	**349.274.333.246**	**316.461.478.819**
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	156.931.263.648	93.478.604.806
Chi phí nhân viên	40.032.690.622	1.606.489.025
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.320.023.189	16.639.461
Chi phí dự phòng	954.385.351	2.311.994.084
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	1.896.128.390	5.278.931.266
TỔNG CỘNG	**203.134.491.200**	**102.692.658.642**

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

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 (Chưa kiểm toán)*
Chi phí phát triển bất động sản để bán	2.988.693.097.932	1.231.231.672.936
Chi phí dịch vụ mua ngoài	956.868.686.792	485.618.438.993
Chi phí nhân công	149.563.117.247	1.672.781.737
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định	52.541.262.039	25.669.669.915
Chi phí khác	25.201.853.132	4.747.280.974
TỔNG CỘNG	**4.172.868.017.142**	**1.748.939.844.555**

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty trong kỳ là 20% thu nhập chịu thuế (kỳ trước: 20%).

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

32.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 (Chưa kiểm toán)*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	1.267.880.388.762	178.130.961.990
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(59.232.596.841)	(405.000.000)
TỔNG CỘNG	**1.208.647.791.921**	**177.725.961.990**

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 (Chưa kiểm toán)*
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**8.312.036.545.731**	**886.650.962.642**
Thuế TNDN tính theo thuế suất của Công ty	1.662.407.309.146	177.330.192.528
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) chi phí thuế TNDN:		
Chi phí không được khấu trừ thuế khác	1.877.129.880	395.769.462
Cổ tức được chia	(453.718.192.000)	-
Lỗ năm trước chuyển sang	(1.918.455.105)	-
Chi phí thuế TNDN	**1.208.647.791.921**	**177.725.961.990**

32.2 Thuế TNDN hiện hành

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

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

32.3 *Thuế TNDN hoãn lại*

Công ty đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả với các biến động trong kỳ báo cáo và kỳ trước như sau:

Đơn vị tính: VND

	Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ		*Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ*	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	*Ngày 31 tháng 12 năm 2017*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 (Chưa kiểm toán)*
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	59.232.596.841	-	59.232.596.841	-
Chi phí trích trước và doanh thu chưa thực hiện	13.313.977.949	4.861.424.576	-	405.000.000
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại thuần	***72.546.574.790***	***4.861.424.576***		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng giữa niên độ			***59.232.596.841***	***405.000.000***

Lỗ chuyển sang từ năm trước

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 293.996.512.996 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 303.588.788.521 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Đơn vị tính: VND

Năm phát sinh	*Có thể chuyển lỗ đến năm*	*Lỗ tính thuế*	*Đã chuyển lỗ đến ngày 30 tháng 6 năm 2018*	*Chưa chuyển lỗ tại ngày 30 tháng 6 năm 2018*
2016	2021	319.652.511.822	(25.655.998.826)	293.996.512.996
TỔNG CỘNG		**319.652.511.822**	**(25.655.998.826)**	**293.996.512.996**

Lỗ lũy kế còn lại của Công ty là lỗ phát sinh từ hoạt động khác. Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ lũy kế còn lại này do không thể dự tính được lợi nhuận trong tương lai tại thời điểm này.

33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

33.1 Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ này và kỳ trước bao gồm:

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2018*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 (Chưa kiểm toán)*
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác kinh doanh phải thu	2.825.248.594.942	-
		Chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác kinh doanh đã thu	(496.902.838.349)	-
		Chuyển tiền cho mục đích đầu tư và chuyển nhượng cổ phần	15.297.628.717.638	4.113.861.008.000
		Nhận chuyển nhượng cổ phần phải trả	(3.316.599.717.638)	(4.386.006.520.000)
		Nhận tiền góp vốn	(9.500.000.000.000)	-
		Giảm phần vốn góp do chia tách công ty	1.568.884.500.000	-
		Nhận gốc vay	(3.070.000.000.000)	(2.421.450.550.000)
		Trả gốc vay	4.723.534.593.021	250.000.000.000
		Cổ tức phải trả	(4.846.100.000.000)	-
		Cổ tức đã trả bằng tiền	890.100.000.000	-
		Cổ tức đã trả bằng cổ phiếu	3.956.000.000.000	-
		Chuyển tiền vào tài khoản quản lý dòng tiền tập trung	30.240.853.169.055	2.266.906.840.284
		Nhận lại tiền từ tài khoản quản lý dòng tiền tập trung	(29.994.980.014.654)	(2.273.972.611.301)
		Cho vay phải thu	1.238.891.070.118	-
		Thu hồi khoản cho vay	(1.238.891.070.118)	-
		Thu hộ tiền thanh toán mua nhà phải trả	(617.784.821.939)	-
		Thu hộ tiền thanh toán mua nhà đã trả	1.758.346.847.240	-
Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Vincom ("Công ty Xây dựng Vincom")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận gốc vay	(1.700.000.000.000)	-
		Trả gốc vay	140.000.000.000	-
		Chi phí tư vấn quản lý dự án phải trả	(128.326.704.162)	-
		Chi phí tư vấn quản lý dự án đã trả	139.253.035.030	-

33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

33.1 Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2018*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 (Chưa kiểm toán)*
Công ty Hoàng Gia	Công ty trong cùng Tập đoàn. Công ty con từ ngày 27 tháng 2 năm 2018	Nhận gốc vay	(3.750.000.000.000)	-
		Trả gốc vay	2.050.000.000.000	-
		Lãi vay phải trả	(84.798.097.413)	-
		Chuyển tiền cho mục đích mua cổ phần	-	543.285.718.500
		Nhận cổ phần chuyển nhượng	-	(543.285.718.500)
Công ty Cổ phần Bất động sản Xavinco ("Công ty Xavinco")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận gốc vay	(759.500.000.000)	(970.000.000.000)
		Trả gốc vay	45.500.000.000	20.000.000.000
Công ty TNHH Xalivico ("Công ty Xalivico")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận gốc vay	(254.000.000.000)	(255.000.000.000)
		Trả gốc vay	4.000.000.000	-
Công ty Metropolis Hà Nội	Công ty trong cùng Tập đoàn. Công ty con từ ngày 28 tháng 2 năm 2018	Nhận gốc vay	(610.000.000.000)	(700.000.000.000)
		Trả gốc vay	88.000.000.000	60.000.000.000
Công ty Cần Giờ	Công ty trong cùng Tập đoàn. Công ty con từ ngày 1 tháng 2 năm 2018	Nhận gốc vay	(160.000.000.000)	(1.630.000.000.000)
		Trả gốc vay	377.100.000.000	-
		Lãi vay phải trả	(203.724.942.468)	(26.395.833.333)
		Lãi vay đã trả	12.100.000.000	-
Công ty Tây Hà Nội	Công ty con từ ngày 8 tháng 5 năm 2018	Nhận đặt cọc hoạt động đầu tư chuyển nhượng cổ phần	(9.000.000.000.000)	-

33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

33.1 Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2018*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 (Chưa kiểm toán)*
Công ty TNHH Phát triển Công Viên Trung Tâm ("Công ty Công Viên Trung Tâm")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận gốc vay	(635.000.000.000)	(450.000.000.000)
		Trả gốc vay	1.170.000.000.000	-
		Lãi vay phải trả	(56.921.217.661)	(4.112.500.000)
Công ty Vicentra (trước ngày sáp nhập vào Công ty Thiên Niên Kỷ tại ngày 1 tháng 6 năm 2018)	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay phải thu	2.000.000.000.000	-
		Thu hồi khoản cho vay	(2.000.000.000.000)	-
		Nhận gốc vay	(6.165.000.000.000)	-
		Trả gốc vay	4.429.224.109.589	-
		Đặt cọc cho mục đích đầu tư	1.300.000.000.000	-
		Chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác kinh doanh phải thu	2.886.282.950.000	-
		Chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác kinh doanh đã thu	(1.317.928.594.000)	-
		Lãi vay đã trả	53.610.277.777	-
		Thu hộ thanh lý hợp đồng mua bán phải trả	(277.009.389.260)	-
		Thu hộ thanh lý hợp đồng mua bán đã trả	280.970.000.633	-
Công ty Thiên Niên Kỷ	Công ty con	Chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác kinh doanh đã thu	(372.000.000.000)	-
		Cho vay phải thu	165.000.000.000	-
		Nhận gốc vay	(100.000.000.000)	-
		Trả gốc vay	1.835.775.890.411	-
		Thu hồi đặt cọc cho mục đích đầu tư	(1.300.000.000.000)	-
Công ty TNHH MTV Thương mại Đầu tư và Phát triển Thời Đại	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc cho mục đích đầu tư và mua cổ phần	200.000.000.000	-
		Thu hồi đặt cọc cho mục đích đầu tư	(200.000.000.000)	-

33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

33.1 Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2018*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 (Chưa kiểm toán)*
Công ty ĐTĐH Berjaya	Công ty con từ ngày 8 tháng 2 năm 2018	Nhận gốc vay	(17.554.000.000.000)	-
		Trả gốc vay	11.926.000.000.000	-
		Lãi vay phải trả	(412.186.782.340)	-
		Lãi vay đã trả	324.272.681.884	-
Công ty TTTC Berjaya	Công ty con từ ngày 7 tháng 3 năm 2018	Nhận gốc vay	(2.030.000.000.000)	-
		Trả gốc vay	5.000.000.000	-
Công ty Prime Land	Công ty con	Nhận gốc vay	(215.000.000.000)	-
		Trả gốc vay	544.000.000.000	-
Công ty Đô thị Gia Lâm	Công ty con	Nhận gốc vay	(17.280.000.000.000)	-
		Trả gốc vay	3.176.000.000.000	-
		Lãi vay phải trả	(203.002.541.858)	-
Công ty TNHH MTV Vinschool ("Công ty Vinschool")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Tiền chuyển nhượng tài sản phải thu	914.441.049.922	-
		Tiền chuyển nhượng tài sản đã thu	(914.441.049.922)	-
		Nhận đặt cọc chuyển nhượng tài sản	(200.000.000.000)	-

33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

33.1 Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2018*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 (Chưa kiểm toán)*
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec ("Công ty Vinmec")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc chuyển nhượng tài sản	(200.000.000.000)	-
		Thu hồi khoản cho vay	(170.000.000.000)	-
Công ty Vincommerce	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận gốc vay	(3.280.000.000.000)	-
		Trả gốc vay	3.280.000.000.000	-
		Chuyển nhượng cổ phần đầu tư phải trả	(2.000.000.000.000)	-
		Chuyển nhượng cổ phần đầu tư đã trả	2.000.000.000.000	-
		Chi phí mua hàng hóa phải trả	(1.081.979.921.549)	(464.767.782.369)
		Chi phí mua hàng hóa đã trả	618.859.694.330	440.475.882.946
Công ty TNHH Sản xuất và Kinh doanh Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận gốc vay	(1.714.000.000.000)	-
		Trả gốc vay	1.714.000.000.000	-
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận gốc vay	(590.000.000.000)	(180.000.000.000)
		Trả gốc vay	590.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc ("Công ty Du lịch Phú Quốc")	Công ty liên kết của Công ty mẹ	Trả gốc vay	-	257.000.000.000
		Lãi vay phải trả	-	(69.117.027.778)
		Lãi vay đã trả	148.701.749.999	-
Công ty Sinh Thái	Công ty con	Nhận gốc vay	(14.280.000.000.000)	(700.000.000.000)
		Trả gốc vay	14.585.000.000.000	-
		Cổ tức phải thu	(392.720.000.000)	-
		Nhận cổ tức bằng tiền	392.720.000.000	-

33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

33.1 Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2018*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 (Chưa kiểm toán)*
Công ty Phú Gia	Công ty con	Nhận gốc vay	-	(397.000.000.000)
		Trả gốc vay	387.000.000.000	-
Công ty Sài Đồng	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc cho mục đích đầu tư và mua cổ phần	200.257.600.000	-
		Phí dịch vụ điện nước phải trả	(186.880.810.558)	-
		Phí dịch vụ điện nước đã trả	168.392.321.420	-
		Trả gốc vay	-	405.844.385.803
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long ("Công ty BĐS Thăng Long")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay phải thu	70.000.000.000	-
Công ty Ngôi sao Phương Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả gốc vay	510.000.000.000	5.000.000.000
		Lãi vay đã trả	81.098.422.223	-
		Lãi vay phải trả	(1.356.250.000)	(21.228.336.111)
Công ty Tân Liên Phát (trước ngày sáp nhập vào Công ty tại ngày 1 tháng 2 năm 2018)	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả gốc vay	-	900.000.000.000
		Cho vay phải thu	3.000.000.000.000	-
		Thu hồi khoản cho vay	(200.000.000.000)	-
Công ty Cổ phần Mễ Trì (trước ngày sáp nhập vào Công ty tại ngày 12 tháng 4 năm 2018)	Công ty con	Đầu tư vào công ty con	-	2.623.764.000.000
		Nhận gốc vay	(3.590.000.000.000)	(40.000.000.000)
		Trả gốc vay	670.000.000.000	-

33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

33.1 Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2018*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 (Chưa kiểm toán)*
Bà Hoàng Bạch Dương	Chủ tịch Hội đồng thành viên của công ty con	Đặt cọc cho mục đích nhận chuyển nhượng cổ phần	1.104.000.000.000	-
		Thu hồi tiền đặt cọc	(1.104.000.000.000)	-
Quỹ Thiện Tâm	Tổ chức cùng chủ sở hữu	Nhận lại tiền ứng trước cho mục đích từ thiện	(91.382.084.246)	-
Công ty Đầu tư Việt Nam	Công ty con	Lãi vay đã trả	200.000.000.000	-

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

Các nghiệp vụ bán hàng và mua hàng với các bên liên quan được thực hiện theo mức giá và các điều khoản niêm yết thông thường trên thị trường.

Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và Công ty Vicentra, công ty trong cùng Tập đoàn, cho mục đích phát triển các dự án bất động sản Vinhomes Riverside The Harmony 2, Vinhomes Imperia Hải Phòng, Vinhomes Dragon Bay và Vinhomes Golden River. Theo đó, Công ty sẽ nhận được một phần lợi nhuận chia sẻ.

Số dư các khoản phải thu, phải trả (ngoại trừ các khoản vay và cho vay) tại ngày 30 tháng 6 năm 2018 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2018, Công ty chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty (31 tháng 12 năm 2017: Không). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

33.2 Chi tiết các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2018 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 như sau:

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2018*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2017*
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 7.1)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu phí quản lý	15.543.897.237	-
		Chuyển nhượng cổ phần phải thu	-	9.822.251.781.478
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu phí quản lý tư vấn bán hàng và dịch vụ quản lý khác	64.667.175.755	-
Công ty Ngôi sao Phương Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chuyển nhượng cổ phần phải thu	-	32.665.960.000
Công ty Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ doanh thu chia sẻ từ dịch vụ giáo dục và các dịch vụ liên quan	16.627.279.061	6.025.154.038
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác	57.214.816.784	8.540.717.820
			154.053.168.837	**9.869.483.613.336**
Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 7.2)				
Công ty Vincommerce	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước tiền mua hàng hóa	81.404.199.483	-
Quỹ Thiện Tâm	Tổ chức cùng chủ sở hữu	Ứng trước chi phí từ thiện	1.066.579.317	92.448.663.563
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Trả trước khác cho người bán	7.616.807.475	-
			90.087.586.275	**92.448.663.563**

33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

33.2 *Chi tiết các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan* (tiếp theo)

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2018 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 như sau: (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2018*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2017*
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 9)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích đầu tư	7.900.000.000.000	-
		Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác kinh doanh	2.328.345.756.593	-
		Phải thu theo chương trình quản lý tiền tập trung	510.833.231.495	53.070.861.526
		Lãi vay phải thu	17.125.239.024	-
		Phải thu khác	112.522.151.852	-
Công Ty Thiên Niên Kỷ	Công ty con	Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác kinh doanh	1.196.354.356.000	-
		Cổ tức phải thu	14.000.000.000	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác	26.347.998.872	474.953.928
			12.105.528.733.836	**53.545.815.454**
Tài sản ngắn hạn khác (Thuyết minh số 13)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích đầu tư và mua cổ phần	3.315.029.000.000	-
Công ty Sài Đồng	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc cho mục đích đầu tư và mua cổ phần	200.257.600.000	-
Công ty Hoàng Gia	Công ty con	Đặt cọc cho mục đích đầu tư và mua cổ phần	31.800.000.000	-
			3.547.086.600.000	**-**
Tài sản dài hạn khác (Thuyết minh số 13)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích đầu tư và mua cổ phần	766.000.000.000	-
			766.000.000.000	**-**

33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

33.2 *Chi tiết các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan* (tiếp theo)

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2018 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 như sau: (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2018*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2017*
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 19.1)				
Công ty Vincommerce	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả về mua hàng hoá	77.790.615.356	-
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phí dịch vụ quản lý chung phải trả	58.991.673.640	-
Công ty Xây dựng Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ xây dựng phải trả	26.999.470.172	-
Công ty Cần Giờ	Công ty con	Chuyển nhượng cổ phần phải trả	-	81.743.910.000
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải trả phí dịch vụ	50.526.099.787	29.203.998.170
			214.307.858.955	**110.947.908.170**
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 21)				
Công ty Du lịch Phú Quốc	Công ty liên kết của công ty mẹ	Lãi vay phải trả	-	148.701.749.999
Công ty Ngôi sao Phương Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	-	79.742.172.223
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Lãi vay phải trả	-	64.190.805.600
Công ty Đô thị Gia Lâm	Công ty con	Lãi vay phải trả	226.250.458.525	-
Công ty Cần Giờ	Công ty con	Lãi vay phải trả	210.995.275.801	-
Công ty ĐTĐH Berjaya	Công ty con	Lãi vay phải trả	97.436.322.678	-
Công ty Hoàng Gia	Công ty con	Lãi vay phải trả	92.413.181.125	-
Công ty Công Viên Trung Tâm	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	77.202.831.056	-
Công ty Vicentra	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	-	50.854.999.999
Công ty Xavinco	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	77.615.498.099	47.825.361.113
Các công ty khác trong Tập đoàn		Chi phí phải trả ngắn hạn khác	100.873.008.799	115.240.416.678
			882.786.576.083	**506.555.505.612**

33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

33.2 *Chi tiết các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan* (tiếp theo)

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2018 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 như sau: (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2018*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2017*
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 23)				
Công ty Tây Hà Nội	Công ty con	Nhận đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	9.000.000.000.000	-
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác kinh doanh	1.571.000.000.000	-
		Phải trả thu hộ phí gửi xe vận hành	1.973.343.739	-
Công ty Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc chuyển nhượng dự án	200.000.000.000	-
Công ty Vinmec	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc chuyển nhượng dự án	200.000.000.000	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải trả khác	133.627.263.372	305.548.816
			11.106.600.607.111	**305.548.816**

33.3 *Chi tiết các khoản cho các bên liên quan vay ngắn hạn* (Thuyết minh số 8)

Chi tiết các khoản cho vay tại ngày 30 tháng 6 năm 2018:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Số dư vay VND*	*Lãi suất %/năm*	*Ngày đáo hạn*	*Tài sản đảm bảo*
Công ty Thiên Niên Kỷ	Công ty con	165.000.000.000	8%	Tháng 6 năm 2019	Không có
Công ty BĐS Thăng Long	Công ty trong cùng Tập đoàn	70.000.000.000	8%	Tháng 1 năm 2019	Không có
		235.000.000.000			

Chi tiết các khoản cho vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2017:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Số dư vay VND*	*Lãi suất %/năm*	*Ngày đáo hạn*	*Tài sản đảm bảo*
Công ty Vinmec	Công ty trong cùng Tập đoàn	170.000.000.000	7%	Tháng 12 năm 2018	Không có
		170.000.000.000			

33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

33.4 *Chi tiết các khoản vay từ các bên liên quan* (Thuyết minh số 24)

Chi tiết các khoản đi vay tại ngày 30 tháng 6 năm 2018:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Số dư vay VND*	*Lãi suất %/năm*	*Ngày đáo hạn*	*Tài sản đảm bảo*
Công ty Xây dựng Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	1.560.000.000.000	8%	Tháng 5 năm 2019	Không có
Công ty Hoàng Gia	Công ty con	1.700.000.000.000	8%	Tháng 10 năm 2018	Không có
		140.000.000.000	8%	Tháng 4 năm 2019	Không có
Công ty Xavinco	Công ty trong cùng Tập đoàn	714.000.000.000	8%	Tháng 7 năm 2018	Không có
Công ty Xalivico	Công ty trong cùng Tập đoàn	250.000.000.000	8%	Tháng 8 năm 2018	Không có
Công ty Metropolis Hà Nội	Công ty con	522.000.000.000	8%	Tháng 3 năm 2019	Không có
Công ty Cần Giờ	Công ty con	160.000.000.000	8%	Tháng 4 năm 2019	Không có
		5.620.900.000.000	8%	Tháng 4 năm 2019	Không có
Công ty Công Viên Trung Tâm	Công ty trong cùng Tập đoàn	30.000.000.000	8%	Tháng 4 năm 2019	Không có
		1.065.000.000.000	8%	Tháng 1 năm 2019	Không có
Công ty Đô thị Gia Lâm	Công ty con	14.154.000.000.000	8%	Tháng 4 năm 2019	Không có
		40.000.000.000	8%	Tháng 7 năm 2018	Không có
Công ty ĐTĐH Berjaya	Công ty con	10.000.000.000.000	8%	Tháng 5 năm 2019	Không có
		1.978.000.000.000	8%	Tháng 1 năm 2019	Không có
		154.000.000.000	8%	Tháng 5 năm 2019	Không có
Công ty TTTC Berjaya	Công ty con	2.025.000.000.000	8%	Tháng 5 năm 2019	Không có
Công ty Tây Tăng Long	Công ty con	250.900.000.000	8%	Tháng 7 năm 2018	Không có
		40.363.800.000.000			

33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

33.4 *Chi tiết các khoản vay từ các bên liên quan* (Thuyết minh số 24) (tiếp theo)

Chi tiết các khoản đi vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2017:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Số dư vay VND*	*Lãi suất %/năm*	*Ngày đáo hạn*	*Tài sản đảm bảo*
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	1.500.000.000.000	7%	Tháng 12 năm 2018	Không có
Công ty Cổ phần Mễ Trì	Công ty con	1.025.000.000.000	7%	Tháng 6 năm 2018	Không có
Công ty Vicentra	Công ty trong cùng Tập đoàn	860.000.000.000	7%	Tháng 7 năm 2018	Không có
Công ty Xavinco	Công ty trong cùng Tập đoàn	767.000.000.000	7%	Tháng 4 năm 2018	Không có
Công ty Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	735.000.000.000	7%	Tháng 8 năm 2018	Không có
Công ty Metropolis Hà Nội	Công ty con từ ngày 28 tháng 2 năm 2018	620.000.000.000	7%	Tháng 4 năm 2018	Không có
Công ty Ngôi sao Phương Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	510.000.000.000	7%	Tháng 2 năm 2018	Không có
Công ty Hoàng Gia	Công ty con từ ngày 28 tháng 2 năm 2018	420.000.000.000	7%	Tháng 10 năm 2018	Không có
Công ty Phú Gia	Công ty con	387.000.000.000	7%	Tháng 4 năm 2018	Không có
Công ty Sinh Thái	Công ty con	305.000.000.000	7%	Tháng 6 năm 2018	Không có
Công ty Xalivico	Công ty trong cùng Tập đoàn	254.000.000.000	7%	Tháng 4 năm 2018	Không có
Công ty Công Viên Trung Tâm	Công ty trong cùng Tập đoàn	240.000.000.000	7%	Tháng 5 năm 2018	Không có
		7.623.000.000.000			

33.5 *Các giao dịch với các bên liên quan khác*

Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc của Công ty:

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2018	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 (Chưa kiểm toán)*
Lương	7.298.601.654	-
TỔNG CỘNG	**7.298.601.654**	**-**

Trong giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2017, các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc của Công ty không nhận lương tại Công ty.

34. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Cam kết thuê hoạt động

Công ty, là bên đi thuê, đã ký kết các hợp đồng thuê đất và thuê bất động sản là các căn hộ, nhà phố thương mại và biệt thự theo các thỏa thuận thuê hoạt động và một số hợp đồng thuê hoạt động khác với số tiền thuê tối thiểu theo các thỏa thuận này vào ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	*Ngày 31 tháng 12 năm 2017*
Đến 1 năm	311.480.875.689	16.624.993.623
Trên 1 đến 5 năm	106.608.176.077	66.499.974.492
Trên 5 năm	744.912.805.415	631.032.868.836
TỔNG CỘNG	**1.163.001.857.181**	**714.157.836.951**

Cam kết cho thuê hoạt động

Công ty, là bên cho thuê, đã ký kết các hợp đồng cho thuê văn phòng và các bất động sản là các căn hộ, nhà phố thương mại và biệt thự theo các thỏa thuận cho thuê hoạt động. Số tiền thuê tối thiểu theo các thoả thuận này vào ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	*Ngày 31 tháng 12 năm 2017*
Đến 1 năm	160.742.159.017	25.167.991.385
Trên 1 đến 5 năm	7.171.220.653	16.550.479.044
TỔNG CỘNG	**167.913.379.670**	**41.718.470.429**

Các cam kết liên quan đến các hoạt động đầu tư xây dựng và phát triển dự án

Công ty đã ký kết một số hợp đồng liên quan đến việc triển khai các dự án bất động sản, bao gồm: Dự án Vinhomes Central Park, Dự án Vinhomes Green Bay và Dự án Vinhomes Thăng Long. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 30 tháng 6 năm 2018 ước tính là 2.903 tỷ VND.

Như đã trình bày ở Thuyết minh số 13, vào ngày 22 tháng 2 năm 2018, Công ty đã ký kết Thỏa thuận Hợp tác Phát triển dự án và các Hợp đồng chuyển nhượng dự án với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ, để nhận chuyển nhượng quyền phát triển một số dự án bất động sản. Tổng giá trị đặt cọc tối đa là 1.635 tỷ VND theo Thỏa thuận Hợp tác Phát triển dự án và tổng giá trị chuyển nhượng ước tính theo các Hợp đồng chuyển dự án là 2.621 tỷ VND. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2018, Công ty còn phải thanh toán 817,5 tỷ VND cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP theo quy định của Thỏa thuận Hợp tác phát triển dự án và 1.760 tỷ VND theo các hợp đồng chuyển nhượng dự án.

34. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG (tiếp theo)

Các cam kết liên quan đến các hoạt động đầu tư xây dựng và phát triển dự án (tiếp theo)

Như đã trình bày ở Thuyết minh số 9, vào ngày 10 tháng 12 năm 2017, Công ty đã ký kết Hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh với một đối tác doanh nghiệp để đầu tư, xây dựng và kinh doanh Dự án VinCity New Saigon và Dự án VinOffice New Saigon với tổng mức góp vốn là 13.950 tỷ VND. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2018, Công ty đã thanh toán khoản tiền là 9.000 tỷ VND cho đối tác doanh nghiệp này. Theo đó, Công ty còn phải thanh toán tối đa là 4.950 tỷ VND cho đối tác doanh nghiệp này.

Như đã trình bày ở Thuyết minh số 13, vào ngày 20 tháng 3 năm 2018, Công ty đã ký kết với Tập đoàn Vingroup - Công ty CP, công ty mẹ, để nhận chuyển nhượng cổ phần của hai công ty con trong cùng Tập đoàn, với tổng giá phí là 1.870 tỷ VND. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2018, Công ty còn phải thanh toán tối đa là 1.570 tỷ VND cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP. Các Hợp đồng chuyển nhượng sẽ được hoàn tất sau khi các điều kiện tiên quyết được nêu trong các Hợp đồng này được hoàn thành.

Cam kết theo hợp đồng hỗ trợ lãi suất cho khách mua căn hộ tại một số dự án bất động sản

Công ty đã ký kết một số thỏa thuận ba (3) bên với các khách hàng mua căn hộ, biệt thự tại một số dự án, bao gồm: Dự án Vinhomes Central Park, Dự án Vinhomes Times City, Dự án Vinhomes Green Bay, Dự án Vinhomes Thăng Long, Dự án Vinhomes Riverside và một số ngân hàng cho các khách mua căn hộ này. Theo các thỏa thuận này, Công ty sẽ hỗ trợ chi trả một phần lãi suất theo các hợp đồng tín dụng giữa khách hàng và ngân hàng trong thời hạn quy định bởi thỏa thuận.

Cam kết bảo lãnh cho khoản vay của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

Công ty đã nhận bảo lãnh cho các nghĩa vụ của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP đối với các bên cho vay liên quan đến một khoản vay hợp vốn mà Tập đoàn Vingroup – Công ty CP vay từ các định chế tài chính nước ngoài với tổng kim ngạch vay lên đến 300 triệu USD trong thời hạn 60 tháng. Số dư khoản vay được bảo lãnh này tại ngày 30 tháng 6 năm 2018 là 277,5 triệu USD.

35. CHI TIẾT BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2018	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 (Chưa kiểm toán)*
Mã số 05 – Lãi từ hoạt động đầu tư		
Thu nhập từ hợp đồng hợp tác kinh doanh (Thuyết minh số 27.2)	5.711.531.544.942	-
Cổ tức được chia (Thuyết minh số 27.2)	2.268.590.960.000	-
Lãi tiền gửi và cho vay (Thuyết minh số 27.2)	414.046.951.416	3.852.823.230
Lãi từ giao dịch sáp nhập công ty con (Thuyết minh số 27.2)	64.316.597.941	-
Lãi thanh lý tài sản cố định	53.418.060.817	-
TỔNG CỘNG	**8.511.904.115.116**	**3.852.823.230**
Mã số 16 – Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		
Tiền thu từ sáp nhập	674.824.276.752	-
TỔNG CỘNG	**674.824.276.752**	**-**
Mã số 23 – Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		
Tiền chi cho vay	(3.035.000.000.000)	-
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn trên 3 tháng	(178.124.469.422)	-
TỔNG CỘNG	**(3.213.124.469.422)**	**-**
Mã số 25 – Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		
Tiền chi mua công ty con mới	(30.333.660.677.437)	(4.576.946.726.500)
Chuyển tiền hợp tác kinh doanh	(13.200.000.000.000)	-
Đặt cọc để mua cổ phiếu của các đơn vị khác	(6.179.195.508.431)	-
Đặt cọc mua dự án	(1.555.000.000.000)	-
Tiền chi trả cổ tức cho cổ đông cũ của Công ty Quản lý Vinhomes trước sáp nhập	(934.675.000.000)	-
Đặt cọc để hợp tác phát triển dự án	(817.500.000.000)	-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	(117.000.000.000)	(23.640.000.000)
Mua thêm cổ phần của các công ty con hiện hữu	(54.043.200.000)	-
TỔNG CỘNG	**(53.191.074.385.868)**	**(4.600.586.726.500)**
Mã số 26 – Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		
Tiền thu do nhượng bán các khoản đầu tư vào công ty con và các khoản đầu tư khác sau khi trừ chi phí chuyển nhượng	15.423.728.936.678	6.408.829.200
Nhận đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng khoản đầu tư vào công ty con và tài sản dài hạn khác	9.400.000.000.000	-
Thu lại tiền đặt cọc cho mục đích phát triển các dự án bất động sản tiềm năng	1.300.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	**26.123.728.936.678**	**6.408.829.200**

36. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Ngoài các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ được trình bày trong các thuyết minh khác của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Công ty cũng có các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ như sau:

Vào ngày 2 tháng 7 năm 2018, Công ty đã hoàn tất việc mua 98% cổ phần trong một công ty có dự án sân golf từ các đối tác cá nhân với giá chuyển nhượng là 1.180,9 tỷ VND. Theo đó, Công ty này trở thành công ty con của Công ty.

Trong tháng 7, Công ty đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng toàn bộ Dự án Khu Đô thị Hàm Nghi – Vinhomes New Center (tên trước đây là dự án VinCity Hà Tĩnh) từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP với giá trị chuyển nhượng là 105,3 tỷ đồng.

Vào ngày 30 tháng 7 năm 2018, Hội đồng Quản trị của Công ty đã thông qua phương án trả cổ tức bằng cổ phiếu. Theo đó, Công ty dự kiến phát hành gần 670 triệu cổ phiếu mới để trả cổ tức thông qua phương thức thực hiện quyền. Tỷ lệ thực hiện quyền là 1000:250 cho các cổ đông hiện hữu tại ngày chốt danh sách (mỗi cổ đông hiện hữu sở hữu 1000 cổ phần được nhận cổ tức bằng 250 cổ phần).

Vào ngày 9 tháng 8 năm 2018, Công ty đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp trong Công ty Xây dựng Vincom từ tập đoàn Vingroup với giá trị chuyển nhượng là 250 tỷ đồng. Theo đó, Công ty Xây dựng Vincom trở thành công ty con của Công ty.

Không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty.

Phùng Thị Bích Hồng	Bùi Thị Hà	Lê Thị Hải Yến
Người lập	Kế toán trưởng	Giám đốc tài chính

Hà Nội, Việt Nam

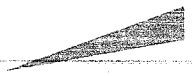
Ngày 28 tháng 8 năm 2018

Công ty Cổ phần Vinhomes

[tên trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội]

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31 tháng 12 năm 2017



EY

Building a better working world

Công ty Cổ phần Vinhomes

[tên trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội]

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31 tháng 12 năm 2017



Công ty Cổ phần Vinhomes
[tên trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội]

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 - 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	10 - 11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	12 - 13
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	14 - 84

Công ty Cổ phần Vinhomes
[tên trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội]

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty"), tên trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội, là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam 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, và được cấp lại Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 0102671977 vào ngày 5 tháng 8 năm 2010. Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 19 được cấp ngày 2 tháng 2 năm 2018, Công ty được đổi tên thành Công ty Cổ phần Vinhomes. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 21, được cấp ngày 23 tháng 2 năm 2018.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là cho thuê văn phòng, xây dựng các căn hộ để bán thuộc Dự án Vinhomes Times City có địa chỉ tại số 458, Phố Minh Khai, Phường Vĩnh Tuy, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam và tại số 25, Ngõ 13 Lĩnh Nam, Phường Mai Động, Quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Công ty có trụ sở chính đặt tại số 458, Phố Minh Khai, Phường Vĩnh Tuy, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam. Địa điểm kinh doanh của Công ty đặt tại số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các 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 21 tháng 2 năm 2018
Bà Mai Hương Nội	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Bà Nguyễn Diệu Linh	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Ông Nguyễn Việt Quang	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Bà Cao Thị Hà An	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Ông Varun Kapur	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Ông Mueen Uddeen	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Ông Phạm Thiếu Hoa	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Bà Nguyễn Mai Hoa	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018

BAN KIỂM SOÁT

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

Ông Phạm Khôi Nguyên	Trưởng Ban	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Bà Lê Thị Kim Thanh	Trưởng Ban	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Bà Đoàn Thị Thu Mai	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Bà Lê Thị Duyên	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Bà Đoàn Thị Bích Ngọc	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Bà Đoàn Thị Hà	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Bà Nguyễn Diệu Linh	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 23 tháng 2 năm 2018
Ông Nguyễn Việt Quang	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 23 tháng 2 năm 2018
Bà Nguyễn Thị Thu Hoài	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Ông Douglas John Farrell	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Bà Nguyễn Ngọc Thúy Linh	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Ông Nguyễn Đức Quang	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Bà Nguyễn Mai Hoa	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018 Bổ nhiệm ngày 20 tháng 9 năm 2017
Ông Phạm Thiếu Hoa	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Phí Thị Thục Nga	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Bà Mai Thu Thủy	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty từ ngày 1 tháng 1 năm 2017 tới ngày 22 tháng 2 năm 2018 là Ông Nguyễn Việt Quang và từ ngày 23 tháng 2 năm 2018 tới ngày lập báo cáo này là Bà Nguyễn Diệu Linh, Tổng Giám đốc.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

Công ty Cổ phần Vinhomes
[tên trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội]

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Công ty và các công ty con") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo 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 Công ty và các công ty con trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng 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 Công ty và các công ty con 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 báo cáo tài chính hợp nhất; và
- lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty và các công ty con sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng 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 Công ty và các công ty con, 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 chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và các công ty con 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 Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc 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 2017, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES
MSDN: 0102671971

Nguyễn Điệu Linh
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 25 tháng 2 năm 2018

Ernst & Young Vietnam Limited
8th Floor, CornerStone Building
16 Phan Chu Trinh Street
Hoan Kiem District
Hanoi, S.R. of Vietnam

Tel : + 84 4 3831 5100
Fax: + 84 4 3831 5090
ey.com

Số tham chiếu: 60871645/19450158-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông của Công ty Cổ phần Vinhomes
[tên trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội]

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty"), tên trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội, và các công ty con (sau đây gọi chung là "Công ty và các công ty con"), được lập ngày 25 tháng 2 năm 2018 và được trình bày từ trang 6 đến trang 84, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Công ty

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc Công ty cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Building a better working world

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

Phạm Công Khanh	Trần Thanh Thúy
Phó Tổng Giám đốc	Kiểm toán viên
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 3483-2015-004-1	Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 3076-2014-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 25 tháng 2 năm 2018

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**44.421.050.167.080**	**16.491.882.437.206**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***5***	***1.561.577.770.818***	***2.802.422.910.160***
111	1. Tiền		818.341.400.251	941.467.410.160
112	2. Các khoản tương đương tiền		743.236.370.567	1.860.955.500.000
130	***II. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***24.774.715.203.806***	***4.615.635.775.596***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	11.945.377.777.386	425.995.510.193
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	1.695.194.896.147	535.598.217.891
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	9.477.028.513.431	3.122.655.962.694
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	1.755.862.686.147	540.119.773.553
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(98.748.669.305)	(8.733.688.735)
140	***III. Hàng tồn kho***	***10***	***17.006.259.676.992***	***8.475.032.237.345***
141	1. Hàng tồn kho		17.265.369.555.979	8.483.419.117.083
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(259.109.878.987)	(8.386.879.738)
150	***IV. Tài sản ngắn hạn khác***		***1.078.497.515.464***	***598.791.514.105***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	786.169.470.464	403.032.543.445
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	21	83.535.446.363	98.942.332.623
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		2.214.131.652	-
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	12	206.578.466.985	96.816.638.037

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm (Phân loại lại)*
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**6.882.768.858.975**	**21.028.863.345.245**
210	***I. Các khoản phải thu dài hạn***		***87.738.322.397***	***100.386.460.732***
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	7	3.257.497.661	3.989.915.115
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	84.480.824.736	96.396.545.617
220	***II. Tài sản cố định***		***1.355.894.476.327***	***3.642.554.098.283***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	1.296.934.619.609	3.604.596.313.488
222	Nguyên giá		1.451.230.179.505	4.236.503.734.172
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(154.295.559.896)	(631.907.420.684)
227	2. Tài sản cố định vô hình	14	58.959.856.718	37.957.784.795
228	Nguyên giá		75.484.179.936	50.607.397.891
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(16.524.323.218)	(12.649.613.096)
230	***III. Bất động sản đầu tư***	***15***	***163.038.247.202***	***1.538.049.792.026***
231	1. Nguyên giá		196.220.103.796	1.607.993.452.960
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(33.181.856.594)	(69.943.660.934)
240	***IV. Tài sản dở dang dài hạn***		***2.462.055.543.041***	***4.453.581.454.272***
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	17	2.462.055.543.041	4.453.581.454.272
250	***V. Đầu tư tài chính dài hạn***	***18***	***1.754.972.107.124***	***10.541.691.385.994***
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	18.1	9.443.697.124	8.846.077.533.594
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	18.2	1.695.528.410.000	1.645.613.852.400
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	18	50.000.000.000	50.000.000.000
260	***VI. Tài sản dài hạn khác***		***1.059.070.162.884***	***752.600.153.938***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	392.514.863.581	47.574.090.345
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	34.3	39.743.980.836	8.255.174.025
269	3. Lợi thế thương mại	19	626.811.318.467	696.770.889.568
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**51.303.819.026.055**	**37.520.745.782.451**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**41.180.033.529.612**	**27.971.803.635.341**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***34.223.057.193.372***	***26.828.479.016.702***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	20.1	925.390.582.708	1.666.274.701.367
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	20.2	16.845.744.264.404	10.663.036.084.145
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	21	230.506.823.635	672.182.791.882
314	4. Phải trả người lao động		3.626.966.610	22.622.263.771
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	22	1.738.436.383.603	1.203.017.876.116
318	6 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	23	16.617.259.917	40.532.077.606
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	24	5.763.144.422.167	3.404.186.074.203
320	8. Vay ngắn hạn	25	8.699.590.490.328	9.156.627.147.612
330	***II. Nợ dài hạn***		***6.956.976.336.240***	***1.143.324.618.639***
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	23	268.018.281.667	1.101.722.564.138
337	2. Phải trả dài hạn khác	24	4.453.549.069	5.279.232.731
338	3. Vay dài hạn	25	6.627.686.696.069	-
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn	26	56.817.809.435	36.322.821.770

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**10.123.785.496.443**	**9.548.942.147.110**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***	***27***	***10.123.785.496.443***	***9.548.942.147.110***
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành	27.1	2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
411a	- *Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*2.000.000.000.000*	*2.000.000.000.000*
420	2. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	27.1	(99.117.851.011)	(2.768.622.679.306)
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		5.003.298.133.184	2.970.805.560.320
421a	- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*2.970.805.560.320*	*1.446.491.007.481*
421b	- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay*		*2.032.492.572.864*	*1.524.314.552.839*
429	4. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	27.1	3.219.605.214.270	7.346.759.266.096
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**51.303.819.026.055**	**37.520.745.782.451**

Nguyễn Thị Hồng Trang	Bùi Thị Hà	Nguyễn Diệu Linh
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 25 tháng 2 năm 2018

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	28.1	**15.297.312.397.141**	**11.217.376.095.522**
02	**2. Các khoản giảm trừ doanh thu**	28.1	**-**	**-**
10	**3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	28.1	**15.297.312.397.141**	**11.217.376.095.522**
11	**4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**	29	**(10.130.622.531.207)**	**(6.763.559.185.952)**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**5.166.689.865.934**	**4.453.816.909.570**
21	**6. Doanh thu hoạt động tài chính**	28.2	**964.268.046.313**	**822.034.511.730**
22	**7. Chi phí tài chính**	31	**(1.652.417.155.368)**	**(946.663.181.685)**
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*(901.949.220.589)*	*(384.720.077.362)*
24	**8. Phần (lỗ)/lãi trong công ty liên doanh, liên kết**	18.1	**(88.152.941.732)**	**504.832.648.035**
25	**9. Chi phí bán hàng**	30	**(1.585.809.553.121)**	**(1.298.335.291.291)**
26	**10. Chi phí quản lý doanh nghiệp**	30	**(452.513.058.995)**	**(883.874.735.719)**
30	**11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**2.352.065.203.031**	**2.651.810.860.640**
31	**12. Thu nhập khác**	32	**91.806.843.120**	**181.549.283.406**
32	**13. Chi phí khác**	32	**(335.089.997.551)**	**(38.454.358.354)**
40	**14. (Lỗ)/lợi nhuận khác**	32	**(243.283.154.431)**	**143.094.925.052**
50	**15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**2.108.782.048.600**	**2.794.905.785.692**
51	**16. Chi phí thuế TNDN hiện hành**	34.2	**(574.855.234.140)**	**(585.985.392.868)**
52	**17. Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN hoãn lại**	34.3	**31.562.245.294**	**(1.621.267.702)**
60	**18. Lợi nhuận sau thuế TNDN**		**1.565.489.059.754**	**2.207.299.125.122**

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước (Trình bày lại)*
61	**19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ**		**1.409.642.043.514**	**1.648.549.290.410**
62	**20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát**		**155.847.016.240**	**558.749.834.712**
70	**21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**36**	**2.349**	**2.748**
71	**22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**	**36**	**2.349**	**2.748**

Nguyễn Thị Hồng Trang	Bùi Thị Hà	Nguyễn Diệu Linh
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 25 tháng 2 năm 2018

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Lợi nhuận trước thuế**		**2.108.782.048.600**	**2.794.905.785.692**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư, hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	13,14, 15,19	410.151.852.498	355.233.525.481
03	Các khoản dự phòng		278.527.967.484	20.772.079.308
04	Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	28.2, 31	15.599.813.801	18.389.448
05	Lỗ/(lãi) từ hoạt động đầu tư		176.968.048.334	(746.694.602.847)
06	Chi phí lãi vay	31	901.949.220.589	384.720.077.362
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**3.891.978.951.306**	**2.808.955.254.444**
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(2.625.640.190.299)	1.638.891.342.965
10	Giảm hàng tồn kho		250.399.794.809	955.820.656.746
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		3.408.875.999.083	(272.903.519.333)
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(696.801.595.134)	95.352.984.466
14	Tiền lãi vay đã trả		(561.183.467.403)	(140.484.923.411)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	21	(871.578.330.632)	(344.271.766.727)
20	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh**		**2.796.051.161.730**	**4.741.360.029.150**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(2.405.312.393.577)	(2.222.134.748.949)
22	Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn		33.942.874.366	75.084.489.463
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(10.670.000.000.000)	(489.200.738.202)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		4.692.359.866.717	2.604.904.018.627
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(3.469.299.732.640)	(15.923.861.346.083)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý nắm giữ)		2.028.086.730.055	5.637.411.141.821
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		331.260.739.350	197.068.616.393
30	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư**		**(9.458.961.915.729)**	**(10.120.728.566.930)**
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		28.111.000.000	3.393.212.365.000
33	Tiền thu từ đi vay		31.231.831.086.884	11.161.421.565.443
34	Tiền trả nợ gốc vay		(25.837.875.938.367)	(6.589.869.040.550)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	(339.697.297.800)
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính**		**5.422.066.148.517**	**7.625.067.592.093**
50	**Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm**		**(1.240.844.605.482)**	**2.245.699.054.313**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**		**2.802.422.910.160**	**556.711.486.785**
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(533.860)	12.369.062
70	**Tiền và tương đương tiền cuối năm**	**5**	**1.561.577.770.818**	**2.802.422.910.160**

Nguyễn Thị Hồng Trang
Người lập

Bùi Thị Hà
Kế toán trưởng

CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES
MSDN: 0102...

Nguyễn Diệu Linh
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 25 tháng 2 năm 2018

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty"), tên trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội, là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103022741, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp vào ngày 6 tháng 3 năm 2008, và được cấp lại Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0102671977 vào ngày 5 tháng 8 năm 2010. Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 19 được cấp ngày 2 tháng 2 năm 2018, Công ty được đổi tên thành Công ty Cổ phần Vinhomes. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 21, được cấp ngày 23 tháng 2 năm 2018.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là cho thuê văn phòng, xây dựng và kinh doanh các căn hộ thuộc Dự án Vinhomes Times City có địa chỉ tại số 458, Phố Minh Khai, Phường Vĩnh Tuy, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam và tại số 25, Ngõ 13 Lĩnh Nam, Phường Mai Động, Quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội, Việt Nam ("Dự án Vinhomes Times City").

Công ty có trụ sở chính tại số 458, Phố Minh Khai, Phường Vĩnh Tuy, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam. Địa điểm kinh doanh của Công ty đặt tại số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 là: 11 (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 10).

Chu kỳ sản xuất kinh doanh bình quân của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty và các công ty con bắt đầu từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ bản cho đến thời điểm hoàn thiện. Do vậy, chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty và các công ty con là trong vòng từ 12 tháng đến 36 tháng.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của các hoạt động khác của Công ty và các công ty con thông thường là trong vòng 12 tháng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty và các công ty con sở hữu một số khoản đầu tư vào các công ty liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 18.1.

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty có 7 công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ biểu quyết, tỷ lệ lợi ích của Công ty trong các công ty con này như sau:

STT	*Tên công ty*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ lợi ích (%)*	*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính*
1	Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinDS ("Công ty VinDS")	99,00	99,00	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	Bán lẻ và bán buôn trong các cửa hàng kinh doanh tổng hợp, cửa hàng chuyên biệt, hoạt động tư vấn quản lý và hỗ trợ kinh doanh
2	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái ("Công ty Sinh Thái")	98,18	98,18	Số 191, Phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
3	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm ("Công ty Đô thị Gia Lâm")	85,00	83,46	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
4	Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Phú Gia ("Công ty Phú Gia")	98,00	96,22	Số 63 Phố Hàng Gà, Phường Hàng Bồ, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
5	Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam ("Công ty Liễu Giai")	50,00	49,09	Số 191, Phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
6	Công ty Cổ phần Phát triển Thể thao và Giải trí Mễ Trì ("Công ty Mễ Trì")	98,00	98,00	Số 7, Đại lộ Thăng Long, Phường Mễ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
7	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Prime Land ("Công ty Prime Land")	91,48	89,65	Thôn Yên Nhân, Xã Tiền Phong, Huyện Mê Linh, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng*

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con hợp nhất được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ kế toán năm*

Kỳ kế toán năm của Công ty và các công ty con áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty và các công ty con là VND.

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

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

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

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa Công ty và các công ty con, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất (tiếp theo)

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

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

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

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

Công ty và các công ty con áp dụng chủ yếu phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho, giá trị của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp nhập trước, xuất trước và phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng hóa bất động sản

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán hoặc để cho thuê dài hạn đáp ứng được điều kiện ghi nhận doanh thu một lần trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty và các công ty con, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản 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 hóa bất động sản bao gồm:

- Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất, các chi phí phát triển đất;
- Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- 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.

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.2 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.3 *Các khoản phải thu*

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty và các công ty con dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.4 *Tài sản cố định hữu hình*

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

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.5 *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.

Thỏa thuận thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thỏa thuận thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

Trong trường hợp Công ty và các công ty con là bên cho thuê

Khoản đầu tư thuần trong hợp đồng cho thuê tài chính được hạch toán như khoản phải thu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Khoản tiền lãi trong khoản thanh toán tiền thuê được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê theo lãi suất cố định trên giá trị đầu tư thuần hiện có.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.5 *Thuê tài sản* (tiếp theo)

Trong trường hợp Công ty và các công ty con là bên cho thuê (tiếp theo)

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Trong trường hợp Công ty và các công ty con là bên đi thuê

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

3.6 *Tài sản cố định vô hình*

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất có thời hạn hoặc lâu dài được ghi nhận là tài sản cố định vô hình căn cứ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp bởi các cơ quan có thẩm quyền.

Tiền thuê đất trả trước cho các hợp đồng thuê đất có hiệu lực trước năm 2003 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình theo quy định của Thông tư 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định ("Thông tư 45").

3.7 *Khấu hao và hao mòn*

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	8 - 47 năm
Máy móc, thiết bị	9 - 10 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	3 - 12 năm
Thiết bị văn phòng	2 - 10 năm
Bản quyền	5 - 10 năm
Phần mềm máy tính	3 - 10 năm
Tài sản khác	4 năm

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

Nhà cửa	47 năm
Tài sản khác	9 năm

Công ty và các công ty con không trích khấu hao đối với quyền sử dụng đất lâu dài được ghi nhận là bất động sản đầu tư.

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

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

3.9 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty và các công ty con.

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

3.10 Chi phí trả trước

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.10 Chi phí trả trước (tiếp theo)

Chi phí trả trước ngắn hạn bao gồm chi phí môi giới bán căn hộ, thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính cho các khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng mua căn hộ tại các dự án bất động sản của Công ty và các công ty con và các chi phí trả trước ngắn hạn khác dự kiến mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian một chu kỳ kinh doanh.

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm chi phí trước hoạt động, công cụ dụng cụ xuất dùng và các chi phí trả trước khác mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian trên một năm.

Tiền thuê đất trả trước

Tiền thuê đất trả trước bao gồm số dư chưa phân bổ hết của khoản tiền thuê đất đã trả theo hợp đồng thuê đất ký với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Theo Thông tư 45, khoản tiền thuê đất trả trước nói trên được ghi nhận như chi phí trả trước dài hạn và được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong thời gian còn lại của hợp đồng thuê. Ngoài ra, tiền thuê đất trả trước cũng bao gồm quyền thuê đất phát sinh từ các giao dịch hợp nhất kinh doanh, trong đó, bên bị mua là bên đi thuê theo các hợp đồng thuê hoạt động có điều khoản thuê ưu đãi so với giá thị trường tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Chi phí trả trước khác

Chi phí sửa chữa lớn phát sinh trong năm được phân bổ dần vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại (tiếp theo)

Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung

Giao dịch hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung được thực hiện như sau:

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

Sau ngày hợp nhất kinh doanh, nếu Công ty và các công ty con chuyển nhượng và mất quyền kiểm soát khoản đầu tư vào đơn vị này, phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất và tài sản thuần đã được hạch toán trước đây vào vốn chủ sử hữu sẽ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.12 Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

Công ty và các công ty con mua các công ty con sở hữu tài sản và có các hoạt động sản xuất kinh doanh. Tại thời điểm mua, Công ty và các công ty con sẽ xác định việc mua công ty con đó có phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh hay không. Giao dịch này được coi là hoạt động hợp nhất kinh doanh nếu công ty con có các hoạt động sản xuất kinh doanh gắn liền với tài sản được mua.

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.

Trong trường hợp trước ngày kiểm soát, khoản đầu tư là công ty liên kết hoặc khoản đầu tư tài chính dài hạn của công ty mẹ và giao dịch mua công ty con không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh, khi lập báo cáo tài chính hợp nhất, công ty mẹ không đánh giá lại khoản đầu tư trước đây mà tiến hành phân bổ giá trị ghi sổ của khoản đầu tư và giá phí mua vào các tài sản và nợ phải trả dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản và nợ phải trả.

3.13 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty và các công ty con trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Công ty và các công ty con không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Công ty và các công ty con trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.13 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư vào các công ty liên kết (tiếp theo)

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được/Lợi nhuận được chia từ công ty liên kết được cấn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

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

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá trị các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 6 năm 2013 do Bộ Tài chính ban hành. Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.14 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.15 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

Công ty và các công ty con ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả của một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Công ty và các công ty con có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.15 *Các khoản dự phòng* (tiếp theo)

Dự phòng chi phí bảo hành cho căn hộ và biệt thự

Công ty và các công ty con ước tính chi phí dự phòng bảo hành dựa trên doanh thu và các thông tin hiện có về việc sửa chữa của các căn hộ và biệt thự đã bán trong quá khứ.

Khi Công ty và các công ty con cho rằng một phần hoặc toàn bộ chi phí để thanh toán một khoản dự phòng sẽ được hoàn lại, ví dụ như thông qua hợp đồng bảo hiểm, khoản bồi hoàn này chỉ được ghi nhận là một tài sản riêng biệt khi việc nhận được bồi hoàn là gần như chắc chắn. Chi phí liên quan đến các khoản dự phòng được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất sau khi đã trừ đi các khoản bồi hoàn.

Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì giá trị của một khoản dự phòng cần được chiết khấu về giá trị hiện tại sử dụng tỷ lệ chiết khấu là tỷ lệ trước thuế và phản ánh rõ những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khi giá trị của khoản dự phòng được chiết khấu, phần tăng lên theo thời gian của khoản dự phòng được ghi nhận là chi phí tài chính.

3.16 *Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ*

Công ty và các công ty con áp dụng hướng dẫn tại Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 sửa đổi, bổ sung một số điều Thông tư 200 để hạch toán các nghiệp vụ bằng ngoại tệ.

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty và các công ty con (VND) được hạch toán theo tỷ giá xấp xỉ với tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty và các công ty con thường xuyên có giao dịch ("tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình"). Tỷ giá xấp xỉ này có chênh lệch không vượt quá +/-1% so với tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình. Tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình được xác định hàng tháng trên cơ sở trung bình cộng giữa tỷ giá mua và tỷ giá bán chuyển khoản hàng ngày của ngân hàng thương mại.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá chuyển khoản của ngân hàng thương mại nơi Công ty và các công ty con thường xuyên có giao dịch. Tỷ giá chuyển khoản này là tỷ giá mua chuyển khoản của ngân hàng thương mại.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại cuối năm được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.17 *Phân chia lợi nhuận*

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các nhà đầu tư sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt, và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các công ty con và các quy định của pháp luật Việt Nam.

3.18 *Tiền trả trước từ khách hàng mua căn hộ*

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.19 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với thời điểm chuyển giao hàng hóa.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu từ hoạt động hợp tác đầu tư

Thu nhập từ hoạt động hợp tác đầu tư được xác định là phần doanh thu được chia sẻ và xác định một cách chắc chắn theo hợp đồng hợp tác đầu tư.

Tiền cho thuê

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Tiền lãi

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

Cổ tức

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty và các công ty con được xác định.

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.20 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

Công ty và các công ty con chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty và các công ty con có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty và các công ty con dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và 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 các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Công ty và các công ty con có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.20 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm 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 hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

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

Công ty và các công ty con chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải nộp khi Công ty 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 này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:

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

3.21 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) 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 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.

3.22 Thông tin theo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty và các công ty con tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận được chia theo hoạt động kinh doanh). Mỗi một bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Ban Tổng Giám đốc xác định báo cáo bộ phận của Công ty và các công ty con trên loại hình sản phẩm và dịch vụ cung cấp.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.23 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty và các công ty con nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và các công ty con và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên mật thiết trong gia đình mật thiết của các cá nhân được coi là liên quan.

4. CÁC GIAO DỊCH MUA, CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

4.1 Giao dịch hợp nhất kinh doanh

Mua Công ty Mễ Trì, công ty con mới

Trong tháng 4 năm 2017, Công ty đã mua thêm 96,80% cổ phần của Công ty Mễ Trì từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ, với tổng giá phí là 2.624 tỷ VND. Theo đó, Công ty Mễ Trì trở thành công ty con của Công ty.

Hoạt động chính của Công ty Mễ Trì là xây dựng biệt thự, căn hộ để bán của Dự án Vinhomes Green Bay tại Phường Mễ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội ("Dự án Vinhomes Green Bay"). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty nắm 98,00% quyền biểu quyết trong công ty con này và thông qua Công ty Mễ Trì, Công ty gián tiếp nắm quyền kiểm soát một công ty con là Công ty Prime Land.

Ban Tổng Giám đốc đánh giá đây là một giao dịch hợp nhất kinh doanh của hai công ty dưới sự kiểm soát chung. Theo đó, cho mục đích trình bày báo cáo tài chính hợp nhất, tài sản và nợ phải trả của Công ty Mễ Trì được hợp nhất theo giá trị ghi sổ tại ngày mua trên báo cáo hợp nhất của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ cấp 1 của Công ty. Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất và tài sản thuần của Công ty Mễ Trì được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

4. CÁC GIAO DỊCH MUA, CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN QUAN TRỌNG TRONG NĂM (tiếp theo)

4.1 Giao dịch hợp nhất kinh doanh (tiếp theo)

Mua Công ty Mễ Trì, công ty con mới (tiếp theo)

Giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả của Công ty Mễ Trì tại ngày mua như sau:

Đơn vị tính: VND

	Giá trị ghi sổ tại ngày mua (*)
Tài sản	
Tiền và tương đương tiền	258.564.617.015
Các khoản phải thu ngắn hạn	2.749.542.486.248
Tài sản ngắn hạn khác	108.227.328.434
Hàng tồn kho	789.739.508.194
Các khoản phải thu dài hạn	25.944.650.000
Tài sản cố định	97.222.219
Xây dựng cơ bản dở dang	6.062.884.566.365
Tài sản dài hạn khác	1.789.788.558.714
Tổng	**11.784.788.937.189**
Nợ phải trả	
Các khoản đi vay ngắn hạn	3.338.166.527.778
Phải trả nhà cung cấp ngắn hạn và phải trả khác	5.787.510.178.550
Tổng tài sản thuần	**2.659.112.230.861**
Cổ đông không kiểm soát	(53.182.244.617)
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu (Thuyết minh số 27.1)	50.184.876.756
Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh	**2.656.114.863.000**
Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con	
Tiền thu về từ công ty con	258.564.617.015
Tiền chi để mua công ty con tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2017	(2.623.764.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào nghiệp vụ mua	**(2.365.199.382.985)**

(*) Giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả của Công ty Mễ Trì trên báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ cấp 1 của Công ty.

Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh là 2.656 tỷ VND, trong đó, 32 tỷ VND đã được thanh toán bằng tiền trong năm 2016.

Lợi nhuận trước thuế của Công ty Mễ Trì kể từ ngày mua đến ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 304 tỷ VND.

Doanh thu và lỗ thuần trước thuế của Công ty Mễ Trì trong năm và trước ngày hợp nhất tương ứng là 93 tỷ VND và 60 tỷ VND.

4. CÁC GIAO DỊCH MUA, CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN QUAN TRỌNG TRONG NĂM (tiếp theo)

4.1 Giao dịch hợp nhất kinh doanh (tiếp theo)

Mua thêm sở hữu vào Công ty Sinh Thái, công ty con hiện hữu

Trong tháng 4 năm 2017, Công ty đã mua thêm 17,25% cổ phần Công ty Sinh Thái từ một công ty trong cùng Tập đoàn với tổng giá phí là 543 tỷ VND. Theo đó, Công ty tăng tỷ lệ sở hữu của Công ty trong công ty con này lên 98,18%. Chênh lệch giữa giá mua và giá trị ghi sổ của phần sở hữu tăng mua thêm là 604 tỷ VND được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, thông qua Công ty Sinh Thái, Công ty cũng sở hữu một số khoản đầu tư vào các công ty con và công ty liên kết sau:

(i) Đầu tư vào công ty con:

- Công ty Liễu Giai;
- Công ty Đô thị Gia Lâm; và
- Công ty Phú Gia.

(ii) Đầu tư vào công ty liên kết:

- Công ty TNHH Bất động sản Tây Tăng Long ("Công ty Tây Tăng Long").

4.2 Giao dịch mua công ty con với mục đích nắm giữ để bán

Mua và chuyển nhượng Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec ("Công ty Vinmec")

Vào ngày 28 tháng 4 năm 2017, Công ty đã hoàn tất việc mua thêm 53,95% cổ phần Công ty Vinmec từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ, với tổng giá phí là 1.762 tỷ VND. Theo đó, Công ty nâng tỷ lệ sở hữu trong Công ty Vinmec từ 45,05% lên 99,00% và Công ty Vinmec trở thành công ty con của Công ty. Hoạt động chính của Công ty Vinmec là cung cấp dịch vụ khám chữa bệnh và các hoạt động kinh doanh khác theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

Ban Tổng Giám đốc đánh giá giao dịch mua Công ty Vinmec là giao dịch mua công ty con với mục đích nắm giữ để bán lại trong thời gian không quá 12 tháng và do đó, quyền kiểm soát của Công ty đối với công ty này chỉ là tạm thời. Vì vậy, Công ty không hợp nhất báo cáo tài chính của công ty này.

Vào ngày 28 tháng 12 năm 2017, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty Vinmec với giá chuyển nhượng là 3.233 tỷ VND cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh và Phát triển Đô thị Ngôi Sao Phương Nam ("Công ty Ngôi Sao Phương Nam"). Khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này là 234 tỷ VND đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

4. CÁC GIAO DỊCH MUA, CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN QUAN TRỌNG TRONG NĂM (tiếp theo)

4.3 Các giao dịch chuyển nhượng cổ phần trong năm

Giảm tỷ lệ lợi ích và mất quyền kiểm soát trong Công ty Cổ phần Vinpearlland ("Công ty Vinpearlland")

Vào ngày 7 tháng 9 năm 2017, Công ty Vinpearlland đã hoàn tất việc sáp nhập vào Công ty Cổ phần Vinpearl ("Công ty Vinpearl"), một công ty trong cùng Tập đoàn. Tại ngày sáp nhập, Công ty nắm giữ 46,31% cổ phần trong Công ty Vinpearl. Đồng thời, Công ty cũng không còn ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty Cổ phần Vincom Retail ("Công ty Vincom Retail"). Vào ngày 28 tháng 12 năm 2017, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty Vinpearl cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ. Theo đó, Công ty đã ghi giảm 2.720 tỷ VND từ quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu và khoản lỗ 665 tỷ VND từ các giao dịch chuyển nhượng này đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

Chuyển nhượng cổ phần trong Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất Phát triển Nông nghiệp VinEco ("Công ty VinEco"), công ty liên kết

Vào ngày 28 tháng 12 năm 2017, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty VinEco cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ. Theo đó, Công ty này không còn là công ty liên kết của Công ty. Khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này là 147 tỷ VND đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Tiền mặt	159.912.175	6.697.482.907
Tiền gửi ngân hàng	815.874.983.916	933.191.537.760
Tiền đang chuyển	2.306.504.160	1.578.389.493
Các khoản tương đương tiền	743.236.370.567	1.860.955.500.000
TỔNG CỘNG	**1.561.577.770.818**	**2.802.422.910.160**

Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng có kỳ hạn 1 tháng và hưởng lãi suất từ 4,2%/năm đến 5,5%/năm (năm 2016: từ 4,3%/năm đến 5,0%/năm).

Chi tiết số lượng từng loại ngoại tệ tính theo nguyên tệ:

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngoại tệ các loại:		
- Đô la Mỹ (USD)	6.915	7.020

6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

6.1 *Phải thu của khách hàng ngắn hạn*

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Phải thu từ khách hàng	2.074.306.433.306	408.400.085.783
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	9.871.071.344.080	17.595.424.410
TỔNG CỘNG	**11.945.377.777.386**	**425.995.510.193**

6.2 *Trả trước cho người bán ngắn hạn*

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Trả trước cho người bán	1.587.118.313.431	525.792.765.378
- Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Gia Lâm	*792.312.969.328*	*-*
- Đối tác doanh nghiệp cung cấp dịch vụ xây dựng	*196.368.118.035*	*-*
- Công ty Intamin Amusement Rides	*-*	*148.797.161.908*
- Công ty Vekoma Rides Manufacturing	*-*	*93.789.810.030*
- Trả trước cho người bán khác	*598.437.226.068*	*283.205.793.440*
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	108.076.582.716	9.805.452.513
TỔNG CỘNG	**1.695.194.896.147**	**535.598.217.891**

(i) Đây chủ yếu bao gồm số dư ứng trước cho Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Gia Lâm để giải phóng mặt bằng, các nhà cung cấp, nhà thầu thi công và các đơn vị tư vấn tham gia vào các dự án bất động sản và các dự án khác của Công ty và các công ty con và tạm ứng cho một tổ chức từ thiện.

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn		
Các khoản cho vay đến hạn thu hồi	21.999.942.002	24.697.885.462
Các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp (i)	6.771.028.571.429	443.757.339.030
Các khoản cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	2.684.000.000.000	2.654.200.738.202
	9.477.028.513.431	**3.122.655.962.694**
Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi	(67.643.669.305)	(8.733.688.735)
Dài hạn		
Các khoản cho vay đối tác doanh nghiệp	3.257.497.661	3.989.915.115
	3.257.497.661	**3.989.915.115**

(i) Bao gồm:

- Khoản cho vay một đối tác doanh nghiệp với giá trị là 2.122 tỷ VND, đáo hạn ngày 30 tháng 6 năm 2018, hưởng lãi suất 9%/năm và không có tài sản đảm bảo; và
- Khoản cho vay một đối tác doanh nghiệp khác với giá trị là 4.691 tỷ VND với kỳ hạn 6 tháng và hưởng lãi suất 7%/năm. Tài sản đảm bảo của khoản cho vay này là cổ phần của đối tác doanh nghiệp đi vay và các biệt thự tại Dự án Vinhomes Riverside.

8. PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn		
Phải thu từ việc thu hộ khách hàng thanh toán theo tiến độ (i)	1.033.361.277.516	431.005.348.149
Phải thu lãi vay và lãi tiền gửi	445.998.056.165	28.260.407.430
Phải thu theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	137.857.940.830	-
Ký quỹ đặt cọc ngắn hạn	56.767.160.790	46.933.800.625
Phải thu từ tài khoản quản lý tiền tập trung	53.070.861.526	15.332.869.730
Chi hộ phải thu	5.027.005.262	9.327.472.790
Phải thu khác	23.780.384.058	9.259.874.829
	1.755.862.686.147	**540.119.773.553**
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên khác	*1.610.486.942.318*	*520.823.971.146*
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	*145.375.743.829*	*19.295.802.407*
Dài hạn		
Đặt cọc thuê mặt bằng	84.149.639.179	94.166.061.172
Phải thu dài hạn khác	331.185.557	2.230.484.445
	84.480.824.736	**96.396.545.617**
Trong đó:		
Phải thu dài hạn khác từ các bên khác	*84.480.824.736*	*96.396.545.617*

(i) Đây là khoản phải thu từ một đối tác doanh nghiệp do thu hộ tiền thanh toán theo tiến độ của khách hàng mua căn hộ và biệt thự tại Dự án Vinhomes Green Bay và Dự án Vinhomes Metropolis. Sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty và các công ty con đã thu hồi được toàn bộ khoản phải thu này.

9. NỢ XẤU

Nợ xấu của Công ty và các công ty con chủ yếu bao gồm các khoản phải thu gốc và lãi cho vay các đối tác doanh nghiệp đã quá hạn thanh toán:

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
Đối tượng nợ	*Giá gốc*	*Giá trị có thể thu hồi*	*Giá gốc*	*Giá trị có thể thu hồi*
Các đối tác doanh nghiệp	106.704.942.000	7.956.272.695	15.999.942.000	7.266.253.265
TỔNG CỘNG	**106.704.942.000**	**7.956.272.695**	**15.999.942.000**	**7.266.253.265**

10. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	Giá gốc	*Dự phòng*	*Giá gốc*	*Dự phòng*
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	14.576.232.471.898	(78.720.193.331)	8.077.767.596.222	-
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành (ii)	2.573.413.405.959	(131.131.232.245)	110.504.231.111	-
Hàng tồn kho hoạt động bán lẻ	115.615.927.880	(49.258.453.411)	283.779.551.173	(8.386.879.738)
Hàng tồn kho khác	107.750.242	-	11.367.738.577	-
TỔNG CỘNG	**17.265.369.555.979**	**(259.109.878.987)**	**8.483.419.117.083**	**(8.386.879.738)**

(i) Đây là chi phí xây dựng bất động sản để bán, chủ yếu bao gồm các các chi phí trực tiếp liên quan đến việc xây dựng hạng mục căn hộ và biệt thự để bán thuộc Dự án Vinhomes Times City, Dự án Vinhomes Green Bay, Dự án Vinhomes Metropolis, Dự án Vincom Biên Hòa và các chi phí chung được phân bổ khác như tiền sử dụng đất, chi phí đền bù và giải phóng mặt bằng, chi phí đi vay được vốn hóa, chi phí quy hoạch và thiết kế, chi phí quản lý xây dựng và các chi phí liên quan khác.

(ii) Bao gồm các biệt thự mua để bán thuộc Dự án Vinhomes Thăng Long và các căn hộ đã xây dựng hoàn thành tại Dự án Vinhomes Times City.

Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho:

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Số đầu năm	8.386.879.738	1.188.910.691
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	259.109.878.987	8.386.879.738
Trừ: Sử dụng và hoàn nhập dự phòng trong năm	(8.386.879.738)	(1.188.910.691)
Số cuối năm	259.109.878.987	8.386.879.738

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn		
Chi phí hoa hồng liên quan đến các căn hộ chưa bàn giao	607.480.080.694	265.578.091.639
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	173.135.075.150	115.369.577.568
Chi phí công cụ, dụng cụ	4.250.000	4.382.971.982
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	5.550.064.620	17.701.902.256
TỔNG CỘNG	**786.169.470.464**	**403.032.543.445**

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Dài hạn		
Quyền thuê đất (i)	378.947.299.410	-
Chi phí công cụ, dụng cụ	13.531.226.142	36.423.073.830
Chi phí sửa chữa lớn	-	4.612.619.069
Chi phí trước hoạt động	-	1.604.671.224
Chi phí trả trước dài hạn khác	36.338.029	4.933.726.222
TỔNG CỘNG	**392.514.863.581**	**47.574.090.345**

(i) Đây là quyền thuê đất tại các trung tâm thương mại của Công ty Sinh Thái phát sinh từ giao dịch hợp nhất kinh doanh. Trong đó, Công ty Sinh Thái là bên đi thuê theo các hợp đồng thuê hoạt động có điều khoản thuê ưu đãi so với giá thị trường tại ngày Công ty Sinh Thái thành công ty con của Công ty.

12. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Hệ thống thiết bị điện (i)	196.578.466.985	96.816.638.037
Đặt cọc khác	10.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	**206.578.466.985**	**96.816.638.037**

(i) Đây là hệ thống thiết bị điện sẽ được Công ty chuyển giao lại cho Tổng Công ty Điện lực Thành phố Hà Nội.

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	*Máy móc, thiết bị*	*Phương tiện vận tải, truyền dẫn*	*Thiết bị văn phòng*	*Tài sản cố định khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:						
Số đầu năm (Phân loại lại)	2.503.706.969.409	1.475.428.770.175	55.631.156.198	148.594.569.016	53.142.269.374	4.236.503.734.172
Mua trong năm	52.960.587.668	110.787.901.359	19.177.401.566	426.339.565	21.136.224.622	204.488.454.780
Đầu tư XDCB hoàn thành	271.331.113.585	10.815.006.882	-	51.445.454	-	282.197.565.921
Tăng do mua công ty con	1.018.135.167	-	1.143.405.455	-	-	2.161.540.622
Tăng khác	8.507.382.516	-	-	-	-	8.507.382.516
Thanh lý trong năm (*)	(192.960.000.650)	(14.089.756.693)	(1.518.345.847)	(72.634.292.380)	(2.863.300.729)	(284.065.696.299)
Giảm do bán công ty con	(1.360.693.064.387)	(1.374.095.958.106)	(71.414.381.402)	(3.772.534.107)	(71.415.193.267)	(2.881.391.131.269)
Giảm khác	(102.974.177.576)	(14.197.493.362)	-	-	-	(117.171.670.938)
Số cuối năm	1.180.896.945.732	194.648.470.255	3.019.235.970	72.665.527.548	-	1.451.230.179.505
Đã khấu hao hết	*1.018.135.167*	-	*2.578.015.910*	-	*60.363.636*	*3.656.514.713*
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Số đầu năm (Phân loại lại)	491.274.421.993	75.809.226.406	18.425.421.603	28.643.045.531	17.755.305.151	631.907.420.684
Khấu hao trong năm	105.965.174.145	116.044.197.772	3.864.686.321	21.557.456.931	5.833.947.458	253.265.462.627
Tăng do mua công ty con	1.018.135.167	-	1.143.405.455	-	-	2.161.540.622
Thanh lý trong năm	(45.852.438.245)	(4.377.658.727)	(151.381.485)	(19.295.776.015)	(503.051.969)	(70.180.306.441)
Giảm do bán công ty con	(467.187.634.886)	(144.957.313.729)	(20.262.895.924)	(4.266.139.323)	(23.086.200.640)	(659.760.184.502)
Giảm khác	(2.814.423.227)	(283.949.867)	-	-	-	(3.098.373.094)
Số cuối năm	82.403.234.947	42.234.501.855	3.019.235.970	26.638.587.124	-	154.295.559.896
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm (Phân loại lại)	2.012.432.547.416	1.399.619.543.769	37.205.734.595	119.951.523.485	35.386.964.223	3.604.596.313.488
Số cuối năm	1.098.493.710.785	152.413.968.400	-	46.026.940.424	-	1.296.934.619.609

(*) Chủ yếu bao gồm tài sản được thanh lý tại các chuỗi cửa hàng của Công ty VinDS.

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VND

	Bản quyền	*Phần mềm máy tính*	*Quyền sử dụng đất*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:				
Số đầu năm	27.868.608.065	19.373.560.805	3.365.229.021	50.607.397.891
Mua mới trong năm	30.841.347.343	41.217.925.703	-	72.059.273.046
Tăng do mua công ty con	-	122.000.000	-	122.000.000
Thanh lý, nhượng bán	(37.561.421.171)	-	-	(37.561.421.171)
Giảm do bán công ty con	(530.358.400)	(5.847.482.409)	(3.365.229.021)	(9.743.069.830)
Số cuối năm	20.618.175.837	54.866.004.099	-	75.484.179.936
Đã khấu hao hết	*1.346.153.847*	*528.785.952*	-	*1.874.939.799*
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Số đầu năm	4.291.560.818	7.137.875.338	1.220.176.940	12.649.613.096
Hao mòn trong năm	19.824.703.397	5.001.755.763	151.631.192	24.978.090.352
Tăng do mua công ty con	-	24.777.781	-	24.777.781
Thanh lý, nhượng bán	(16.833.241.078)	-	-	(16.833.241.078)
Giảm do bán công ty con	(530.358.400)	(2.392.750.401)	(1.371.808.132)	(4.294.916.933)
Số cuối năm	6.752.664.737	9.771.658.481	-	16.524.323.218
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	23.577.047.247	12.235.685.467	2.145.052.081	37.957.784.795
Số cuối năm	13.865.511.100	45.094.345.618	-	58.959.856.718

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	*Máy móc, thiết bị*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:			
Số đầu năm (Phân loại lại)	1.427.747.574.489	180.245.878.471	1.607.993.452.960
Đầu tư XDCB hoàn thành	235.605.339	-	235.605.339
Tăng khác	4.176.760.590	-	4.176.760.590
Giảm do bán công ty con	(33.645.037.414)	(2.615.311.150)	(36.260.348.564)
Thanh lý trong năm	-	(4.525.361.059)	(4.525.361.059)
Giảm khác (i)	(1.249.022.531.141)	(126.377.474.329)	(1.375.400.005.470)
Số cuối năm	149.492.371.863	46.727.731.933	196.220.103.796
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm (Phân loại lại)	50.892.828.344	19.050.832.590	69.943.660.934
Khấu hao trong năm	47.172.086.809	14.776.641.609	61.948.728.418
Tăng khác	2.054.406.766	2.167.049.513	4.221.456.279
Giảm do bán công ty con	(7.806.032.732)	(2.615.311.150)	(10.421.343.882)
Thanh lý trong năm	-	(427.395.211)	(427.395.211)
Giảm khác	(79.899.313.469)	(12.183.936.475)	(92.083.249.944)
Số cuối năm	12.413.975.718	20.767.880.876	33.181.856.594
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm (Phân loại lại)	1.376.854.746.145	161.195.045.881	1.538.049.792.026
Số cuối năm (ii)	137.078.396.145	25.959.851.057	163.038.247.202

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

(i) Trong tháng 10 năm 2017, một số điều khoản trong hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Công ty Sinh Thái và Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam ("Công ty VCR Miền Nam") được điều chỉnh, theo đó:

- tài sản là nhà cửa, vật kiến trúc tại các trung tâm thương mại Vincom Quang Trung và Vincom Lê Văn Việt trong khuôn khổ hợp đồng hợp tác này đã được phân loại từ bất động sản đầu tư sang khoản phải thu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất, do các hợp đồng hợp tác kinh doanh liên quan đến các trung tâm thương mại này được phân loại là thuê tài chính; và
- tài sản là nhà cửa, vật kiến trúc tạc trung tâm thương mại Vincom Biên Hòa đã được ghi nhận là giao dịch thanh lý bất động sản đầu tư cho Công ty VCR Miền Nam (Thuyết minh số 32).

(ii) Bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 là cấu phần văn phòng cho thuê thuộc Dự án Vinhomes Times City và quyền sử dụng đất của các trung tâm thương mại của Công ty Sinh Thái. Giá trị hợp lý của cấu phần văn phòng tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 theo báo cáo định giá dự thảo bởi một đơn vị định giá độc lập là 497,8 tỷ VND.

16. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Công ty và các công ty con đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị là 112.729.256.647 VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016: 6.985.695.101 VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến khoản vay trực tiếp nhằm đầu tư xây dựng Dự án Vinhomes Green Bay, Phường Mễ Trì, Quận Từ Liêm, Thành phố Hà Nội và các khoản vay chung nhằm đầu tư dự án cải tạo Khu Công viên Văn hoá và Du lịch sinh thái Vinpearlland trên đảo Hòn Tre, Vĩnh Nguyên, Nha Trang, đầu tư cho Dự án Khu vui chơi giải trí trong nhà Thủ Thiêm, Thành phố Hồ Chí Minh. Chi phí lãi vay được vốn hóa theo tỷ lệ vốn hóa là 7,00% (năm 2016: 7,00%) trên chi phí lũy kế bình quân gia quyền của dự án. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm của Công ty và các công ty con.

17. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Dự án Vidifi (i)	1.566.693.795.705	108.044.747.462
Dự án Làng Hoa - Tiền Phong (ii)	636.534.654.499	-
Dự án Vinhomes Green Bay (iii)	192.252.033.947	-
Dự án Vinhomes Thăng Long	51.292.959.544	-
Dự án Vinhomes Metropolis (iv)	-	3.527.866.789.586
Dự án cải tạo, nâng cấp các khu vui chơi giải trí Vinpearlland	-	648.487.376.774
Dự án Vinhomes Times City	-	165.329.465.865
Các dự án khác	15.282.099.346	3.853.074.585
TỔNG CỘNG	**2.462.055.543.041**	**4.453.581.454.272**

(i) Đây là chi phí trực tiếp liên quan đến việc xây dựng Dự án Vidifi bao gồm chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí lương, chi phí quản lý xây dựng, chi phí khảo sát thiết kế và các chi phí liên quan khác.

(ii) Đây là chi phí trực tiếp liên quan đến việc xây dựng Dự án Làng Hoa - Tiền Phong bao gồm chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí quản lý xây dựng, chi phí khảo sát thiết kế và các chi phí liên quan khác.

(iii) Đây là chi phí trực tiếp liên quan đến việc xây dựng hạng mục trường học, nhà sinh hoạt cộng đồng và bãi đậu xe ngầm thuộc Dự án Vinhomes Green Bay và các chi phí chung được phân bổ khác như tiền sử dụng đất, chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, chi phí đi vay được vốn hóa, chi phí quy hoạch thiết kế, chi phí quản lý xây dựng và các chi phí liên quan khác.

(iv) Đây là chi phí trực tiếp liên quan đến việc xây dựng hạng mục trung tâm thương mại và các hạng mục khác thuộc Dự án Vinhomes Metropolis và các chi phí chung được phân bổ khác như tiền sử dụng đất, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí quy hoạch và thiết kế, chi phí quản lý xây dựng và các chi phí liên quan khác.

18. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

	Thuyết minh	*Số cuối năm*		*Số đầu năm*	
		Giá gốc	*Dự phòng*	*Giá gốc*	*Dự phòng*
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	18.1	9.443.697.124	-	8.846.077.533.594	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	18.2	1.695.528.410.000	-	1.645.613.852.400	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	(i)	50.000.000.000	-	50.000.000.000	-
TỔNG CỘNG		**1.754.972.107.124**	**-**	**10.541.691.385.994**	**-**

(i) Đây là khoản đầu tư trái phiếu của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Ba Đình có thời hạn 120 tháng và hưởng lãi suất 7,57%/năm cho năm đầu tiên. Lãi suất trong các năm tiếp theo bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân kỳ hạn 12 tháng cộng biên độ 1%. Trái phiếu này có giá trị ghi sổ tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 50 tỷ VND.

18. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

18.1 Đầu tư vào các công ty liên kết

Chi tiết giá trị khoản đầu tư vào công ty liên kết này như sau (*):

Đơn vị tính: VND

	Công ty Vincom Retail	*Công ty VinEco (i)*	*Công ty Vinmec*	*Công ty Cổ phần Nước sạch Vinaconex ("Công ty Viwasupco") (ii)*	*Công ty Tây Tăng Long*	*Tổng cộng*
Giá trị đầu tư:						
Số đầu năm	5.476.569.034.588	600.490.000.000	1.270.685.208.344	872.000.000.000	9.000.000.000	8.228.744.242.932
Giảm giá trị đầu tư	(5.476.569.034.588)	(600.490.000.000)	(1.270.685.208.344)	(872.000.000.000)	-	(8.219.744.242.932)
Số cuối năm	-	-	-	-	9.000.000.000	9.000.000.000
Phần lũy kế lợi nhuận/(lỗ) sau khi mua công ty liên kết:						
Số đầu năm	567.466.315.520	(2.763.530.801)	49.333.970.395	3.268.082.450	28.453.098	617.333.290.662
Phần lợi nhuận/(lỗ) từ công ty liên kết:	108.913.047.494	(143.914.090.651)	(81.889.820.374)	47.635.880.381	415.244.026	(68.839.739.124)
(Giảm)/tăng trong năm	(676.379.363.014)	146.677.621.452	32.555.849.979	(50.903.962.831)	-	(548.049.854.414)
Số cuối năm	-	-	-	-	443.697.124	443.697.124
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	6.044.035.350.108	597.726.469.199	1.320.019.178.739	875.268.082.450	9.028.453.098	8.846.077.533.594
Số cuối năm	-	-	-	-	9.443.697.124	9.443.697.124

(*) Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa xác định được tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 do chưa thu thập được đầy đủ thông tin thị trường.

18. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

18.1 Đầu tư vào các công ty liên kết (tiếp theo)

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
Tên đơn vị	*Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ lợi ích (%)*	*Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ lợi ích (%)*
Công ty Tây Tăng Long	31,00	30,44	31,00	25,09
Công ty Vinmec (Thuyết minh số 4.2)	-	-	45,05	45,05
Công ty Vincom Retail (Thuyết minh số 4.3)	-	-	25,71	25,52
Công ty Viwasupco (i)	-	-	43,60	35,29
Công ty VinEco (ii)	-	-	30,00	30,00

(i) Vào ngày 1 tháng 9 năm 2017, Công ty Sinh Thái, công ty con, đã hoàn thành việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong Công ty Viwasupco cho các đối tác.

(ii) Vào ngày 28 tháng 12 năm 2017, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty VinEco cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ. Theo đó, Công ty này không còn là công ty liên kết của Công ty.

18. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

18.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Chi tiết các khoản đầu tư của Công ty vào các công ty khác như sau (*):

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm				*Số đầu năm*			
	Số lượng	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ sở hữu (%)*	*Giá trị (VND)*	*Số lượng*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ sở hữu (%)*	*Giá trị (VND)*
Công ty Vincom Retail (i)	156.888.450	8,25	8,25	1.568.884.500.000	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Thương mại Thành Phố Hồ Chí Minh ("Công ty Vicentra") (ii)	2.770.980	1,00	1,00	81.743.910.000	-	-	-	-
Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Tổng hợp Vincom ("Công ty Vinservice") (iii)	(**)	6,00	6,00	24.000.000.000	(**)	6,00	6,00	24.000.000.000
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VinAcademy ("Công ty VinAcademy") (iv)	(**)	6,00	6,00	15.000.000.000	-	-	-	-
Công ty Ngôi Sao Phương Nam	590.000	0,98	0,98	5.900.000.000	590.000	0,98	0,98	5.900.000.000
Công ty Vinpearl (v)	-	-	-	-	20.781.830	10,30	10,30	1.303.517.300.200
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Vinpearl (v)	-	-	-	-	25.158.966	10,30	10,30	251.589.660.000
Công ty Mễ Trì (Thuyết minh 4.1)	-	-	-	-	1.000.800	1,20	1,20	32.350.863.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Nước sạch ("Công ty VIWACO")	-	-	-	-	1.201.800	15,00	15,00	24.487.200.000
Công ty Cổ phần Năng lượng Hải Linh (vi)	-	-	-	-	30.000	3,00	3,00	3.408.829.200
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Vinhomes 2	(**)	-	-	-	(**)	6,00	6,00	360.000.000
TỔNG CỘNG				**1.695.528.410.000**				**1.645.613.852.400**

(*) Công ty và các công ty con không xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này do chưa có đủ thông tin tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, ngoại trừ khoản đầu tư vào Công ty Vincom Retail.

(**) Đây là công ty trách nhiệm hữu hạn.

18. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

18.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (tiếp theo)

(i) Trong tháng 9 năm 2017, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng 78,5 triệu cổ phần trong Công ty Vincom Retail cho các cá nhân. Cũng trong cùng thời gian, các cổ đông nắm giữ cổ phiếu ưu đãi của Công ty Vincom Retail đã thực hiện việc chuyển đổi cổ phiếu ưu đãi thành cổ phiếu thường. Qua đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Công ty Vincom Retail giảm xuống còn 8,25%. Giá trị hợp lý của khoản đầu tư này tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 7.397 tỷ VND.

(ii) Trong tháng 12 năm 2017, Công ty đã hoàn thành việc nhận chuyển nhượng 1% tỷ lệ sở hữu trong Công ty Vicentra từ Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ ("Công ty Du lịch Cần Giờ"), một công ty trong cùng Tập đoàn.

(iii) Vào ngày 5 tháng 4 năm 2017, Công ty TNHH Xây dựng Vincom 3 ("Công ty Xây dựng Vincom 3") đã được đổi tên thành Công ty Vinservice.

(iv) Trong năm, Công ty đã góp vốn vào Công ty này.

(v) Theo Hợp đồng sáp nhập ngày 8 tháng 11 năm 2017 được ký kết giữa Công ty Vinpearl và Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Vinpearl, toàn bộ số cổ phần của các cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Vinpearl sẽ được chuyển đổi thành cổ phần của Công ty Vinpearl theo tỷ lệ hoán đổi 1:1 (01 cổ phần của Công ty Vinpearl đổi 01 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Vinpearl). Qua đó, khoản đầu tư của Công ty trong Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Vinpearl được chuyển thành khoản đầu tư trong Công ty Vinpearl.

Vào ngày 28 tháng 12 năm 2017, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty Vinpearl cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ.

(vi) Trong tháng 2 năm 2017, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Năng lượng Hải Linh cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ.

19. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Đơn vị tính: VND

	Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty Sinh Thái	*Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty Liễu Giai*	*Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty Đô thị Gia Lâm*	*Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty Phú Gia*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:					
Số đầu năm	369.866.854.773	288.148.907.591	1.235.307.223	40.344.641.425	699.595.711.012
Số cuối năm	369.866.854.773	288.148.907.591	1.235.307.223	40.344.641.425	699.595.711.012
Phân bổ lũy kế:					
Số đầu năm	1.469.771.349	1.184.173.593	5.076.605	165.799.897	2.824.821.444
Phân bổ trong năm	36.986.685.477	28.814.890.759	123.530.722	4.034.464.143	69.959.571.101
Số cuối năm	38.456.456.826	29.999.064.352	128.607.327	4.200.264.040	72.784.392.545
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	368.397.083.424	286.964.733.998	1.230.230.618	40.178.841.528	696.770.889.568
Số cuối năm	331.410.397.947	258.149.843.239	1.106.699.896	36.144.377.385	626.811.318.467

20. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

20.1 *Phải trả người bán ngắn hạn*

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	Giá trị	*Số có khả năng trả nợ*	*Giá trị*	*Số có khả năng trả nợ*
Phải trả cho người bán	629.985.256.556	629.985.256.556	1.325.938.486.355	1.325.938.486.355
- *Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bất động sản Lanmak*	*100.785.912.863*	*100.785.912.863*	*91.127.552.024*	*91.127.552.024*
- *Đối tác doanh nghiệp cung cấp dịch vụ xây dựng*	*66.222.458.251*	*66.222.458.251*	*136.602.642.874*	*136.602.642.874*
- *Đối tác doanh nghiệp cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản*	*54.453.054.935*	*54.453.054.935*	*516.198.464.501*	*516.198.464.501*
- *Phải trả đối tượng khác*	*408.523.830.507*	*408.523.830.507*	*582.009.826.956*	*582.009.826.956*
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	295.405.326.152	295.405.326.152	340.336.215.012	340.336.215.012
TỔNG CỘNG	**925.390.582.708**	**925.390.582.708**	**1.666.274.701.367**	**1.666.274.701.367**

20.2 *Người mua trả tiền trước ngắn hạn*

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Thanh toán theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (i)	16.843.606.855.148	10.631.077.251.986
Các khoản người mua trả tiền trước khác	2.137.409.256	31.958.832.159
TỔNG CỘNG	**16.845.744.264.404**	**10.663.036.084.145**
Trong đó:		
Người mua trả tiền trước	*16.845.744.264.404*	*10.635.903.109.474*
Các bên liên quan trả tiền trước (Thuyết minh số 35)	-	*27.132.974.671*

(i) Đây chủ yếu là số dư các khoản thanh toán theo tiến độ của các hợp đồng mua căn hộ, biệt thự và nhà phố thương mại tại Dự án Vinhomes Times City, Vinhomes Green Bay, Vinhomes Thăng Long và Vinhomes Metropolis từ các khách hàng đã ký hợp đồng mua bán với Công ty và các công ty con.

21. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP, PHẢI THU NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm	*Số phải nộp trong năm*	*Số đã nộp trong năm*	*Số cuối năm*
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	379.099.693.226	616.910.385.385	(871.578.330.632)	124.431.747.979
Thuế giá trị gia tăng	289.644.577.168	517.710.472.036	(730.422.785.136)	76.932.264.068
Thuế thu nhập cá nhân	3.200.862.878	6.782.721.263	(9.427.811.800)	555.772.341
Các loại thuế khác	237.658.610	58.825.775.889	(30.476.395.252)	28.587.039.247
TỔNG CỘNG	**672.182.791.882**	**1.200.229.354.573**	**(1.641.905.322.820)**	**230.506.823.635**

	Số đầu năm	*Số phải thu trong năm*	*Số đã thu trong năm*	*Số cuối năm*
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	98.942.332.623	806.615.449.254	(822.022.335.514)	83.535.446.363
TỔNG CỘNG	**98.942.332.623**	**806.615.449.254**	**(822.022.335.514)**	**83.535.446.363**

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Lãi trái phiếu và lãi vay phải trả	782.481.153.118	540.714.901.489
Giá vốn trích trước cho các căn hộ và biệt thự đã bàn giao	506.239.161.968	246.808.820.819
Chi phí xây dựng trích trước	304.621.884.440	320.292.346.338
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới và các chi phí khác liên quan đến các căn hộ chưa bàn giao	132.626.220.949	66.857.868.592
Chi phí lương trích trước	4.437.131.404	11.973.371.549
Các khoản chi phí phải trả khác	8.030.831.724	16.370.567.329
TỔNG CỘNG	**1.738.436.383.603**	**1.203.017.876.116**
Trong đó:		
Chi phí phải trả cho các bên khác	*1.254.035.975.214*	*801.374.754.869*
Chi phí phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	*484.400.408.389*	*401.643.121.247*

23. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê trung tâm thương mại và văn phòng (i)	16.617.259.917	35.765.531.305
Doanh thu chưa thực hiện từ việc bán voucher vui chơi giải trí	-	4.350.329.981
Doanh thu chưa thực hiện từ việc góp vốn vào Công ty Vincom Retail	-	416.216.320
	16.617.259.917	40.532.077.606
Dài hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê trung tâm thương mại (i)	268.018.281.667	1.084.011.858.038
Doanh thu chưa thực hiện từ việc góp vốn vào Công ty Vincom Retail	-	17.710.706.100
	268.018.281.667	1.101.722.564.138
TỔNG CỘNG	**284.635.541.584**	**1.142.254.641.744**

(i) Đây là khoản tiền thuê nhận trước từ các khách thuê văn phòng tại tòa nhà Tower 1 và Tower 2 tại Dự án Vinhomes Times City và từ Công ty VCR Miền Nam cho việc thuê lại quyền thuê đất tại các trung tâm thương mại của Công ty Sinh Thái.

24. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn		
Tiền trả trước từ khách hàng mua căn hộ, biệt thự	3.995.676.778.890	3.024.710.050.382
Nhận đặt cọc với mục đích chuyển nhượng cổ phần (i)	961.124.640.000	-
Kinh phí bảo trì của các căn hộ đã bàn giao (ii)	471.081.820.805	296.078.519.457
Đặt cọc theo hợp đồng hợp tác kinh doanh (iii)	188.000.000.000	-
Đặt cọc từ khách mua nhà theo thỏa thuận đặt cọc đảm bảo thực hiện Hợp đồng Mua bán căn hộ (iv)	69.328.051.450	-
Các khoản phải trả khác	77.933.131.022	83.397.504.364
	5.763.144.422.167	3.404.186.074.203
Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	4.453.549.069	5.279.232.731
	4.453.549.069	5.279.232.731
TỔNG CỘNG	**5.767.597.971.236**	**3.409.465.306.934**
Trong đó:		
Phải trả các bên khác	*5.715.720.442.159*	*3.313.046.373.696*
Phải trả khác cho bên liên quan (Thuyết minh số 35)	*51.877.529.077*	*96.418.933.238*

(i) Đây là khoản đặt cọc từ các đối tác doanh nghiệp để mua cổ phần trong một khoản đầu tư dài hạn nắm giữ bởi Công ty Sinh Thái.

(ii) Đây là khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao của Dự án Vinhomes Times City và sẽ được chuyển về cho Ban Quản trị Tòa nhà sau khi Ban Quản trị Tòa nhà được thành lập.

(iii) Đây là khoản đặt cọc từ Công ty Vincom Retail cho Công ty Liễu Giai theo hợp đồng hợp tác kinh doanh tại Dự án Vinhomes Metropolis.

(iv) Đây là khoản đặt cọc nhận từ các khách hàng mua căn hộ thuộc Dự án Vinhomes Times City với lãi suất 10%/năm để Công ty hoàn tất các thủ tục pháp lý liên quan Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho các khách hàng này.

25. VAY

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm		*Số phát sinh trong năm*		*Số cuối năm*	
	Giá trị	*Số có khả năng trả nợ*	*Tăng*	*Giảm*	*Giá trị*	*Số có khả năng trả nợ*
Vay ngắn hạn						
Vay ngân hàng (i)	226.949.095.582	226.949.095.582	750.436.598.625	(977.385.694.207)	-	-
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	-	-	-	-	-	-
Vay từ một đối tác doanh nghiệp (ii)	-	-	2.550.000.000.000	(550.000.000.000)	2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
Vay các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	8.929.678.052.030	8.929.678.052.030	24.101.925.022.223	(26.332.012.583.925)	6.699.590.490.328	6.699.590.490.328
	9.156.627.147.612	**9.156.627.147.612**	**27.402.361.620.848**	**(27.859.398.278.132)**	**8.699.590.490.328**	**8.699.590.490.328**
Vay dài hạn						
Vay ngân hàng	-	-	1.213.565.229.651	-	1.213.565.229.651	1.213.565.229.651
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	-	-	-	-	-	-
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh 25.1)	-	-	5.414.121.466.418	-	5.414.121.466.418	5.414.121.466.418
	-	-	**6.627.686.696.069**	-	**6.627.686.696.069**	**6.627.686.696.069**
TỔNG CỘNG	**9.156.627.147.612**	**9.156.627.147.612**	**34.030.048.316.917**	**(27.859.398.278.132)**	**15.327.277.186.397**	**15.327.277.186.397**

25. VAY (tiếp theo)

(i) Chi tiết khoản vay dài hạn từ ngân hàng được trình bày như sau:

Bên cho vay	*Số cuối năm (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Lãi suất*	*Tài sản đảm bảo*
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	1.213.565.229.651	Toàn bộ gốc vay được hoàn trả vào ngày 18 tháng 1 năm 2021. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần và vào ngày 18	Lãi suất kỳ đầu tiên là 10%/năm. Lãi suất kỳ tiếp theo là lãi suất cơ sở bình quân lãi suất huy động tiết kiệm cá nhân kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau của 4 ngân hàng Quốc Doanh Vietcombank, Vietinbank, BDIV, và Agribank cộng biên độ 3,33%/năm	Phần vốn góp của Công ty Sinh Thái trong Công ty Đô thị Gia Lâm, cổ phiếu VIC nắm giữ bởi một công ty con và các tài sản đảm bảo khác được các bên thỏa thuận
TỔNG CỘNG	**1.213.565.229.651**			

(ii) Chi tiết khoản đi vay từ một đối tác doanh nghiệp tại ngày 31 tháng 12 năm 2017:

Bên liên quan	*Số dư vay VND*	*Lãi suất %/năm*	*Ngày đáo hạn*	*Tài sản đảm bảo*
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Quản lý Bất Động Sản Vinhomes ("Công ty Vinhomes Quản lý")	2.000.000.000.000	7	Ngày 21 tháng 12 năm 2018	Không có
	2.000.000.000.000			

25.1 Trái phiếu phát hành

Đây là khoản trái phiếu doanh nghiệp được phát hành bởi Công ty, chịu lãi suất 9,2%/năm áp dụng cho hai kỳ tính lãi đầu tiên. Mỗi kỳ tính lãi sau, lãi suất là tổng của 3,25%/năm và lãi suất tham chiếu là lãi suất trung bình cộng của các mức lãi suất tiền gửi cá nhân (trả lãi sau) kỳ hạn 12 tháng bằng VND do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam công bố vào kỳ tính lãi đó.

Tài sản đảm bảo cho loại trái phiếu này bao gồm tất cả các tài sản, quyền và lợi ích của Công ty Vinpearl liên quan đến Dự án Công viên Văn hoá và Du lịch Sinh thái Vinpearlland.

26. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

Đây là khoản dự phòng chi phí sửa chữa các căn hộ và biệt thự tại Dự án Vinhomes Times City và Dự án Vinhomes Green Bay theo điều khoản bảo hành trong các Hợp đồng Mua bán căn hộ và biệt thự.

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

27.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn cổ phần đã phát hành	*Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu (iii)*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Lợi ích của cổ đông không kiểm soát*	*Tổng cộng*
Năm trước					
Số đầu năm	2.000.000.000.000	(41.216.278.212)	1.446.491.007.481	3.723.275.195.843	7.128.549.925.112
- Góp vốn từ cổ đông không kiểm soát	-	-	-	3.525.373.035.000	3.525.373.035.000
- Đầu tư vào công ty con mới	-	(2.759.030.246.311)	-	4.097.282.361.342	1.338.252.115.031
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	1.648.549.290.410	558.749.834.711	2.207.299.125.121
- Thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty con không làm mất kiểm soát	-	55.180.582.547	(124.234.737.571)	(330.219.757.216)	(399.273.912.240)
- Chia sẻ từ công ty liên kết	-	(23.556.737.330)	-	-	(23.556.737.330)
- Giảm do thoái vốn và mất kiểm soát ở công ty con	-	-	-	(3.567.851.036.077)	(3.567.851.036.077)
- Cổ tức chia cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	(659.850.367.507)	(659.850.367.507)
Số cuối năm	**2.000.000.000.000**	**(2.768.622.679.306)**	**2.970.805.560.320**	**7.346.759.266.096**	**9.548.942.147.110**
Năm nay					
Số đầu năm	2.000.000.000.000	(2.768.622.679.306)	2.970.805.560.320	7.346.759.266.096	9.548.942.147.110
- Góp vốn từ cổ đông không kiểm soát (i)	-	-	-	28.111.000.000	28.111.000.000
- Đầu tư vào công ty con mới (ii)	-	(50.184.876.756)	-	107.699.880.268	57.515.003.512
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	1.409.642.043.514	155.847.016.240	1.565.489.059.754
- Thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty con không làm mất kiểm soát	-	-	603.537.326.742	(1.146.823.045.242)	(543.285.718.500)
- Chia sẻ lợi nhuận chưa phân phối từ công ty liên kết	-	-	19.313.202.608	-	19.313.202.608
- Giảm do thoái vốn và mất kiểm soát ở công ty con	-	2.719.689.705.051	-	(3.271.988.903.092)	(552.299.198.041)
Số cuối năm	**2.000.000.000.000**	**(99.117.851.011)**	**5.003.298.133.184**	**3.219.605.214.270**	**10.123.785.496.443**

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

27.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

(i) Góp vốn từ cổ đông không kiểm soát:

Đây là khoản góp vốn từ các cổ đông không kiểm soát của Công ty Prime Land.

(ii) Đầu tư vào công ty con mới:

Trong tháng 4 năm 2017, Công ty đã hoàn thành việc nhận chuyển nhượng 96,80% cổ phần của Công ty Mễ Trì từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ. Theo đó, Công ty Mễ trì trở thành công ty con của Công ty, lợi ích của cổ đông không kiểm soát tăng thêm 53 tỷ VND và quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu giảm 50 tỷ VND.

Trong tháng 5 năm 2017, Công ty và các công ty con đã hoàn thành việc nhận chuyển nhượng 91,48% cổ phần Công ty Prime Land từ các cá nhân. Theo đó, Công ty Prime Land trở thành công ty con của Công ty và lợi ích của cổ đông không kiểm soát tăng thêm 54 tỷ VND.

(iii) Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất và tài sản thuần của bên bị hợp nhất phát sinh từ các giao dịch hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung. Chi tiết thay đổi được trình bày như sau:

Đơn vị tính: VND

	Giá trị
Số đầu năm	**(2.768.622.679.306)**
Phát sinh từ giao dịch hợp nhất kinh doanh với Công ty Mễ Trì (Thuyết minh số 4.1)	(50.184.876.756)
Giảm do giao dịch thoái vốn và mất kiểm soát trong Công ty Vinpearlland (Thuyết minh số 4.3)	2.719.689.705.051
Số cuối năm	**(99.117.851.011)**

27.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm	2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
Số cuối năm	2.000.000.000.000	2.000.000.000.000

27.3 Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	200.000.000	200.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	200.000.000	200.000.000
Cổ phiếu phổ thông	*200.000.000*	*200.000.000*
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	200.000.000	200.000.000
Cổ phiếu phổ thông	*200.000.000*	*200.000.000*
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 10.000 VND/cổ phiếu).

28. DOANH THU

28.1 *Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ*

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Tổng doanh thu	**15.297.312.397.141**	**11.217.376.095.522**
Trong đó:		
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản (i)	*12.780.318.223.633*	*9.339.339.587.138*
Doanh thu hoạt động vui chơi giải trí	*1.334.428.299.282*	*190.545.532.140*
Doanh thu bán hàng tại các cửa hàng bán lẻ	*875.032.962.332*	*538.750.231.729*
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ khác (ii)	*263.340.348.860*	*132.859.502.428*
Doanh thu cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan	-	*987.473.153.808*
Doanh thu khác	*44.192.563.034*	*28.408.088.279*
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	**15.297.312.397.141**	**11.217.376.095.522**
Trong đó:		
Doanh thu đối với bên khác	*15.126.637.985.674*	*11.121.295.683.197*
Doanh thu đối với bên liên quan	*170.674.411.467*	*96.080.412.325*

(i) Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản chủ yếu phát sinh từ việc chuyển nhượng các căn hộ và biệt thự thuộc Dự án Vinhomes Times City, Vinhomes Green Bay, Vinhomes Thăng Long và với trung tâm thương mại Vincom Biên Hòa .

(ii) Đây chủ yếu là doanh thu từ việc cho thuê gian hàng, văn phòng và cung cấp các dịch vụ liên quan tại Dự án Vinhomes Times City và các trung tâm thương mại của Công ty Sinh Thái.

28.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Lãi tiền gửi và cho vay	541.879.952.178	49.048.942.251
Thu nhập từ thanh lý các khoản đầu tư	421.805.183.687	410.698.503.868
Cổ tức được chia	-	144.000.000.000
Thu nhập tài chính khác	-	216.385.093.238
Lãi chênh lệch tỷ giá	582.910.448	1.901.972.373
TỔNG CỘNG	**964.268.046.313**	**822.034.511.730**

28.3 *Doanh thu và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư*

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Thu nhập từ cho thuê bất động sản đầu tư	263.340.348.860	132.859.502.428
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(275.439.560.242)	(135.463.397.211)
Thu nhập từ kinh doanh bất động sản đầu tư	-	-

29. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	8.499.524.190.215	5.238.626.253.734
Chi phí từ việc cho thuê bất động sản đầu tư và các chi phí khác	275.439.560.242	135.463.397.211
Giá vốn hàng bán tại các cửa hàng bán lẻ	731.683.524.494	376.711.492.169
Giá vốn hoạt động vui chơi giải trí	597.365.670.084	191.243.640.856
Giá vốn cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan	-	808.499.666.278
Giá vốn khác	26.609.586.172	13.014.735.704
TỔNG CỘNG	**10.130.622.531.207**	**6.763.559.185.952**

30. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm		
Phí tư vấn cho các căn hộ bàn giao	439.351.202.198	423.204.126.778
Chi phí hoa hồng môi giới	285.273.803.137	267.412.079.609
Chi phí thuê mặt bằng bán lẻ	223.080.732.256	194.818.980.130
Phí sử dụng thương hiệu Vinhomes	139.032.120.079	99.112.805.363
Chi phí quảng cáo tiếp thị	106.024.427.253	74.992.282.788
Chi phí bán hàng khác	393.047.268.198	238.795.016.623
	1.585.809.553.121	1.298.335.291.291
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	167.532.596.621	306.145.406.078
Chi phí nhân viên quản lý	102.413.761.345	277.541.877.662
Chi phí khấu hao tài sản cố định	86.413.850.614	96.308.970.161
Chi phí tài trợ	52.702.865.528	174.580.925.789
Chi phí quản lý khác	43.449.984.887	29.297.556.029
	452.513.058.995	883.874.735.719
TỔNG CỘNG	**2.038.322.612.116**	**2.182.210.027.010**

31. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí lãi vay	901.949.220.589	384.720.077.362
Lỗ từ hoạt động thanh lý khoản đầu tư	733.888.966.909	559.506.689.732
Lỗ chênh lệch tỷ giá	16.182.190.389	1.661.845.568
Chi phí tài chính khác	396.777.481	774.569.023
TỔNG CỘNG	**1.652.417.155.368**	**946.663.181.685**

32. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Thu nhập khác		
Phạt vi phạm hợp đồng	42.910.278.443	11.333.993.505
Lãi từ hoạt động góp vốn đầu tư	-	14.403.318.072
Nhận tài trợ	-	147.999.348.415
Thu nhập khác	48.896.564.677	7.812.623.414
	91.806.843.120	181.549.283.406
Chi phí khác		
Chi phí thanh lý tài sản (i)	277.174.546.052	17.754.174.885
Phạt hành chính và phạt vi phạm hợp đồng	53.517.649.674	18.657.272.291
Chi phí khác	4.397.801.825	2.042.911.178
	335.089.997.551	38.454.358.354
(LỖ)/LỢI NHUẬN KHÁC THUẦN	**(243.283.154.431)**	**143.094.925.052**

(i) Bao gồm lỗ thanh lý tài sản tại các chuỗi cửa hàng của Công ty VinDS và lỗ thanh lý bất động sản đầu tư của Công ty Sinh Thái như đã trình bày ở Thuyết minh số 13 và Thuyết minh số 15.

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

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí phát triển bất động sản để bán	16.991.616.474.014	7.307.158.644.106
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.886.926.780.572	1.706.974.135.627
Chi phí nguyên vật liệu	889.244.379.883	619.285.512.762
Chi phí khấu hao và hao mòn	410.151.852.498	355.233.525.481
Chi phí nhân công	309.607.229.539	738.653.335.747
Chi phí khác	173.490.710.616	286.996.449.611
TỔNG CỘNG	**20.661.037.427.122**	**11.014.301.603.334**

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty và các công ty con trong năm là 20% lợi nhuận chịu thuế.

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 quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

34.1 *Chi phí thuế TNDN*

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	574.855.234.140	585.985.392.868
(Thu nhập)/chi phí thuế TNDN hoãn lại	(31.562.245.294)	1.621.267.702
TỔNG CỘNG	**543.292.988.846**	**587.606.660.570**

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**2.108.782.048.600**	**2.794.905.785.692**
Thuế TNDN tính theo thuế suất của Công ty	421.756.409.720	558.981.157.138
Lỗ của các công ty con	117.323.994.254	101.254.030.318
Ảnh hưởng của các mức thuế suất khác nhau áp dụng cho các công ty con	(98.247.010.299)	502.588.223
Ảnh hưởng của các giao dịch mua bán, chuyển nhượng cổ phần trên báo cáo tài chính hợp nhất	70.704.162.764	(34.582.774.061)
Chênh lệch giá vốn hàng bán giữa báo cáo tài chính riêng và báo cáo tài chính hợp nhất	42.236.809.853	-
Điều chỉnh thuế TNDN của các công ty con	(21.986.803.707)	-
Lỗ năm trước chuyển sang	(18.344.184.968)	-
Phần lỗ/(lãi) trong công ty liên kết	17.630.588.346	(100.966.529.607)
Lợi thế thương mại phân bổ trên báo cáo tài chính hợp nhất	13.991.914.220	7.533.802.092
Thu nhập từ cổ tức	(6.540.000.000)	(28.800.000.000)
Chi phí không hợp lý, hợp lệ	2.281.304.482	20.102.958.792
Chi phí lãi vay ứng với phần vốn chưa góp đủ	20.565.934	6.055.110
Lỗ từ các hoạt động kinh doanh không được bù trừ	-	63.575.372.565
Điều chỉnh khác	2.465.238.247	-
Chi phí thuế TNDN	**543.292.988.846**	**587.606.660.570**

34.2 *Thuế TNDN hiện hành*

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

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

34.3 Thuế TNDN hoãn lại

Công ty và các công ty con đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả với các biến động trong năm báo cáo và năm trước như sau:

Đơn vị tính: VND

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		*Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất*	
	Số cuối năm	*Số đầu năm*	*Năm nay*	*Năm trước*
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Doanh thu cho thuê dài hạn ghi nhận một lần	24.041.041.601	-	24.041.041.601	-
Chi phí trả nợ trước hạn trích trước và doanh thu chưa thực hiện của dịch vụ trông giữ xe	7.939.927.647	3.907.202.747	4.032.724.900	3.907.202.747
Chi phí bán hàng phục vụ dự án bất động sản	7.763.011.588	4.347.971.278	3.488.478.793	(5.528.470.449)
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại thuần	***39.743.980.836***	***8.255.174.025***		
Thu nhập/(chi phí) thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh hợp nhất			***31.562.245.294***	***(1.621.267.702)***

Lỗ chuyển sang từ năm trước

Công ty và các công ty con được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty và các công ty con có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 1.602.149.409.988 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 1.047.510.394.385 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong trong tương lai. Chi tiết như sau:

Năm phát sinh	*Có thể chuyển lỗ đến năm*	*Lỗ tính thuế*	*Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2017*	*Không được chuyển lỗ*	*Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2017*
2014	2019	94.423.077.231	(94.423.077.231)	-	-
2015	2020	89.015.408.311	-	-	89.015.408.311
2016	2021	910.777.701.314	(44.003.166.210)	-	866.774.535.104
2017	2022	646.359.466.573	-	-	646.359.466.573
TỔNG CỘNG		**1.740.575.653.429**	**(138.426.243.441)**	**-**	**1.602.149.409.988**

35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

35.1 Những giao dịch trọng yếu của Công ty và các công ty con với các bên liên quan

Những giao dịch trọng yếu của Công ty và các công ty con với các bên liên quan trong năm nay và năm trước bao gồm:

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Gốc vay phải trả	(14.024.758.494.445)	(7.115.454.052.469)
		Trả gốc vay	14.233.593.670.344	7.143.010.876.570
		Chuyển nhượng cổ phần phải thu	9.828.660.610.678	-
		Chuyển nhượng cổ phần đã thu	(6.408.829.200)	-
		Chuyển tiền vào tài khoản quản lý tiền tập trung	4.712.763.476.758	4.016.551.091.373
		Nhận lại tiền từ tài khoản quản lý tiền tập trung	(4.675.025.484.962)	(4.411.856.390.150)
		Chuyển nhượng cổ phần phải trả	(4.386.006.520.000)	(4.415.561.419.672)
		Chuyển nhượng cổ phần đã trả	4.386.006.520.000	4.415.561.419.672
		Cho vay phải thu	679.000.000.000	2.650.000.000.000
		Cho vay đã thu	(2.939.000.000.000)	(2.185.800.000.000)
		Lãi vay phải trả	(383.755.364.118)	(221.346.947.349)
		Lãi vay đã trả	603.164.309.832	77.919.164.071
		Phí sử dụng thương hiệu Vinhomes phải trả	(129.985.738.053)	(109.024.085.899)
		Phí sử dụng thương hiệu Vinhomes đã trả	238.356.726.618	653.097.334
		Phí quản lý chung phải trả	(54.328.334.559)	(103.570.310.538)
		Phí quản lý chung đã trả	90.912.897.161	61.088.590.304
		Lãi vay phải thu	82.422.277.777	33.345.394.445
		Lãi vay đã thu	(84.678.310.334)	(36.752.372.223)
		Chuyển trả công ty mẹ chi hộ tiền tài trợ	80.200.000.000	-
		Phí dịch vụ hỗ trợ phát triển bất động sản phải trả	-	(17.837.816.307)
		Phí dịch vụ hỗ trợ phát triển bất động sản đã trả	2.498.585.780	15.339.230.527

35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

35.1 Những giao dịch trọng yếu của công ty và các công ty con với các bên liên quan (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
Công ty Vicentra	Công ty trong cùng Tập đoàn	Gốc vay phải trả	(3.150.000.000.000)	-
		Trả gốc vay	2.290.000.000.000	-
		Lãi vay phải trả	(62.288.333.332)	-
		Lãi vay đã trả	11.433.333.333	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc ("Công ty Du lịch Phú Quốc")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Gốc vay phải trả	-	(2.150.000.000.000)
		Trả gốc vay	2.110.000.000.000	40.000.000.000
		Lãi vay phải trả	(105.550.083.333)	(49.151.666.666)
		Lãi vay đã trả	6.000.000.000	-
		Chuyển nhượng cổ phần phải trả	-	(409.838.070.000)
		Chuyển nhượng cổ phần đã trả	-	409.838.070.000
		Bán tài sản phải thu	-	80.297.577.645
		Bán tài sản đã thu	-	(80.297.577.645)
		Chi phí hợp tác kinh doanh phải trả	-	(25.034.178.487)
		Chi phí hợp tác kinh doanh đã trả	-	37.397.809.768
Công ty TNHH MTV Thương mại Đầu tư và Phát triển Thời Đại ("Công ty Thời Đại")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay phải thu	1.840.000.000.000	-
		Cho vay đã thu	(210.000.000.000)	-
		Lãi vay phải thu	45.888.888.889	-
		Lãi vay đã thu	(2.333.333.334)	-
Công ty Du lịch Cần Giờ	Công ty trong cùng Tập đoàn	Gốc vay phải trả	(1.630.000.000.000)	-
		Trả gốc vay	1.630.000.000.000	-
		Chuyển nhượng cổ phần phải trả	(81.743.910.000)	-
		Lãi vay phải trả	(42.781.666.667)	-
		Lãi vay đã trả	42.781.666.667	-

35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

35.1 Những giao dịch trọng yếu của Công ty và các công ty con với các bên liên quan (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát ("Công ty Tân Liên Phát")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay phải thu	1.160.000.000.000	-
		Cho vay đã thu	(806.000.000.000)	-
		Gốc vay phải trả	-	(900.000.000.000)
		Trả gốc vay	900.000.000.000	-
		Lãi vay phải thu	25.096.944.443	-
		Lãi vay đã thu	(3.919.999.999)	-
		Lãi vay phải trả	(777.777.778)	(14.913.888.888)
		Lãi vay đã trả	9.158.333.333	-
		Nhận tiền tài trợ	-	192.358.933.030
		Tiền thuê phải trả	-	(32.482.568.846)
		Tiền thuê đã trả	-	27.842.201.868
		Nhận ứng trước để cung cấp dịch vụ	-	(23.613.602.195)
Công ty Cổ phần Bất động sản Xavinco	Công ty trong cùng Tập đoàn	Gốc vay phải trả	(1.070.000.000.000)	-
		Trả gốc vay	303.000.000.000	-
		Lãi vay phải trả	(47.825.361.113)	-
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Gốc vay phải trả	(680.000.000.000)	-
		Trả gốc vay	1.040.000.000.000	-
		Lãi vay phải trả	(16.616.582.177)	-
		Lãi vay đã trả	8.153.582.177	-
		Cổ tức phải thu	-	144.000.000.000
		Cổ tức đã thu	-	(144.000.000.000)
Công ty TNHH Một thành viên Vinschool ("Công ty Vinschool")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Gốc vay phải trả	(1.040.000.000.000)	-
		Trả gốc vay	305.000.000.000	-
		Doanh thu chia sẻ từ dịch vụ giáo dục và cho thuê phải thu	44.202.542.255	28.062.814.968
		Doanh thu chia sẻ từ dịch vụ giáo dục và cho thuê đã thu	(40.979.533.779)	-
		Lãi vay phải trả	(17.084.861.112)	-
		Phí dịch vụ bán kèm căn hộ phải trả	(2.941.664.000)	(16.510.620.000)
		Phí dịch vụ bán kèm căn hộ đã trả	2.941.664.000	16.510.620.000

35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

35.1 Những giao dịch trọng yếu của công ty và các công ty con với các bên liên quan (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce ("Công ty Vincommerce")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí mua hàng phải trả	(923.277.752.028)	(821.806.993.103)
		Chi phí mua hàng đã trả	953.042.807.463	702.904.454.135
		Phí dịch vụ, mua vật tư, máy móc phải trả	(187.073.531.711)	-
		Phí dịch vụ, mua vật tư, máy móc đã trả	95.141.401.241	-
		Doanh thu cho thuê văn phòng phải thu	27.112.781.944	24.830.480.856
		Doanh thu cho thuê văn phòng đã thu	(24.553.504.798)	(24.830.480.856)
		Phí tư vấn bán hàng phải trả	(3.276.458.798)	-
		Phí tư vấn bán hàng đã trả	2.034.715.311	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng ("Công ty Sài Đồng")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Gốc vay phải trả	(450.000.000.000)	(405.844.385.803)
		Trả gốc vay	855.844.385.803	-
		Cho vay phải thu	240.000.000.000	-
		Cho vay đã thu	(240.000.000.000)	-
		Nhận vốn góp	(28.111.000.000)	-
		Lãi vay phải trả	(12.937.000.942)	(9.190.278.269)
		Lãi vay đã trả	22.127.279.211	-
		Thu hộ phải trả	-	(56.841.420.000)
		Thu hộ đã trả	-	56.841.420.000
		Chuyển nhượng cổ phần phải thu	-	44.255.614.197
		Chuyển nhượng cổ phần đã thu	-	(44.255.614.197)
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm	Công ty trong cùng Tập đoàn	Gốc vay phải trả	(760.000.000.000)	-
		Trả gốc vay	520.000.000.000	-
		Lãi vay phải trả	(9.416.944.446)	-
		Lãi vay đã trả	6.718.055.556	-
Công ty TNHH Metropolis Hà Nội	Công ty trong cùng Tập đoàn	Gốc vay phải trả	(700.000.000.000)	-
		Trả gốc vay	80.000.000.000	-
		Lãi vay phải trả	(33.953.888.888)	-
Công ty Cổ phần Sách Việt Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả gốc vay	600.000.000.000	-

35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

35.1 Những giao dịch trọng yếu của công ty và các công ty con với các bên liên quan (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
Công ty TNHH Sản xuất và Kinh doanh Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Gốc vay phải trả	(600.000.000.000)	-
		Trả gốc vay	600.000.000.000	-
		Lãi vay phải trả	(12.835.277.778)	-
		Lãi vay đã trả	12.835.277.778	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia ("Công ty Thành phố Hoàng Gia")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chuyển nhượng cổ phần phải trả	(543.285.718.500)	-
		Chuyển nhượng cổ phần đã trả	543.285.718.500	-
		Gốc vay phải trả	(440.000.000.000)	-
		Trả gốc vay	20.000.000.000	-
		Lãi vay phải trả	(6.821.111.112)	-
Công ty TNHH Xalivico	Công ty trong cùng Tập đoàn	Gốc vay phải trả	(255.000.000.000)	-
		Trả gốc vay	1.000.000.000	-
		Lãi vay phải trả	(13.424.833.334)	-
Công ty VinAcademy	Công ty trong cùng Tập đoàn	Gốc vay phải trả	(250.000.000.000)	-
		Trả gốc vay	128.500.000.000	-
		Lãi vay phải trả	(15.005.569.446)	-
Công ty Vinmec	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay phải thu	170.000.000.000	-
		Góp vốn	-	283.677.400.000
Công ty Ngôi Sao Phương Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả gốc vay	96.300.000.000	-
		Lãi vay phải trả	(42.544.191.667)	-
		Chuyển nhượng cổ phần phải thu	32.665.960.000	-
Quỹ Thiện Tâm	Tổ chức cùng chủ sở hữu	Tạm ứng chi phí từ thiện	91.382.084.246	-
		Chi phí từ thiện đã trả	-	7.857.449.500
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cổ tức được chia phải thu	80.947.254.143	-
		Cổ tức đã nhận	(80.947.254.143)	-
		Góp vốn	-	117.851.000.000
		Chi hộ đã trả	-	40.000.000.000
Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Vincom[1]	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí mua hàng phải trả	(55.464.683.115)	-
		Chi phí mua hàng đã trả	26.104.473.687	-
		Chi phí xây dựng phải trả	(8.269.731.574)	(82.001.386.184)
		Chi phí xây dựng đã trả	9.905.402.063	13.870.135.945

[1] Trong năm 2017, Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 6 đã được sáp nhập vào Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 1. Cũng trong năm 2017, Công ty TNHH Quản lý xây dựng Vincom 1 được đổi tên thành Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Vincom.

35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

35.1 Những giao dịch trọng yếu của công ty và các công ty con với các bên liên quan (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc ("Công ty VCR Miền Bắc")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ quản lý diện tích cho thuê phải trả	(55.374.861.494)	(116.003.758.629)
		Phí dịch vụ quản lý diện tích cho thuê đã trả	54.197.231.925	174.057.450.182
		Doanh thu cho thuê văn phòng phải thu	13.568.630.283	14.758.892.527
		Doanh thu cho thuê văn phòng đã thu	(13.652.642.733)	(14.613.638.124)
		Thanh lý tài sản, công cụ dụng cụ phải thu	-	49.483.544.510
		Thanh lý tài sản, công cụ dụng cụ đã thu	-	(46.495.339.339)
		Chuyển nhượng nhà sinh hoạt cộng đồng và quyền sử dụng đất phải trả	-	(29.747.276.212)
		Chuyển nhượng nhà sinh hoạt cộng đồng và quyền sử dụng đất đã trả	-	29.747.276.212
Công ty Vinservice[1]	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí xây dựng phải trả	(11.215.946.108)	(303.614.684.478)
		Chi phí xây dựng đã trả	24.490.003.190	217.131.962.410
Công ty Cổ phần Đồng Phú Hưng - Bình Thuận	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay phải thu	-	482.100.000.000
		Cho vay đã thu	-	(4.759.035.578.459)
		Điều chuyển gốc vay sang Công ty Hưng Phú	-	(339.728.767.601)
		Thu hộ phải trả	-	(303.873.570.000)
		Thu hộ đã trả	-	303.873.570.000
		Lãi vay phải thu	-	222.152.168.210
		Lãi vay đã thu	-	(243.844.973.765)
		Thu gốc cho vay từ bù trừ công nợ ba bên	-	(154.335.653.940)
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom ("Công ty Bảo vệ Vincom")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chuyển nhượng cổ phần phải trả	-	(409.838.070.000)
		Chuyển nhượng cổ phần đã trả	-	409.838.070.000
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Vinhomes 1	Công ty trong cùng Tập đoàn (cho đến ngày 8 tháng 5 năm 2017)	Phí tư vấn, môi giới và quảng cáo phải trả	-	(37.266.446.661)
		Phí tư vấn, môi giới và quảng cáo đã trả	-	9.866.831.344

[1] Tên trước đây là Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 3.

35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

35.2 *Chi tiết các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan*

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm VND*	*Số đầu năm VND*
Phải thu khách hàng ngắn hạn (Thuyết minh số 6.1)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Chuyển nhượng cổ phần phải thu	9.822.251.781.478	-
Công ty Ngôi Sao Phương Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chuyển nhượng cổ phần phải thu	32.665.960.000	-
Công ty Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu doanh thu chia sẻ từ dịch vụ giáo dục	6.025.154.038	2.802.145.562
Công ty Vincommerce	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ cung cấp dịch vụ	2.559.277.146	6.648.417.327
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ doanh thu cho thuê và các dịch vụ liên quan	1.590.576.173	-
Công ty VCR Miền Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu tiền cho thuê bất động sản	1.587.730.744	-
Công ty TNHH Sản xuất và Kinh doanh Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng	1.547.810.047	-
Công ty VCR Miền Bắc	Công ty trong cùng Tập đoàn	Tiền thuê phải thu	1.093.419.580	1.184.932.030
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Thương mại BFF	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí quản lý	208.121.676	3.799.353.311
Công ty Vinpearl[1]	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ cung cấp dịch vụ	-	3.160.576.180
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu từ cung cấp dịch vụ	1.541.513.198	-
			9.871.071.344.080	**17.595.424.410**

[1] Đây là số dư của Công ty TNHH Vinpearl Nha Trang, đã được sáp nhập vào Công ty Vinpearl vào ngày 3 tháng 1 năm 2017.

35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

35.2 *Chi tiết các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan* (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm VND*	*Số đầu năm VND*
Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 6.2)				
Quỹ Thiện Tâm	Tổ chức cùng chủ sử hữu	Chi phí từ thiện	92.448.663.563	1.066.579.317
Công ty Vincommerce	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước tiền vật liệu xây dựng	6.040.636.752	-
		Trả trước tiền mua hàng hóa và thuê dịch vụ	3.520.314.840	-
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Trả trước tiền phí quản lý	3.726.870.242	-
Công ty VCR Miền Bắc	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước phí quản lý, thuê mặt bằng	441.652.547	6.308.890.460
Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước chi phí xây dựng	-	2.429.982.736
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Trả trước khác cho người bán	1.898.444.772	-
			108.076.582.716	**9.805.452.513**
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu tiền chuyển vào tài khoản của công ty mẹ theo chương trình quản lý tiền tập trung	53.070.861.526	15.332.869.730
		Phải thu lãi vay	-	2.256.032.557
Công ty Thời Đại	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu lãi vay	43.555.555.555	-
Công ty Tân Liên Phát	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu lãi vay	23.094.166.666	-
Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu do điều chỉnh quyết toán	16.043.403.463	-
Công ty VCR Miền Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ đặt cọc cho thuê văn phòng và trung tâm thương mại	3.912.295.197	-
Công ty VCR Miền Bắc	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ đặt cọc cho thuê văn phòng và trung tâm thương mại	3.000.285.150	-
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ đặt cọc cho thuê văn phòng và trung tâm thương mại	2.312.231.832	-
Công ty Vinmec	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu lãi vay	386.944.440	-
Công ty Cổ phần Năng lượng Hải Linh	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu lãi vay	-	58.810.334
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác	-	1.648.089.786
			145.375.743.829	**19.295.802.407**

35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

35.2 *Chi tiết các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan* (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm VND*	*Số đầu năm VND*
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 20.1)				
Công ty Vincommerce	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ, mua vật tư, máy móc phải trả	92.832.889.672	900.759.202
		Phải trả phí tư vấn bán hàng	1.241.743.487	-
		Phải trả về mua hàng hóa	-	29.765.055.435
Công ty Du lịch Cần Giờ	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chuyển nhượng cổ phần phải trả	81.743.910.000	-
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Chi phí dịch vụ, mua thẻ, vật tư phải trả	32.043.746.050	-
		Phải trả lãi vay	8.272.516.470	-
		Phải trả điểm tích lũy VinID	4.488.851.062	1.277.185.499
		Mua thẻ quà tặng phải trả	2.202.904.000	-
		Phí sử dụng thương hiệu Vinhomes phải trả	-	108.370.988.565
		Phí dịch vụ quản lý chung phải trả	-	36.584.562.602
		Phí dịch vụ hỗ trợ phát triển bất động sản phải trả	-	2.498.585.780
Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ và tư vấn phải trả	29.360.209.428	-
		Phải trả chi phí xây dựng và giám sát thi công	2.320.691.507	-
Công ty Vinservice	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ tổng thầu xây dựng phải trả	21.258.330.006	34.532.387.088
		Phải trả khác	3.008.149.337	-
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi đặt cọc hợp đồng hợp tác kinh doanh trung tâm thương mại	1.457.000.000	-
		Phải trả thuê mặt bằng và dịch vụ liên quan	-	56.167.621.037
		Phải trả khác	200.251.920	-
Công ty VCR Miền Bắc	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí thuê mặt bằng trung tâm thương mại phải trả	773.020.244	3.492.186.275
		Phải trả khác	3.437.883.274	-
Công ty VCR Miền Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả thuê mặt bằng và dịch vụ liên quan	-	13.355.329.431
		Phải trả khác	50.716.600	-
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Vinhomes 1	Công ty trong cùng Tập đoàn (cho đến ngày 8 tháng 5 năm 2017)	Phí dịch vụ quản lý chung cư và phí môi giới phải trả	-	27.500.000.000
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải trả về mua hàng hóa, dịch vụ khác	10.712.513.095	25.891.554.098
			295.405.326.152	**340.336.215.012**
Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh số 20.2)				
Công ty Tân Liên Phát	Công ty trong cùng Tập đoàn	Tạm ứng để mua hàng hóa	-	27.132.974.671
			-	**27.132.974.671**

35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

35.2 *Chi tiết các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan* (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm VND*	*Số đầu năm VND*
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 22)				
Công ty Du lịch Phú Quốc	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	148.701.749.999	49.151.666.666
Công ty Ngôi Sao Phương Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	79.742.172.223	37.197.980.556
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Lãi vay phải trả	64.190.805.600	283.599.751.314
Công ty Vicentra	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	50.854.999.999	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Xavinco	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	47.825.361.113	-
Công ty TNHH Metropolis Hà Nội	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	33.953.888.888	-
Công ty Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	17.084.861.112	-
Công ty VinAcademy	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	15.005.569.446	-
Công ty TNHH Xalivico	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	13.424.833.334	-
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	2.698.888.890	
Công ty Vinpearl[1]	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	-	11.138.750.002
Công ty Sài Đồng	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	-	9.190.278.269
Công ty Tân Liên Phát	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	-	8.380.555.555
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hòn Tre	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	-	1.429.749.998
Công ty TNHH Đầu tư Cam Ranh	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	-	1.170.555.554
Công ty Bảo vệ Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí dịch vụ bảo vệ phải trả	-	144.173.333
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Chi phí phải trả ngắn hạn khác	10.917.277.785	239.660.000
			484.400.408.389	**401.643.121.247**

[1] Đây là số dư của Công ty Cổ phần Vinpearl Quy Nhơn, đã được sáp nhập vào Công ty Vinpearl vào ngày 3 tháng 1 năm 2017.

35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

35.2 *Chi tiết các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan* (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm VND*	*Số đầu năm VND*
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 24)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải trả lãi vay	39.938.694.445	-
		Thu chi hộ phải trả	2.262.768.400	83.610.228.125
		Phải trả khác	108.477.993	-
Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí chi hộ phải trả	4.905.694.998	-
		Phí dịch vụ phải trả	2.384.992.237	-
Công ty Du lịch Phú Quốc	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả khác	-	11.477.905.609
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phí dịch vụ phải trả	2.276.901.004	1.330.799.504
			51.877.529.077	**96.418.933.238**

35.3 *Chi tiết các khoản cho các bên liên quan vay* (Thuyết minh số 7)

Chi tiết các khoản cho vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2017:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Số dư vay VND*	*Lãi suất %/năm*	*Ngày đáo hạn*	*Tài sản đảm bảo*
Công ty Thời Đại	Công ty trong cùng Tập đoàn	840.000.000.000	7	Ngày 25 tháng 10 năm 2018	Không có
		790.000.000.000	7	Ngày 16 tháng 5 năm 2018	Không có
Công ty Tân Liên Phát	Công ty trong cùng Tập đoàn	555.000.000.000	7	Ngày 19 tháng 7 năm 2018	Không có
		329.000.000.000	7	Ngày 27 tháng 12 năm 2018	Không có
Công ty Vinmec	Công ty trong cùng Tập đoàn	170.000.000.000	7	Ngày 19 tháng 12 năm 2018	Không có
		2.684.000.000.000			

Chi tiết các khoản cho vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2016:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Số dư vay VND*	*Lãi suất %/năm*	*Ngày đáo hạn*	*Tài sản đảm bảo*
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	2.260.000.000.000	7	Ngày 27 tháng 6 năm 2017	Không có
		390.000.000.000	7	Ngày 21 tháng 6 năm 2017	Không có
Công ty Cổ phần Năng lượng Hải Linh	Công ty trong cùng Tập đoàn	4.200.738.202	7	Ngày 21 tháng 10 năm 2017	Không có
		2.654.200.738.202			

35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

35.4 Chi tiết các khoản đi vay các bên liên quan (Thuyết minh số 25)

Chi tiết các khoản đi vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2017:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Số dư vay VND*	*Lãi suất %/năm*	*Ngày đáo hạn*	*Tài sản đảm bảo*
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	1.500.000.000.000	7	Ngày 25 tháng 12 năm 2018	Không có
		660.000.000.000	7	Ngày 14 tháng 12 năm 2018	Không có
Công ty Vicentra	Công ty trong cùng Tập đoàn	860.000.000.000	7	Ngày 15 tháng 7 năm 2018	Không có
Công ty Cổ phần Bất động sản Xavinco	Công ty trong cùng Tập đoàn	767.000.000.000	7	Ngày 4 tháng 4 năm 2018	Không có
Công ty Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	735.000.000.000	7	Ngày 21 tháng 8 năm 2018	Không có
Công ty TNHH Metropolis Hà Nội	Công ty trong cùng Tập đoàn	620.000.000.000	7	Ngày 5 tháng 4 năm 2018	Không có
Công ty Ngôi Sao Phương Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	510.000.000.000	7	Ngày 21 tháng 2 năm 2018	Không có
Công ty Thành phố Hoàng Gia	Công ty trong cùng Tập đoàn	420.000.000.000	7	Ngày 13 tháng 10 năm 2018	Không có
Công ty TNHH Xalivico	Công ty trong cùng Tập đoàn	254.000.000.000	7	Ngày 5 tháng 4 năm 2018	Không có
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm	Công ty trong cùng Tập đoàn	240.000.000.000	7	Ngày 16 tháng 5 năm 2018	Không có
Công ty VinAcademy	Công ty trong cùng Tập đoàn	121.500.000.000	7	Ngày 9 tháng 1 năm 2018	Không có
Công ty Tây Tăng Long	Công ty trong cùng Tập đoàn	12.090.490.328	7	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Không có
		6.699.590.490.328			

35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

35.4 Chi tiết các khoản đi vay các bên liên quan (tiếp theo)

Chi tiết các khoản đi vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2016:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Số dư vay VND*	*Lãi suất %/năm*	*Ngày đáo hạn*	*Tài sản đảm bảo*
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	2.768.435.175.899	7	Ngày 31 tháng 1 năm 2017	Không có
		316.008.000.000	7	Ngày 9 tháng 6 năm 2017	Không có
		308.000.000.000	7	Ngày 28 tháng 4 năm 2017	Không có
		143.000.000.000	7	Ngày 8 tháng 6 năm 2017	Không có
		130.000.000.000	7	Ngày 29 tháng 1 năm 2017	Không có
		91.000.000.000	7	Ngày 26 tháng 3 năm 2017	Không có
		60.000.000.000	7	Ngày 9 tháng 6 năm 2017	Không có
		57.000.000.000	7	Ngày 26 tháng 3 năm 2017	Không có
Công ty Du lịch Phú Quốc	Công ty trong cùng Tập đoàn	2.110.000.000.000	7	Ngày 5 tháng 3 năm 2017	Không có
Công ty Tân Liên Phát	Công ty trong cùng Tập đoàn	900.000.000.000	7	Ngày 14 tháng 3 năm 2017	Không có
Công ty Ngôi sao Phương Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	606.300.000.000	7	Ngày 22 tháng 2 năm 2017	Không có
Công ty Cổ phần Sách Việt Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	600.000.000.000	7	Ngày 13 tháng 7 năm 2017	Không có
Công ty Sài Đồng	Công ty trong cùng Tập đoàn	405.844.385.803	7	Ngày 5 tháng 9 năm 2017	Không có
Công ty Cổ phần Vinpearl Quy Nhơn[1]	Công ty trong cùng Tập đoàn	335.000.000.000	7	Ngày 14 tháng 7 năm 2017	Không có
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hòn Tre	Công ty trong cùng Tập đoàn	43.000.000.000	7	Ngày 14 tháng 7 năm 2017	Không có
Công ty TNHH Đầu tư Cam Ranh	Công ty trong cùng Tập đoàn	28.000.000.000	7	Ngày 14 tháng 7 năm 2017	Không có
Công ty TNHH Vinpearl Bãi Dài	Công ty trong cùng Tập đoàn	16.000.000.000	7	Ngày 14 tháng 7 năm 2017	Không có
Công ty Tây Tăng Long	Công ty trong cùng Tập đoàn	12.090.490.328	7	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Không có
		8.929.678.052.030			

[1] Tại ngày 3 tháng 1 năm 2017, Công ty Cổ phần Vinpearl Quy Nhơn đã được sáp nhập vào Công ty Vinpearl.

36. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) 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 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.

Công ty và các công ty con sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu.

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	1.409.642.043.514	1.648.549.290.410
Điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	-	-
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	**1.409.642.043.514**	**1.648.549.290.410**

	Năm nay	*Năm trước*
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	200.000.000	200.000.000
Ảnh hưởng của cổ tức bằng cổ phiếu phát hành trong tháng 1 năm 2018	400.000.000	400.000.000
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	**600.000.000**	**600.000.000**

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước (Trình bày lại)*
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.349	2.748
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	2.349	2.748

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán năm đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

37. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Để phục vụ mục đích quản lý, Công ty và các công ty con được tổ chức thành các bộ phận kinh doanh dựa trên loại hình sản phẩm và dịch vụ cung cấp, và bao gồm các bộ phận kinh doanh như sau:

- Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản: bao gồm hoạt động chuyển nhượng các căn hộ tại dự án bất động sản của Công ty và các công ty con, cung cấp dịch vụ cho thuê quầy hàng, văn phòng tại các trung tâm thương mại và cung cấp các dịch vụ liên quan tại bất động sản đầu tư của Công ty và các công ty con;
- Kinh doanh dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan: bao gồm cung cấp dịch vụ khám, chữa bệnh và các dịch vụ liên quan khác tại Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec;
- Kinh doanh dịch vụ bán lẻ: bao gồm cung cấp hàng hóa tại các cửa hàng bán lẻ;
- Kinh doanh vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan: bao gồm dịch vụ công viên theo chủ đề, làng ẩm thực và các dịch vụ tham quan du lịch khác; và
- Các hoạt động kinh doanh khác: bao gồm cung cấp dịch vụ giáo dục, cung cấp nước sạch và các dịch vụ khác.

37. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, chi phí và một số tài sản của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày như sau:

Đơn vị tính: VND

	Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản và dịch vụ liên quan	*Kinh doanh dịch vụ vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan*	*Kinh doanh dịch vụ bán lẻ*	*Hoạt động kinh doanh khác*	*Điều chỉnh và loại trừ*	*Tổng cộng*
Doanh thu						
Doanh thu cho bên thứ ba	13.448.701.163.283	1.334.428.299.282	875.032.962.332	44.192.563.034	-	15.702.354.987.931
Doanh thu giữa các bộ phận (1)	4.049.863.993	-	-	-	(4.049.863.993)	-
Tổng doanh thu thuần	**13.452.751.027.276**	**1.334.428.299.282**	**875.032.962.332**	**44.192.563.034**	**(4.049.863.993)**	**15.702.354.987.931**
Kết quả hoạt động kinh doanh						
Chi phí khấu hao	174.357.574.333	144.603.615.904	91.190.662.261	-	-	410.151.852.498
Phần được hưởng từ lợi nhuận của công ty liên kết	89.599.543.793	-	-	(177.752.485.525)	-	(88.152.941.732)
Thu nhập/(lỗ) trước thuế theo bộ phận (2)	**2.773.518.124.985**	**706.407.350.385**	**(453.344.238.306)**	**17.671.595.186**	**(935.470.783.650)**	**2.108.782.048.600**
Tài sản						
Đầu tư vào công ty liên kết	-	-	-	9.443.697.124	-	9.443.697.124
Chi phí vốn tăng trong năm	2.385.198.418.497	303.317.677.818	125.529.767.513	123.610.743.108	-	2.937.656.606.936
Tổng tài sản (3)	**36.464.658.824.899**	**-**	**424.921.785.355**	**1.287.426.887.520**	**13.126.811.528.281**	**51.303.819.026.055**
Tổng nợ phải trả (4)	**30.596.093.028.186**	**-**	**814.544.224.910**	**-**	**9.769.396.276.516**	**41.180.033.529.612**

37. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

1. Doanh thu nội bộ được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

2. Lợi nhuận của từng bộ phận không bao gồm các khoản mục sau:

Đơn vị tính: VND

Doanh thu tài chính	964.268.046.313
Chi phí tài chính	(1.652.417.155.368)
Thu nhập khác	91.806.843.120
Chi phí khác	(335.089.997.551)
Chi phí dự phòng của khoản cho vay	(4.909.980.570)
TỔNG CỘNG	**(936.342.244.056)**
Loại trừ:	
Thu nhập giữa các bộ phận	871.460.406
	(935.470.783.650)

3. Tài sản của từng bộ phận không bao gồm các khoản mục sau vì những tài sản này được quản lý tập trung:

Đơn vị tính: VND

Phải thu về cho vay ngắn hạn	9.477.028.513.431
Phải thu về cho vay dài hạn	3.257.497.661
Tài sản ngắn hạn khác	206.578.466.985
Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi	(98.748.669.305)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trả trước	173.135.075.150
Thuế GTGT được khấu trừ	83.535.446.363
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	39.743.980.836
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(259.109.878.987)
Phải thu khác	1.755.862.686.147
Đầu tư tài chính dài hạn	1.745.528.410.000
TỔNG CỘNG	**13.126.811.528.281**

4. Nợ phải trả theo bộ phận không bao gồm các khoản mục sau vì những khoản nợ phải trả này được quản lý tập trung:

Đơn vị tính: VND

Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	230.506.823.635
Chi phí lãi vay trích trước	782.481.153.118
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	8.699.590.490.328
Dự phòng dài hạn	56.817.809.435
TỔNG CỘNG	**9.769.396.276.516**

Công ty và các công ty con theo dõi kết quả hoạt động một cách riêng biệt cho từng bộ phận kinh doanh cho mục đích ra quyết định phân bổ nguồn lực và đánh giá kết quả hoạt động. Kết quả hoạt động của từng bộ phận được đánh giá dựa trên lãi lỗ và được xác định một cách nhất quán với lãi lỗ của Công ty và các công ty con trên báo cáo tài chính hợp nhất. Tuy nhiên, hoạt động tài chính của Công ty và các công ty con (bao gồm chi phí tài chính và doanh thu tài chính) được theo dõi trên cơ sở tập trung và không phân bổ cho từng lĩnh vực kinh doanh.

Giá áp dụng cho các giao dịch giữa các bộ phận được xác định trên cơ sở thỏa thuận hợp đồng tương tự như giao dịch với các bên thứ ba. Doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh của các bộ phận bao gồm các giao dịch giữa các bộ phận. Các giao dịch này được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

37. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, chi phí và một số tài sản của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày như sau:

Đơn vị tính: VND

	Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản và dịch vụ liên quan	*Kinh doanh dịch vụ vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan*	*Kinh doanh dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan*	*Kinh doanh dịch vụ bán lẻ*	*Hoạt động kinh doanh khác*	*Điều chỉnh và loại trừ*	*Tổng cộng*
Doanh thu							
Doanh thu cho bên thứ ba	9.472.199.089.566	190.545.532.140	987.473.153.808	538.750.231.729	28.408.088.279	-	11.217.376.095.522
Doanh thu giữa các bộ phận (1)	4.664.887.104	-	720.960.166	-	-	(5.385.847.270)	-
Tổng doanh thu thuần	**9.476.863.976.670**	**190.545.532.140**	**988.194.113.974**	**538.750.231.729**	**28.408.088.279**	**(5.385.847.270)**	**11.217.376.095.522**
Kết quả hoạt động kinh doanh							
Chi phí khấu hao	52.388.553.965	47.322.271.086	176.788.913.336	60.380.257.668	18.353.529.426	-	355.233.525.481
Phần được hưởng từ lợi nhuận của công ty liên kết	454.994.125.992	-	49.333.970.395	-	504.551.648	-	504.832.648.035
Thu nhập/(lỗ) trước thuế theo bộ phận (2)	**3.433.542.490.666**	**(51.071.890.010)**	**(246.955.867.126)**	**(356.809.719.651)**	**-**	**16.200.771.813**	**2.794.905.785.692**
Tài sản							
Đầu tư vào công ty liên kết	6.053.063.803.207	-	1.320.019.178.739	-	1.472.994.551.648	-	8.846.077.533.594
Chi phí vốn tăng trong năm	4.321.248.027.630	682.195.061.732	52.720.352.310	114.800.090.340	-	-	5.170.963.532.012
Tổng tài sản (3)	**28.388.859.009.301**	**2.003.016.169.034**	**-**	**698.062.392.174**	**766.165.554.400**	**5.664.642.657.542**	**37.520.745.782.451**
Tổng nợ phải trả (4)	**17.102.987.661.607**	**230.839.254.107**	**-**	**232.129.056.875**	**-**	**10.405.847.662.752**	**27.971.803.635.341**

37. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

1. Doanh thu nội bộ được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.
2. Lợi nhuận của từng bộ phận không bao gồm các khoản mục sau:

	Đơn vị tính: VND
Doanh thu tài chính	822.034.511.730
Chi phí tài chính	(946.663.181.685)
Thu nhập khác	181.549.283.406
Chi phí khác	(38.454.358.354)
Chi phí dự phòng của khoản cho vay	(4.604.782.080)
TỔNG CỘNG	**13.861.473.017**
Loại trừ:	
Thu nhập giữa các bộ phận	2.339.298.796
	16.200.771.813

3. Tài sản của từng bộ phận không bao gồm các khoản mục sau vì những tài sản này được quản lý tập trung:

	Đơn vị tính: VND
Phải thu về cho vay ngắn hạn	3.122.655.962.694
Phải thu về cho vay dài hạn	3.989.915.115
Tài sản ngắn hạn khác	96.816.638.037
Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi	(8.733.688.735)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trả trước	115.369.577.568
Thuế GTGT được khấu trừ	98.942.332.623
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	8.255.174.025
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(8.386.879.738)
Phải thu khác	540.119.773.553
Đầu tư tài chính dài hạn	1.695.613.852.400
TỔNG CỘNG	**5.664.642.657.542**

4. Nợ phải trả theo bộ phận không bao gồm các khoản mục sau vì những khoản nợ phải trả này được quản lý tập trung:

	Đơn vị tính: VND
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	672.182.791.882
Chi phí lãi vay trích trước	540.714.901.488
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	9.156.627.147.612
Dự phòng dài hạn	36.322.821.770
TỔNG CỘNG	**10.405.847.662.752**

37. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Công ty và các công ty con theo dõi kết quả hoạt động một cách riêng biệt cho từng bộ phận kinh doanh cho mục đích ra quyết định phân bổ nguồn lực và đánh giá kết quả hoạt động. Kết quả hoạt động của từng bộ phận được đánh giá dựa trên lãi lỗ và được xác định một cách nhất quán với lãi lỗ của Công ty và các công ty con trên báo cáo tài chính hợp nhất. Tuy nhiên, hoạt động tài chính của Công ty và các công ty con (bao gồm chi phí tài chính và doanh thu tài chính) được theo dõi trên cơ sở tập trung và không phân bổ cho từng lĩnh vực kinh doanh.

Giá áp dụng cho các giao dịch giữa các bộ phận được xác định trên cơ sở thỏa thuận hợp đồng tương tự như giao dịch với các bên thứ ba. Doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh của các bộ phận bao gồm các giao dịch giữa các bộ phận. Các giao dịch này được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

38. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Cam kết thuê hoạt động

Công ty và các công ty con, là bên đi thuê, đã ký kết các hợp đồng thuê đất với Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội và một số hợp đồng thuê hoạt động khác với số tiền thuê tối thiểu theo các thỏa thuận này vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm như sau:

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Đến 1 năm	29.477.716.204	15.004.865.282
Trên 1 – 5 năm	129.207.248.425	60.019.461.128
Trên 5 năm	1.035.061.201.232	659.678.573.636
TỔNG CỘNG	**1.193.746.165.861**	**734.702.900.046**

Theo các hợp đồng kinh tế ký vào tháng 12 năm 2014 giữa Công ty Sinh Thái và các đối tác doanh nghiệp về việc hợp tác xây dựng và khai thác dự án Vincom Quang Trung và Vincom Lê Văn Việt do Công ty Sinh Thái làm chủ đầu tư, các đối tác doanh nghiệp này sẽ nhận được phần tiền thuê điều chỉnh theo thỏa thuận. Thời hạn thực hiện hợp đồng này là 30 năm kể từ ngày dự án hoàn thành và được quyết toán, hai bên ký hợp đồng thuê/cho thuê.

Cam kết cho thuê hoạt động

Công ty và các công ty con, 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 2017 như sau:

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Đến 1 năm	46.535.842.506	250.414.780.683
Trên 1 - 5 năm	70.304.423.129	445.455.202.248
Trên 5 năm	475.484.360.920	523.148.596.392
TỔNG CỘNG	**592.324.626.555**	**1.219.018.579.323**

38. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG (tiếp theo)

Cam kết cho thuê tài chính

Công ty Sinh Thái, một công ty con, đã cho Công ty VCR Miền Nam thuê trung tâm thương mại tại Dự án Vincom Quang Trung và Dự án Vincom Lê Văn Việt theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh. Như đã trình bày ở Thuyết minh số 15, trong tháng 10 năm 2017, một số điều khoản trong các hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Công ty Sinh Thái và Công ty VCR Miền Nam đã được điều chỉnh. Theo đó, các hợp đồng hợp tác kinh doanh này được phân loại là thuê tài chính. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh này được trình bày như sau:

	Số cuối năm			*Số đầu năm*		
	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu	*Lãi thuê tài chính*	*Giá trị hiện tại của khoản thanh toán*	*Tổng khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu*	*Lãi thuê tài chính*	*Giá trị hiện tại của khoản thanh toán*
Phải thu cho thuê tài chính ngắn hạn						
Từ 1 năm trở xuống	19.451.635.857	1.422.474.881	18.029.160.976	-	-	-
Phải thu cho thuê tài chính dài hạn						
Trên 1-5 năm	104.552.542.735	49.806.533.376	54.746.009.359	-	-	-
Trên 5 năm	550.592.216.048	499.581.101.818	51.011.114.229	-	-	-
TỔNG CỘNG	**674.596.394.640**	**550.810.110.075**	**123.786.284.564**	**-**	**-**	**-**

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 Vinhomes Green Bay và Dự án Vinhomes Metropolis. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 ước tính là 3.936 tỷ VND.

Cam kết theo hợp đồng hỗ trợ lãi suất

Các công ty con đã ký kết một số thỏa thuận ba (3) bên với các khách hàng mua căn hộ và biệt thự tại Dự án Vinhomes Green Bay, Vinhomes Metropolis và một số ngân hàng cho các khách hàng mua căn hộ, biệt thự này vay để thanh toán tiền mua căn hộ và biệt thự. Theo thỏa thuận này, ngân hàng sẽ cho khách hàng vay để thanh toán tiền mua căn hộ, biệt thự tại các Dự án Vinhomes Green Bay và Dự án Vinhomes Metropolis và các công ty con sẽ hỗ trợ khách hàng thông qua việc thanh toán lãi vay tương ứng với lãi suất của ngân hàng tại từng thời điểm trong thời hạn không quá 12 đến 30 tháng kể từ ngày giải ngân theo các hợp đồng tín dụng.

39. PHÂN LOẠI LẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG

Một số dữ liệu tương ứng trong báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 1 tháng 1 năm 2017 đã được phân loại lại theo kết quả đánh giá của Ban Tổng Giám đốc Công ty. Chi tiết như sau:

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2016 (đã được phân loại trước đây)	*Phân loại lại*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2016 (được phân loại lại)*
Bảng cân đối kế toán hợp nhất			
Tài sản cố định hữu hình	3.223.675.926.138	380.920.387.350	3.604.596.313.488
Nguyên giá	*3.847.360.526.674*	*389.143.207.498*	*4.236.503.734.172*
Giá trị hao mòn lũy kế	*(623.684.600.536)*	*(8.222.820.148)*	*(631.907.420.684)*
Bất động sản đầu tư	1.918.970.179.376	(380.920.387.350)	1.538.049.792.026
Nguyên giá	*1.997.136.660.458*	*(389.143.207.498)*	*1.607.993.452.960*
Giá trị hao mòn lũy kế	*(78.166.481.082)*	*8.222.820.148*	*(69.943.660.934)*

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

Vào ngày 2 tháng 1 năm 2018, Công ty đã ký kết các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP để đầu tư, xây dựng và kinh doanh một số dự án bất động sản tại Thành phố Hạ Long, Thành phố Hải Phòng và Thành phố Hà Nội. Theo đó, Công ty đã chuyển các khoản vốn hợp tác cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP với tổng số tiền là 7.900 tỷ VND.

Vào ngày 3 tháng 1 năm 2018, Công ty VinDS đã được sáp nhập vào Công ty Vincommerce và Công ty VinDS chấm dứt tồn tại. Sau đó, vào ngày 8 tháng 1 năm 2018, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong Công ty Vincommerce cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP với tổng giá phí là 693 tỷ VND.

Vào ngày 5 tháng 1 năm 2018, Công ty đã ký kết các hợp đồng chuyển nhượng cổ phần có điều kiện với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và Công ty Sài Đồng để nhận chuyển nhượng cổ phần của một số công ty con trong cùng Tập đoàn. Theo đó, Công ty đã đặt cọc với tổng số tiền là 2.232,5 tỷ VND.

Trong tháng 1 năm 2018, Công ty đã đặt cọc cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP với số tiền là 1.988 tỷ VND theo Thỏa thuận nguyên tắc về việc chuyển nhượng cổ phần được ký kết vào ngày 16 tháng 1 năm 2018 để mua cổ phần của một công ty trong cùng Tập đoàn.

40. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM (tiếp theo)

Vào ngày 18 tháng 1 năm 2018, Công ty đã ký các hợp đồng chuyển nhượng vốn góp để mua 59% cổ phần của Công ty Tây Tăng Long từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và Công ty Vinpearl với tổng giá phí là 177 tỷ VND. Theo đó, Công ty Tây Tăng Long trở thành công ty con của Công ty.

Vào ngày 18 tháng 1 năm 2018, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua Nghị quyết số 01/2018/NQ/ĐHĐCĐ-HANOI CITY JSC về việc (i) chào bán cổ phần riêng lẻ cho một số nhà đầu tư; (ii) phát hành cổ phần để chi trả cổ tức cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 1.000:2.000 (mỗi cổ đông hiện hữu sở hữu 1.000 cổ phần được nhận cổ tức bằng 2.000 cổ phần) và (iii) nhận sáp nhập Công ty Tân Liên Phát và Công ty Vinhomes Quản lý để tăng vốn điều lệ. Sau đó, vào ngày 1 tháng 2 năm 2018, Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 18 phê duyệt việc tăng vốn điều lệ của Công ty lên mức 28.365 tỷ VND.

Vào ngày 24 và 25 tháng 1 năm 2018, Công ty đã ký các hợp đồng chuyển nhượng vốn góp để mua 97,69% cổ phần của Công ty TNHH Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya Việt Nam ("Công ty Đô thị Đại học") từ các đối tác với tổng giá phí là 11.748 tỷ VND. Theo đó, Công ty Đô thị Đại học trở thành công ty con của Công ty.

Vào ngày 2 tháng 2 năm 2018, Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 19 để chính thức đổi tên thành Công ty Cổ phần Vinhomes.

Vào ngày 5 tháng 2 năm 2018, Đại hội đồng cổ đông của Công ty đã thông qua Nghị quyết số 02/2018/NQ/ĐHĐCĐ-VINHOMES JSC về phương án tách công ty. Theo đó, vốn cổ phần đã phát hành của Công ty đã giảm 1.569 tỷ VND. Sau đó, vào ngày 12 tháng 2 năm 2018, Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 20 phê duyệt việc giảm vốn điều lệ của Công ty xuống còn 26.796 tỷ VND.

Vào ngày 21 tháng 2 năm 2018, Công ty đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng có điều kiện với một đối tác để nhận chuyển nhượng một dự án bất động sản tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Vào ngày 22 tháng 2 năm 2018, Công ty đã đặt cọc cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP với số tiền là 1.675 tỷ VND để nhận chuyển nhượng một số dự án bất động sản tiềm năng theo các hợp đồng chuyển nhượng dự án và thỏa thuận hợp tác phát triển dự án được ký cùng ngày.

40. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM (tiếp theo)

Không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con.

Nguyễn Thị Hồng Trang	Bùi Thị Hà	Nguyễn Diệu Linh
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 25 tháng 2 năm 2018

Công ty Cổ phần Vinhomes

[tên trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội]

Báo cáo tài chính riêng

Ngày 31 tháng 12 năm 2017



Công ty Cổ phần Vinhomes
[tên trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội]

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán riêng	6 - 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	11 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	13 - 59

Công ty Cổ phần Vinhomes
[tên trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội]

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty"), tên trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội, là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103022741, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp vào ngày 6 tháng 3 năm 2008 và được cấp lại Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 0102671977 vào ngày 5 tháng 8 năm 2010. Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 19 được cấp ngày 2 tháng 2 năm 2018, Công ty được đổi tên thành Công ty Cổ phần Vinhomes. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 21, được cấp ngày 23 tháng 2 năm 2018.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là cho thuê văn phòng, xây dựng và kinh doanh các căn hộ thuộc Dự án Vinhomes Times City có địa chỉ tại số 458, Phố Minh Khai, Phường Vĩnh Tuy, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam và tại số 25, Ngõ 13 Lĩnh Nam, Phường Mai Động, Quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Công ty có trụ sở chính đặt tại số 458, Phố Minh Khai, Phường Vĩnh Tuy, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam. Địa điểm kinh doanh của Công ty đặt tại số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các 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 21 tháng 2 năm 2018
Bà Mai Hương Nội	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Bà Nguyễn Diệu Linh	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Ông Nguyễn Việt Quang	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Bà Cao Thị Hà An	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Ông Varun Kapur	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Ông Mueen Uddeen	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Ông Phạm Thiếu Hoa	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Bà Nguyễn Mai Hoa	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018

BAN KIỂM SOÁT

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

Ông Phạm Khôi Nguyên	Trưởng Ban	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Bà Lê Thị Kim Thanh	Trưởng Ban	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Bà Đoàn Thị Thu Mai	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Bà Lê Thị Duyên	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Bà Đoàn Thị Bích Ngọc	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Bà Đoàn Thị Hà	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Bà Nguyễn Diệu Linh	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 23 tháng 2 năm 2018
Ông Nguyễn Việt Quang	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 23 tháng 2 năm 2018
Bà Nguyễn Thị Thu Hoài	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Ông Douglas John Farrell	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Bà Nguyễn Ngọc Thúy Linh	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Ông Nguyễn Đức Quang	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Bà Nguyễn Mai Hoa	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018 Bổ nhiệm ngày 20 tháng 9 năm 2017
Ông Phạm Thiếu Hoa	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Phí Thị Thục Nga	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Bà Mai Thu Thủy	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty từ ngày 1 tháng 1 năm 2017 tới ngày 22 tháng 2 năm 2018 là Ông Nguyễn Việt Quang và từ ngày 23 tháng 2 năm 2018 tới ngày lập báo cáo này là Bà Nguyễn Diệu Linh, Tổng Giám đốc.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

Công ty Cổ phần Vinhomes
[tên trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội]

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng 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 Công ty 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 báo cáo tài chính riêng; và
- lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính riêng của Công ty, 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 chế độ kế toán đã được áp dụng. 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 Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính. Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 25 tháng 2 năm 2018.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES

Nguyễn Diệu Linh
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 25 tháng 2 năm 2018

Ernst & Young Vietnam Limited
8th Floor, CornerStone Building
16 Phan Chu Trinh Street
Hoan Kiem District
Hanoi, S.R. of Vietnam

Tel : + 84 4 3831 5100
Fax: + 84 4 3831 5090
ey.com

Building a better working world

Số tham chiếu: 60871645/19450158

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông của Công ty Cổ phần Vinhomes
[tên trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội]

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty"), tên trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội, được lập ngày 25 tháng 2 năm 2018 và được trình bày từ trang 6 đến trang 59, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Công ty

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính riêng do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc Công ty cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính riêng.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

EY
Building a better working world

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất này và báo cáo kiểm toán độc lập của chúng tôi đề ngày 25 tháng 2 năm 2018 đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

Phạm Công Khanh	Trần Thanh Thúy
Phó Tổng Giám đốc	Kiểm toán viên
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 3483-2015-004-1	Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 3076-2014-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 25 tháng 2 năm 2018

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**11.947.686.826.096**	**6.607.359.667.426**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***4***	***473.221.202.726***	***389.942.871.329***
111	1. Tiền		229.984.832.159	389.942.871.329
112	2. Các khoản tương đương tiền		243.236.370.567	-
130	***II. Các khoản phải thu ngắn hạn***	***5***	***11.110.791.395.609***	***983.941.924.368***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5.1	10.684.882.751.065	400.024.215.175
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5.2	182.684.817.722	183.769.629.253
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	6	191.999.942.002	368.627.391.265
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	67.267.554.125	40.254.377.410
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	8	(16.043.669.305)	(8.733.688.735)
140	***III. Hàng tồn kho***	***9***	***127.220.706.982***	***4.828.864.306.780***
141	1. Hàng tồn kho		127.220.706.982	4.828.864.306.780
150	***IV. Tài sản ngắn hạn khác***		***236.453.520.779***	***404.610.564.949***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		4.862.951.921	307.752.195.848
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	15	35.012.101.873	41.731.071
155	3. Tài sản ngắn hạn khác	10	196.578.466.985	96.816.638.030

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm (Phân loại lại)*
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**13.043.630.332.920**	**18.718.860.777.919**
210	***I. Các khoản phải thu dài hạn***		***5.128.683.218***	***5.751.204.560***
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	6	3.257.497.661	3.989.915.115
216	2. Phải thu dài hạn khác	7	1.871.185.557	1.761.289.445
220	***II. Tài sản cố định***		***1.204.261.364.278***	***1.109.804.197.131***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	1.198.373.384.050	1.109.752.969.541
222	Nguyên giá		1.288.973.307.066	1.156.803.735.988
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(90.599.923.016)	(47.050.766.447)
227	2. Tài sản cố định vô hình		5.887.980.228	51.227.590
228	Nguyên giá		6.646.445.807	613.785.952
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(758.465.579)	(562.558.362)
230	***III. Bất động sản đầu tư***	***12***	***163.038.247.202***	***171.420.271.135***
231	1. Nguyên giá		196.220.103.796	196.220.103.796
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(33.181.856.594)	(24.799.832.661)
240	***IV. Tài sản dở dang dài hạn***		***15.282.099.346***	***165.329.465.868***
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		15.282.099.346	165.329.465.868
250	***V. Đầu tư tài chính dài hạn***	***13***	***11.651.058.514.300***	***17.262.648.436.478***
251	1. Đầu tư vào công ty con	13.1	9.905.433.104.300	11.165.423.384.078
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	13.2	-	2.072.167.400.000
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	13.3	1.695.625.410.000	3.975.057.652.400
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	13	50.000.000.000	50.000.000.000
260	***VI. Tài sản dài hạn khác***		***4.861.424.576***	***3.907.202.747***
262	1. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	26.3	4.861.424.576	3.907.202.747
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**24.991.317.159.016**	**25.326.220.445.345**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**17.749.068.936.237**	**19.896.385.054.561**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***12.274.004.394.586***	***19.854.692.120.245***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14.1	548.974.545.412	1.342.913.217.478
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14.2	179.720.881.585	8.054.686.483.869
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	43.260.650.737	389.538.937.746
314	4. Phải trả người lao động		324.659.886	184.994.526
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	1.304.386.713.885	948.735.617.414
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		6.615.841.241	2.339.362.728
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	17	567.721.101.840	2.325.713.944.782
320	8. Vay ngắn hạn	18	9.623.000.000.000	6.790.579.561.702
330	***II. Nợ dài hạn***		***5.475.064.541.651***	***41.692.934.316***
337	1. Phải trả dài hạn khác		4.451.059.853	5.370.112.546
338	2. Vay dài hạn	18	5.414.121.466.418	-
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn	19	56.492.015.380	36.322.821.770

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**7.242.248.222.779**	**5.429.835.390.784**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***	***20***	***7.242.248.222.779***	***5.429.835.390.784***
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
411a	*- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*2.000.000.000.000*	*2.000.000.000.000*
421	2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		5.242.248.222.779	3.429.835.390.784
421a	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*3.429.835.390.784*	*1.356.399.968.578*
421b	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay*		*1.812.412.831.995*	*2.073.435.422.206*
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**24.991.317.159.016**	**25.326.220.445.345**

Nguyễn Thị Hồng Trang	Bùi Thị Hà	Nguyễn Diệu Linh
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 25 tháng 2 năm 2018

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
01	**1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**21.1**	**11.007.644.538.247**	**9.518.319.150.184**
02	**2. Các khoản giảm trừ doanh thu**	**21.1**	**-**	**-**
10	**3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**21.1**	**11.007.644.538.247**	**9.518.319.150.184**
11	**4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**	**22**	**(6.962.836.565.920)**	**(5.384.114.926.827)**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**4.044.807.972.327**	**4.134.204.223.357**
21	**6. Doanh thu hoạt động tài chính**	**21.2**	**85.191.392.410**	**384.149.869.463**
22	**7. Chi phí tài chính**	**23**	**(831.218.743.685)**	**(629.012.671.128)**
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*(830.847.132.323)*	*(294.224.985.261)*
25	**8. Chi phí bán hàng**	**24**	**(874.294.692.266)**	**(913.746.402.275)**
26	**9. Chi phí quản lý doanh nghiệp**	**24**	**(185.730.665.237)**	**(324.323.725.694)**
30	**10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**2.238.755.263.549**	**2.651.271.293.723**
31	**11. Thu nhập khác**		**12.892.183.545**	**28.112.234.250**
32	**12. Chi phí khác**		**(7.252.176.917)**	**(18.504.591.031)**
40	**13. Lợi nhuận khác**		**5.640.006.628**	**9.607.643.219**
50	**14. Tổng lợi nhuận trước thuế**		**2.244.395.270.177**	**2.660.878.936.942**
51	**15. Chi phí thuế TNDN hiện hành**	**26.1**	**(432.936.660.011)**	**(585.822.247.034)**
52	**16. Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN hoãn lại**	**26.3**	**954.221.829**	**(1.621.267.702)**
60	**17. Lợi nhuận sau thuế TNDN**		**1.812.412.831.995**	**2.073.435.422.206**

Nguyễn Thị Hồng Trang	Bùi Thị Hà	Nguyễn Diệu Linh
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 25 tháng 2 năm 2018

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Lợi nhuận trước thuế**		**2.244.395.270.177**	**2.660.878.936.942**
	Điều chỉnh cho các khoản			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình	25	52.127.087.719	31.127.084.026
03	Các khoản dự phòng		27.479.174.180	13.574.110.261
04	Lỗ/(lãi) chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		533.860	(315.030.748)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	21.2	(85.191.392.410)	(49.134.838.711)
06	Chi phí lãi vay	23	830.847.132.323	294.224.985.261
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**3.069.657.805.849**	**2.950.355.247.031**
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(2.270.211.622.454)	602.634.352.711
10	Giảm hàng tồn kho		4.601.881.770.842	1.153.139.592.477
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(10.584.624.632.584)	40.799.851.422
12	Giảm chi phí trả trước		302.889.243.927	128.714.665.551
14	Tiền lãi vay đã trả		(464.014.474.976)	(67.084.510.804)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(638.996.390.860)	(336.709.069.907)
20	**Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh**		**(5.983.418.300.256)**	**4.471.850.128.481**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(52.268.289.473)	(520.017.765.894)
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(170.000.000.000)	(536.300.738.202)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		347.359.866.717	5.332.475.251.026
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(3.190.722.718.500)	(11.819.432.704.672)
26	Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác		791.455.329.200	665.161.228.394
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		102.138.212.271	402.677.754.489
30	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư**		**(2.172.037.599.785)**	**(6.475.436.974.859)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay và phát hành trái phiếu		28.954.764.877.000	7.684.688.771.606
34	Tiền trả nợ gốc vay và nợ trái phiếu		(20.716.030.111.702)	(5.776.200.621.058)
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính**		**8.238.734.765.298**	**1.908.488.150.548**
50	**Tăng/(giảm) tiền và tương đương tiền thuần trong năm**		**83.278.865.257**	**(95.098.695.830)**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**		**389.942.871.329**	**485.029.197.909**
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(533.860)	12.369.250
70	**Tiền và tương đương tiền cuối năm**	**4**	**473.221.202.726**	**389.942.871.329**

Nguyễn Thị Hồng Trang	Bùi Thị Hà	Nguyễn Diệu Linh
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 25 tháng 2 năm 2018

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty"), tên trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội, là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103022741, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp vào ngày 6 tháng 3 năm 2008 và được cấp lại Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 0102671977 vào ngày 5 tháng 8 năm 2010. Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 19 được cấp ngày 2 tháng 2 năm 2018, Công ty được đổi tên thành Công ty Cổ phần Vinhomes. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 21, được cấp ngày 23 tháng 2 năm 2018.

Hoạt động chính trong năm của Công ty là cho thuê văn phòng, xây dựng và kinh doanh các căn hộ thuộc Dự án Vinhomes Times City có địa chỉ tại số 458, Phố Minh Khai, Phường Vĩnh Tuy, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam và tại số 25, Ngõ 13 Lĩnh Nam, Phường Mai Động, Quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội, Việt Nam ("Dự án Vinhomes Times City").

Công ty có trụ sở chính đặt tại số 458, Phố Minh Khai, Phường Vĩnh Tuy, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam. Địa điểm kinh doanh của Công ty đặt tại số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 là: 11 (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 10).

Chu kỳ sản xuất kinh doanh bình quân của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty bắt đầu từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ bản cho đến thời điểm hoàn thiện. Do vậy, chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty là trong vòng từ 12 tháng đến 36 tháng.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của các hoạt động khác của Công ty thông thường là trong vòng 12 tháng.

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty có 7 công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ biểu quyết, tỷ lệ lợi ích của Công ty trong các công ty con này như sau:

STT	*Tên công ty*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ lợi ích (%)*	*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính*
1	Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinDS ("Công ty VinDS")	99,00	99,00	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	Bán lẻ và bán buôn trong các cửa hàng kinh doanh tổng hợp, cửa hàng chuyên biệt, hoạt động tư vấn quản lý và hỗ trợ kinh doanh
2	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái ("Công ty Sinh Thái")	98,18	98,18	Số 191, Phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
3	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm ("Công ty Đô thị Gia Lâm")	85,00	83,46	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
4	Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Phú Gia ("Công ty Phú Gia")	98,00	96,22	Số 63 Phố Hàng Gà, Phường Hàng Bồ, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
5	Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam ("Công ty Liễu Giai")	50,00	49,09	Số 191, Phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
6	Công ty Cổ phần Phát triển Thể thao và Giải trí Mễ Trì ("Công ty Mễ Trì")	98,00	98,00	Số 7, Đại lộ Thăng Long, Phường Mễ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
7	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Prime Land ("Công ty Prime Land")	91,48	89,65	Thôn Yên Nhân, Xã Tiền Phong, Huyện Mê Linh, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 *Mục đích lập báo cáo tài chính riêng*

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 13.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 25 tháng 2 năm 2018.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con.

2.2 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng*

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

2.3 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.4 *Kỳ kế toán năm*

Kỳ kế toán năm của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính riêng bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.5 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

Báo cáo tài chính riêng được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là VND.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

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

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

Hàng hoá bất động sản

Bất động sản, quyền sử dụng đất được mua hoặc được xây dựng để bán hoặc để cho thuê dài hạn đáp ứng được điều kiện ghi nhận doanh thu một lần trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hoá bất động sản 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 hóa bất động sản bao gồm:

- Chi phí tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, các chi phí phát triển đất;
- Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- 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.

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.3 Các khoản phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.5 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.

Thỏa thuận thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thỏa thuận thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán riêng. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	47 năm
Máy móc, thiết bị	9 - 10 năm
Thiết bị quản lý	3 năm
Phần mềm máy tính	3 năm
Tài sản khác	4 năm

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

Nhà cửa	47 năm
Tài sản khác	9 năm

Công ty không trích khấu hao đối với quyền sử dụng đất lâu dài được ghi nhận là bất động sản đầu tư.

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.9 Chi phí đi vay

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

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

3.10 Chi phí trả trước

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

Chi phí trả trước ngắn hạn bao gồm chi phí môi giới bán căn hộ, thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính cho các khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng mua căn hộ của Dự án Vinhomes Times City và các chi phí trả trước ngắn hạn khác dự kiến mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian một chu kỳ kinh doanh.

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

Khoản đầu tư vào công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối từ lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc kỳ kế toán theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 28 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.11 *Các khoản đầu tư* (tiếp theo)

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.12 *Các khoản phải trả và chi phí trích trước*

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

3.13 *Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ*

Công ty áp dụng hướng dẫn tại Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 sửa đổi bổ sung một số điều Thông tư 200/2014/TT-BTC hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp để hạch toán các nghiệp vụ bằng ngoại tệ.

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá xấp xỉ với tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch ("tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình"). Tỷ giá xấp xỉ này có chênh lệch không vượt quá +/-1% so với tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình. Tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình được xác định hàng tháng trên cơ sở trung bình cộng giữa tỷ giá mua và tỷ giá bán chuyển khoản hàng ngày của ngân hàng thương mại.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá chuyển khoản của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch. Tỷ giá chuyển khoản này là tỷ giá mua chuyển khoản của ngân hàng thương mại.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.14 *Các khoản dự phòng*

Dự phòng chung

Công ty ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả của một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Khi Công ty cho rằng một phần hoặc toàn bộ chi phí để thanh toán một khoản dự phòng sẽ được hoàn lại, ví dụ như thông qua hợp đồng bảo hiểm, khoản bồi hoàn này chỉ được ghi nhận là một tài sản riêng biệt khi việc nhận được bồi hoàn là gần như chắc chắn. Chi phí liên quan đến các khoản dự phòng được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng sau khi đã trừ đi các khoản bồi hoàn.

Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì giá trị của một khoản dự phòng cần được chiết khấu về giá trị hiện tại sử dụng tỷ lệ chiết khấu là tỷ lệ trước thuế và phản ánh rõ những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khi giá trị của khoản dự phòng được chiết khấu, phần tăng lên theo thời gian của khoản dự phòng được ghi nhận là chi phí tài chính.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.14 Các khoản dự phòng (tiếp theo)

Dự phòng chi phí bảo hành cho căn hộ

Công ty ước tính chi phí dự phòng bảo hành dựa trên doanh thu và các thông tin hiện có về việc sửa chữa của các căn hộ và biệt thự đã bán trong quá khứ.

3.15 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các nhà đầu tư/cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt, và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

3.16 Tiền trả trước từ khách hàng mua căn hộ

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

3.17 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu cho thuê bất động sản

Doanh thu từ cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Doanh thu từ hoạt động hợp tác đầu tư

Thu nhập từ hoạt động hợp tác đầu tư được xác định là phần doanh thu được chia sẻ và xác định một cách chắc chắn theo hợp đồng hợp tác đầu tư.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.17 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận là doanh thu khi quyền lợi được nhận cổ tức của Công ty với tư cách là nhà đầu tư được xác định.

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

3.18 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, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp 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 doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính riêng.

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập 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 hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

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

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty 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 này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.19 Thông tin theo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Hoạt động kinh doanh bất động sản và các dịch vụ liên quan là hoạt động chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Công ty, trong khi các khoản doanh thu khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Công ty, do vậy Ban Tổng Giám đốc cho rằng Công ty hoạt động trong một bộ phận kinh doanh duy nhất. Hơn nữa, Ban Tổng Giám đốc cũng xác định báo cáo bộ phận của Công ty theo khu vực địa lý được dựa theo địa điểm của tài sản là ở Việt Nam.

3.20 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Tiền mặt	92.748.986	5.732.951
Tiền gửi ngân hàng	229.892.083.173	389.937.138.378
Các khoản tương đương tiền	243.236.370.567	-
TỔNG CỘNG	**473.221.202.726**	**389.942.871.329**

Đây là các khoản tiền gửi ngắn hạn bằng VND tại ngân hàng thương mại với lãi suất 4,7%/năm và có kỳ hạn 1 tháng.

Chi tiết số lượng từng loại ngoại tệ tính theo nguyên tệ:

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngoại tệ các loại:		
- Đô la Mỹ (USD)	6.614	6.629

5. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

5.1 *Phải thu của khách hàng ngắn hạn*

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Phải thu từ khách hàng	815.399.137.729	395.989.298.838
- *Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam*	*36.712.658.040*	*36.712.658.040*
- *Các khoản phải thu khách hàng khác*	*778.686.479.689*	*359.276.640.798*
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	9.869.483.613.336	4.034.916.337
TỔNG CỘNG	**10.684.882.751.065**	**400.024.215.175**

5.2 *Trả trước cho người bán ngắn hạn*

Đây là số dư ứng trước cho các nhà cung cấp, nhà thầu thi công, các đơn vị tư vấn tham gia vào Dự án Vinhomes Times City và số dư ứng trước cho một tổ chức từ thiện nhằm hỗ trợ các hoạt động thiện nguyện của Tập đoàn.

6. PHẢI THU VỀ CHO VAY

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn		
Các khoản cho vay đến hạn thu hồi	21.999.942.002	24.697.885.462
Các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp	-	339.728.767.601
Các khoản cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	170.000.000.000	4.200.738.202
TỔNG CỘNG	**191.999.942.002**	**368.627.391.265**
Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi	(13.643.669.305)	(8.733.688.735)
Dài hạn		
Các khoản cho vay đối tác doanh nghiệp	3.257.497.661	3.989.915.115
TỔNG CỘNG	**3.257.497.661**	**3.989.915.115**

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	Giá trị	*Dự phòng*	*Giá trị*	*Dự phòng*
Ngắn hạn				
Phải thu từ tài khoản quản lý tiền tập trung (i)	53.070.861.526	-	9.493.033.629	-
Phải thu lãi cho vay và lãi tiền gửi	2.723.406.142	-	19.655.901.165	-
Phải thu khác	11.473.286.457	-	11.105.442.616	-
TỔNG CỘNG	**67.267.554.125**	**-**	**40.254.377.410**	**-**
Trong đó:				
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên khác	*13.721.738.671*	-	*30.702.533.447*	-
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	*53.545.815.454*	-	*9.551.843.963*	-
Dài hạn				
Phải thu dài hạn khác	1.871.185.557	-	1.761.289.445	-
TỔNG CỘNG	**1.871.185.557**	**-**	**1.761.289.445**	**-**
Trong đó:				
Phải thu dài hạn khác từ các bên khác	*1.871.185.557*	-	*1.761.289.445*	-

(i) Theo Thỏa thuận Quản lý dòng tiền tập trung số 10/2014/DTTT/VINGROUP-NHN ký ngày 15 tháng 9 năm 2014, Tập đoàn Vingoup – Công ty CP, công ty mẹ sẽ thực hiện quản lý tiền tập trung cho toàn bộ Tập đoàn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam. Theo đó, đây là khoản phải thu Tập đoàn Vingroup – Công ty CP theo hệ thống tài khoản quản lý tiền tập trung tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

8. NỢ XẤU

Nợ xấu của Công ty chủ yếu bao gồm các khoản phải thu gốc và lãi cho vay các đối tác doanh nghiệp đã quá hạn thanh toán:

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
Đối tượng nợ	*Giá gốc*	*Giá trị có thể thu hồi*	*Giá gốc*	*Giá trị có thể thu hồi*
Đối tác doanh nghiệp	23.999.942.000	7.956.272.695	15.999.942.000	7.266.253.265
TỔNG CỘNG	**23.999.942.000**	**7.956.272.695**	**15.999.942.000**	**7.266.253.265**

9. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	Giá gốc	*Dự phòng*	*Giá gốc*	*Dự phòng*
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành	127.220.706.982	-	33.995.182.247	-
Bất động sản để bán đang xây dựng	-	-	4.794.869.124.533	-
TỔNG CỘNG	**127.220.706.982**	**-**	**4.828.864.306.780**	**-**

10. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Hệ thống thiết bị điện (i)	196.578.466.985	96.816.638.030
TỔNG CỘNG	**196.578.466.985**	**96.816.638.030**

(i) Đây là hệ thống thiết bị điện sẽ được Công ty chuyển giao lại cho Tổng Công ty Điện lực Thành phố Hà Nội.

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	*Máy móc, thiết bị*	*Phương tiện vận tải*	*Thiết bị quản lý*	*Tài sản khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:						
Số đầu năm (Phân loại lại)	967.766.204.825	187.542.557.072	1.434.610.455	-	60.363.636	1.156.803.735.988
Đầu tư XDCB hoàn thành	112.795.736.226	10.815.006.882	-	51.445.454	-	123.662.188.562
Tăng khác	8.507.382.516	-	-	-	-	8.507.382.516
Số cuối năm	1.089.069.323.567	198.357.563.954	1.434.610.455	51.445.454	60.363.636	1.288.973.307.066
Đã khấu hao hết	-	-	*1.434.610.455*	-	*60.363.636*	*1.494.974.091*
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm (Phân loại lại)	24.655.314.550	20.902.902.968	1.432.185.293	-	60.363.636	47.050.766.447
Khấu hao trong năm	22.124.655.648	21.413.453.884	2.425.162	8.621.875	-	43.549.156.569
Số cuối năm	46.779.970.198	42.316.356.852	1.434.610.455	8.621.875	60.363.636	90.599.923.016
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm (Phân loại lại)	943.110.890.275	166.639.654.104	2.425.162	-	-	1.109.752.969.541
Số cuối năm	1.042.289.353.369	156.041.207.102	-	42.823.579	-	1.198.373.384.050

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	*Máy móc, thiết bị*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:			
Số đầu năm (Phân loại lại)	149.492.371.864	46.727.731.932	196.220.103.796
Số cuối năm	149.492.371.864	46.727.731.932	196.220.103.796
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm (Phân loại lại)	9.223.922.001	15.575.910.660	24.799.832.661
Khấu hao trong năm	3.190.053.718	5.191.970.215	8.382.023.933
Số cuối năm	12.413.975.719	20.767.880.875	33.181.856.594
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm (Phân loại lại)	140.268.449.863	31.151.821.272	171.420.271.135
Số cuối năm (i)	137.078.396.145	25.959.851.057	163.038.247.202

(i) Bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 là cấu phần văn phòng cho thuê thuộc Dự án Vinhomes Times City. Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 theo báo cáo định giá dự thảo bởi một đơn vị định giá độc lập là 497,8 tỷ VND.

13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

	Thuyết minh	*Số cuối năm*		*Số đầu năm*	
		Giá gốc	*Dự phòng*	*Giá gốc*	*Dự phòng*
Đầu tư vào công ty con	13.1	9.905.433.104.300	-	11.165.423.384.078	-
Đầu tư vào công ty liên kết	13.2	-	-	2.072.167.400.000	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	13.3	1.695.625.410.000	-	3.975.057.652.400	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	(i)	50.000.000.000	-	50.000.000.000	-
TỔNG CỘNG		**11.651.058.514.300**	**-**	**17.262.648.436.478**	**-**

(i) Đây là khoản đầu tư trái phiếu của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Ba Đình có thời hạn 120 tháng và hưởng lãi suất 7,57%/năm cho năm đầu tiên. Lãi suất trong các năm tiếp theo bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân kỳ hạn 12 tháng cộng biên độ 1%. Trái phiếu này có giá trị ghi sổ tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 50 tỷ VND.

13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

13.1 Đầu tư vào các công ty con

Thông tin chi tiết về các công ty con, tỷ lệ biểu quyết và tỷ lệ lợi ích của Công ty trong các công ty con này tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 như sau:

STT	*Tên công ty*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ lợi ích (%)*	*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính*
1	Công ty VinDS	99,00	99,00	Số 7 Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	Bán lẻ và bán buôn trong các cửa hàng kinh doanh tổng hợp, cửa hàng chuyên biệt, hoạt động tư vấn quản lý và hỗ trợ kinh doanh
2	Công ty Sinh Thái	98,18	98,18	Số 191, Phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
3	Công ty Mễ Trì	98,00	98,00	Số 7, Đại lộ Thăng Long, Phường Mễ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

Chi tiết các khoản đầu tư của Công ty vào các công ty con như sau (*):

Tên đơn vị	*Số cuối năm*		*Số đầu năm*	
	Số lượng cổ phiếu	*Giá trị (VND)*	*Số lượng cổ phiếu*	*Giá trị (VND)*
Công ty Sinh Thái (i)	294.552.000	6.556.318.241.300	242.810.503	6.013.032.522.800
Công ty Mễ Trì (ii)	81.732.000	2.656.114.863.000	-	-
Công ty VinDS	(**)	693.000.000.000	(**)	693.000.000.000
Công ty Cổ phần Vinpearlland (iii)	-	-	139.434.787	4.459.390.861.278
TỔNG CỘNG		**9.905.433.104.300**		**11.165.423.384.078**

(*) Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa xác định được tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 do chưa thu thập được đầy đủ thông tin thị trường.

(**) Đây là công ty trách nhiệm hữu hạn.

13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

13.1 Đầu tư vào các công ty con (tiếp theo)

(i) Trong tháng 4 năm 2017, Công ty đã mua thêm 17,25% cổ phần của Công ty Sinh Thái từ một công ty trong cùng Tập đoàn với tổng giá phí là 543 tỷ VND. Theo đó, Công ty tăng tỷ lệ sở hữu của Công ty trong công ty này lên 98,18%. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, thông qua Công ty Sinh Thái, Công ty gián tiếp nắm quyền kiểm soát các công ty con sau:

- Công ty Liễu Giai;
- Công ty Đô thị Gia Lâm; và
- Công ty Phú Gia.

(ii) Trong tháng 4 năm 2017, Công ty đã mua thêm 96,80% cổ phần của Công ty Mễ Trì từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ, với tổng giá phí là 2.624 tỷ VND. Theo đó, Công ty Mễ Trì trở thành công ty con của Công ty. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, thông qua Công ty Mễ Trì, Công ty gián tiếp nắm quyền kiểm soát công ty con là Công ty Prime Land.

(iii) Vào ngày 25 tháng 8 năm 2017, theo Nghị quyết số 01/2017/NQ-ĐHĐCĐ-VPL JSC, Đại hội đồng cổ đông của Công ty Cổ phần Vinpearlland ("Công ty Vinpearlland") đã thông qua việc sáp nhập Công ty Vinpearlland vào Công ty Cổ phần Vinpearl ("Công ty Vinpearl"), một công ty trong cùng Tập đoàn.

Theo đó, sau khi hoàn thành thủ tục đăng ký doanh nghiệp ghi nhận việc sáp nhập, Công ty Vinpearlland sẽ chấm dứt tồn tại, Công ty Vinpearl được kế thừa toàn bộ tài sản, các quyền và lợi ích hợp pháp, chịu trách nhiệm về các khoản nợ chưa thanh toán của Công ty Vinpearlland một cách toàn bộ và nguyên trạng.

Theo Hợp đồng sáp nhập ngày 7 tháng 9 năm 2017 được ký kết giữa Công ty Vinpearlland và Công ty Vinpearl, toàn bộ số cổ phần của các cổ đông của Công ty Vinpearlland sẽ được chuyển đổi thành cổ phần của Công ty Vinpearl theo tỷ lệ hoán đổi 1:1 (01 cổ phần của Công ty Vinpearl đổi 01 cổ phần của Công ty Vinpearlland). Theo đó, tại ngày sáp nhập, Công ty nắm giữ 46,31% cổ phần trong Công ty Vinpearl và Công ty Vinpearl trở thành công ty liên kết của Công ty.

Vào ngày 28 tháng 12 năm 2017, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty Vinpearl cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ, với giá phí chuyển nhượng là 6.014 tỷ VND. Không có lãi/lỗ phát sinh từ giao dịch này.

13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

13.2 Đầu tư vào các công ty liên kết

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết và tỷ lệ biểu quyết của Công ty trong các công ty liên kết này tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 như sau:

Tên đơn vị	*Số cuối năm*		*Số đầu năm*	
	Số lượng cổ phiếu	*Giá trị (VND)*	*Số lượng cổ phiếu*	*Giá trị (VND)*
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec ("Công ty Vinmec") (i)	-	-	147.167.740	1.471.677.400.000
Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất Phát triển Nông nghiệp VinEco ("Công ty VinEco") (ii)	-	-	(*)	600.490.000.000
TỔNG CỘNG		**-**		**2.072.167.400.000**

(*) Đây là công ty trách nhiệm hữu hạn

(i) Vào ngày 28 tháng 4 năm 2017, Công ty đã mua thêm 53,95% cổ phần Công ty Vinmec từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, qua đó, tăng tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Công ty Vinmec lên 99%. Vào ngày 28 tháng 12 năm 2017, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong Công ty Vinmec cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ, và Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh và Phát triển Đô thị Ngôi Sao Phương Nam ("Công ty Ngôi Sao Phương Nam"), một công ty trong cùng Tập đoàn. Theo đó, tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty Vinmec không còn là công ty con của Công ty.

(ii) Vào ngày 28 tháng 12 năm 2017, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty VinEco cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ. Theo đó, Công ty này không còn là công ty liên kết của Công ty.

13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

13.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Chi tiết các khoản đầu tư của Công ty vào các công ty khác như sau (*):

	Số cuối năm				*Số đầu năm*			
Tên đơn vị	*Số lượng cổ phiếu*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ sở hữu (%)*	*Giá trị (VND)*	*Số lượng cổ phiếu*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ sở hữu (%)*	*Giá trị (VND)*
Công ty Cổ phần Vincom Retail ("Công ty Vincom Retail") (i)	156.888.450	8,25	8,25	1.568.884.500.000	235.393.100	15,52	15,52	2.353.931.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Thương mại Thành phố Hồ Chí Minh (ii)	2.770.980	1,00	1,00	81.743.910.000	-	-	-	-
Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Tổng hợp Vincom ("Công ty Vinservice") (iii)	(**)	6,00	6,00	24.000.000.000	-	-	-	-
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VinAcademy (iv)	(**)	6,00	6,00	15.000.000.000	-	-	-	-
Công ty Prime Land	6.000.000	0,01	0,01	97.000.000	-	-	-	-
Công ty Ngôi Sao Phương Nam	590.000	0,98	0,98	5.900.000.000	590.000	0,98	0,98	5.900.000.000
Công ty Vinpearl (v) (Thuyết minh 13.1)	-	-	-	-	20.781.830	10,30	10,30	1.303.517.300.200
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Vinpearl (v)	-	-	-	-	25.158.966	10,30	10,30	251.589.660.000
Công ty Mễ Trì (Thuyết minh 13.1)	-	-	-	-	1.000.800	1,20	1,20	32.350.863.000
Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 3 ("Công ty Xây dựng Vincom 3") (iii)	-	-	-	-	(**)	6,00	6,00	24.000.000.000
Công ty Cổ phần Năng lượng Hải Linh (vi)	-	-	-	-	30.000	3,00	3,00	3.408.829.200
Công ty TNHH Kinh Doanh Bất Động Sản Vinhomes 2	-	-	-	-	(**)	6,00	6,00	360.000.000
TỔNG CỘNG				**1.695.625.410.000**				**3.975.057.652.400**

(*) Công ty và các công ty con không xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này do chưa có đủ thông tin tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, ngoại trừ khoản đầu tư vào Công ty Vincom Retail.

(**) Đây là công ty trách nhiệm hữu hạn.

13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

13.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (tiếp theo)

(i) Trong tháng 9 năm 2017, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng 78,5 triệu cổ phần trong Công ty Vincom Retail cho các cá nhân. Cũng trong cùng thời gian, các cổ đông nắm giữ cổ phiếu ưu đãi của Công ty Vincom Retail đã thực hiện việc chuyển đổi cổ phiếu ưu đãi thành cổ phiếu thường. Qua đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Công ty Vincom Retail giảm xuống còn 8,25%. Giá trị hợp lý của khoản đầu tư này tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 7.397 tỷ VND.

(ii) Trong tháng 12 năm 2017, Công ty đã hoàn thành việc nhận chuyển nhượng 1% tỷ lệ sở hữu trong Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Thương mại Thành phố Hồ Chí Minh từ Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ, một công ty trong cùng Tập đoàn.

(iii) Vào ngày 5 tháng 4 năm 2017, Công ty Xây dựng Vincom 3 đã được đổi tên thành Công ty Vinservice.

(iv) Trong năm, Công ty đã góp vốn vào Công ty này.

(v) Theo Hợp đồng sáp nhập ngày 8 tháng 11 năm 2017 được ký kết giữa Công ty Vinpearl và Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Vinpearl, toàn bộ số cổ phần của các cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Vinpearl sẽ được chuyển đổi thành cổ phần của Công ty Vinpearl theo tỷ lệ hoán đổi 1:1 (01 cổ phần của Công ty Vinpearl đổi 01 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Vinpearl). Qua đó, khoản đầu tư của Công ty trong Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Vinpearl được chuyển thành khoản đầu tư trong Công ty Vinpearl.

Vào ngày 28 tháng 12 năm 2017, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty Vinpearl cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ (Thuyết minh số 13.1).

(vi) Trong tháng 2 năm 2017, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Năng lượng Hải Linh cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ.

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

14.1 *Phải trả người bán*

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	Giá trị	*Số có khả năng trả nợ*	*Giá trị*	*Số có khả năng trả nợ*
Phải trả ngắn hạn cho người bán	438.026.637.242	438.026.637.242	1.087.988.322.799	1.087.988.322.799
Trong đó:				
Đối tác doanh nghiệp cung cấp dịch vụ xây dựng	*66.222.458.251*	*66.222.458.251*	*125.643.164.410*	*125.643.164.410*
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bất động sản Lanmak	*62.850.119.488*	*62.850.119.488*	*69.590.886.515*	*69.590.886.515*
Đối tác doanh nghiệp cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản	*54.453.054.935*	*54.453.054.935*	*516.198.464.501*	*516.198.464.501*
Phải trả ngắn hạn cho người bán khác	*254.501.004.568*	*254.501.004.568*	*376.555.807.373*	*376.555.807.373*
Phải trả ngắn hạn cho bên liên quan (Thuyết minh số 27)	110.947.908.170	110.947.908.170	254.924.894.679	254.924.894.679
TỔNG CỘNG	**548.974.545.412**	**548.974.545.412**	**1.342.913.217.478**	**1.342.913.217.478**

14.2 *Người mua trả tiền trước*

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Thanh toán theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (*)	179.720.881.585	8.054.686.483.869
TỔNG CỘNG	**179.720.881.585**	**8.054.686.483.869**

(*) Đây là số dư các khoản thanh toán theo tiến độ của các hợp đồng mua căn hộ tại Dự án Vinhomes Times City của các khách hàng cá nhân theo các hợp đồng mua bán đã ký với Công ty.

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm	*Số phải nộp trong năm*	*Số đã nộp trong năm*	*Số cuối năm*
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	308.601.984.667	345.120.704.454	(638.996.390.860)	14.726.298.261
Thuế thu nhập cá nhân	15.290.433	788.516.698	(782.354.955)	21.452.176
Thuế giá trị gia tăng	80.921.662.646	83.715.592.573	(164.637.255.219)	-
Các loại thuế khác	-	45.736.922.872	(17.224.022.572)	28.512.900.300
TỔNG CỘNG	**389.538.937.746**	**475.361.736.597**	**(821.640.023.606)**	**43.260.650.737**

	Số đầu năm	*Số phải thu trong năm*	*Số đã thu trong năm*	*Số cuối năm*
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	41.731.071	34.970.370.802	-	35.012.101.873
TỔNG CỘNG	**41.731.071**	**34.970.370.802**	**-**	**35.012.101.873**

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Lãi trái phiếu và lãi vay phải trả	761.785.716.319	393.870.640.358
Giá vốn trích trước cho các căn hộ đã bàn giao	407.030.360.139	246.808.820.819
Chi phí xây dựng trích trước	108.496.299.151	270.277.663.609
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới và các chi phí khác liên quan đến các căn hộ chưa bàn giao	26.341.375.767	36.935.766.002
Các khoản chi phí phải trả khác	732.962.509	842.726.626
TỔNG CỘNG	**1.304.386.713.885**	**948.735.617.414**
Trong đó:		
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	*797.831.208.273*	*691.836.757.297*
Chi phí phải trả ngắn hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	*506.555.505.612*	*256.898.860.117*

17. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Kinh phí bảo trì của các căn hộ đã bàn giao (i)	471.081.820.805	296.078.519.457
Đặt cọc từ khách mua nhà theo thỏa thuận đặt cọc đảm bảo thực hiện Hợp đồng Mua bán căn hộ (ii)	69.328.051.450	-
Tiền trả trước từ khách hàng mua căn hộ	13.592.287.260	1.934.294.585.641
Các khoản phải trả khác	13.718.942.325	95.340.839.684
TỔNG CỘNG	**567.721.101.840**	**2.325.713.944.782**
Trong đó:		
Các khoản phải trả khác	*567.415.553.024*	*2.241.469.556.307*
Phải trả khác cho bên liên quan (Thuyết minh số 27)	*305.548.816*	*84.244.388.475*

(i) Đây là khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao của Dự án Vinhomes Times City và sẽ được chuyển về cho Ban Quản trị Tòa nhà sau khi Ban Quản trị Tòa nhà được thành lập.

(ii) Đây là khoản đặt cọc nhận từ các khách hàng mua căn hộ thuộc Dự án Vinhomes Times City với lãi suất 10%/năm để Công ty hoàn tất các thủ tục pháp lý liên quan Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của căn hộ cho các khách hàng này.

18. VAY

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm		*Số phát sinh trong năm*		*Số cuối năm*	
	Giá trị	*Số có khả năng trả nợ*	*Tăng*	*Giảm*	*Giá trị*	*Số có khả năng trả nợ*
Vay ngắn hạn						
Vay đối tượng khác (Thuyết minh số 18.1)	-	-	2.000.000.000.000	-	2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
Vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	6.790.579.561.702	6.790.579.561.702	21.548.450.550.000	(20.716.030.111.702)	7.623.000.000.000	7.623.000.000.000
	6.790.579.561.702	**6.790.579.561.702**	**23.548.450.550.000**	**(20.716.030.111.702)**	**9.623.000.000.000**	**9.623.000.000.000**
Vay dài hạn						
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 18.2)	-	-	5.414.121.466.418	-	5.414.121.466.418	5.414.121.466.418
	-	**-**	**5.414.121.466.418**	**-**	**5.414.121.466.418**	**5.414.121.466.418**
TỔNG CỘNG	**6.790.579.561.702**	**6.790.579.561.702**	**28.962.572.016.418**	**20.716.030.111.702**	**15.037.121.466.418**	**15.037.121.466.418**

18. VAY (tiếp theo)

18.1 Vay đối tượng khác

Bên cho vay	*Số cuối năm VND*	*Lãi suất %/năm*	*Ngày đáo hạn*	*Hình thức đảm bảo*
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Quản lý Bất Động Sản Vinhomes	2.000.000.000.000	7	Ngày 21 tháng 12 năm 2018	Không có
	2.000.000.000.000			

18.2 Trái phiếu phát hành

Đây là khoản trái phiếu doanh nghiệp được phát hành bởi Công ty, chịu lãi suất 9,2%/năm áp dụng cho hai kỳ tính lãi đầu tiên. Mỗi kỳ tính lãi sau, lãi suất là tổng của 3,25%/năm và lãi suất tham chiếu là lãi suất trung bình cộng của các mức lãi suất tiền gửi cá nhân (trả lãi sau) kỳ hạn 12 tháng bằng đồng Việt Nam do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam công bố vào kỳ tính lãi đó.

Tài sản đảm bảo cho loại trái phiếu này bao gồm tất cả các tài sản, quyền và lợi ích của Công ty Vinpearl liên quan đến Dự án Công viên Văn hóa và Du lịch Sinh thái Vinpearlland.

19. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

Đây là khoản dự phòng chi phí sửa chữa các căn hộ tại Dự án Vinhomes Times City theo điều khoản bảo hành trong các Hợp đồng Mua bán căn hộ.

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

20.1 *Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu*

Đơn vị tính: VND

	Vốn cổ phần đã phát hành	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Tổng cộng*
Năm trước			
Số đầu năm	2.000.000.000.000	1.356.399.968.578	3.356.399.968.578
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	2.073.435.422.206	2.073.435.422.206
Số cuối năm	2.000.000.000.000	3.429.835.390.784	5.429.835.390.784
Năm nay			
Số đầu năm	2.000.000.000.000	3.429.835.390.784	5.429.835.390.784
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	1.812.412.831.995	1.812.412.831.995
Số cuối năm	2.000.000.000.000	5.242.248.222.779	7.242.248.222.779

20.2 *Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu*

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm	2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Số cuối năm	**2.000.000.000.000**	**2.000.000.000.000**

20.3 *Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi*

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	200.000.000	200.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	200.000.000	200.000.000
Cổ phiếu phổ thông	*200.000.000*	*200.000.000*
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	200.000.000	200.000.000
Cổ phiếu phổ thông	*200.000.000*	*200.000.000*
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 10.000 VND/cổ phiếu).

21. DOANH THU

21.1 *Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ*

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Tổng doanh thu	**11.007.644.538.247**	**9.518.319.150.184**
Trong đó:		
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản (i)	*10.763.329.914.873*	*9.356.650.803.844*
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ khác (ii)	*200.215.396.660*	*133.605.531.370*
Doanh thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	*44.099.226.714*	*28.062.814.970*
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	**11.007.644.538.247**	**9.518.319.150.184**
Trong đó:		
Doanh thu thuần từ chuyển nhượng bất động sản	*10.763.329.914.873*	*9.356.650.803.844*
Doanh thu thuần cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ khác	*200.215.396.660*	*133.605.531.370*
Doanh thu thuần từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	*44.099.226.714*	*28.062.814.970*
Trong đó:		
Doanh thu đối với bên khác	*10.926.447.322.584*	*9.435.951.493.739*
Doanh thu đối với bên liên quan	*81.197.215.663*	*82.367.656.445*

(i) Đây là doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản phát sinh từ việc chuyển nhượng các căn hộ thuộc Dự án Vinhomes Times City.

(ii) Đây chủ yếu là doanh thu từ việc cho thuê văn phòng và cung cấp các dịch vụ liên quan tại Dự án Vinhomes Times City.

21.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Thu nhập từ cổ tức	80.947.254.140	144.000.000.000
Lãi tiền gửi và cho vay	4.244.138.270	239.834.838.715
Lãi chênh lệch tỷ giá	-	315.030.748
TỔNG CỘNG	**85.191.392.410**	**384.149.869.463**

21. DOANH THU (tiếp theo)

21.3 *Doanh thu và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư*

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Thu nhập từ cho thuê bất động sản đầu tư	200.215.396.660	133.605.531.370
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(188.357.768.772)	(126.812.473.198)

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	6.747.957.829.300	5.238.626.253.734
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ khác	188.357.768.772	126.812.473.198
Giá vốn liên quan đến hợp đồng hợp tác kinh doanh	26.520.967.848	18.676.199.895
TỔNG CỘNG	**6.962.836.565.920**	**5.384.114.926.827**

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí lãi vay	830.847.132.323	294.224.985.261
Lỗ từ giao dịch bán công ty con	-	334.700.000.000
Chi phí tài chính khác	371.611.362	87.685.867
TỔNG CỘNG	**831.218.743.685**	**629.012.671.128**

24. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm		
Phí tư vấn cho các căn hộ bàn giao	354.307.324.563	423.204.126.778
Chi phí hoa hồng môi giới	230.469.822.272	267.412.079.609
Phí sử dụng thương hiệu Vinhomes	118.168.852.775	99.112.805.363
Chi phí quảng cáo tiếp thị	18.080.059.875	36.515.181.287
Chi phí bán hàng khác	153.268.632.781	87.502.209.238
	874.294.692.266	**913.746.402.275**
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	120.489.178.500	142.248.256.176
Chi phí nhân công	4.511.782.612	2.817.021.222
Chi phí khấu hao tài sản cố định	582.000.263	316.809.885
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	60.147.703.862	178.941.638.411
	185.730.665.237	**324.323.725.694**
TỔNG CỘNG	**1.060.025.357.503**	**1.238.070.127.969**

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

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí phát triển bất động sản để bán	1.886.092.690.182	3.984.823.191.445
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.158.117.519.930	1.183.353.444.393
Chi phí khấu hao tài sản cố định	52.127.087.719	31.127.084.026
Chi phí nhân công	4.511.782.612	2.817.021.222
Chi phí khác	60.147.703.862	168.667.147.383
TỔNG CỘNG	**3.160.996.784.305**	**5.370.787.888.469**

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty là 20% lợi nhuận chịu thuế (năm 2016: 20%).

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

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

26.1 Chi phí thuế TNDN

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	432.936.660.011	585.822.247.034
(Thu nhập)/chi phí thuế TNDN hoãn lại	(954.221.829)	1.621.267.702
TỔNG CỘNG	**431.982.438.182**	**587.443.514.736**

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**2.244.395.270.177**	**2.660.878.936.942**
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	448.879.054.035	532.175.787.389
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) chi phí thuế TNDN:		
Thu nhập từ cổ tức	(16.189.450.829)	(28.800.000.000)
Lỗ năm trước chuyển sang	(3.212.744.660)	-
Chi phí không hợp lý, hợp lệ	583.476.210	19.983.711.450
Chi phí lãi vay ứng với phần vốn chưa góp đủ	20.565.896	6.055.109
Lỗ từ các hoạt động kinh doanh không được bù trừ	-	63.575.372.565
Ảnh hưởng của thay đổi thuế suất thuế TNDN	-	502.588.223
Điều chỉnh khác	1.901.537.530	-
Chi phí thuế TNDN	**431.982.438.182**	**587.443.514.736**

26.2 Thuế TNDN hiện hành

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

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

26.3 *Thuế TNDN hoãn lại*

Công ty đã ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại với các biến động trong năm báo cáo và năm trước như sau:

Đơn vị tính: VND

	Bảng cân đối kế toán riêng		*Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng*	
	Số cuối năm	*Số đầu năm*	*Năm nay*	*Năm trước*
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Chi phí trả nợ trước hạn trích trước và doanh thu chưa thực hiện của dịch vụ trông giữ xe	4.861.424.576	3.907.202.747	954.221.829	3.907.202.747
Chi phí bán hàng phục vụ Dự án Vinhomes Times City	-	-	-	(5.528.470.449)
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại thuần	***4.861.424.576***	***3.907.202.747***		
Thu nhập/(chi phí) thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng			***954.221.829***	***(1.621.267.702)***

Lỗ chuyển sang từ năm trước

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 303.588.788.521 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 319.652.511.822 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong trong tương lai. Chi tiết như sau:

Đơn vị tính: VND

Năm phát sinh	*Có thể chuyển lỗ đến năm*	*Lỗ tính thuế*	*Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2017*	*Không được chuyển lỗ*	*Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2017*
2016	2021	319.652.511.822	(16.063.723.301)	-	303.588.788.521
TỔNG CỘNG		**319.652.511.822**	**(16.063.723.301)**	**-**	**303.588.788.521**

27. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

27.1 *Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan*

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Chuyển nhượng cổ phần phải thu	9.822.660.610.678	44.155.614.197
		Chuyển nhượng cổ phần đã thu	(6.408.829.200)	(44.155.614.197)
		Gốc vay phải trả	(8.251.450.550.000)	(3.616.844.385.803)
		Gốc vay đã trả	9.519.885.725.899	4.588.409.209.904
		Chuyển nhượng cổ phần phải trả	(4.386.006.520.000)	(4.415.561.419.672)
		Chuyển nhượng cổ phần đã trả	4.386.006.520.000	4.415.561.419.672
		Chuyển tiền vào tài khoản quản lý tiền tập trung	4.321.821.162.338	1.580.093.683.600
		Nhận lại tiền từ tài khoản quản lý tiền tập trung	(4.278.243.334.441)	(2.017.099.925.199)
		Lãi vay phải trả	(262.443.540.116)	(134.259.212.406)
		Lãi vay đã trả	351.231.113.587	-
		Phí sử dụng thương hiệu Vinhomes phải trả	(129.985.738.053)	(109.024.085.899)
		Phí sử dụng thương hiệu Vinhomes đã trả	238.356.726.618	653.097.334
		Phí quản lý chung phải trả	(54.328.334.559)	(97.673.152.906)
		Phí quản lý chung đã trả	90.912.897.161	61.088.590.304
		Chuyển trả công ty mẹ chi hộ tiền tài trợ	80.200.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Thương mại Thành phố Hồ Chí Minh	Công ty trong cùng Tập đoàn	Gốc vay phải trả	(2.450.000.000.000)	-
		Gốc vay đã trả	1.590.000.000.000	-
		Lãi vay phải trả	(50.854.999.999)	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc ("Công ty Du lịch Phú Quốc")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Gốc vay phải trả	-	(2.150.000.000.000)
		Gốc vay đã trả	2.110.000.000.000	40.000.000.000
		Lãi vay phải trả	(105.550.083.333)	(49.151.666.666)
		Lãi vay đã trả	6.000.000.000	-
		Chuyển nhượng cổ phần phải trả	-	(409.838.070.000)
		Chuyển nhượng cổ phần đã trả	-	409.838.070.000
Công ty Mễ Trì	Công ty con	Gốc vay phải trả	(1.670.000.000.000)	-
		Gốc vay đã trả	645.000.000.000	-
		Lãi vay phải trả	(16.684.305.558)	-
		Lãi vay đã trả	435.555.556	-
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	Công ty trong cùng Tập đoàn	Gốc vay phải trả	(1.630.000.000.000)	-
		Gốc vay đã trả	1.630.000.000.000	-
		Lãi vay phải trả	(42.781.666.667)	-
		Lãi vay đã trả	42.781.666.667	-
		Chuyển nhượng cổ phần phải trả	(81.743.910.000)	-

27. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

27.1 *Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan* (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
Công ty Sinh Thái	Công ty con	Gốc vay phải trả	(1.105.000.000.000)	-
		Gốc vay đã trả	800.000.000.000	-
		Lãi vay phải trả	(8.296.166.673)	-
		Lãi vay đã trả	4.200.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Xavinco	Công ty trong cùng Tập đoàn	Gốc vay phải trả	(1.070.000.000.000)	-
		Gốc vay đã trả	303.000.000.000	-
		Lãi vay phải trả	(47.825.361.113)	-
Công ty TNHH Một thành viên Vinschool ("Công ty Vinschool")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Gốc vay phải trả	(1.040.000.000.000)	-
		Gốc vay đã trả	305.000.000.000	-
		Doanh thu chia sẻ từ dịch vụ giáo dục	43.950.811.882	28.062.814.970
		Doanh thu chia sẻ từ dịch vụ giáo dục đã thu	(40.956.826.454)	-
		Lãi vay phải trả	(17.084.861.112)	-
		Phí dịch vụ bán kèm căn hộ phải trả	(2.941.664.000)	(16.510.620.000)
		Phí dịch vụ bán kèm căn hộ đã trả	2.941.664.000	16.510.620.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát ("Công ty Tân Liên Phát")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Gốc vay phải trả	-	(900.000.000.000)
		Gốc vay đã trả	900.000.000.000	-
		Lãi vay phải trả	(777.777.778)	(14.913.888.888)
		Lãi vay đã trả	9.158.333.333	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương Mại Tổng hợp Vincommerce ("Công ty Vincommerce")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí mua hàng phải trả	(855.037.892.173)	(798.968.492.876)
		Chi phí mua hàng đã trả	810.110.876.416	682.089.331.380
		Doanh thu cho thuê văn phòng phải thu	27.112.781.944	24.503.526.456
		Doanh thu cho thuê văn phòng đã thu	(24.553.504.798)	(24.503.526.456)
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm	Công ty trong cùng Tập đoàn	Gốc vay phải trả	(710.000.000.000)	-
		Gốc vay đã trả	470.000.000.000	-
		Lãi vay phải trả	(8.211.388.890)	-
		Lãi vay đã trả	5.512.500.000	-
Công ty TNHH Metropolis Hà Nội	Công ty trong cùng Tập đoàn	Gốc vay phải trả	(700.000.000.000)	-
		Gốc vay đã trả	80.000.000.000	-
		Lãi vay phải trả	(33.953.888.888)	-
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Gốc vay phải trả	(680.000.000.000)	-
		Gốc vay đã trả	680.000.000.000	-
		Lãi vay phải trả	(8.153.582.177)	-
		Lãi vay đã trả	8.153.582.177	-
		Cổ tức phải thu	-	144.000.000.000
		Cổ tức đã thu	-	(144.000.000.000)

27. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

27.1 *Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan* (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
Công ty TNHH Sản xuất và Kinh doanh Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Gốc vay phải trả	(600.000.000.000)	-
		Gốc vay đã trả	600.000.000.000	-
		Lãi vay phải trả	(12.835.277.778)	-
		Lãi vay đã trả	12.835.277.778	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia ("Công ty Thành phố Hoàng Gia")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chuyển nhượng cổ phần phải trả	(543.285.718.500)	-
		Chuyển nhượng cổ phần đã trả	543.285.718.500	-
		Gốc vay phải trả	(440.000.000.000)	-
		Gốc vay đã trả	20.000.000.000	-
		Lãi vay phải trả	(6.821.111.112)	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng ("Công ty Sài Đồng")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Gốc vay phải trả	-	(405.844.385.803)
		Gốc vay đã trả	405.844.385.803	-
		Lãi vay phải trả	(10.574.500.942)	(9.190.278.269)
		Lãi vay đã trả	19.764.779.211	-
		Thu hộ phải trả	-	(56.841.420.000)
		Thu hộ đã trả	-	56.841.420.000
		Chuyển nhượng cổ phần phải thu	-	44.255.614.197
		Chuyển nhượng cổ phần đã thu	-	(44.255.614.197)
Công ty Phú Gia	Công ty con	Gốc vay phải trả	(397.000.000.000)	-
		Gốc vay đã trả	10.000.000.000	-
		Lãi vay phải trả	(20.919.694.445)	-
Công ty TNHH Xalivico	Công ty trong cùng Tập đoàn	Gốc vay phải trả	(255.000.000.000)	-
		Gốc vay đã trả	1.000.000.000	-
		Lãi vay phải trả	(13.424.833.334)	-
Công ty Vinmec	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chuyển tiền cho vay	170.000.000.000	-
		Góp vốn	-	283.677.400.000
Công ty Ngôi Sao Phương nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Gốc vay đã trả	96.300.000.000	-
		Lãi vay phải trả	(42.544.191.667)	-
		Chuyển nhượng cổ phần phải thu	32.665.960.000	-
Quỹ Thiện Tâm	Tổ chức cùng chủ sở hữu	Tạm ứng chi phí từ thiện	91.382.084.246	-
		Chi phí từ thiện đã trả	-	7.857.449.500

27. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

27.1 *Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan* (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cổ tức phải thu	80.947.254.143	-
		Cổ tức đã thu	(80.947.254.143)	-
		Góp vốn	-	117.851.000.000
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ quản lý diện tích cho thuê phải trả	(53.831.343.494)	(27.450.650.044)
		Phí dịch vụ quản lý diện tích cho thuê đã trả	54.197.231.925	33.607.294.644
		Doanh thu cho thuê văn phòng phải thu	13.568.630.283	14.758.892.527
		Doanh thu cho thuê văn phòng đã thu	(13.652.642.733)	(14.613.638.124)
		Chuyển nhượng nhà sinh hoạt cộng đồng và quyền sử dụng đất phải trả	-	(29.747.276.212)
		Chuyển nhượng nhà sinh hoạt cộng đồng và quyền sử dụng đất đã trả	-	29.747.276.212
Công ty Vinservice[1]	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí xây dựng phải trả	(17.151.426.180)	(71.964.865.611)
		Chi phí xây dựng đã trả	27.995.500.526	37.013.823.089
Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Vincom[2]	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí xây dựng phải trả	(8.269.731.574)	(11.467.823.371)
		Chi phí xây dựng đã trả	9.905.402.063	13.870.135.945

[1] Tên trước đây là Công ty Xây dựng Vincom 3.
[2] Trong năm 2017, Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 6 đã được sáp nhập vào Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 1. Cũng trong năm 2017, Công ty TNHH Quản lý xây dựng Vincom 1 được đổi tên thành Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Vincom.

27. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

27.2 *Chi tiết các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan*

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm VND*	*Số đầu năm VND*
Phải thu khách hàng (Thuyết minh số 5.1)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Chuyển nhượng cổ phần phải thu	9.822.251.781.478	-
Công ty Ngôi Sao Phương Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chuyển nhượng cổ phần phải thu	32.665.960.000	-
Công ty Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu doanh thu chia sẻ từ dịch vụ giáo dục và các dịch vụ liên quan	6.025.154.038	2.779.438.237
Công ty Vincommerce	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ doanh thu cho thuê và các dịch vụ liên quan	2.559.277.146	-
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ doanh thu cho thuê và các dịch vụ liên quan	1.590.576.173	28.815.138
Công ty TNHH Sản xuất và Kinh doanh Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ doanh thu cho thuê và các dịch vụ liên quan	1.547.810.047	-
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ doanh thu cho thuê và các dịch vụ liên quan	1.093.419.580	1.177.432.030
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khách hàng khác	1.749.634.874	49.230.932
			9.869.483.613.336	**4.034.916.337**

27. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

27.2 *Chi tiết các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan*

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm VND*	*Số đầu năm VND*
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 7)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu tiền chuyển vào tài khoản của công ty mẹ theo chương trình quản lý tiền tập trung	53.070.861.526	9.493.033.629
		Lãi quản lý dòng tiền tập trung phải thu	88.009.488	-
Công ty Vinmec	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi cho vay phải thu	386.944.440	-
Công ty Cổ phần Năng lượng Hải Linh	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi cho vay phải thu	-	58.810.334
			53.545.815.454	**9.551.843.963**

27. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

27.2 *Chi tiết các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan* (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm VND*	*Số đầu năm VND*
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 14.1)				
Công ty Cổ phần Du lịch Cần Giờ	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chuyển nhượng cổ phần phải trả	81.743.910.000	-
Công ty Vinservice	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ xây dựng phải trả	21.258.330.006	34.532.387.088
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ bán kèm căn hộ phải trả	2.295.000.000	3.434.850.000
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phí dịch vụ quản lý chung phải trả	-	36.584.562.602
		Phí sử dụng thương hiệu Vinhomes phải trả	-	108.370.988.565
		Phí dịch vụ hỗ trợ phát triển bất động sản phải trả	-	2.498.585.780
Công ty Vincommerce	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả về mua hàng hoá	-	29.353.480.850
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Vinhomes 1	Công ty trong cùng Tập đoàn (đến ngày 5 tháng 8 năm 2017)	Chi phí dịch vụ phải trả	-	27.500.000.000
Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ xây dựng phải trả	-	6.399.904.727
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải trả phí dịch vụ	5.650.668.164	6.250.135.067
			110.947.908.170	**254.924.894.679**

27. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

27.2 *Chi tiết các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan* (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm VND*	*Số đầu năm VND*
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 16)				
Công ty Du lịch Phú Quốc	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	148.701.749.999	49.151.666.666
Công ty Ngôi Sao Phương Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	79.742.172.223	37.197.980.556
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Lãi vay phải trả	64.190.805.600	152.978.379.071
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Dịch Vụ Thương Mại Thành Phố Hồ Chí Minh	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	50.854.999.999	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Xavinco	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	47.825.361.113	-
Công ty TNHH Metropolis Hà Nội	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	33.953.888.888	-
Công ty Phú Gia	Công ty con	Lãi vay phải trả	20.911.916.667	-
Công ty Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	17.084.861.112	-
Công ty Mễ Trì	Công ty con	Lãi vay phải trả	16.248.750.002	-
Công ty TNHH Xalivico	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	13.424.833.334	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải trả hàng hóa dịch vụ	13.616.166.675	17.570.833.824
			506.555.505.612	**256.898.860.117**

27. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

27.2 *Chi tiết các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan* (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm VND*	*Số đầu năm VND*
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 17)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Thu chi hộ phải trả	37.721.476	83.610.228.125
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải trả hàng hóa dịch vụ	267.827.340	634.160.350
			305.548.816	**84.244.388.475**

27.3 *Chi tiết các khoản cho các bên liên quan vay ngắn hạn* (Thuyết minh số 6)

Chi tiết các khoản cho vay ngày 31 tháng 12 năm 2017:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Số dư vay VND*	*Lãi suất %/năm*	*Ngày đáo hạn*	*Tài sản đảm bảo*
Công ty Vinmec	Công ty trong cùng Tập đoàn	170.000.000.000	7	Ngày 21 tháng 12 năm 2018	Không có
		170.000.000.000			

Chi tiết các khoản cho vay ngày 31 tháng 12 năm 2016:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Số dư vay VND*	*Lãi suất %/năm*	*Ngày đáo hạn*	*Tài sản đảm bảo*
Công ty Cổ phần Năng lượng Hải Linh	Công ty trong cùng Tập đoàn	4.200.738.202	7	21 tháng 10 năm 2017	Không có
		4.200.738.202			

27. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

27.4 Chi tiết các khoản vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 18)

Chi tiết các khoản đi vay ngày 31 tháng 12 năm 2017:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Số dư vay VND*	*Lãi suất %/năm*	*Ngày đáo hạn*	*Tài sản đảm bảo*
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	1.500.000.000.000	7	25 tháng 12 năm 2018	Không có
Công ty Mễ Trì	Công ty con	1.025.000.000.000	7	7 tháng 6 năm 2018	Không có
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Dịch Vụ Thương Mại Thành Phố Hồ Chí Minh	Công ty trong cùng Tập đoàn	860.000.000.000	7	15 tháng 7 năm 2018	Không có
Công ty Cổ phần Bất động sản Xavinco	Công ty trong cùng Tập đoàn	767.000.000.000	7	4 tháng 4 năm 2018	Không có
Công ty Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	735.000.000.000	7	21 tháng 8 năm 2018	Không có
Công ty TNHH Metropolis Hà Nội	Công ty trong cùng Tập đoàn	620.000.000.000	7	5 tháng 4 năm 2018	Không có
Công ty Ngôi Sao Phương Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	510.000.000.000	7	21 tháng 2 năm 2018	Không có
Công ty Thành phố Hoàng Gia	Công ty trong cùng Tập đoàn	420.000.000.000	7	13 tháng 10 năm 2018	Không có
Công ty Phú Gia	Công ty con	387.000.000.000	7	4 tháng 4 năm 2018	Không có
Công ty Sinh Thái	Công ty con	305.000.000.000	7	20 tháng 6 năm 2018	Không có
Công ty TNHH Xalivico	Công ty trong cùng Tập đoàn	254.000.000.000	7	5 tháng 4 năm 2018	Không có
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm	Công ty trong cùng Tập đoàn	240.000.000.000	7	16 tháng 5 năm 2018	Không có
		7.623.000.000.000			

Chi tiết các khoản đi vay ngày 31 tháng 12 năm 2016:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Số dư vay VND*	*Lãi suất %/năm*	*Ngày đáo hạn*	*Tài sản đảm bảo*
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	2.768.435.175.899	7	31 tháng 1 năm 2017	Không có
Công ty Du lịch Phú Quốc	Công ty trong cùng Tập đoàn	2.110.000.000.000	7	5 tháng 3 năm 2017	Không có
Công ty Tân Liên Phát	Công ty trong cùng Tập đoàn	900.000.000.000	7	14 tháng 3 năm 2017	Không có
Công ty Ngôi Sao Phương Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	606.300.000.000	7	22 tháng 2 năm 2017	Không có
Công ty Sài Đồng	Công ty trong cùng Tập đoàn	405.844.385.803	7	5 tháng 9 năm 2017	Không có
		6.790.579.561.702			

28. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

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

Công ty, là bên đi thuê, đã ký kết các hợp đồng thuê đất với Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội và số tiền thuê tối thiểu theo các thỏa thuận này vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 như sau:

	Số cuối năm *VND*	*Số đầu năm* *VND*
Đến 1 năm	1.043.209.112	1.043.209.112
Trên 1 đến 5 năm	4.172.836.448	4.172.836.448
Trên 5 năm	39.641.946.260	40.685.155.372
TỔNG CỘNG	**44.857.991.820**	**45.901.200.932**

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

Công ty, 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 2017 như sau:

	Số cuối năm *VND*	*Số đầu năm* *VND*
Đến 1 năm	31.783.832.626	93.402.539.919
Trên 1 đến 5 năm	16.550.479.044	73.251.650.788
TỔNG CỘNG	**48.334.311.670**	**166.654.190.707**

29. DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG

Một số dữ liệu tương ứng trong báo cáo tài chính riêng của Công ty tại ngày 1 tháng 1 năm 2017 đã được phân loại lại theo kết quả đánh giá của Ban Tổng Giám đốc Công ty. Chi tiết như sau:

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2016 (đã được phân loại trước đây)	*Phân loại lại*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2016 (được phân loại lại)*
Bảng cân đối kế toán riêng			
Tài sản cố định hữu hình	728.832.582.191	380.920.387.350	1.109.752.969.541
Nguyên giá	*767.660.528.490*	*389.143.207.498*	*1.156.803.735.988*
Giá trị hao mòn lũy kế	*(38.827.946.299)*	*(8.222.820.148)*	*(47.050.766.447)*
Bất động sản đầu tư	552.340.658.485	(380.920.387.350)	171.420.271.135
Nguyên giá	*585.363.311.294*	*(389.143.207.498)*	*196.220.103.796*
Giá trị hao mòn lũy kế	*(33.022.652.809)*	*8.222.820.148*	*(24.799.832.661)*

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

Vào ngày 2 tháng 1 năm 2018, Công ty đã ký kết các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP để đầu tư, xây dựng và kinh doanh một số dự án bất động sản tại Thành phố Hạ Long, Thành phố Hải Phòng và Thành phố Hà Nội. Theo đó, Công ty đã chuyển các khoản vốn hợp tác cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP với tổng số tiền là 7.900 tỷ VND.

Vào ngày 3 tháng 1 năm 2018, Công ty VinDS đã được sáp nhập vào Công ty Vincommerce và Công ty VinDS chấm dứt tồn tại. Sau đó, vào ngày 8 tháng 1 năm 2018, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong Công ty Vincommerce cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP với tổng giá phí là 693 tỷ VND.

Vào ngày 5 tháng 1 năm 2018, Công ty đã ký kết các hợp đồng chuyển nhượng cổ phần có điều kiện với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và Công ty Sài Đồng để nhận chuyển nhượng cổ phần của một số công ty con trong cùng Tập đoàn. Theo đó, Công ty đã đặt cọc với tổng số tiền là 2.232,5 tỷ VND.

Trong tháng 1 năm 2018, Công ty đã đặt cọc cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP với số tiền là 1.988 tỷ VND theo Thỏa thuận nguyên tắc về việc chuyển nhượng cổ phần được ký kết vào ngày 16 tháng 1 năm 2018 để mua cổ phần của một công ty trong cùng Tập đoàn.

30. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM (tiếp theo)

Vào ngày 18 tháng 1 năm 2018, Công ty đã ký các hợp đồng chuyển nhượng vốn góp để mua 90% cổ phần của Công ty Tây Tăng Long từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, Công ty Vinpearl và Công ty Sinh Thái với tổng giá phí là 270 tỷ VND. Theo đó, Công ty Tây Tăng Long trở thành công ty con của Công ty.

Vào ngày 18 tháng 1 năm 2018, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua Nghị quyết số 01/2018/NQ/ĐHĐCĐ-HANOI CITY JSC về việc (i) chào bán cổ phần riêng lẻ cho một số nhà đầu tư; (ii) phát hành cổ phần để chi trả cổ tức cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 1.000:2.000 (mỗi cổ đông hiện hữu sở hữu 1.000 cổ phần được nhận cổ tức bằng 2.000 cổ phần) và (iii) nhận sáp nhập Công ty Tân Liên Phát và Công ty Vinhomes Quản lý để tăng vốn điều lệ. Sau đó, vào ngày 1 tháng 2 năm 2018, Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 18 phê duyệt việc tăng vốn điều lệ của Công ty lên mức 28.365 tỷ VND.

Vào ngày 24 và 25 tháng 1 năm 2018, Công ty đã ký các hợp đồng chuyển nhượng vốn góp để mua 97,69% cổ phần của Công ty TNHH Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya Việt Nam ("Công ty Đô thị Đại học") từ các đối tác với tổng giá phí là 11.748 tỷ VND. Theo đó, Công ty Đô thị Đại học trở thành công ty con của Công ty.

Vào ngày 2 tháng 2 năm 2018, Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 19 để chính thức đổi tên thành Công ty Cổ phần Vinhomes.

Vào ngày 5 tháng 2 năm 2018, Đại hội đồng cổ đông của Công ty đã thông qua Nghị quyết số 02/2018/NQ/ĐHĐCĐ-VINHOMES JSC về phương án tách công ty. Theo đó, vốn cổ phần đã phát hành của Công ty đã giảm 1.569 tỷ VND. Sau đó, vào ngày 12 tháng 2 năm 2018, Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 20 phê duyệt việc giảm vốn điều lệ của Công ty xuống còn 26.796 tỷ.

Vào ngày 21 tháng 2 năm 2018, Công ty đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng có điều kiện với một đối tác để nhận chuyển nhượng một dự án bất động sản tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Vào ngày 22 tháng 2 năm 2018, Công ty đã đặt cọc cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP với số tiền là 1.675 tỷ VND để nhận chuyển nhượng một số dự án bất động sản tiềm năng theo các hợp đồng chuyển nhượng dự án và thỏa thuận hợp tác phát triển dự án được ký cùng ngày.

30. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM (tiếp theo)

Không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng của Công ty.

Nguyễn Thị Hồng Trang	Bùi Thị Hà	Nguyễn Diệm Linh
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 25 tháng 2 năm 2018

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI
DN: C=VN, S=Hà Nội, L=Hai Bà Trưng, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0102671977
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2017-03-31 20:09:11

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31 tháng 12 năm 2016

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	9 - 10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	11 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	13 - 75

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam 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, và được cấp lại Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh Công ty Cổ phần số 0102671977 vào ngày 5 tháng 8 năm 2010. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 17, được cấp ngày 13 tháng 5 năm 2013.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là cho thuê văn phòng, xây dựng các căn hộ để bán thuộc Dự án Vinhomes Times City có địa chỉ tại số 458, phố Minh Khai, Phường Vĩnh Tuy, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam và tại số 25, ngõ 13 Lĩnh Nam, Phường Mai Động, Quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội, Việt Nam ("Dự án Vinhomes Times City").

Công ty có trụ sở chính đặt tại số 458, phố Minh Khai, Phường Vĩnh Tuy, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam. Địa điểm kinh doanh của Công ty đặt tại số 7, đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Bà Mai Hương Nội	Chủ tịch
Ông Phạm Thiếu Hoa	Thành viên
Bà Nguyễn Mai Hoa	Thành viên

BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Lê Thị Kim Thanh	Trưởng ban	
Bà Đoàn Thị Bích Ngọc	Thành viên	
Bà Đoàn Thị Hà	Thành viên	bổ nhiệm ngày 28 tháng 6 năm 2016
Ông Bùi Thành Việt	Thành viên	miễn nhiệm ngày 28 tháng 6 năm 2016

BAN GIÁM ĐỐC

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

Ông Nguyễn Việt Quang	Tổng Giám đốc
Bà Phí Thị Thục Nga	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phạm Thiếu Hoa	Phó Tổng Giám đốc
Bà Mai Thu Thủy	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 Ông Nguyễn Việt Quang, Tổng Giám Đốc

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Công ty và các công ty con") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

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

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo 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 Công ty và các công ty con trong năm. Trong quá trình lập 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 Công ty và các công ty con 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 báo cáo tài chính hợp nhất; và
- lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty và các công ty con 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 Công ty và các công ty con, 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 chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và các công ty con 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 báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc 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 2016, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Giám đốc:

Nguyễn Việt Quang
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2017

Ernst & Young Vietnam Limited
8th Floor, CornerStone Building
16 Phan Chu Trinh Street
Hoan Kiem District
Hanoi, S.R. of Vietnam

Tel : + 84 4 3831 5100
Fax: + 84 4 3831 5090
ey.com

Building a better working world

Số tham chiếu: 60871645/18490348-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội ("Công ty") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Công ty và các công ty con"), được lập ngày 31 tháng 3 năm 2017 và được trình bày từ trang 5 đến trang 75, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc Công ty cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Building a better working world

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

Lê Thị Tuyết Mai	Trần Thanh Thuý
Phó Tổng Giám đốc	Kiểm toán viên
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 1575-2013-004-1	Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 3076-2014-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2017

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**16.491.882.437.206**	**12.376.608.929.832**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***5***	**2.802.422.910.160**	***556.711.486.785***
111	1. Tiền		941.467.410.160	546.157.486.785
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.860.955.500.000	10.554.000.000
120	***II. Đầu tư tài chính ngắn hạn***		-	***418.092.189.939***
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	418.092.189.939
130	***III. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***4.615.635.775.596***	***3.906.109.002.838***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	425.995.510.193	117.214.819.235
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	535.598.217.891	1.031.249.668.156
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	3.122.655.962.694	2.207.939.790.100
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	540.119.773.553	553.833.632.002
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7	(8.733.688.735)	(4.128.906.655)
140	***IV. Hàng tồn kho***	***10***	***8.475.032.237.345***	***6.146.477.243.822***
141	1. Hàng tồn kho		8.483.419.117.083	6.147.666.154.513
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(8.386.879.738)	(1.188.910.691)
150	***V. Tài sản ngắn hạn khác***		***598.791.514.105***	***1.349.219.006.448***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	403.032.543.445	439.891.935.736
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	21	98.942.332.623	25.310.731.089
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		-	250.790.201
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	12	96.816.638.037	883.765.549.422

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	Số đầu năm
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**21.028.863.345.245**	**12.930.029.637.409**
210	***I. Các khoản phải thu dài hạn***		***100.386.460.732***	***18.505.276.331***
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	7	3.989.915.115	7.559.839.165
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	96.396.545.617	10.945.437.166
220	***II. Tài sản cố định***		***3.261.633.710.933***	***2.460.136.369.877***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	3.223.675.926.138	2.431.931.076.020
222	Nguyên giá		3.847.360.526.674	2.958.762.567.884
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(623.684.600.536)	(526.831.491.864)
227	2. Tài sản cố định vô hình	14	37.957.784.795	28.205.293.857
228	Nguyên giá		50.607.397.891	35.233.476.268
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(12.649.613.096)	(7.028.182.411)
230	***III. Bất động sản đầu tư***	***15***	***1.918.970.179.376***	***224.400.932.227***
231	1. Nguyên giá		1.997.136.660.458	244.727.738.581
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(78.166.481.082)	(20.326.806.354)
240	***IV. Tài sản dở dang dài hạn***		***4.453.581.454.272***	***886.365.596.666***
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	17	4.453.581.454.272	886.365.596.666
250	***V. Đầu tư tài chính dài hạn***	***18***	***10.541.691.385.994***	***8.858.115.216.559***
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	18.1	8.846.077.533.594	7.167.618.256.359
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	18.2	1.645.613.852.400	1.690.496.960.200
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	18	50.000.000.000	-
260	***VI. Tài sản dài hạn khác***		***752.600.153.938***	***482.506.245.749***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	47.574.090.345	46.753.377.527
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	34.3	8.255.174.025	5.528.470.449
269	3. Lợi thế thương mại	19	696.770.889.568	430.224.397.773
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**37.520.745.782.451**	**25.306.638.567.241**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**27.971.803.635.341**	**18.178.088.642.129**
310	***I. Nợ ngắn hạn***	***20***	***26.828.479.016.702***	***17.030.537.199.124***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	20.1	1.666.274.701.367	827.713.481.005
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	20.2	10.663.036.084.145	7.960.185.281.623
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	21	672.182.791.882	92.222.428.174
314	4. Phải trả người lao động		22.622.263.771	3.479.791.181
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	22	1.203.017.876.116	1.085.884.696.148
318	6 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	23	40.532.077.606	22.646.894.838
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	24	3.404.186.074.203	3.151.040.822.436
320	8. Vay ngắn hạn	25	9.156.627.147.612	3.887.363.803.719
330	***II. Nợ dài hạn***		***1.143.324.618.639***	***1.147.551.443.005***
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	23	1.101.722.564.138	28.382.379.631
337	2. Phải trả dài hạn khác	24	5.279.232.731	4.091.492.912
338	3. Vay dài hạn	25	-	1.084.796.155.561
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		-	2.927.921.312
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn	26	36.322.821.770	27.353.493.589

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**9.548.942.147.110**	**7.128.549.925.112**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***	***27***	***9.548.942.147.110***	***7.128.549.925.112***
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành	27.1	2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
411a	- *Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*2.000.000.000.000*	*2.000.000.000.000*
420	2. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	27.1	(2.768.622.679.306)	(41.216.278.212)
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		2.970.805.560.320	1.446.491.007.481
421a	- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*1.446.491.007.481*	*648.468.088.833*
421b	- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay*		*1.524.314.552.839*	*798.022.918.648*
429	4. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	27	7.346.759.266.096	3.723.275.195.843
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**37.520.745.782.451**	**25.306.638.567.241**

Trần Thanh Tâm	Bùi Thị Hà	Nguyễn Việt Quang
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2017

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	11.217.376.095.522	4.920.362.967.860
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	28.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	11.217.376.095.522	4.920.362.967.860
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	29	(6.763.559.185.952)	(3.286.014.581.026)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		4.453.816.909.570	1.634.348.386.834
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28.2	822.034.511.730	89.464.728.244
22	7. Chi phí tài chính	31	(946.663.181.685)	(264.363.634.014)
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*(384.720.077.362)*	*(265.013.754.574)*
24	8. Phần lãi trong công ty liên doanh, liên kết	18.1	504.832.648.035	161.345.587.300
25	9. Chi phí bán hàng	30	(1.298.335.291.291)	(416.891.013.798)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	(883.874.735.719)	(499.525.076.277)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		2.651.810.860.640	704.378.978.289
31	12. Thu nhập khác	32	181.549.283.406	274.581.279.701
32	13. Chi phí khác	32	(38.454.358.354)	(489.295.974)
40	14. Lợi nhuận khác	32	143.094.925.052	274.091.983.727
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		2.794.905.785.692	978.470.962.016
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	34.2	(585.985.392.868)	(192.111.071.670)
52	17. (Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại	34.3	(1.621.267.702)	5.528.470.449
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		2.207.299.125.122	791.888.360.795

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
61	**19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ**		**1.648.549.290.410**	**795.075.484.745**
62	**20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát**		**558.749.834.712**	**(3.187.123.950)**
70	**21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**36**	**8.243**	**3.975**
71	**22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**	**36**	**8.243**	**3.975**

Trần Thanh Tâm	Bùi Thị Hà	Nguyễn Việt Quang
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2017

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Lợi nhuận trước thuế**		**2.794.905.785.692**	**978.470.962.016**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư, hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	13,14, 15,19	355.233.525.481	178.916.834.516
03	Các khoản dự phòng		20.772.079.308	3.634.941.295
04	Lỗ/(lãi) chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		18.389.448	(400.858.218)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(746.694.602.847)	(250.810.315.544)
06	Chi phí lãi vay	31	384.720.077.362	265.013.754.574
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**2.808.955.254.444**	**1.174.825.318.639**
09	Giảm các khoản phải thu		1.638.891.342.965	1.093.796.448.747
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho		955.820.656.746	(764.927.510.981)
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(272.903.519.333)	8.670.898.632.758
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước		95.352.984.466	(485.405.661.732)
14	Tiền lãi vay đã trả		(140.484.923.411)	(601.836.360.332)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	21	(344.271.766.727)	(265.156.018.040)
20	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh**		**4.741.360.029.150**	**8.822.194.849.059**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(2.222.134.748.949)	(738.033.080.781)
22	Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn		75.084.489.463	-
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(489.200.738.202)	(9.206.540.083.992)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		2.604.904.018.627	2.396.279.238.678
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(15.923.861.346.083)	(1.005.945.213.284)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý nắm giữ)		5.637.411.141.821	3.000.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		197.068.616.393	50.922.180.818
30	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư**		**(10.120.728.566.930)**	**(8.500.316.958.561)**
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		3.393.212.365.000	3.360.734.490.000
33	Tiền thu từ đi vay		11.161.421.565.443	9.455.999.433.335
34	Tiền trả nợ gốc vay		(6.589.869.040.550)	(12.548.137.026.536)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(339.697.297.800)	(339.697.297.800)
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính**		**7.625.067.592.093**	**(71.100.401.001)**
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong năm**		**2.245.699.054.313**	**250.777.489.497**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**		**556.711.486.785**	**305.945.516.262**
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		12.369.062	(11.518.974)
70	**Tiền và tương đương tiền cuối năm**	**5**	**2.802.422.910.160**	**556.711.486.785**

Trần Thanh Tâm	Bùi Thị Hà	Nguyễn Việt Quang
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2017

1. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0103022741, do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 6 tháng 3 năm 2008, và được cấp lại Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0102671977 vào ngày 5 tháng 8 năm 2010. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 17, được cấp ngày 13 tháng 5 năm 2013.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là cho thuê văn phòng, xây dựng các căn hộ để bán thuộc Dự án Vinhomes Times City có địa chỉ tại số 458, phố Minh Khai, Phường Vĩnh Tuy, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam và tại số 25, ngõ 13 Lĩnh Nam, Phường Mai Động, Quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội, Việt Nam ("Dự án Vinhomes Times City").

Công ty có trụ sở chính tại số 458, phố Minh Khai, Phường Vĩnh Tuy, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam. Địa điểm kinh doanh của Công ty đặt tại số 7, đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là: 10 (ngày 31 tháng 12 năm 2015: 12).

Chu kỳ sản xuất kinh doanh bình quân của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty và các công ty con bắt đầu từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ bản cho đến thời điểm hoàn thiện, do vậy, chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty và các công ty con là trong vòng từ 12 tháng đến 36 tháng.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của các hoạt động khác của Công ty và các công ty con thông thường là trong vòng 12 tháng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty sở hữu một số khoản đầu tư vào các công ty liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 18.1.

1. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty có 6 công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ biểu quyết, tỷ lệ lợi ích của Công ty trong các công ty con này như sau:

STT	*Tên công ty*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ lợi ích (%)*	*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính*
1	Công ty Cổ phần Vinpearlland ("Công ty Vinpearlland")	98,19%	98,19%	Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa	Cung cấp và kinh doanh dịch vụ vui chơi giải trí, du lịch lữ hành nội địa, vận tải hành khách, và kinh doanh nhà hàng và khu ẩm thực
2	Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinDS ("Công ty VinDS")	99,00%	99,00%	Số 7, đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	Bán buôn, bán lẻ thiết bị gia dụng, hàng may mặc, giày dép, mỹ phẩm
3	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái ("Công ty Sinh Thái")	80,94%	80,94%	Số 191, phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
4	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm ("Công ty Đô thị Gia Lâm")	85,00%	68,80%	Số 7, đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
5	Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Phú Gia ("Công ty Phú Gia")	98,00%	79,32%	Số 63 phố Hàng Gà, Phường Hàng Bồ, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
6	Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư và Đầu tư Việt Nam ("Công ty Liễu Giai")	50,00%	40,47%	Số 191, phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng*

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con hợp nhất được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ kế toán năm*

Kỳ kế toán năm của Công ty và các công ty con áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty và các công ty con là VND.

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

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

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

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa Công ty và các công ty con, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất (tiếp theo)

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

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

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

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

Công ty và các công ty con áp dụng chủ yếu phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho, giá trị của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp nhập trước, xuất trước và phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng hóa bất động sản

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán hoặc để cho thuê dài hạn đáp ứng được điều kiện ghi nhận doanh thu một lần trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty và các công ty con, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản 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 hóa bất động sản bao gồm:

- Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất, các chi phí phát triển đất ;
- Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- 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.

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.3 Các khoản phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty và các công ty con dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.5 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.

Thỏa thuận thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thỏa thuận thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

Trong trường hợp Công ty và các công ty con là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Trong trường hợp Công ty và các công ty con là bên đi thuê

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất có thời hạn hoặc lâu dài được ghi nhận là tài sản cố định vô hình căn cứ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp bởi các cơ quan có thẩm quyền.

Tiền thuê đất trả trước cho các hợp đồng thuê đất có hiệu lực trước năm 2003 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình theo quy định của Thông tư 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định ("Thông tư 45").

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	8 - 48 năm
Máy móc, thiết bị	9 - 10 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	3 - 12 năm
Thiết bị văn phòng	2 - 10 năm
Bản quyền	5 - 10 năm
Phần mềm máy tính	3 - 10 năm
Tài sản khác	4 năm

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

Nhà cửa	47 năm
Tài sản khác	9 - 10 năm

Công ty và các công ty con không trích khấu hao đối với quyền sử dụng đất lâu dài được ghi nhận là bất động sản đầu tư.

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

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

3.9 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty và các công ty con.

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.10 Chi phí trả trước

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

Chi phí trả trước ngắn hạn bao gồm chi phí môi giới bán căn hộ, thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính cho các khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng mua căn hộ của Dự án Vinhomes Times City, dự án Vinhomes Metropolis và các chi phí trả trước ngắn hạn khác dự kiến mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian một chu kỳ kinh doanh.

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm chi phí thuê đất dài hạn trả trước, chi phí trước hoạt động, công cụ dụng cụ xuất dùng và các chi phí trả trước khác mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian trên một năm.

Tiền thuê đất trả trước

Tiền thuê đất trả trước bao gồm số dư chưa phân bổ hết của khoản tiền thuê đất đã trả theo hợp đồng thuê đất ký với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Theo Thông tư 45, khoản tiền thuê đất trả trước nói trên được ghi nhận như chi phí trả trước dài hạn và được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong thời gian còn lại của hợp đồng thuê.

Chi phí trả trước khác

Chi phí sửa chữa lớn phát sinh trong năm được phân bổ dần vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại (tiếp theo)

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

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

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

3.12 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty và các công ty con trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Công ty và các công ty con không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Công ty và các công ty con trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được/Lợi nhuận được chia từ công ty liên kết được cấn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

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

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.12 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá trị các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn.

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc kỳ kế toán theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 6 năm 2013 do Bộ Tài chính ban hành. Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.14 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

Công ty và các công ty con ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả của một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Công ty và các công ty con có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Khi Công ty và các công ty con cho rằng một phần hoặc toàn bộ chi phí để thanh toán một khoản dự phòng sẽ được hoàn lại, ví dụ như thông qua hợp đồng bảo hiểm, khoản bồi hoàn này chỉ được ghi nhận là một tài sản riêng biệt khi việc nhận được bồi hoàn là gần như chắc chắn. Chi phí liên quan đến các khoản dự phòng được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất sau khi đã trừ đi các khoản bồi hoàn.

Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì giá trị của một khoản dự phòng cần được chiết khấu về giá trị hiện tại sử dụng tỷ lệ chiết khấu là tỷ lệ trước thuế và phản ánh rõ những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khi giá trị của khoản dự phòng được chiết khấu, phần tăng lên theo thời gian của khoản dự phòng được ghi nhận là chi phí tài chính.

Dự phòng chi phí bảo hành cho căn hộ và biệt thự

Công ty và các công ty con ước tính chi phí dự phòng bảo hành dựa trên doanh thu và các thông tin hiện có về việc sửa chữa của các căn hộ và biệt thự đã bán trong quá khứ.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Công ty và các công ty con áp dụng hướng dẫn tại Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 sửa đổi, bổ sung một số điều Thông tư 200 để hạch toán các nghiệp vụ bằng ngoại tệ.

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty và các công ty con (VND) được hạch toán theo tỷ giá xấp xỉ với tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty và các công ty con thường xuyên có giao dịch ("tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình"). Tỷ giá xấp xỉ này có chênh lệch không vượt quá +/-1% so với tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình. Tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình được xác định hàng tháng trên cơ sở trung bình cộng giữa tỷ giá mua và tỷ giá bán chuyển khoản hàng ngày của ngân hàng thương mại.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá chuyển khoản của ngân hàng thương mại nơi Công ty và các công ty con thường xuyên có giao dịch. Tỷ giá chuyển khoản này là tỷ giá mua chuyển khoản của ngân hàng thương mại.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại cuối kỳ được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.16 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các nhà đầu tư sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt, và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các công ty con và các quy định của pháp luật Việt Nam.

3.17 Tiền trả trước từ khách hàng mua căn hộ

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

3.18 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản cũng bao gồm doanh thu ghi nhận một lần từ việc cho thuê dài hạn bất động sản. Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Công ty và các công ty con lựa chọn phương pháp ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.18 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản (tiếp theo)

- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê; và
- Doanh nghiệp cho thuê phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với thời điểm chuyển giao hàng hóa.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu từ hoạt động hợp tác đầu tư

Thu nhập từ hoạt động hợp tác đầu tư được xác định là phần doanh thu được chia sẻ và xác định một cách chắc chắn theo hợp đồng hợp tác đầu tư.

Tiền cho thuê

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Tiền lãi

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

Cổ tức

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty và các công ty con được xác định.

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.19 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

Công ty và các công ty con chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty và các công ty con có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty và các công ty con dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và 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 các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Công ty và các công ty con có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập 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 hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.19 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hiện hành

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.

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

Công ty và các công ty con chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải nộp khi Công ty 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 này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:

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

3.20 Thông tin theo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty và các công ty con tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận được chia theo hoạt động kinh doanh). Mỗi một bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Ban Giám đốc xác định báo cáo bộ phận của Công ty và các công ty con trên loại hình sản phẩm và dịch vụ cung cấp.

4. CÁC GIAO DỊCH MUA, CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

4.1 Giao dịch hợp nhất kinh doanh

Mua Công ty Vinpearlland, công ty con mới

Vào ngày 26 tháng 9 năm 2016, Công ty đã hoàn thành việc nhận chuyển nhượng 100% phần vốn góp Công ty Vinpearlland từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ, với tổng giá phí là 4.415 tỷ VND. Theo đó, Công ty Vinpearlland trở thành công ty con của Công ty. Vào ngày 24 tháng 11 năm 2016, Công ty đã chuyển nhượng 2% phần vốn góp trong Công ty Vinpearlland cho các đối tác doanh nghiệp.

Công ty Vinpearlland sau đó phát hành thêm 13.216.067 cổ phần cho Công ty TNHH Một thành viên Vinpearl Phú Quốc ("Công ty Vinpearl Phú Quốc"), một công ty con khác trong cùng Tập đoàn. Vào ngày 21 tháng 12 năm 2016, Công ty đã hoàn thành việc mua lại toàn bộ số cổ phần của Công ty Vinpearlland nắm giữ bởi Công ty Vinpearl Phú Quốc. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty nắm 98,19% quyền biểu quyết trong công ty con này.

Hoạt động chính của Công ty Vinpearlland là cung cấp và kinh doanh dịch vụ vui chơi giải trí, du lịch lữ hành nội địa, vận tải hành khách, và kinh doanh nhà hàng và khu ẩm thực.

4. CÁC GIAO DỊCH MUA, CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN QUAN TRỌNG TRONG NĂM (tiếp theo)

4.1 *Giao dịch hợp nhất kinh doanh* (tiếp theo)

Mua Công ty Vinpearlland, công ty con mới (tiếp theo)

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Công ty Vinpearlland tại ngày mua được trình bày dưới đây:

	Giá trị hợp lý được xác định tại ngày mua
Tài sản	
Tiền và tương đương tiền	30.875.166.530
Các khoản phải thu ngắn hạn	570.820.827.655
Tài sản ngắn hạn khác	19.349.131.317
Hàng tồn kho	13.354.841.841
Các khoản phải thu dài hạn	33.209.402.437
Tài sản cố định hữu hình	2.035.058.006.877
Tài sản cố định vô hình và tài sản khác	3.632.094.174
Bất động sản đầu tư	27.531.333.786
Xây dựng cơ bản dở dang	67.486.957.231
Tài sản dài hạn khác	29.520.978.512
Tổng	**2.830.838.740.360**
Nợ phải trả	
Các khoản đi vay ngắn hạn	946.668.419.492
Phải trả nhà cung cấp ngắn hạn và phải trả khác	227.639.147.507
Tổng tài sản thuần	**1.656.531.173.361**
Cổ đông không kiểm soát	-
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu (Thuyết minh số 27.1)	2.759.030.246.311
Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh	**4.415.561.419.672**
Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con	
Tiền thu về từ công ty con	30.875.166.530
Tiền chi để mua công ty con tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2016	(4.415.561.419.672)
Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào nghiệp vụ mua	**(4.384.686.253.142)**

Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh là 4,415 tỷ VND và đã được thanh toán bằng tiền. Lỗ trước thuế của Công ty Vinpearlland kể từ ngày mua đến ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 49 tỷ VND.

Mua Công ty Sinh Thái, công ty con mới

Vào ngày 15 tháng 12 năm 2016, Công ty đã hoàn thành việc nhận chuyển nhượng 80,94% cổ phần Công ty Sinh Thái từ các cá nhân với tổng giá phí là 6.013 tỷ VND. Theo đó, Công ty Sinh Thái trở thành công ty con của Công ty. Tại ngày mua, Công ty Sinh Thái đang nắm giữ các khoản đầu tư vào ba (03) công ty con và hai (02) công ty liên kết. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, thông qua Công ty Sinh Thái, Công ty cũng sở hữu một số khoản đầu tư vào các công ty con và các công ty liên kết sau:

(i) Đầu tư vào công ty con:

- Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam;
- Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm; và
- Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Phú Gia.

4. CÁC GIAO DỊCH MUA, CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN QUAN TRỌNG TRONG NĂM (tiếp theo)

4.1 *Giao dịch hợp nhất kinh doanh* (tiếp theo)

Mua Công ty Sinh Thái, công ty con mới (tiếp theo)

(ii) Đầu tư vào công ty liên kết:

- Công ty Cổ phần nước sạch Vinaconex; và
- Công ty TNHH Bất động sản Tây Tăng Long

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Công ty Sinh Thái và các công ty con tại ngày mua được trình bày dưới đây:

Đơn vị tính: VND

	Giá trị hợp lý được xác định tại ngày mua
Tài sản	
Tiền và tương đương tiền	2.338.353.409.059
Các khoản cho vay ngắn hạn	2.754.028.571.429
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	602.152.156.518
Hàng tồn kho	76.509.048.866
Chi phí trả trước ngắn hạn	47.568.505.803
Tài sản cố định hữu hình	150.697.198.437
Bất động sản đầu tư (i)	1.342.819.401.563
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang (ii)	6.796.143.809.223
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	881.488.610.366
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	24.487.200.000
Tài sản dài hạn khác	134.714.933.356
	15.148.962.844.620
Nợ phải trả	
Người mua trả trước	3.194.052.246.762
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	278.688.960.484
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	445.494.832.498
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	612.090.490.328
Doanh thu chưa thực hiện	1.117.438.026.615
Phải trả ngắn hạn khác	90.479.114.803
Tổng tài sản thuần	**9.410.719.173.130**
Cổ đông không kiểm soát (Thuyết minh số 27)	(4.097.282.361.342)
Lợi thế thương mại từ hợp nhất kinh doanh (Thuyết minh số 19)	699.595.711.012
Trong đó phân bổ cho:	
- *Công ty Sinh Thái*	369.866.854.773
- *Công ty Liễu Giai*	288.148.907.591
- *Công ty Đô thị Gia Lâm*	1.235.307.223
- *Công ty Phú Gia*	40.344.641.425
Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh	**6.013.032.522.800**
Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con	
Tiền thu về từ công ty con	2.338.353.409.059
Tiền chi để mua công ty con tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2016	(6.013.032.522.800)
Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào nghiệp vụ mua	**(3.674.679.113.741)**

4. CÁC GIAO DỊCH MUA, CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN QUAN TRỌNG TRONG NĂM (tiếp theo)

4.1 *Giao dịch hợp nhất kinh doanh* (tiếp theo)

Mua Công ty Sinh Thái, công ty con mới (tiếp theo)

(i) Bất động sản đầu tư bao gồm giá trị hợp lý tại ngày mua của các trung tâm thương mại của Công ty Sinh Thái bao gồm Vincom Biên Hòa, Vincom Quang Trung và Vincom Lê Văn Việt. Giá trị hợp lý của các trung tâm thương mại này được định giá bởi một đơn vị định giá độc lập; và

(ii) Chi phí xây dựng cơ bản dở dang chủ yếu bao gồm giá trị hợp lý tại ngày mua của dự án Vinhomes Metropolis tại Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội do Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam làm chủ đầu tư. Giá trị hợp lý của dự án này được định giá bởi một đơn vị định giá độc lập.

4.2 *Giao dịch mua công ty con với mục đích nắm giữ để bán*

Mua và chuyển nhượng Công ty Cổ phần đầu tư Sen Việt Công Thương ("Công ty Sen Việt Công Thương")

Vào ngày 6 tháng 1 năm 2016, Công ty đã hoàn tất việc mua 93% cổ phần của Công ty Sen Việt Công Thương từ các đối tác doanh nghiệp với tổng giá phí là 583 tỷ VND. Theo đó, Công ty Sen Việt Công Thương trở thành công ty con của Công ty. Hoạt động chính của Công ty Sen Việt Công Thương là phát triển và kinh doanh bất động sản.

Công ty đánh giá giao dịch mua Công ty Sen Việt Công Thương là giao dịch mua công ty con với mục đích nắm giữ để bán lại trong thời gian không quá 12 tháng và do đó, quyền kiểm soát của Công ty đối với công ty này chỉ là tạm thời. Vì vậy, Công ty không hợp nhất báo cáo tài chính của công ty này.

Vào ngày 12 tháng 4 năm 2016, Công ty đã hoàn tất chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty Sen Việt Công Thương với giá chuyển nhượng là 583 tỷ VND cho các đối tác doanh nghiệp. Không có lãi/lỗ phát sinh từ giao dịch này.

4.3 *Các giao dịch chuyển nhượng và mất kiểm soát trong công ty con*

Chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ ("Công ty Du lịch Cần Giờ")

Vào ngày 1 tháng 9 năm 2016, Công ty Cổ phần Đồng Phú Hưng – Bình Thuận, công ty con, đã hoàn tất giao dịch chuyển nhượng toàn bộ 34,9% cổ phần trong Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát với tổng giá chuyển nhượng là 4.984 tỷ VND. Khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

Chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Cổ phần Đồng Phú Hưng-Bình Thuận ("Công ty Đồng Phú Hưng-Bình Thuận")

Vào ngày 1 tháng 11 năm 2016, Công ty đã hoàn tất giao dịch chuyển nhượng toàn bộ 90% cổ phần trong Công ty Đồng Phú Hưng-Bình Thuận cho các đối tác doanh nghiệp với tổng giá chuyển nhượng là 450 tỷ VND. Khoản lỗ từ giao dịch chuyển nhượng này đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

Giảm tỷ lệ lợi ích và mất quyền kiểm soát trong Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec ("Công ty Vinmec")

Vào ngày 14 tháng 11 năm 2016, Công ty Vinmec đã hoàn thành việc phát hành thêm cổ phần phổ thông cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ. Qua đó, tỷ lệ lợi ích của Công ty trong Công ty Vinmec giảm xuống còn 45,05% và Công ty Vinmec trở thành công ty liên kết của Công ty (Thuyết minh 18.1).

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Tiền mặt	6.697.482.907	2.576.541.406
Tiền gửi ngân hàng	933.191.537.760	543.580.945.379
Tiền đang chuyển	1.578.389.493	-
Các khoản tương đương tiền	1.860.955.500.000	10.554.000.000
TỔNG CỘNG	**2.802.422.910.160**	**556.711.486.785**

Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng có thời hạn từ 1 đến 3 tháng và hưởng lãi suất từ 4,3%/năm đến 5,0%/năm (năm 2015: từ 4%/năm đến 4,5%/năm).

Các thông tin bổ sung về báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất:

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai:		
Mua tài sản cố định bằng cách nhận các khoản nợ liên quan trực tiếp hoặc thông qua nghiệp vụ cho thuê tài chính	251.252.231.347	(248.669.094.621)
Số tiền đi vay thực thu trong năm		
- tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	11.161.421.565.443	9.455.999.433.335
Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
- tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	5.889.869.040.550	11.248.137.027.506
- tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	700.000.000.000	1.300.000.000.000

6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

6.1 *Phải thu của khách hàng ngắn hạn*

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn		
Phải thu từ khách hàng	408.400.085.783	101.714.508.032
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam	*36.712.658.040*	*36.712.658.040*
- Các khoản phải thu khách hàng khác	*371.687.427.743*	*65.001.849.992*
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	17.595.424.410	15.500.311.203
TỔNG CỘNG	**425.995.510.193**	**117.214.819.235**

6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN (tiếp theo)

6.2 *Trả trước cho người bán ngắn hạn*

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Trả trước cho người bán	526.859.344.695	938.588.497.194
- Công ty Intamin Amusement Rides	*148.797.161.908*	-
- Công ty Vekoma Rides Manufacturing	*93.789.810.030*	-
- Một đối tác doanh nghiệp cung cấp vật liệu xây dựng cho dự án Vinhomes Times City	*8.000.000.000*	*150.000.000.000*
- Một đối tác doanh nghiệp cung cấp dịch vụ xây dựng cho dự án Vinhomes Times City	-	*127.524.901.859*
- Trả trước cho người bán khác	*276.272.372.757*	*661.063.595.335*
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	8.738.873.196	92.661.170.962
TỔNG CỘNG	**535.598.217.891**	**1.031.249.668.156**

Đây là số dư ứng trước cho các nhà cung cấp, nhà thầu thi công và các đơn vị tư vấn tham gia vào Dự án Vinhomes Times City, Vinhomes Metropolis, xây dựng dự án khu vui chơi giải trí Vinpearlland, nâng cấp sửa chữa chuỗi cửa hàng của Công ty VinDS và các dự án khác của Công ty và các công ty con.

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn		
Các khoản cho vay đến hạn thu hồi	24.697.885.462	22.139.790.100
Các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp (i)	443.757.339.030	-
Các khoản cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	2.654.200.738.202	2.185.800.000.000
	3.122.655.962.694	**2.207.939.790.100**
Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi	(8.733.688.735)	(4.128.906.655)
Dài hạn		
Các khoản cho vay đối tác doanh nghiệp	3.989.915.115	7.559.839.165
	3.989.915.115	**7.559.839.165**

(i) Đây là các khoản cho vay với kỳ hạn 12 tháng, hưởng lãi suất 7%/năm và không có tài sản đảm bảo.

8. PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn		
Phải thu từ việc thu hộ khách hàng thanh toán theo tiến độ	431.005.348.149	-
Phải thu lãi vay và lãi tiền gửi	28.260.407.430	29.189.532.825
Ký quỹ đặt cọc ngắn hạn	46.933.800.625	13.854.078.822
Phải thu từ tài khoản quản lý tiền tập trung	15.332.869.730	453.984.586.790
Tạm ứng cho nhân viên	-	4.558.011.548
Phải thu hoạt động từ hợp đồng tài trợ y tế	-	46.000.000.000
Chi phí thu hộ phải thu	9.327.472.790	-
Phải thu khác	9.259.874.829	6.247.422.017
	540.119.773.553	**553.833.632.002**
Trong đó:		
Phải thu khác từ các bên khác	*520.823.971.146*	*86.470.654.859*
Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	*19.295.802.407*	*467.362.977.143*
Dài hạn		
Đặt cọc thuê mặt bằng	94.166.061.172	9.293.744.388
Phải thu dài hạn khác	2.230.484.445	1.651.692.778
	96.396.545.617	**10.945.437.166**
Trong đó:		
Phải thu khác từ các bên khác	*96.396.545.617*	*10.945.437.166*
Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	-	-

9. NỢ XẤU

Nợ xấu của Công ty và các công ty con chủ yếu bao gồm các khoản phải thu gốc và lãi cho vay các đối tác doanh nghiệp đã quá hạn thanh toán:

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
Đối tượng nợ	*Giá gốc*	*Giá trị có thể thu hồi*	*Giá gốc*	*Giá trị có thể thu hồi*
Đối tác doanh nghiệp	15.999.942.000	7.266.253.265	15.999.942.000	11.871.035.345
Tổng cộng	**15.999.942.000**	**7.266.253.265**	**15.999.942.000**	**11.871.035.345**

10. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	Giá gốc	*Dự phòng*	*Giá gốc*	*Dự phòng*
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	8.077.767.596.222	-	5.925.886.077.510	-
Hàng tồn kho hoạt động bán lẻ (ii)	283.779.551.173	(8.386.879.738)	104.732.696.291	(1.188.910.691)
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành (i)	110.504.231.111	-	85.542.200.013	-
Hàng tồn kho của bệnh viện	-	-	28.807.744.646	-
Hàng tồn kho khác	11.367.738.577	-	2.697.436.053	-
TỔNG CỘNG	**8.483.419.117.083**	**(8.386.879.738)**	**6.147.666.154.513**	**(1.188.910.691)**

(i) Đây là chi phí xây dựng bất động sản để bán, chủ yếu bao gồm các các chi phí trực tiếp liên quan đến việc xây dựng hạng mục căn hộ để bán thuộc Dự án Vinhomes Times City và dự án Vinhomes Metropolis và các chi phí chung được phân bổ khác như tiền sử dụng đất, chi phí đền bù và giải phóng mặt bằng, chi phí đi vay được vốn hóa, chi phí quy hoạch và thiết kế, chi phí quản lý xây dựng và các chi phí liên quan khác.

(ii) Đây là hàng hóa bán lẻ của Công ty VinDS kinh doanh tại các cửa hàng mỹ phẩm, thể thao và thời trang.

Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho:

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Số đầu năm	1.188.910.691	-
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	8.386.879.738	1.188.910.691
Trừ: Sử dụng và hoàn nhập dự phòng trong năm	(1.188.910.691)	-
Số cuối năm	8.386.879.738	1.188.910.691

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn		
Chi phí hoa hồng liên quan đến các căn hộ chưa bàn giao	265.578.091.639	339.189.167.134
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	115.369.577.568	87.778.670.395
Chi phí công cụ, dụng cụ	4.382.971.982	5.006.642.159
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	17.701.902.256	7.917.456.048
TỔNG CỘNG	**403.032.543.445**	**439.891.935.736**

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Dài hạn		
Chi phí công cụ, dụng cụ	36.423.073.830	32.504.847.537
Chi phí sửa chữa lớn	4.612.619.069	6.339.118.324
Chi phí trước hoạt động	1.604.671.224	5.382.321.492
Chi phí trả trước dài hạn khác	4.933.726.222	2.527.090.174
TỔNG CỘNG	**47.574.090.345**	**46.753.377.527**

12. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Hệ thống thiết bị điện (i)	96.816.638.037	109.019.686.220
Cổ tức trả trước	-	320.153.069.707
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	-	454.592.793.495
TỔNG CỘNG	**96.816.638.037**	**883.765.549.422**

(i) Đây là hệ thống thiết bị điện sẽ được Công ty chuyển giao lại cho Tổng Công ty Điện lực Thành phố Hà Nội.

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	*Máy móc thiết bị*	*Phương tiện vận tải, truyền dẫn*	*Thiết bị văn phòng*	*Tài sản cố định khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:						
Số đầu năm	1.732.328.326.703	1.096.890.638.215	4.673.248.022	124.021.254.907	849.100.037	2.958.762.567.884
Tăng trong năm	1.883.829.912.095	2.017.176.133.390	59.074.969.046	67.731.737.814	54.011.685.779	4.081.824.438.124
Trong đó:						
- Mua trong năm	-	*572.790.083.222*	*8.465.129.290*	*63.217.088.633*	*982.404.000*	*645.454.705.145*
- Xây dựng hoàn thành trong năm	*548.305.125.068*	*48.715.068.157*	-	-	-	*597.020.193.225*
- Tăng do mua công ty con	*1.308.426.230.810*	*1.290.618.868.228*	*50.609.839.756*	*4.514.649.181*	*53.029.281.779*	*2.707.198.869.754*
- Tăng khác	*27.098.556.217*	*105.052.113.783*	-	-	-	*132.150.670.000*
Phân loại lại	(49.959.754.687)	50.029.490.793	48.557.987	(118.294.093)	-	-
Thanh lý trong năm	(11.953.779.893)	(112.424.475.852)	-	(1.130.010.487)	(1.054.780.042)	(126.563.046.274)
Giảm do bán công ty con	(1.350.882.944.184)	(1.665.041.014.494)	(8.165.618.857)	(41.840.820.034)	(663.736.400)	(3.066.594.133.969)
Giảm khác	-	-	-	(69.299.091)	-	(69.299.091)
Số cuối năm	2.203.361.760.034	1.386.630.772.052	55.631.156.198	148.594.569.016	53.142.269.374	3.847.360.526.674
Đã khấu hao hết	*644.793.418*	*19.371.755.031*	*1.600.125.551*	*6.301.457.083*	*1.894.550.359*	*29.812.681.442*
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Số đầu năm	123.563.588.429	376.597.094.527	2.942.323.295	23.421.395.518	307.090.095	526.831.491.864
Tăng trong năm	532.895.511.875	213.088.827.276	16.906.167.862	33.268.042.189	18.060.558.788	814.219.107.990
Trong đó:						
- Khấu hao trong năm	*110.744.422.935*	*148.989.530.299*	*1.336.427.369*	*30.227.386.016*	*1.477.676.932*	*292.775.443.551*
- Tăng do mua công ty con	*422.151.088.940*	*64.099.296.977*	*15.569.740.493*	*3.040.656.173*	*16.582.881.856*	*521.443.664.439*
Phân loại lại	(8.219.954.371)	8.338.248.464	-	(118.294.093)	-	-
Thanh lý trong năm	(3.242.206.189)	(30.262.731.340)	-	16.137.492	(235.581.890)	(33.724.381.927)
Giảm do bán công ty con	(157.019.942.078)	(496.877.608.342)	(1.423.069.554)	(27.874.936.485)	(376.761.842)	(683.572.318.301)
Giảm khác	-	-	-	(69.299.090)	-	(69.299.090)
Số cuối năm	487.976.997.666	70.883.830.585	18.425.421.603	28.643.045.531	17.755.305.151	623.684.600.536
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	1.608.764.738.274	720.293.543.688	1.730.924.727	100.599.859.389	542.009.942	2.431.931.076.020
Số cuối năm	1.715.384.762.368	1.315.746.941.467	37.205.734.595	119.951.523.485	35.386.964.223	3.223.675.926.138

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VND

	Bản quyền	*Phần mềm máy tính*	*Quyền sử dụng đất*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:				
Số đầu năm	12.622.604.317	22.610.871.951	-	35.233.476.268
Tăng trong năm	15.246.003.748	9.399.998.854	3.365.229.021	28.011.231.623
- Mua mới trong năm	*15.246.003.748*	*5.391.199.574*	-	*20.637.203.322*
- Tăng do mua công ty con	-	*4.008.799.280*	*3.365.229.021*	*7.374.028.301*
Giảm do bán công ty con	-	(12.637.310.000)	-	(12.637.310.000)
Số cuối năm	27.868.608.065	19.373.560.805	3.365.229.021	50.607.397.891
Đã khấu hao hết	-	*2.520.081.718*	-	*2.520.081.718*
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Số đầu năm	41.486.989	6.986.695.422	-	7.028.182.411
Tăng trong năm	4.250.073.829	6.534.736.647	1.220.176.940	12.004.987.416
- Hao mòn trong năm	*4.250.073.829*	*4.067.349.499*	*54.587.229*	*8.372.010.557*
- Tăng do mua công ty con	-	*2.467.387.148*	*1.165.589.711*	*3.632.976.859*
Giảm do bán công ty con	-	(6.383.556.731)	-	(6.383.556.731)
Số cuối năm	4.291.560.818	7.137.875.338	1.220.176.940	12.649.613.096
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	12.581.117.328	15.624.176.529	-	28.205.293.857
Số cuối năm	23.577.047.247	12.235.685.467	2.145.052.081	37.957.784.795

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	*Quyền sử dụng đất lâu dài*	*Máy móc, thiết bị*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:				
Số đầu năm	205.597.295.043	4.566.717.645	34.563.725.893	244.727.738.581
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	262.910.910.604	-	77.724.662.109	340.635.572.713
Tăng do mua công ty con	1.278.255.202.624	(1.492.085.858)	133.518.146.539	1.411.773.349.163
Phân loại lại	(21.745.256.197)		23.237.342.055	-
Số cuối năm	1.725.018.152.074	3.074.631.787	269.043.876.596	1.997.136.660.458
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Số đầu năm	10.200.665.099	-	10.126.141.255	20.326.806.354
Khấu hao trong năm	9.526.981.888	-	6.890.079.026	16.417.060.914
Tăng do mua công ty con	38.415.430.027		3.007.183.787	41.422.613.814
Phân loại lại	(2.513.478.736)	-	2.513.478.736	-
Số cuối năm	55.629.598.278	-	22.536.882.804	78.166.481.082
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	195.396.629.944	4.566.717.645	24.437.584.638	224.400.932.227
Số cuối năm (i)	1.669.388.553.796	3.074.631.787	246.506.993.792	1.918.970.179.375

(i) Bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là các trung tâm thương mại của Công ty Sinh Thái (thuyết minh số 4), giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của cấu phần văn phòng cho thuê và diện tích bãi đỗ xe lô 6 thuộc Dự án Vinhomes Times City, các cửa hàng trong khu Phố mua sắm tại Khu vui chơi giải trí Vinpearlland Nha Trang và Vinpearlland Phú Quốc, Khu Nhà hàng Nga tại khu Công viên nước Vinpearlland Nha Trang. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, giá trị thị trường của các trung tâm thương mại của Công ty Sinh Thái và các cửa hàng trong khu Phố mua sắm tại Khu vui chơi giải trí Vinpearlland Nha trang lần lượt là 1.341 tỷ VND và 90 tỷ VND. Ngoài ra, Công ty và các công ty con không thực hiện xác định giá trị hợp lý cho các bất động sản đầu tư là cấu phần văn phòng cho thuê và diện tích bãi đỗ xe lô 6 thuộc Dự án Vinhomes Times City tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2016 do chưa thu thập được đầy đủ thông tin thị trường.

16. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Công ty và các công ty con đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị là 6.985.695.101 VND (năm 2015: 211.605.335.516 VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến khoản vay chung nhằm đầu tư dự án cải tạo Khu Công viên Văn hoá và Du lịch sinh thái Vinpearlland trên đảo Hòn Tre, Vĩnh Nguyên, Nha Trang, đầu tư cho Dự án Khu vui chơi giải trí trong nhà Thủ Thiêm, thành phố Hồ Chí Minh. Chi phí lãi vay được vốn hóa theo tỷ lệ vốn hóa là 7,00% (năm 2015: 9,69%). Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chung chưa trả trong năm của Công ty.

17. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Dự án Vinhomes Metropolis (i)	3.527.866.789.586	-
Dự án cải tạo, nâng cấp các khu vui chơi giải trí Vinpearlland (ii)	648.487.376.774	-
Dự án Vinhomes Times City (iii)	165.329.465.865	194.066.235.217
Dự án Vidifi (iv)	108.044.747.462	-
Các dự án bệnh viện Vinmec	-	683.032.268.150
Các dự án khác	3.853.074.585	9.267.093.299
TỔNG CỘNG	**4.453.581.454.272**	**886.365.596.666**

(i) Đây là chi phí trực tiếp liên quan đến việc xây dựng hạng mục trung tâm thương mại và các hạng mục khác thuộc dự án Vinhomes Metropolis và các chi phí chung được phân bổ khác như tiền sử dụng đất, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí quy hoạch và thiết kế, chi phí quản lý xây dựng và các chi phí liên quan khác.

(ii) Đây là các chi phí trực tiếp liên quan đến việc xây dựng các dự án Công viên Văn hóa và Du lịch sinh Thái Vinpearlland bao gồm chi phí quy hoạch và thiết kế, chi phí quản lý xây dựng và các chi phí liên quan khác.

(iii) Đây là các chi phí trực tiếp liên quan đến việc xây dựng các hạng mục phụ trợ thuộc giai đoạn 2 của Dự án Vinhomes Times City và các chi phí chung được phân bổ khác như tiền sử dụng đất, chi phí đền bù và giải phóng mặt bằng, chi phí đi vay được vốn hóa, chi phí quy hoạch và thiết kế, chi phí quản lý xây dựng và các chi phí liên quan khác.

(iv) Đây là chi phí trực tiếp liên quan đến việc xây dựng Dự án Vidifi bao gồm chi phí lương, chi phí quản lý xây dựng, chi phí khảo sát thiết kế và các chi phí liên quan khác.

18. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

	Thuyết minh	*Số cuối năm*		*Số đầu năm*	
		Giá gốc	*Dự phòng*	*Giá gốc*	*Dự phòng*
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	18.1	8.846.077.533.594	-	7.167.618.256.359	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	18.2	1.645.613.852.400	-	1.690.496.960.200	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	(i)	50.000.000.000	-	-	-
TỔNG CỘNG		**10.541.691.385.994**	**-**	**8.858.115.216.559**	**-**

(i) Đây là khoản đầu tư trái phiếu của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – chi nhánh Ba Đình có thời hạn 120 tháng và hưởng lãi suất 7,57%/năm cho năm đầu tiên. Lãi suất trong các năm tiếp theo bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân kỳ hạn 12 tháng cộng biên độ 1%.

18. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

18.1 Đầu tư vào các công ty liên kết

Chi tiết giá trị khoản đầu tư vào công ty liên kết này như sau:

Đơn vị tính: VND

	Công ty Vincom Retail (iii)	*Công ty Du lịch Cần Giờ (i)*	*Công ty VinEco (v)*	*Công ty Vinmec (ii)*	*Công ty Viwasupco (iv)*	*Công ty Tây Tăng Long (iv)*	*Tổng cộng*
Giá trị đầu tư:							
Số đầu năm	2.236.080.000.000	4.798.892.080.000	-	-	-	-	7.034.972.080.000
Tăng giá trị đầu tư	6.763.557.750.707	-	600.490.000.000	1.270.685.208.344	872.000.000.000	9.000.000.000	9.515.732.959.051
Giảm giá trị đầu tư	(3.523.068.716.119)	(4.798.892.080.000)	-	-	-	-	(8.321.960.796.119)
Số cuối năm	5.476.569.034.588	-	600.490.000.000	1.270.685.208.344	872.000.000.000	9.000.000.000	8.228.744.242.932
Phần lũy kế lợi nhuận/(lỗ) sau khi mua công ty liên kết:							
Số đầu năm	132.269.663.047	376.513.312	-	-	-	-	132.646.176.359
Phần lợi nhuận/(lỗ) từ công ty liên kết:	435.196.652.473	19.769.020.420	(2.763.530.801)	49.333.970.395	3.268.082.450	28.453.098	504.832.648.035
Giảm trong năm	-	(20.145.533.732)	-	-	-	-	(20.145.533.732)
Số cuối năm	567.466.315.520	-	(2.763.530.801)	49.333.970.395	3.268.082.450	28.453.098	617.333.290.662
Giá trị còn lại							
Số đầu năm	2.368.349.663.047	4.799.268.593.312	-	-	-	-	7.167.618.256.359
Số cuối năm	6.044.035.350.108	-	597.726.469.199	1.320.019.178.739	875.268.082.450	9.028.453.098	8.846.077.533.594

18. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

18.1 Đầu tư vào các công ty liên kết (tiếp theo)

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
Tên đơn vị	*Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ lợi ích (%)*	*Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ lợi ích (%)*
Công ty Du lịch Cần Giờ (i)	-	-	34,90	31,80
Công ty Vinmec (ii)	45,05	45,05	-	-
Công ty Vincom Retail (iii)	25,71	25,52	27,11	27,11
Công ty Viwasupco (iv)	43,60	35,29	-	-
Công ty Tây Tăng Long (iv)	31,00	25,09	-	-
Công ty VinEco (v)	30,00	30,00	-	-

(i) Vào ngày 1 tháng 9 năm 2016, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty Du lịch Cần Giờ cho công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát, một công ty trong cùng Tập đoàn.

(ii) Vào ngày 14 tháng 11 năm 2016, Công ty Vinmec đã hoàn thành việc phát hành thêm cổ phần phổ thông cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ. Qua đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Công ty Vinmec giảm xuống còn 45,05% và Công ty Vinmec trở thành công ty liên kết của Công ty.

(iii) Vào ngày 15 tháng 12 năm 2016, Công ty Cổ phần Vincom Retail ("Công ty Vincom Retail") đã thông qua Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 07/2016/NQ-ĐHĐCĐ-Vincom Retail về việc tăng vốn điều lệ công ty, Tập đoàn Vingroup – Công ty CP nắm toàn bộ quyền góp thêm vốn với tổng giá trị vốn góp thêm là 4.002 tỷ VND. Qua đó, tỷ lệ lợi ích của Công ty và các công ty con trong Công ty Vincom Retail giảm xuống còn 25,52%.

(iv) Vào ngày 15 tháng 12 năm 2016, Công ty đã hoàn thành việc nhận chuyển nhượng 80,94% cổ phần phổ thông trong Công ty Sinh Thái. Qua đó, Công ty Cổ phần nước sạch Vinaconex ("Công ty Viwasupco") và Công ty TNHH Bất động sản Tây Tăng Long ("Công ty Tây Tăng Long") trở thành công ty liên kết của Công ty.

(v) Vào ngày 22 tháng 12 năm 2016, Công ty đã hoàn thành việc nhận chuyển nhượng 30% vốn góp trong Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất Phát triển Nông nghiệp VinEco ("Công ty VinEco") từ các cá nhân với tổng giá phí là 600 tỷ VND. Qua đó, Công ty VinEco trở thành công ty liên kết của Công ty với tỷ lệ sở hữu tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 30,00%.

18. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

18.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Chi tiết các khoản đầu tư của Công ty vào các công ty khác như sau (*):

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm				*Số đầu năm*			
	Số lượng	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ sở hữu (%)*	*Giá trị (VND)*	*Số lượng*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ sở hữu (%)*	*Giá trị (VND)*
Công ty Cổ phần Vinpearl (i)	20.781.830	10,30	10,30	1.303.517.300.200	45.940.796	10,30	10,30	1.555.106.960.200
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Vinpearl (i)	25.158.966	10,30	10,30	251.589.660.000	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Phát triển Thể thao và Giải trí Mễ Trì (ii)	1.000.800	1,20	1,20	32.350.863.000	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và Kinh doanh nước sạch ("Công ty VIWACO") (iii)	1.201.800	15,00	15,00	24.487.200.000	-	-	-	-
Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 3 (iv)	(**)	6,00	6,00	24.000.000.000	-	-	-	-
Công ty Cổ Phần Đầu tư Kinh doanh và Phát triển Đô thị Ngôi Sao Phương Nam (v)	590.000	0,98	0,98	5.900.000.000	600.000	1,00	1,00	6.000.000.000
Công ty Cổ phần Năng lượng Hải Linh (vi)	30.000	3,00	3,00	3.408.829.200	-	-	-	-
Công ty TNHH Kinh Doanh Bất Động Sản Vinhomes 2	(**)	6,00	6,00	360.000.000	(**)	6,00	6,00	360.000.000
Công ty Cổ Phần Đầu tư và Phát triển Hoa Hướng Dương (vii)	-	-	-	-	3.000.000	1,00	1,00	55.005.000.000
Công ty TNHH Thương mại Vinpro (viii)	(**)	-	-	-	(**)	6,00	6,00	60.000.000.000
Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 2 (iv)	(**)	-	-	-	(**)	6,00	6,00	9.300.000.000
Công ty Cổ Phần Dịch vụ Logistics Siêu Tốc (viii)	-	-	-	-	472.500	3,00	3,00	4.725.000.000
TỔNG CỘNG				**1.645.613.852.400**				**1.690.496.960.200**

(*) Công ty và các công ty con không xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này do chưa có đủ thông tin tại ngày 31 tháng 12 năm 2016.
(**) Đây là công ty trách nhiệm hữu hạn

18. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

18.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (tiếp theo)

(i) Vào ngày 7 tháng 11 năm 2016, Công ty Cổ phần Vinpearl ("Công ty Vinpearl") đã hoàn tất việc chia tách một phần tài sản và vốn của Công ty Vinpearl để thành lập công ty mới (công ty được tách) là Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Vinpearl. Theo đó, khoản đầu tư của Công ty tại Công ty Vinpearl trước đây được tách ra với tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Công ty Vinpearl và Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Vinpearl cùng là 10,30%.

(ii) Vào ngày 13 tháng 7 năm 2016, Công ty đã hoàn thành giao dịch nhận chuyển nhượng 1,20% cổ phần trong Công ty Cổ phần Phát triển Thể thao và Giải trí Mễ Trì từ một cá nhân với giá phí là 32 tỷ VND.

(iii) Vào ngày 15 tháng 12 năm 2016, Công ty đã hoàn thành việc nhận chuyển nhượng 80,94% cổ phần Công ty Sinh Thái từ các cá nhân với tổng giá phí là 6.013 tỷ VND. Theo đó, Công ty cũng tiếp nhận khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và Kinh doanh nước sạch ("Công ty VIWACO").

(iv) Vào ngày 1 tháng 2 năm 2016, Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 2 đã được sáp nhập vào Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 3. Vào ngày 12 tháng 9 năm 2016, Công ty đã hoàn thành việc góp thêm vốn vào Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 3 với số tiền là 14,7 tỷ VND.

(v) Vào ngày 4 tháng 11 năm 2016, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng 0,02% cổ phần trong Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh và Phát triển Đô thị Ngôi Sao Phương Nam ("Công ty Ngôi sao Phương Nam") cho một đối tác doanh nghiệp với giá phí là 100 triệu VND.

(vi) Vào ngày 27 tháng 9 năm 2016, Công ty đã hoàn thành việc nhận chuyển nhượng 3% cổ phần trong Công ty Cổ phần Năng lượng Hải Linh ("Công ty Năng lượng Hải Linh") từ một cổ đông cá nhân với giá phí là 3,4 tỷ VND.

(vii) Vào ngày 25 tháng 4 năm 2016, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hoa Hướng Dương cho các cá nhân, với tổng giá phí chuyển nhượng là 55 tỷ VND.

(viii) Vào ngày 15 tháng 1 năm 2016, Công ty TNHH Thương mại Vinpro, Công ty Cổ phần Dịch vụ Logistics Siêu Tốc và các công ty khác trong cùng Tập đoàn đã hoàn tất việc sáp nhập vào Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Tổng hợp Vincommerce ("Công ty Vincommerce"). Qua đó, Công ty cũng nắm cổ phần của Công ty Vincommerce. Vào ngày 6 tháng 5 năm 2016, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng cổ phần của Công ty Vincommerce cho các cá nhân, với giá phí chuyển nhượng là 65 tỷ VND.

19. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Đơn vị tính: VND

	Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty Đồng Phú Hưng	*Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty Sinh Thái*	*Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam*	*Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty Đô thị Gia Lâm*	*Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty Phú Gia*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:						
Số đầu năm	430.696.393.821	-	-	-	-	430.696.393.821
Số phát sinh từ giao dịch mua công ty con (Thuyết minh số 4)	-	369.866.854.773	288.148.907.591	1.235.307.223	40.344.641.425	699.595.711.012
Giảm trong năm từ hoạt động bán, thanh lý	(430.696.393.821)	-	-	-	-	(430.696.393.821)
Số cuối năm	-	369.866.854.773	288.148.907.591	1.235.307.223	40.344.641.425	699.595.711.012
Phân bổ lũy kế:						
Số đầu năm	471.996.048	-	-	-	-	471.996.048
Phân bổ trong năm	34.844.189.015	1.469.771.349	1.184.173.593	5.076.605	165.799.897	37.669.010.459
Giảm trong năm từ hoạt động bán, thanh lý	(35.316.185.063)	-	-	-	-	(35.316.185.063)
Số cuối năm	-	1.469.771.349	1.184.173.593	5.076.605	165.799.897	2.824.821.444
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	430.224.397.773	-	-	-	-	430.224.397.773
Số cuối năm	-	368.397.083.424	286.964.733.998	1.230.230.618	40.178.841.528	696.770.889.568

20. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

20.1 *Phải trả người bán*

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	Giá trị	*Số có khả năng trả nợ*	*Giá trị*	*Số có khả năng trả nợ*
Phải trả cho người bán	1.325.938.486.355	1.325.938.486.355	728.136.895.261	728.136.895.261
- *Đối tác doanh nghiệp cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản*	*516.198.464.501*	*516.198.464.501*	*4.005.825.304*	*4.005.825.304*
- *Đối tác doanh nghiệp cung cấp dịch vụ xây dựng*	*136.602.642.874*	*136.602.642.874*	-	-
- *Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Thái Hòa*	-	-	*202.115.146.454*	*202.115.146.454*
- *Đối tác doanh nghiệp cung cấp thiết bị lắp đặt cho Dự án Vinhomes Times City*	-	-	*151.183.233.858*	*151.183.233.858*
- *Công ty Cổ phần Xây Dựng và Kinh doanh địa ốc Hòa Bình*	-	-	*3.342.728.799*	*3.342.728.799*
- *Phải trả đối tượng khác*	*673.137.378.980*	*673.137.378.980*	*367.489.960.846*	*367.489.960.846*
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	340.336.215.012	340.336.215.012	99.576.585.744	99.576.585.744
TỔNG CỘNG	**1.666.274.701.367**	**1.666.274.701.367**	**827.713.481.005**	**827.713.481.005**

20.2 *Người mua trả tiền trước*

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Thanh toán theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (i)	10.631.077.251.986	7.937.555.949.071
Ứng trước từ khách hàng của bệnh viện Vinmec	-	22.610.920.502
Các khoản người mua trả tiền trước khác	31.958.832.159	18.412.050
TỔNG CỘNG	**10.663.036.084.145**	**7.960.185.281.623**
Trong đó:		
Người mua trả tiền trước	*10.635.903.109.474*	*7.960.185.281.623*
Các bên liên quan trả tiền trước (Thuyết minh số 35)	*27.132.974.671*	-

(i) Đây là số dư các khoản thanh toán theo tiến độ của các hợp đồng mua căn hộ tại Dự án Vinhomes Times City và Vinhomes Metropolis đối với các khách hàng đã ký hợp đồng mua bán với Công ty và các công ty con.

21. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP/ PHẢI THU NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm	*Số phải nộp trong năm*	*Số đã nộp trong năm*	*Số cuối năm*
Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	15.569.747.071	658.722.315.903	(384.647.485.806)	289.644.577.168
Thuế thu nhập doanh nghiệp	72.999.582.600	650.371.877.353	(344.271.766.727)	379.099.693.226
Thuế thu nhập cá nhân	3.653.098.503	15.593.591.975	(16.045.827.600)	3.200.862.878
Các loại thuế khác	-	70.604.931.694	(70.367.273.084)	237.658.610
TỔNG CỘNG	**92.222.428.174**	**1.395.292.716.925**	**(815.332.353.217)**	**672.182.791.882**

	Số đầu năm	*Số phải thu trong năm*	*Số đã thu trong năm*	*Số cuối năm*
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	25.310.731.089	364.167.421.737	(290.535.820.203)	98.942.332.623
TỔNG CỘNG	**25.310.731.089**	**364.167.421.737**	**(290.535.820.203)**	**98.942.332.623**

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn		
Chi phí lãi vay trích trước	540.714.901.489	48.490.004.511
Chi phí xây dựng trích trước	a 320.292.346.338	724.327.968.216
Giá vốn trích trước cho các căn hộ đã bàn giao	246.808.820.819	138.497.661.381
Trích trước chi phí liên quan đến các căn hộ chưa bàn giao	66.857.868.592	120.696.730.322
Chi phí lương trích trước	11.973.371.549	25.114.770.690
Chi phí trích trước khác	16.370.567.329	28.757.561.028
TỔNG CỘNG	**1.203.017.876.116**	**1.085.884.696.148**
Trong đó:		
Chi phí phải trả	*801.374.754.869*	*994.528.109.517*
Chi phí phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	*401.643.121.247*	*91.356.586.631*

23. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê trung tâm thương mại và văn phòng (ii)	35.765.531.305	-
Doanh thu chưa thực hiện từ việc bán voucher vui chơi giải trí	4.350.329.981	-
Doanh thu chưa thực hiện từ việc góp vốn vào công ty Vincom Retail (i)	416.216.320	338.488.244
Doanh thu nhận trước từ thẻ VIP Vinmec Family	-	8.562.406.594
Doanh thu nhận trước từ thẻ Vinmec Health	-	13.746.000.000
	40.532.077.606	22.646.894.838
Dài hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ việc cho thuê trung tâm thương mại (i)	1.084.011.858.038	-
Doanh thu chưa thực hiện từ việc góp vốn vào công ty Vincom Retail (ii)	17.710.706.100	14.636.379.631
Doanh thu nhận trước từ thẻ Vinmec Health	-	13.746.000.000
	1.101.722.564.138	28.382.379.631
TỔNG CỘNG	**1.142.254.641.744**	**51.029.274.469**

(i) Đây là khoản tiền thuê nhận trước từ các khách thuê văn phòng tại tòa nhà Tower 1 và Tower 2 tại Dự án Vinhomes Times City và Công ty Vincom Retail Miền Nam cho việc thuê lại các trung tâm thương mại của Công ty Sinh Thái.

(ii) Đây là doanh thu chưa thực hiện đối với phần lãi hoạt động đầu tư phát sinh từ việc Công ty và các công ty con góp vốn vào Công ty Vincom Retail, công ty liên kết, tương ứng với phần lợi ích của Công ty và các công ty con trong Công ty Vincom Retail. Giá trị này sẽ được phân bổ vào thu nhập khác theo thời gian của dự án trung tâm thương mại Times City.

24. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn		
Tiền trả trước từ khách hàng mua căn hộ, biệt thự	3.024.710.050.382	2.906.771.794.763
Kinh phí bảo trì của các căn hộ đã bàn giao (i)	296.078.519.457	219.087.788.847
Các khoản phải trả khác	83.397.504.364	25.181.238.826
	3.404.186.074.203	3.151.040.822.436
Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	5.279.232.731	4.091.492.912
	5.279.232.731	4.091.492.912
TỔNG CỘNG	**3.409.465.306.934**	**3.155.132.315.348**
Trong đó		
Phải trả các bên khác	*3.387.099.896.923*	*3.153.497.618.166*
Phải trả khác cho bên liên quan (Thuyết minh số 35)	*22.365.410.011*	*1.634.697.182*

(i) Đây là khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao của Dự án Vinhomes Times City và sẽ được chuyển về cho Ban Quản trị Tòa nhà sau khi Ban Quản trị Tòa nhà được thành lập. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ này sẽ được Công ty chuyển vào tài khoản tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng.

25. VAY

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm		*Số phát sinh trong năm*		*Số cuối năm*	
	Giá trị	*Số có khả năng trả nợ*	*Tăng*	*Giảm*	*Giá trị*	*Số có khả năng trả nợ*
Vay ngắn hạn						
Vay ngân hàng (i)	147.363.803.719	147.363.803.719	385.582.046.666	(305.996.754.803)	226.949.095.582	226.949.095.582
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	*147.363.803.719*	*147.363.803.719*	-	(147.363.803.719)	-	-
Vay các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	3.740.000.000.000	3.740.000.000.000	12.241.424.397.008	(7.051.746.344.978)	8.929.678.052.030	8.929.678.052.030
	3.887.363.803.719	3.887.363.803.719	12.627.006.443.674	(7.357.743.099.781)	9.156.627.147.612	9.156.627.147.612
Vay dài hạn						
Vay ngân hàng	535.448.500.948	535.448.500.948	93.174.031.590	(481.258.728.818)	147.363.803.720	147.363.803.720
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	(147.363.803.719)	(147.363.803.719)	-	-	(147.363.803.720)	(147.363.803.720)
Trái phiếu phát hành (ii)	696.711.458.332	696.711.458.333	3.288.541.667	(700.000.000.000)	-	-
	1.084.796.155.561	1.084.796.155.562	96.462.573.257	(1.181.258.728.818)	-	-
TỔNG CỘNG	**4.972.159.959.280**	**4.972.159.959.281**	**12.723.469.016.931**	**(8.539.001.828.599)**	**9.156.627.147.612**	**9.156.627.147.612**

25. VAY (tiếp theo)

(i) Đây là các khoản vay tín chấp theo các Hợp đồng tín dụng dùng để thanh toán thư tín dụng không hủy ngang cho các hợp đồng mua máy móc thiết bị cho các dự án công viên vui chơi theo chủ đề của Công ty Vinpearlland với lãi suất từ 3,25% đến 4,40%/năm.

(ii) Trái phiếu này có giá trị ghi sổ tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 là 700 tỷ VND, với lãi suất thả nổi, được xác định bằng lãi suất tiết kiệm VND trả sau cao nhất của Vietinbank (+) chi phí huy động vốn khác (+) 6%/năm. Trong năm, Công ty đã tất toán trước hạn khoản trái phiếu này.

26. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

Đây là khoản dự phòng chi phí sửa chữa các căn hộ tại dự án Vinhomes Times City theo điều khoản bảo hành trong hợp đồng mua bán căn hộ.

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

27.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn cổ phần đã phát hành	*Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu (iii)*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Lợi ích của cổ đông không kiểm soát*	*Tổng cộng*
Năm trước					
Số đầu năm	2.000.000.000.000	-	648.468.088.833	11.638.325.645	2.660.106.414.478
- Góp vốn từ cổ đông không kiểm soát	-	-	-	3.632.899.760.000	3.632.899.760.000
- Đầu tư vào công ty con mới	-	(48.932.974.255)	-	104.415.896.144	55.482.921.889
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	795.075.484.745	(3.187.123.950)	791.888.360.795
- Chuyển nhượng một phần lợi ích trong công ty con không làm mất kiểm soát	-	-	2.947.433.903	(2.947.433.903)	-
- Chia sẻ quỹ đồng kiểm soát từ công ty liên kết	-	7.716.696.043	-	-	7.716.696.043
- Cổ tức chia cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	(19.544.228.093)	(19.544.228.093)
Số cuối năm	**2.000.000.000.000**	**(41.216.278.212)**	**1.446.491.007.481**	**3.723.275.195.843**	**7.128.549.925.112**
Năm nay					
Số dư đầu năm	2.000.000.000.000	(41.216.278.212)	1.446.491.007.481	3.723.275.195.843	7.128.549.925.112
- Góp vốn từ cổ đông không kiểm soát (i)	-	-	-	3.525.373.035.000	3.525.373.035.000
- Đầu tư vào công ty con mới (ii)	-	(2.759.030.246.311)	-	4.097.282.361.342	1.338.252.115.031
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	1.648.549.290.410	558.749.834.711	2.207.299.125.121
- Thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty con không làm mất kiểm soát	-	55.180.582.547	(124.234.737.571)	(330.219.757.216)	(399.273.912.240)
- Chia sẻ quỹ đồng kiểm soát từ công ty liên kết	-	(23.556.737.330)	-	-	(23.556.737.330)
- Giảm do bán công ty con				(3.567.851.036.077)	(3.567.851.036.077)
- Cổ tức chia cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	(659.850.367.507)	(659.850.367.507)
Số cuối năm	**2.000.000.000.000**	**(2.768.622.679.306)**	**2.970.805.560.320**	**7.346.759.266.096**	**9.548.942.147.110**

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

27.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

(i) Góp vốn từ cổ đông không kiểm soát:

Đây là khoản góp vốn trị giá 3.235 tỷ VND từ Công ty TNHH Đầu tư Continental Pacific ("Công ty Continental Pacific") vào Công ty Vinpearlland, công ty con, theo các thỏa thuận ký giữa Công ty Vinpearlland và một số công ty khác với Công ty Continental Pacific vào ngày 8 tháng 12 năm 2016. Công ty Vinpearlland đã phát hành các cổ phần ưu đãi và cổ phần phổ thông cho Công ty Continental Pacific. Cổ phần ưu đãi nắm giữ bởi Công ty Continental Pacific là cổ phần ưu đãi cổ tức và hưởng một số quyền ưu đãi. Theo các điều khoản của Hợp đồng thế chấp vốn góp ký giữa Công ty Hoàng Gia, công ty trong cùng Tập đoàn, và Công ty Continental Pacific vào ngày 10 tháng 12 năm 2016 liên quan đến việc phát hành cổ phần ưu đãi của Công ty Vinpearlland, toàn bộ cổ phần vốn góp của Công ty Hoàng Gia trong Công ty Vincom Retail đang được dùng làm tài sản đảm bảo để bảo lãnh cho việc Công ty Vinpearlland thực hiện các nghĩa vụ của mình theo các văn bản giao dịch và việc các sáng lập viên và một công ty đối tác khác thực hiện các nghĩa vụ của mình liên quan đến quyền chọn bán cho các sáng lập viên và công ty đối tác được ký kết với Công ty Continental Pacific. Khoản vốn góp này được chuyển từ khoản đầu tư của Công ty Continental Pacific vào Công ty Vinmec theo thỏa thuận ký ngày 7 tháng 12 năm 2016.

(ii) Đầu tư vào công ty con mới:

Vào ngày 15 tháng 12 năm 2016, Công ty hoàn thành việc nhận chuyển nhượng 80,94% cổ phần trong Công ty Sinh Thái từ các cá nhân. Theo đó, lợi ích của cổ đông không kiểm soát tăng thêm 4,097 tỷ VND.

Vào ngày 26 tháng 9 năm 2016, Công ty hoàn thành việc nhận chuyển nhượng 100% cổ phần trong Công ty Vinpearlland từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP. Theo đó, quỹ đồng kiểm soát giảm 2,759 tỷ VND.

(iii) Đây là quỹ đồng kiểm soát phát sinh từ các giao dịch hợp nhất kinh doanh giữa các đơn vị dưới một sự kiểm soát chung. Chi tiết được trình bày như sau:

Đơn vị tính: VND

	Giá trị
Số đầu năm	(41.216.278.212)
Quỹ đồng kiểm soát phát sinh từ giao dịch hợp nhất kinh doanh với Công ty Vinpearlland	(2.759.030.246.311)
Quỹ đồng kiểm soát phát sinh từ giao dịch Công ty Tân Liên Phát, công ty liên kết của Công ty Vincom Retail, chuyển nhượng lợi ích trong Công ty Vincommerce cho các cá nhân	(23.556.737.330)
Quỹ đồng kiểm soát phát sinh từ giao dịch chuyển nhượng một phần lợi ích trong Công ty Vinpearlland cho Tập đoàn Vingroup và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng ("Công ty Sài Đồng"), một công ty trong cùng Tập đoàn	55.180.582.547
Số cuối năm	**(2.768.622.679.306)**

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

27.2 *Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu*

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm	2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Số cuối năm	2.000.000.000.000	2.000.000.000.000

27.3 Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	200.000.000	200.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	-	-
Cổ phiếu phổ thông	200.000.000	200.000.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	-	-
Cổ phiếu phổ thông	200.000.000	200.000.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (31 tháng 12 năm 2015: 10.000 VND/cổ phiếu)

28. DOANH THU

28.1 *Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ*

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Tổng doanh thu	**11.217.376.095.522**	**4.920.362.967.860**
Trong đó:		
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản (i)	*9.339.339.587.138*	*3.928.936.635.325*
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ khác (ii)	*132.859.502.428*	*160.703.623.184*
Doanh thu cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan	*987.473.153.808*	*785.541.794.493*
Doanh thu bán hàng tại các cửa hàng bán lẻ	*538.750.231.729*	*28.794.234.491*
Doanh thu hoạt động vui chơi giải trí	*190.545.532.140*	-
Doanh thu khác	*28.408.088.279*	*16.386.680.367*
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	**11.217.376.095.522**	**4.920.362.967.860**
Trong đó:		
Doanh thu đối với bên khác	*11.121.295.683.197*	*4.852.702.051.875*
Doanh thu đối với bên liên quan	*96.080.412.325*	*67.660.915.985*

(i) Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản phát sinh từ việc chuyển nhượng các căn hộ thuộc Dự án Vinhomes Times City.

(ii) Doanh thu chủ yếu từ việc cho thuê gian hàng, văn phòng và cung cấp các dịch vụ liên quan tại Dự án Vinhomes Times City.

28. DOANH THU (tiếp theo)

28.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Thu nhập từ thanh lý khoản đầu tư	410.698.503.868	-
Cổ tức được chia	144.000.000.000	-
Thu nhập tài chính khác	216.385.093.238	848.216.745
Lãi tiền gửi và cho vay	49.048.942.251	88.013.254.673
Lãi chênh lệch tỷ giá	1.901.972.373	603.256.826
TỔNG CỘNG	**822.034.511.730**	**89.464.728.244**

28.3 *Doanh thu và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư*

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước (Trình bày lại)*
Thu nhập từ cho thuê bất động sản đầu tư	132.859.502.428	160.703.623.184
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(135.463.397.211)	(154.701.933.520)
Thu nhập từ kinh doanh bất động sản đầu tư	-	-

29. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	5.238.626.253.734	2.533.696.525.579
Chi phí từ việc cho thuê bất động sản đầu tư và các chi phí khác	135.463.397.211	154.701.933.520
Giá vốn cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan	808.499.666.278	564.135.119.531
Giá vốn hàng bán tại các cửa hàng bán lẻ	376.711.492.169	19.976.412.445
Giá vốn hoạt động vui chơi giải trí	191.243.640.856	-
Giá vốn khác	13.014.735.704	13.504.589.951
TỔNG CỘNG	**6.763.559.185.952**	**3.286.014.581.026**

30. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm		
Phí tư vấn cho các căn hộ bàn giao	423.204.126.778	165.955.900.998
Chi phí hoa hồng môi giới	267.412.079.609	105.402.856.945
Chi phí thuê mặt bằng bán lẻ	194.818.980.130	2.367.490.127
Phí sử dụng thương hiệu Vinhomes	99.112.805.363	44.142.000.000
Chi phí quảng cáo tiếp thị	74.992.282.788	46.276.397.236
Chi phí bán hàng khác	238.795.016.623	52.746.368.492
	1.298.335.291.291	416.891.013.798
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm		
Chi phí nhân viên quản lý	277.541.877.662	82.491.258.237
Chi phí dịch vụ mua ngoài	306.145.406.078	227.275.178.243
Chi phí tài trợ	174.580.925.789	58.220.000.000
Chi phí khấu hao tài sản cố định	96.308.970.161	78.369.073.287
Chi phí quản lý khác	29.297.556.029	53.169.566.510
	883.874.735.719	499.525.076.277
TỔNG CỘNG	**2.182.210.027.010**	**916.416.090.075**

31. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Lỗ từ hoạt động thanh lý khoản đầu tư	559.506.689.732	-
Chi phí lãi vay	384.720.077.362	265.013.754.574
Lỗ chênh lệch tỷ giá	1.661.845.568	265.464.343
Hoàn nhập dự phòng	-	(3.000.000.000)
Chi phí tài chính khác	774.569.023	2.084.415.097
TỔNG CỘNG	**946.663.181.685**	**264.363.634.014**

32. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Thu nhập khác		
Phạt vi phạm hợp đồng	11.333.993.505	67.829.137.084
Lãi từ hoạt động góp vốn đầu tư	14.403.318.072	42.334.804.369
Nhận tài trợ	147.999.348.415	161.298.108.037
Thu nhập khác	7.812.623.414	3.119.230.211
	181.549.283.406	274.581.279.701
Chi phí khác		
Phạt chậm nộp phí sử dụng đất	18.657.272.291	-
Chi phí thanh lý tài sản	17.754.174.885	-
Chi phí khác	2.042.911.178	489.295.974
	38.454.358.354	489.295.974
LỢI NHUẬNKHÁC THUẦN	**143.094.925.052**	**274.091.983.727**

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

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí phát triển bất động sản để bán	7.307.158.644.106	1.826.234.181.636
Chi phí nhân công	738.653.335.747	337.258.723.137
Chi phí khấu hao và hao mòn	355.233.525.481	178.916.834.516
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.706.974.135.627	681.980.731.679
Chi phí nguyên vật liệu	619.285.512.762	233.695.108.312
Chi phí khác	286.996.449.611	237.706.663.612
TỔNG CỘNG	**11.014.301.603.334**	**3.495.792.242.892**

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty và các công ty con trong năm là 20% lợi nhuận chịu thuế, ngoại trừ Công ty Vinmec áp dụng mức thuế suất thuế TNDN ưu đãi là 10%.

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 quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

34.1 *Chi phí thuế TNDN*

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	585.985.392.868	192.111.071.670
Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	1.621.267.702	(5.528.470.449)
TỔNG CỘNG	**587.606.660.570**	**186.582.601.221**

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**2.794.905.785.692**	**978.470.962.016**
Thuế TNDN tính theo thuế suất của Công ty	558.981.157.138	215.263.611.644
Lỗ của các công ty con	101.254.030.318	5.389.338.308
Phần lãi trong công ty liên kết	(100.966.529.607)	(35.496.029.206)
Lỗ từ các hoạt động kinh doanh không được bù trừ	63.575.372.565	-
Thu nhập từ cổ tức	(28.800.000.000)	-
Chi phí không hợp lý, hợp lệ	20.102.958.792	992.739.503
Lợi thế thương mại phân bổ trên báo cáo tài chính hợp nhất	7.533.802.092	103.839.131
Lỗ năm trước chuyển sang	-	(7.650.856.076)
Ảnh hưởng của thay đổi thuế suất thuế TNDN	502.588.223	-
Ảnh hưởng của các giao dịch mua bán, chuyển nhượng cổ phần trên báo cáo tài chính hợp nhất	(34.582.774.061)	3.294.470.931
Chi phí lãi vay ứng với phần vốn chưa góp đủ	6.055.110	1.702.408.919
Điều chỉnh khác	-	2.983.078.067
Chi phí thuế TNDN	**587.606.660.570**	**186.582.601.221**

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

34.2 Thuế TNDN hiện hành

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

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

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**2.794.905.785.692**	**978.470.962.016**
Các điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận theo kế toán		
Phần lãi trong công ty liên kết	(504.832.648.035)	(161.345.587.300)
Lỗ của các công ty con	506.270.151.588	19.466.600.341
Chênh lệch từ các giao dịch mua bán, chuyển nhượng cổ phần trên báo cáo tài chính hợp nhất	(172.913.870.299)	14.974.867.875
Thu nhập từ cổ tức	(144.000.000.000)	-
Chi phí từ thiện không được trừ	80.200.000.000	100.000.000
Chi phí không hợp lý, hợp lệ khác	21.602.276.068	10.358.278.597
Lợi thế thương mại phân bổ	37.669.010.458	471.996.048
Chi phí bán hàng được khấu trừ năm nay	(25.129.411.133)	-
Chi phí trả nợ trước hạn trích trước	17.205.013.737	-
Doanh thu chưa thực hiện chịu thuế năm nay	2.331.000.000	
Chi phí lãi vay ứng với phần vốn góp chưa góp đủ	30.275.547	7.738.222.358
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	(12.369.062)	-
Điều chỉnh khác	(3.050.762.044)	25.129.411.133
Lợi nhuận điều chỉnh trước thuế chưa cấn trừ lỗ năm trước	**2.610.274.452.517**	**895.364.751.068**
Lỗ năm trước chuyển sang	-	(35.692.052.873)
Lợi nhuận điều chỉnh trước thuế	**2.610.274.452.517**	**859.672.698.195**
(Lỗ)/lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh khác	(319.652.511.824)	121.787.429.409
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh bất động sản	2.929.926.964.341	737.885.268.786
Thu nhập chịu thuế ước tính trong năm	**2.929.926.964.341**	**859.672.698.195**
Chi phí thuế TNDN phải nộp ước tính trong năm	585.985.392.868	189.127.993.603
Thuế TNDN phải trả đầu năm	72.999.582.600	63.635.393.421
Nghĩa vụ thuế phát sinh do mua công ty con trong năm	63.280.297.841	15.338.292.177
Thuế TNDN tạm tính cho khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng	69.827.879.383	89.386.729.361
Thuế TNDN tạm nộp trong năm trước cho khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng được bù trừ trong năm	(68.000.362.269)	(22.315.885.989)
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(344.271.766.727)	(265.156.018.040)
Điều chỉnh khác	(721.330.470)	2.983.078.067
Thuế TNDN phải trả cuối năm	**379.099.693.226**	**72.999.582.600**

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

34.3 Thuế TNDN hoãn lại

Công ty và các công ty con đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả với các biến động trong năm báo cáo và năm trước như sau:

Đơn vị tính: VND

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		*Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất*	
	Số cuối năm	*Số đầu năm*	*Năm nay*	*Năm trước*
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Chi phí trả nợ trước hạn trích trước và doanh thu chưa thực hiện của dịch vụ trông giữ xe	3.907.202.747	-	3.907.202.747	-
Chi phí bán hàng phục vụ dự án bất động sản	4.347.971.278	5.528.470.449	(5.528.470.449)	5.528.470.449
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại thuần	***8.255.174.025***	***5.528.470.449***		
(Chi phí)/thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh hợp nhất			***(1.621.267.702)***	***5.528.470.449***

35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

35.1 Những giao dịch trọng yếu của công ty và các công ty con với các bên liên quan

Những giao dịch trọng yếu của Công ty và các công ty con với các bên liên quan trong năm hiện hành và năm trước bao gồm:

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia ("Công ty Hoàng Gia")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả gốc vay	-	1.674.500.000.000
		Lãi vay phải trả	-	(61.378.357.830)
		Lãi vay đã trả	-	336.920.518.915
		Gốc cho vay phải thu	-	300.000.000.000
		Gốc cho vay đã thu	-	(300.000.000.000)
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Nhận gốc vay từ bù trừ công nợ ba bên	-	(271.621.040.755)
		Nhận gốc vay	(7.115.454.052.469)	(7.428.000.000.000)
		Trả gốc vay	7.143.010.876.570	6.192.706.739.000
		Lãi vay phải trả nhập gốc	-	(32.291.715.472)
		Phí sử dụng thương hiệu Vinhomes đã trả	653.097.334	50.266.569.177
		Chuyển nhượng cổ phần phải trả	(4.415.561.419.672)	-
		Chuyển tiền vào tài khoản quản lý tiền tập trung	4.016.551.091.373	1.109.217.245.623
		Nhận lại tiền từ tài khoản quản lý tiền tập trung	(4.411.856.390.150)	(833.656.164.690)
		Phí quản lý chung phải trả	(103.570.310.538)	(129.020.771.129)
		Phí quản lý chung đã trả	61.088.590.304	50.742.814.764
		Chuyển nhượng cổ phần phải trả	(4.415.561.419.672)	(490.300.000.000)
		Chuyển nhượng cổ phần đã trả	4.415.561.419.672	585.999.000.000
		Lãi vay phải trả	(221.346.947.349)	(161.358.798.705)
		Lãi vay đã trả	77.919.164.071	164.535.163.403
		Gốc cho vay phải thu	2.650.000.000.000	3.340.800.000.000
		Gốc cho vay đã thu	(2.185.800.000.000)	(1.155.000.000.000)
		Lãi cho vay phải thu	33.345.394.445	23.920.319.237
		Lãi cho vay đã thu	(36.752.372.223)	(10.876.902.569)
Công ty Sài Đồng	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chuyển nhượng cổ phần phải thu	44.255.614.197	-
		Chuyển nhượng cổ phần đã thu	(44.255.614.197)	-
		Nhận gốc vay	(405.844.385.803)	-
		Thu hộ phải trả	(56.841.420.000)	-
		Thu hộ đã trả	56.841.420.000	-

35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

35.1 Những giao dịch trọng yếu của công ty và các công ty con với các bên liên quan (tiếp theo)

Những giao dịch trọng yếu của Công ty và các công ty con với các bên liên quan trong năm hiện hành và năm trước bao gồm: (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết	Góp vốn (Thuyết minh số 18.1)	117.851.000.000	300.000.000
		Chi hộ đã trả	40.000.000.000	-
		Trả gốc vay	-	210.000.000.000
Công ty TNHH MTV Vinschool ("Công ty Vinschool")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ bán kèm căn hộ phải trả	(16.510.620.000)	(52.021.010.000)
		Phí dịch vụ bán kèm căn hộ đã trả	16.510.620.000	30.188.329.641
		Doanh thu cho thuê và dịch vụ liên quan	28.062.814.968	11.470.190.816
Công ty Vincommerce	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí mua hàng phải trả	(821.806.993.103)	(516.475.951.492)
		Chi phí mua hàng đã trả	702.904.454.135	609.109.452.292
		Doanh thu cho thuê văn phòng phải thu	24.830.480.856	-
		Doanh thu cho thuê văn phòng đã thu	(24.830.480.856)	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát ("Công ty Tân Liên Phát")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Gốc cho vay phải thu	-	450.000.000.000
		Gốc cho vay đã thu	-	(450.000.000.000)
		Nhận gốc vay	(900.000.000.000)	(650.000.000.000)
		Trả gốc vay	-	378.378.959.245
		Nhận gốc vay từ bù trừ công nợ ba bên	-	271.621.040.755
		Lãi vay phải trả	(14.913.888.888)	(3.570.421.662)
		Nhận tiền tài trợ	192.358.933.030	111.687.703.684
		Tiền thuê phải trả	(32.482.568.846)	-
		Tiền thuê đã trả	27.842.201.868	-
		Nhận ứng trước để cung cấp dịch vụ	23.613.602.195	-

35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

35.1 Những giao dịch trọng yếu của Công ty và các công ty con với các bên liên quan (tiếp theo)

Những giao dịch trọng yếu của Công ty và các công ty con với các bên liên quan trong năm hiện hành và năm trước bao gồm: (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 2	Công ty trong cùng Tập đoàn	Góp vốn	-	9.300.000.000
		Chi phí xây dựng phải trả	(70.533.562.813)	(353.103.312.973)
		Chi phí xây dựng đã trả	-	266.771.438.509
Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 3	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí xây dựng phải trả	(303.614.684.478)	(25.266.043.672)
		Chi phí xây dựng đã trả	217.131.962.410	25.245.679.756
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Vinhomes 1 ("Công ty Vinhomes 1")	Công ty trong cùng Tập đoàn (cho đến ngày 4 tháng 2 năm 2016)	Phí tư vấn, môi giới và quảng cáo phải trả	(37.266.446.661)	(195.450.357.967)
		Phí tư vấn, môi giới và quảng cáo đã trả	9.866.831.344	195.162.632.284
Công ty Cổ phần Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Góp vốn	-	46.407.960.200
		Cổ tức phải thu	144.000.000.000	-
		Cổ tức đã thu	(144.000.000.000)	-
Công ty TNHH MTV Vinpearl Phú Quốc	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận góp vốn	-	(277.677.400.000)
		Bán tài sản phải thu	80.297.577.645	-
		Bán tài sản đã thu	(80.297.577.645)	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc ("Công ty Du lịch Phú Quốc")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chuyển nhượng cổ phần phải trả	(409.838.070.000)	-
		Chuyển nhượng cổ phần đã trả	409.838.070.000	-
		Nhận gốc vay	(2.150.000.000.000)	-
		Trả gốc vay	40.000.000.000	-
		Lãi vay phải trả	(49.151.666.666)	-
		Chi phí hợp tác kinh doanh phải trả	(25.034.178.487)	-
		Chi phí hợp tác kinh doanh đã trả	37.397.809.768	-
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom ("Công ty Bảo vệ Vincom")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chuyển nhượng cổ phần phải trả	(409.838.070.000)	-
		Chuyển nhượng cổ phần đã trả	409.838.070.000	-

35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

35.1 Những giao dịch trọng yếu của công ty và các công ty con với các bên liên quan (tiếp theo)

Những giao dịch trọng yếu của Công ty và các công ty con với các bên liên quan trong năm hiện hành và năm trước bao gồm: (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
Công ty Cổ phần Đồng Phú Hưng - Bình Thuận	Công ty trong cùng Tập đoàn	Gốc cho vay phải thu	482.100.000.000	4.975.000.000.000
		Gốc cho vay đã thu	(4.759.035.578.459)	(204.000.000.000)
		Thu gốc cho vay từ bù trừ công nợ ba bên	(154.335.653.940)	-
		Lãi cho vay phải thu	222.152.168.210	21.692.805.555
		Lãi cho vay đã thu	(243.844.973.765)	-
		Mua cổ phần	-	788.500.000.000
		Thu hộ phải trả	(303.873.570.000)	-
		Thu hộ đã trả	303.873.570.000	-
		Điều chuyển gốc vay sang Công ty Hưng Phú	(339.728.767.601)	-
Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 7	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí xây dựng phải trả	(11.467.823.371)	(5.766.292.377)
		Chi phí xây dựng đã trả	13.870.135.945	717.046.067
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ quản lý diện tích cho thuê phải trả	(116.003.758.629)	(4.803.076.112)
		Phí dịch vụ quản lý diện tích cho thuê đã trả	174.057.450.182	7.210.948.944
		Doanh thu cho thuê văn phòng phải thu	14.758.892.527	-
		Doanh thu cho thuê văn phòng đã thu	14.613.638.124	-
		Chuyển nhượng nhà sinh hoạt cộng đồng và quyền sử dụng đất phải trả	(29.747.276.212)	-
		Chuyển nhượng nhà sinh hoạt cộng đồng và quyền sử dụng đất đã trả	29.747.276.212	-
		Thanh lý tài sản, công cụ dụng cụ phải thu	49.483.544.510	-
		Thanh lý tài sản, công cụ dụng cụ đã thu	(46.495.339.339)	-

35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

35.2 *Chi tiết các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan*

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
			VND	*VND*
Phải thu khách hàng (Thuyết minh số 6.1)				
Công ty Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu doanh thu chia sẻ từ dịch vụ giáo dục	2.802.145.562	3.334.260.988
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết	Phải thu từ dịch vụ chăm sóc sức khỏe	-	7.695.600.000
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	Công ty trong cùng Tập đoàn	Tiền thuê phải thu	1.184.932.030	1.504.927.210
Công ty TNHH Vinpearl Nha Trang	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ cung cấp dịch vụ	3.160.576.180	-
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Thương mại BFF	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí quản lý	3.799.353.311	-
Công ty Vincommerce	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ cung cấp dịch vụ	6.648.417.327	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn			-	2.965.523.005
			17.595.424.410	**15.500.311.203**
Trả trước cho người bán (Thuyết minh số 6.2)				
Công ty Vincommerce	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước tiền vật liệu xây dựng	-	92.633.500.800
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước phí quản lý, thuê mặt bằng	6.308.890.460	-
Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 7	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước chi phí xây dựng	2.429.982.736	27.670.162
			8.738.873.196	**92.661.170.962**
Phải thu khác (Thuyết minh số 8)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu tiền chuyển vào tài khoản của công ty mẹ theo chương trình quản lý tiền tập trung	15.332.869.730	453.984.586.790
		Phải thu lãi vay	2.256.032.557	13.043.416.667
		Chi phí trả hộ	-	24.248.516
Công ty Năng lượng Hải Linh	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi cho vay phải thu	58.810.334	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn			1.648.089.786	310.725.170
			19.295.802.407	**467.362.977.143**

35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

35.1 Chi tiết các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Phải trả người bán (Thuyết minh số 20.1)				
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Phí dịch vụ quản lý chung phải trả	148.731.322.446	-
Công ty Cổ phần Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả thuê mặt bằng và dịch vụ liên quan	56.167.621.037	-
Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 3 (*)	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ Tổng thầu xây dựng phải trả	34.532.387.088	20.363.916
Công ty Vincommerce	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả về mua hàng hóa	29.765.055.435	-
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Vinhomes 1	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ quản lý chung cư và phí môi giới phải trả	27.500.000.000	164.818.558
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả thuê mặt bằng và dịch vụ liên quan	13.355.329.431	-
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí thuê mặt bằng trung tâm thương mại phải trả	3.492.186.275	3.172.446.381
Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 2	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ tổng thầu phải trả	-	86.331.874.464
Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 1	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ tổng thầu phải trả	-	1.062.129.461
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn (cho đến ngày 4 tháng 2 năm 2016)	Phí quản lý diện tích công cộng phải trả	-	4.548.561.432
Các công ty khác trong Tập đoàn			26.792.313.300	4.276.391.532
			340.336.215.012	**99.576.585.744**
Người mua trả tiền trước (Thuyết minh số 20.2)				
Công ty Tân Liên Phát	Công ty trong cùng Tập đoàn	Tạm ứng để mua hàng hóa	27.132.974.671	-
			27.132.974.671	**-**

(*) Vào ngày 1 tháng 2 năm 2016, Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 2 đã sáp nhập vào Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 3

35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

35.1 Chi tiết các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Chi phí phải trả (Thuyết minh số 22)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Lãi vay phải trả	283.599.751.314	18.738.616.059
Công ty Du lịch Phú Quốc	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	49.151.666.666	-
Công ty Ngôi Sao Phương Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	37.197.980.556	-
Công ty Cổ phần Vinpearl Quy Nhơn	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	11.138.750.002	-
Công ty Sài Đồng	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	9.190.278.269	-
Công ty Tân Liên Phát	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	8.380.555.555	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hòn Tre	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	1.429.749.998	-
Công ty TNHH Đầu tư Cam Ranh	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	1.170.555.554	-
Công ty Bảo vệ Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí dịch vụ bảo vệ phải trả	144.173.333	164.549.000
Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 7	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả chi phí xây dựng	-	5.076.916.472
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn (cho đến ngày 4 tháng 2 năm 2016)	Trích trước chi phí cung cấp dịch vụ	-	67.376.505.100
Các công ty khác trong Tập đoàn		Phải trả khác	239.660.000	-
			401.643.121.247	**91.356.586.631**
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 24)				
Công ty Du lịch Phú Quốc	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả khác	11.477.905.609	-
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Thu chi hộ phải trả	83.610.228.125	-
		Phải trả khác	-	1.634.697.182
Các công ty khác trong Tập đoàn		Phải trả khác	1.330.799.504	-
			22.365.410.011	**1.634.697.182**

35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

35.3 Chi tiết các khoản cho các bên liên quan vay (Thuyết minh số 7)

Chi tiết các khoản cho vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Số dư vay* VND	*Lãi suất* %/năm	*Ngày đáo hạn*	*Tài sản đảm bảo*	*Lãi vay phát sinh* VND
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	1.870.000.000.000	10,5	Ngày 10 tháng 6 năm 2016	Không có	11.570.416.667
		315.800.000.000	7	Ngày 6 tháng 7 năm 2016	Không có	1.473.000.000
		2.185.800.000.000				**13.043.416.667**

Chi tiết các khoản cho vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Số dư vay* VND	*Lãi suất* %/năm	*Ngày đáo hạn*	*Tài sản đảm bảo*	*Lãi vay phát sinh* VND
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	2.260.000.000.000	7	Ngày 27 tháng 6 năm 2017	Không có	2.197.222.222
		390.000.000.000	7	Ngày 21 tháng 6 năm 2017	Không có	682.500.000
Công ty Năng lượng Hải Linh	Công ty trong cùng Tập đoàn	4.200.738.202	7	Ngày 21 tháng 10 năm 2017	Không có	58.810.335
		2.654.200.738.202				**2.938.532.557**

35.4 Chi tiết các khoản đi vay các bên liên quan (Thuyết minh số 25)

Chi tiết các khoản đi vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Số dư vay* VND	*Lãi suất* %/năm	*Ngày đáo hạn*	*Tài sản đảm bảo*	*Lãi vay phát sinh* VND
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	3.740.000.000.000	7	Ngày 11 tháng 6 năm 2016	Không có	18.719.166.665
		3.740.000.000.000				**18.719.166.665**

35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

35.4 Chi tiết các khoản đi vay các bên liên quan (tiếp theo)

Chi tiết các khoản đi vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Số dư vay VND*	*Lãi suất %/năm*	*Ngày đáo hạn*	*Tài sản đảm bảo*
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	2.768.435.175.899	7	Ngày 31 tháng 1 năm 2017	Không có
		316.008.000.000	7	Ngày 9 tháng 6 năm 2017	Không có
		308.000.000.000	7	Ngày 28 tháng 4 năm 2017	Không có
		143.000.000.000	7	Ngày 8 tháng 6 năm 2017	Không có
		130.000.000.000	7	Ngày 29 tháng 1 năm 2017	Không có
		91.000.000.000	7	Ngày 26 tháng 3 năm 2017	Không có
		60.000.000.000	7	Ngày 9 tháng 6 năm 2017	Không có
		57.000.000.000	7	Ngày 26 tháng 3 năm 2017	Không có
Công ty Ngôi sao Phương Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	606.300.000.000	7	Ngày 22 tháng 2 năm 2017	Không có
Công ty Sài Đồng	Công ty trong cùng Tập đoàn	405.844.385.803	7	Ngày 5 tháng 9 năm 2017	Không có
Công ty Du lịch Phú Quốc	Công ty trong cùng Tập đoàn	2.110.000.000.000	7	Ngày 5 tháng 3 năm 2017	Không có
Công ty Tân Liên Phát	Công ty trong cùng Tập đoàn	900.000.000.000	7	Ngày 14 tháng 3 năm 2017	Không có
Công ty Cổ phần Vinpearl Quy Nhơn	Công ty trong cùng Tập đoàn	335.000.000.000	7	Ngày 14 tháng 7 năm 2017	Không có
Công ty TNHH Đầu tư Cam Ranh	Công ty trong cùng Tập đoàn	28.000.000.000	7	Ngày 14 tháng 7 năm 2017	Không có
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hòn Tre	Công ty trong cùng Tập đoàn	43.000.000.000	7	Ngày 14 tháng 7 năm 2017	Không có
Công ty TNHH Vinpearl Bãi Dài	Công ty trong cùng Tập đoàn	16.000.000.000	7	Ngày 14 tháng 7 năm 2017	Không có
Công ty Cổ phần Sách Việt Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	600.000.000.000	7	Ngày 13 tháng 7 năm 2017	Không có
Công ty Tây Tăng Long	Công ty trong cùng Tập đoàn	12.090.490.328	7	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Không có
		8.929.678.052.030			

36. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) 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 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.

Công ty và các công ty con sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu.

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	1.648.549.290.410	795.075.484.745
Điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	-	-
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	**1.648.549.290.410**	**795.075.484.745**

	Năm nay	*Năm trước*
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	200.000.000	200.000.000
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	**200.000.000**	**200.000.000**

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	8.243	3.975
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	8.243	3.975

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán năm đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

37. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Để phục vụ mục đích quản lý, Công ty và các công ty con được tổ chức thành các bộ phận kinh doanh dựa trên loại hình sản phẩm và dịch vụ cung cấp, và bao gồm các bộ phận kinh doanh như sau:

- Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản: bao gồm hoạt động chuyển nhượng các căn hộ tại dự án bất động sản của Công ty và các Công ty con, cung cấp dịch vụ cho thuê quầy hàng, văn phòng tại các trung tâm thương mại và cung cấp các dịch vụ liên quan tại bất động sản đầu tư của Công ty và các Công ty con;
- Kinh doanh dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan: bao gồm cung cấp dịch vụ khám, chữa bệnh và các dịch vụ liên quan khác tại Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec;
- Kinh doanh dịch vụ bán lẻ: bao gồm cung cấp hàng hóa tại các cửa hàng bán lẻ.
- Kinh doanh vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan: bao gồm dịch vụ công viên theo chủ đề, làng ẩm thực và các dịch vụ tham quan du lịch khác.
- Các hoạt động kinh doanh khác: bao gồm cung cấp dịch vụ giáo dục, cung cấp nước sạch và các dịch vụ khác.

37. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, chi phí và một số tài sản của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày như sau:

Đơn vị tính: VND

	Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản và dịch vụ liên quan	*Kinh doanh dịch vụ vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan*	*Kinh doanh dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan*	*Kinh doanh dịch vụ bán lẻ*	*Hoạt động kinh doanh khác*	*Điều chỉnh và loại trừ*	*Tổng cộng*
Doanh thu							
Doanh thu cho bên thứ ba	9.472.199.089.566	190.545.532.140	987.473.153.808	538.750.231.729	28.408.088.279	-	11.217.376.095.522
Doanh thu giữa các bộ phận (1)	4.664.887.104	-	720.960.166	-		(5.385.847.270)	-
Tổng doanh thu thuần	**9.476.863.976.670**	**190.545.532.140**	**988.194.113.974**	**538.750.231.729**	**28.408.088.279**	**(5.385.847.270)**	**11.217.376.095.522**
Kết quả hoạt động kinh doanh							
Chi phí khấu hao	52.388.553.965	47.322.271.086	176.788.913.336	60.380.257.668	18.353.529.426	-	355.233.525.481
Phần được hưởng từ lợi nhuận của công ty liên kết	454.994.125.992	-	49.333.970.395	-	504.551.648	-	504.832.648.035
Thu nhập/(lỗ) trước thuế theo bộ phận (2)	**3.433.542.490.666**	**(51.071.890.010)**	**(246.955.867.126)**	**(356.809.719.651)**	-	**16.200.771.813**	**2.794.905.785.692**
Tài sản							
Đầu tư vào công ty liên kết	6.053.063.803.207	-	1.320.019.178.739	-	1.472.994.551.648	-	8.846.077.533.594
Chi phí vốn tăng trong năm	4.321.248.027.630	682.195.061.732	52.720.352.310	114.800.090.340	-	-	5.170.963.532.012
Tổng tài sản (3)	**28.388.859.009.301**	**2.003.016.169.034**	-	**698.062.392.174**	**766.165.554.400**	**5.664.642.657.542**	**37.520.745.782.451**
Tổng nợ phải trả (4)	**17.102.987.661.607**	**230.839.254.107**	-	**232.129.056.875**	-	**10.405.847.662.752**	**27.971.803.635.341**

37. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

1. Doanh thu nội bộ được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

2. Lợi nhuận của từng bộ phận không bao gồm các khoản mục sau:

Đơn vị tính: VND

Doanh thu tài chính	822.034.511.730
Chi phí tài chính	(946.663.181.685)
Thu nhập khác	181.549.283.406
Chi phí khác	(38.454.358.354)
Chi phí dự phòng của khoản cho vay	(4.604.782.080)
Tổng cộng	**13.861.473.017**
Loại trừ:	
Thu nhập giữa các bộ phận	2.339.298.796
	16.200.771.813

3. Tài sản của từng bộ phận không bao gồm các khoản mục sau vì những tài sản này được quản lý tập trung:

Đơn vị tính: VND

Phải thu về cho vay ngắn hạn	3.122.655.962.694
Phải thu về cho vay dài hạn	3.989.915.115
Tài sản ngắn hạn khác	96.816.638.037
Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi	(8.733.688.735)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trả trước	115.369.577.568
Thuế GTGT được khấu trừ	98.942.332.623
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	8.255.174.025
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(8.386.879.738)
Phải thu khác	540.119.773.553
Đầu tư tài chính dài hạn	1.695.613.852.400
Tổng cộng	**5.664.642.657.542**

4. Nợ phải trả theo bộ phận không bao gồm các khoản mục sau vì những khoản nợ phải trả này được quản lý tập trung:

Đơn vị tính: VND

Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	672.182.791.882
Chi phí lãi vay trích trước	540.714.901.488
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	9.156.627.147.612
Dự phòng dài hạn	36.322.821.770
Tổng cộng	**10.405.847.662.752**

Công ty và các công ty con theo dõi kết quả hoạt động một cách riêng biệt cho từng bộ phận kinh doanh cho mục đích ra quyết định phân bổ nguồn lực và đánh giá kết quả hoạt động. Kết quả hoạt động của từng bộ phận được đánh giá dựa trên lãi lỗ và được xác định một cách nhất quán với lãi lỗ của Công ty và các công ty con trên báo cáo tài chính hợp nhất. Tuy nhiên, hoạt động tài chính của Công ty và các công ty con (bao gồm chi phí tài chính và doanh thu tài chính) được theo dõi trên cơ sở tập trung và không phân bổ cho từng lĩnh vực kinh doanh.

Giá áp dụng cho các giao dịch giữa các bộ phận được xác định trên cơ sở thỏa thuận hợp đồng tương tự như giao dịch với các bên thứ ba. Doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh của các bộ phận bao gồm các giao dịch giữa các bộ phận. Các giao dịch này được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

37. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, chi phí và một số tài sản của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày như sau:

Đơn vị tính: VND

	Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản và các dịch vụ liên quan	*Kinh doanh dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan*	*Kinh doanh dịch vụ bán lẻ*	*Điều chỉnh và loại trừ*	*Tổng cộng*
Doanh thu					
Doanh thu cho bên thứ ba	4.106.026.938.876	785.541.794.493	28.794.234.491	-	4.920.362.967.860
Doanh thu giữa các bộ phận (1)	764.208.215	66.829.200	-	(831.037.415)	-
Tổng doanh thu thuần	**4.106.791.147.091**	**785.608.623.693**	**28.794.234.491**	**(831.037.415)**	**4.920.362.967.860**
Kết quả hoạt động kinh doanh					
Chi phí khấu hao	28.809.542.420	147.281.550.222	2.825.741.874	-	178.916.834.516
Phần được hưởng từ lợi nhuận của công ty liên kết	161.345.587.300	-	-	-	161.345.587.300
Thu nhập/(lỗ) trước thuế theo bộ phận (2)	**988.715.341.556**	**(88.357.509.233)**	**(21.079.948.265)**	**99.193.077.957**	**978.470.962.015**
Tài sản					
Đầu tư vào công ty liên kết	7.167.618.256.359	-	-	-	7.167.618.256.359
Chi phí vốn tăng trong năm	260.057.269.555	798.044.105.052	-	-	1.058.101.374.607
Tổng tài sản (3)	**10.029.443.547.892**	**2.888.562.444.513**	**516.492.944.784**	**12.302.364.027.806**	**25.306.638.567.241**
Tổng nợ phải trả (4)	**12.514.950.370.463**	**301.467.002.883**	**245.870.955.505**	**5.115.800.313.278**	**18.178.088.642.129**

37. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

1. Doanh thu nội bộ được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.
2. Lợi nhuận của từng bộ phận không bao gồm các khoản mục sau:

Đơn vị tính: VND

Doanh thu tài chính	89.464.728.244
Chi phí tài chính	(264.363.634.014)
Thu nhập khác	274.581.279.701
Chi phí khác	(489.295.974)
Tổng cộng	**99.193.077.957**

3. Tài sản của từng bộ phận không bao gồm các khoản mục sau vì những tài sản này được quản lý tập trung:

Đơn vị tính: VND

Thuế thu nhập hoãn lại	5.528.470.449
Đầu tư tài chính ngắn hạn	418.092.189.939
Các khoản phải thu về cho vay ngắn hạn	2.207.939.790.100
Đầu tư tài chính dài hạn	8.858.115.216.559
Các khoản phải thu về cho vay dài hạn	7.559.839.165
Lãi vay phải thu	29.189.532.825
Thuế GTGT được khấu trừ	25.310.731.089
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	250.790.201
Cổ tức trả trước cho cổ đông nắm cổ phiếu ưu đãi của công ty con	320.153.069.707
Tài sản khác	430.224.397.772
Tổng cộng	**12.302.364.027.806**

4. Nợ phải trả theo bộ phận không bao gồm các khoản mục sau vì những khoản nợ phải trả này được quản lý tập trung:

Đơn vị tính: VND

Các khoản vay chịu lãi dài hạn	1.084.796.155.561
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	92.222.428.174
Các khoản vay ngắn hạn	3.887.363.803.720
Các khoản chi phí lãi vay phải trả	48.490.004.511
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	2.927.921.312
Tổng cộng	**5.115.800.313.278**

37. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Công ty và các công ty con theo dõi kết quả hoạt động một cách riêng biệt cho từng bộ phận kinh doanh cho mục đích ra quyết định phân bổ nguồn lực và đánh giá kết quả hoạt động. Kết quả hoạt động của từng bộ phận được đánh giá dựa trên lãi lỗ và được xác định một cách nhất quán với lãi lỗ của Công ty và các công ty con trên báo cáo tài chính hợp nhất. Tuy nhiên, hoạt động tài chính của Công ty và các công ty con (bao gồm chi phí tài chính và doanh thu tài chính) được theo dõi trên cơ sở tập trung và không phân bổ cho từng lĩnh vực kinh doanh.

Giá áp dụng cho các giao dịch giữa các bộ phận được xác định trên cơ sở thỏa thuận hợp đồng tương tự như giao dịch với các bên thứ ba. Doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh của các bộ phận bao gồm các giao dịch giữa các bộ phận. Các giao dịch này được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

38. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Các cam kết liên quan đến các khoản đầu tư

STT	Bên nhận đầu tư	Vốn góp của bên nhận đầu tư	Cam kết góp vốn của Công ty và các công ty con		Số vốn thực góp	Số vốn chưa góp
			Số tiền	%	Số tiền	Số tiền
		VND	VND		VND	VND
1	Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 7	50.000.000.000	3.000.000.000	6,00	-	3.000.000.000
2	Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VinAcademy	50.000.000.000	3.000.000.000	6,00	-	3.000.000.000
3	Công ty Vinhomes 2	100.000.000.000	6.000.000.000	6,00	360.000.000	5.640.000.000
4	Công ty TNHH Bất động sản Tây Tăng Long	300.000.000.000	93.000.000.000	31,00	9.000.000.000	84.000.000.000
		500.000.000.000	**105.000.000.000**		**9.360.000.000**	**95.640.000.000**

Cam kết thuê hoạt động

Công ty và các công ty con, là bên đi thuê, đã ký kết các hợp đồng thuê đất với Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội và một số hợp đồng thuê hoạt động khác với số tiền thuê tối thiểu theo các thỏa thuận này vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm như sau:

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Đến 1 năm	15.004.865.282	110.725.988.291
Trên 1 – 5 năm	60.019.461.128	426.195.049.670
Trên 5 năm	659.678.573.636	42.415.315.812
TỔNG CỘNG	**734.702.900.046**	**579.336.353.773**

Theo các hợp đồng kinh tế ký vào tháng 12 năm 2014 giữa Công ty Sinh Thái và các đối tác doanh nghiệp về việc hợp tác xây dựng và khai thác dự án Vincom Quang Trung và Vincom Lê Văn Việt do Công ty Sinh Thái làm chủ đầu tư, các đối tác doanh nghiệp này sẽ nhận được phần tiền thuê điều chỉnh theo thỏa thuận. Thời hạn thực hiện hợp đồng này là 30 năm kể từ ngày dự án hoàn thành và được quyết toán, hai bên ký hợp đồng thuê/cho thuê.

38. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG (tiếp theo)

Cam kết cho thuê hoạt động

Công ty, 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 2016 như sau:

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Đến 1 năm	250.414.780.683	52.212.965.886
Trên 1 – 5 năm	445.455.202.248	66.654.027.692
Trên 5 năm	523.148.596.392	-
TỔNG CỘNG	**1.219.018.579.323**	**118.866.993.578**

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 Vinhomes Times City tại số 458 phố Minh Khai, phường Vĩnh Tuy Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội và tại số 25, ngõ 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 2016 ước tính là 2.956 tỷ VND.

Cam kết theo hợp đồng hỗ trợ lãi suất cho khách mua căn hộ tại Dự án Vinhomes Times City và Vinhomes Metropolis

Công ty và các công ty con đã ký kết một số thỏa thuận ba (3) bên với các khách hàng mua căn hộ tại Dự án Vinhomes Times City, Vinhomes Metropolis và một số ngân hàng cho các khách mua căn hộ này vay để thanh toán tiền mua căn hộ. Theo thỏa thuận này:

- Ngân hàng sẽ cho khách hàng mua căn hộ vay để thanh toán tiền mua căn hộ tại Dự án Vinhomes Times City và Vinhomes Metropolis;
- Công ty sẽ hỗ trợ khách hàng thông qua việc thanh toán lãi vay tương ứng với lãi suất của ngân hàng tại từng thời điểm trong thời hạn không quá 12 đến 30 tháng kể từ ngày giải ngân theo hợp đồng tín dụng.

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

Trong tháng 2 năm 2017, Công ty Sinh Thái, một công ty con, đã nhận đặt cọc từ một đối tác doanh nghiệp với số tiền là 680 tỷ VND theo Thỏa thuận đặt cọc ký kết vào ngày 20 tháng 2 năm 2017 để chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong một công ty liên kết, cho đối tác này.

Ngoài các sự kiện nêu trên, không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con.

Trần Thanh Tâm	Bùi Thị Hà	Nguyễn Việt Quang
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2017

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI
DN: C=VN, S=Hà Nội, L=Hai Bà Trưng, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0102671977
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2017-03-31 20:08:31

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

Báo cáo tài chính riêng

Ngày 31 tháng 12 năm 2016

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng	5 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	12 - 54

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0103022741, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp vào ngày 6 tháng 3 năm 2008 và được cấp lại Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh Công ty Cổ phần số 0102671977 vào ngày 5 tháng 8 năm 2010. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 17, được cấp ngày 13 tháng 5 năm 2013.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là cho thuê văn phòng, xây dựng và kinh doanh các căn hộ thuộc Dự án Vinhomes Times City có địa chỉ tại số 458, phố Minh Khai, Phường Vĩnh Tuy, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam và tại số 25, ngõ 13 Lĩnh Nam, Phường Mai Động, Quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội ("Dự án Vinhomes Times City").

Công ty có trụ sở chính đặt tại số 458, phố Minh Khai, Phường Vĩnh Tuy, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam. Địa điểm kinh doanh của Công ty đặt tại số 7, đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Bà Mai Hương Nội	Chủ tịch
Ông Phạm Thiếu Hoa	Thành viên
Bà Nguyễn Mai Hoa	Thành viên

BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Lê Thị Kim Thanh	Trưởng Ban	
Bà Đoàn Thị Bích Ngọc	Thành viên	
Bà Đoàn Thị Hà	Thành viên	bổ nhiệm ngày 28 tháng 6 năm 2016
Ông Bùi Thành Việt	Thành viên	miễn nhiệm ngày 28 tháng 6 năm 2016

BAN GIÁM ĐỐC

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

Ông Nguyễn Việt Quang	Tổng Giám đốc
Bà Phí Thị Thục Nga	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phạm Thiếu Hoa	Phó Tổng Giám đốc
Bà Mai Thu Thủy	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 Ông Nguyễn Việt Quang, Tổng Giám đốc.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng 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 Công ty 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 báo cáo tài chính riêng; và
- lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính riêng của Công ty, 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 chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban 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 Công ty cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Thay mặt Ban Giám đốc:

Nguyễn Việt Quang
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2017

Ernst & Young Vietnam Limited
8th Floor, CornerStone Building
16 Phan Chu Trinh Street
Hoan Kiem District
Hanoi, S.R. of Vietnam

Tel : + 84 4 3831 5100
Fax: + 84 4 3831 5090
ey.com

Building a better working world

Số tham chiếu: 60871645/18490348

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội ("Công ty") được lập ngày 31 tháng 3 năm 2017 và được trình bày từ trang 5 đến trang 54, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính riêng do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc Công ty cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính riêng.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Building a better
working world

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất này và báo cáo kiểm toán độc lập của chúng tôi đề ngày 31 tháng 3 năm 2017 đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

CÔNG TY TNHH ERNST & YOUNG VIỆT NAM CHI NHÁNH HÀ NỘI

Lê Thị Tuyết Mai	Trần Thanh Thuý
Phó Tổng Giám đốc	Kiểm toán viên
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 1575-2013-004-1	Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 3076-2014-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2017

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**6.607.359.667.426**	**13.527.330.928.719**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***4***	***389.942.871.329***	***485.029.197.909***
111	1. Tiền		389.942.871.329	485.029.197.909
120	***II. Đầu tư tài chính ngắn hạn***		***-***	***418.092.189.939***
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	418.092.189.939
130	***III. Các khoản phải thu ngắn hạn***	***5***	***983.941.924.368***	***6.110.457.138.029***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5.1	400.024.215.175	64.986.769.078
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5.2	183.769.629.253	769.468.703.631
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	6	368.627.391.265	4.793.139.790.100
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	40.254.377.410	486.990.781.875
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	8	(8.733.688.735)	(4.128.906.655)
140	***IV. Hàng tồn kho***	***9***	***4.828.864.306.780***	***5.969.800.851.071***
141	1. Hàng tồn kho		4.828.864.306.780	5.969.800.851.071
150	***V. Tài sản ngắn hạn khác***		***404.610.564.949***	***543.951.551.771***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	307.752.195.848	434.639.344.285
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		41.731.071	41.731.071
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		-	250.790.200
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	11	96.816.638.030	109.019.686.215

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**18.718.860.777.919**	**7.194.803.475.070**
210	***I. Các khoản phải thu dài hạn***		***5.751.204.560***	***9.211.531.943***
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	6	3.989.915.115	7.559.839.165
216	2. Phải thu dài hạn khác	7	1.761.289.445	1.651.692.778
220	***II. Tài sản cố định***		***728.883.809.781***	***368.518.341.418***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	728.832.582.191	368.414.405.683
222	Nguyên giá		767.660.528.490	388.958.121.646
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(38.827.946.299)	(20.543.715.963)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	51.227.590	103.935.735
228	Nguyên giá		613.785.952	588.785.952
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(562.558.362)	(484.850.217)
230	***III. Bất động sản đầu tư***	***14***	***552.340.658.485***	***224.400.932.228***
231	1. Nguyên giá		585.363.311.294	244.727.738.582
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(33.022.652.809)	(20.326.806.354)
240	***IV. Tài sản dở dang dài hạn***	***15***	***165.329.465.868***	***194.067.238.832***
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	165.329.465.868	194.067.238.832
250	***V. Đầu tư tài chính dài hạn***	***17***	***17.262.648.436.478***	***6.393.076.960.200***
251	1. Đầu tư vào công ty con	17.1	11.165.423.384.078	2.466.500.000.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	17.2	2.072.167.400.000	2.236.080.000.000
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17.3	3.975.057.652.400	1.690.496.960.200
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		-	-
255	5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	17	50.000.000.000	-
260	***VI. Tài sản dài hạn khác***		***3.907.202.747***	***5.528.470.449***
262	1. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	31.3	3.907.202.747	5.528.470.449
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**25.326.220.445.345**	**20.722.134.403.789**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**19.896.385.054.561**	**17.365.734.435.211**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***19.854.692.120.245***	***16.343.068.588.214***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18.1	1.342.913.217.478	513.265.692.568
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18.2	8.054.686.483.869	7.927.693.636.198
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	389.538.937.746	73.232.052.452
314	4. Phải trả người lao động		184.994.526	158.972.340
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	948.735.617.414	826.272.684.330
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		2.339.362.728	-
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	2.325.713.944.782	3.115.081.746.607
320	8. Vay ngắn hạn	22	6.790.579.561.702	3.887.363.803.719
330	***II. Nợ dài hạn***		***41.692.934.316***	***1.022.665.846.997***
337	1. Phải trả dài hạn khác		5.370.112.546	3.873.287.640
338	2. Vay dài hạn	22	-	991.439.065.769
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn	23	36.322.821.770	27.353.493.588

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**5.429.835.390.784**	**3.356.399.968.578**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***	***24***	***5.429.835.390.784***	***3.356.399.968.578***
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
411a	- *Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*2.000.000.000.000*	*2.000.000.000.000*
421	2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		3.429.835.390.784	1.356.399.968.578
421a	- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*1.356.399.968.578*	*720.689.957.200*
421b	- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay*		*2.073.435.422.206*	*635.710.011.378*
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**25.326.220.445.345**	**20.722.134.403.789**

Trần Thanh Tâm	Bùi Thị Hà	Nguyễn Việt Quang
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2017

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
01	1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	9.518.319.150.184	4.103.020.449.878
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	25.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	9.518.319.150.184	4.103.020.449.878
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	(5.384.114.926.827)	(2.701.903.049.050)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		4.134.204.223.357	1.401.117.400.828
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	384.149.869.463	82.347.721.108
22	7. Chi phí tài chính	27	(629.012.671.128)	(219.876.059.698)
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*(294.224.985.261)*	*(221.074.470.974)*
25	8. Chi phí bán hàng	28	(913.746.402.275)	(378.406.384.872)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	(324.323.725.694)	(190.667.157.500)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		2.651.271.293.723	694.515.519.866
31	11. Thu nhập khác	29	28.112.234.250	127.864.525.830
32	12. Chi phí khác	29	(18.504.591.031)	(87.433.097)
40	13. Lợi nhuận khác	29	9.607.643.219	127.777.092.733
50	14. Tổng lợi nhuận trước thuế		2.660.878.936.942	822.292.612.599
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.1	(585.822.247.034)	(192.111.071.670)
52	16. (Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại	31.3	(1.621.267.702)	5.528.470.449
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		2.073.435.422.206	635.710.011.378

Trần Thanh Tâm	Bùi Thị Hà	Nguyễn Việt Quang
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2017

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Lợi nhuận trước thuế**		**2.660.878.936.942**	**822.292.612.599**
	Điều chỉnh cho các khoản			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình	12,13, 14	31.127.084.026	28.219.252.280
03	Các khoản dự phòng		13.574.110.261	3.115.986.030
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(315.030.748)	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(49.134.838.711)	(82.347.721.108)
06	Chi phí lãi vay	27	294.224.985.261	221.074.470.974
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**2.950.355.247.031**	**992.354.600.775**
09	Giảm các khoản phải thu		602.634.352.711	1.016.130.010.188
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho		1.153.139.592.477	(707.462.343.943)
11	Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		40.799.851.422	8.755.969.830.979
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước		128.714.665.551	(468.033.609.338)
14	Tiền lãi vay đã trả		(67.084.510.804)	(566.520.284.931)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	19	(336.709.069.907)	(265.156.018.040)
20	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh**		**4.471.850.128.481**	**8.757.282.185.690**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(520.017.765.894)	(100.577.503.360)
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(536.300.738.202)	(7.620.740.083.992)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		5.332.475.251.026	3.200.279.238.678
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(11.819.432.704.672)	(1.460.597.960.200)
26	Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác		665.161.228.394	3.000.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		402.677.754.489	59.905.514.152
30	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư**		**(6.475.436.974.859)**	**(5.918.730.794.722)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay và phát hành trái phiếu	4	7.684.688.771.606	7.869.642.343.542
34	Tiền trả nợ gốc vay và nợ trái phiếu	4	(5.776.200.621.058)	(10.420.937.027.506)
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính**		**1.908.488.150.548**	**(2.551.294.683.964)**
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong năm**		**(95.098.695.830)**	**287.256.707.004**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**		**485.029.197.909**	**197.772.490.905**
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		12.369.250	-
70	**Tiền và tương đương tiền cuối năm**	**4**	**389.942.871.329**	**485.029.197.909**

Trần Thanh Tâm	Bùi Thị Hà	Nguyễn Việt Quang
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2017

1. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0103022741, do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 6 tháng 3 năm 2008 và được cấp lại Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh Công ty Cổ phần số 0102671977 vào ngày 5 tháng 8 năm 2010. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 17, được cấp ngày 13 tháng 5 năm 2013.

Hoạt động chính trong năm của Công ty là cho thuê văn phòng, xây dựng và kinh doanh các căn hộ thuộc Dự án Vinhomes Times City có địa chỉ tại số 458, phố Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam và tại số 25, ngõ 13 Lĩnh Nam, phường Mai Động, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội ("Dự án Vinhomes Times City").

Công ty có trụ sở chính đặt tại số 458, phố Minh Khai, Phường Vĩnh Tuy, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam. Địa điểm kinh doanh của Công ty đặt tại số 7, đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là: 10 (ngày 31 tháng 12 năm 2015: 12).

Chu kỳ sản xuất kinh doanh bình quân của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty bắt đầu từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ bản cho đến thời điểm hoàn thiện, do vậy, chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty là trong vòng từ 12 tháng đến 36 tháng.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của các hoạt động khác của Công ty thông thường là trong vòng 12 tháng.

1. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty có 6 công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ biểu quyết, tỷ lệ lợi ích của Công ty trong các công ty con này như sau:

STT	*Tên công ty*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ lợi ích (%)*	*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính*
1	Công ty Cổ phần Vinpearlland ("Công ty Vinpearlland")	98,19%	98,19%	Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa	Cung cấp và kinh doanh dịch vụ vui chơi giải trí, du lịch lữ hành nội địa, vận tải hành khách, và kinh doanh nhà hàng và khu ẩm thực
2	Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinDS ("Công ty VinDS")	99,00%	99,00%	Số 7, đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	Bán lẻ và bán buôn trong các cửa hàng kinh doanh tổng hợp, cửa hàng chuyên biệt, hoạt động tư vấn quản lý và hỗ trợ kinh doanh
3	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái ("Công ty Sinh Thái")	80,94%	80,94%	Số 191, phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
4	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm ("Công ty Đô thị Gia Lâm")	85,00%	68,80%	Số 7, đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
5	Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Phú Gia ("Công ty Phú Gia")	98,00%	79,32%	Số 63 phố Hàng Gà, Phường Hàng Bồ, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
6	Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam ("Công ty Liễu Giai")	50,00%	40,47%	Số 191, phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 17.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 31 tháng 3 năm 2017.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con.

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính riêng bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính riêng được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là VND.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng.

3.2 Hàng tồn kho

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

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

Hàng hoá bất động sản

Bất động sản, quyền sử dụng đất được mua hoặc được xây dựng để bán hoặc để cho thuê dài hạn đáp ứng được điều kiện ghi nhận doanh thu một lần trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hoá bất động sản 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 hóa bất động sản bao gồm:

- Chi phí tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, các chi phí phát triển đất;
- Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- 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.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết tính giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.3 Các khoản phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.5 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.

Thỏa thuận thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thỏa thuận thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán riêng. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	47 năm
Máy móc, thiết bị	9 - 10 năm
Thiết bị quản lý	3 năm
Phần mềm máy tính	3 năm
Tài sản khác	4 năm

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

Nhà cửa	47 năm
Tài sản khác	9 - 10 năm

Công ty không trích khấu hao đối với quyền sử dụng đất lâu dài được ghi nhận là bất động sản đầu tư.

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.9 Chi phí đi vay

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

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

3.10 Chi phí trả trước

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

Chi phí trả trước ngắn hạn bao gồm chi phí môi giới bán căn hộ, thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính cho các khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng mua căn hộ của Dự án Vinhomes Times City và các chi phí trả trước ngắn hạn khác dự kiến mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian một chu kỳ kinh doanh.

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

Khoản đầu tư vào công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối từ lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc kỳ kế toán theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 28 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.13 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Công ty áp dụng hướng dẫn tại Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 sửa đổi bổ sung một số điều Thông tư 200/2014/TT-BTC hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp để hạch toán các nghiệp vụ bằng ngoại tệ.

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá xấp xỉ với tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch ("tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình"). Tỷ giá xấp xỉ này có chênh lệch không vượt quá +/-1% so với tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình. Tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình được xác định hàng tháng trên cơ sở trung bình cộng giữa tỷ giá mua và tỷ giá bán chuyển khoản hàng ngày của ngân hàng thương mại.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá chuyển khoản của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch. Tỷ giá chuyển khoản này là tỷ giá mua chuyển khoản của ngân hàng thương mại.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.14 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

Công ty ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả của một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Khi Công ty cho rằng một phần hoặc toàn bộ chi phí để thanh toán một khoản dự phòng sẽ được hoàn lại, ví dụ như thông qua hợp đồng bảo hiểm, khoản bồi hoàn này chỉ được ghi nhận là một tài sản riêng biệt khi việc nhận được bồi hoàn là gần như chắc chắn. Chi phí liên quan đến các khoản dự phòng được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng sau khi đã trừ đi các khoản bồi hoàn.

Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì giá trị của một khoản dự phòng cần được chiết khấu về giá trị hiện tại sử dụng tỷ lệ chiết khấu là tỷ lệ trước thuế và phản ánh rõ những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khi giá trị của khoản dự phòng được chiết khấu, phần tăng lên theo thời gian của khoản dự phòng được ghi nhận là chi phí tài chính.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.14 Các khoản dự phòng (tiếp theo)

Dự phòng chi phí bảo hành cho căn hộ

Công ty ước tính chi phí dự phòng bảo hành dựa trên doanh thu và các thông tin hiện có về việc sửa chữa của các căn hộ và biệt thự đã bán trong quá khứ.

3.15 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các nhà đầu tư/cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt, và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

3.16 Tiền trả trước từ khách hàng mua căn hộ

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

3.17 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản cũng bao gồm doanh thu ghi nhận một lần từ việc cho thuê dài hạn bất động sản. Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Công ty và các công ty con lựa chọn phương pháp ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê; và

Doanh nghiệp cho thuê phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.17 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu cho thuê bất động sản

Doanh thu từ cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Doanh thu từ hoạt động hợp tác đầu tư

Thu nhập từ hoạt động hợp tác đầu tư được xác định là phần doanh thu được chia sẻ và xác định một cách chắc chắn theo hợp đồng hợp tác đầu tư.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận là doanh thu khi quyền lợi được nhận cổ tức của Công ty với tư cách là nhà đầu tư được xác định.

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

3.18 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, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp 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 doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính riêng.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.18 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập 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 hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

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

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty 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 này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.18 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

3.19 Thông tin theo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Hoạt động kinh doanh bất động sản và các dịch vụ liên quan là hoạt động chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Công ty, trong khi các khoản doanh thu khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Công ty, do vậy Ban Giám đốc cho rằng Công ty hoạt động trong một bộ phận kinh doanh duy nhất. Hơn nữa, Ban Giám đốc cũng xác định báo cáo bộ phận của Công ty theo khu vực địa lý được dựa theo địa điểm của tài sản là ở Việt Nam.

4. TIỀN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Tiền mặt	5.732.951	75.618.952
Tiền gửi ngân hàng	389.937.138.378	484.953.578.957
TỔNG CỘNG	**389.942.871.329**	**485.029.197.909**

Chi tiết số lượng từng loại ngoại tệ tính theo nguyên tệ:

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngoại tệ các loại:		
- Đô la Mỹ (USD)	6.629	6.640

Các thông tin bổ sung về báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng:

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Số tiền đi vay thực thu trong năm		
- tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	7.684.688.771.606	7.869.642.343.542
Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
- tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	5.076.200.621.058	9.120.937.027.506
- tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	700.000.000.000	1.300.000.000.000

5. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

5.1 *Phải thu của khách hàng ngắn hạn*

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Phải thu từ khách hàng	395.989.298.838	58.511.179.390
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam	*36.712.658.040*	*36.712.658.040*
- Các khoản phải thu khách hàng khác	*359.276.640.798*	*21.798.521.350*
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	4.034.916.337	6.475.589.688
TỔNG CỘNG	**400.024.215.175**	**64.986.769.078**
Dự phòng phải thu khó đòi	-	-

5.2 *Trả trước cho người bán ngắn hạn*

Đây là số dư ứng trước cho các nhà cung cấp, nhà thầu thi công và các đơn vị tư vấn tham gia vào Dự án Vinhomes Times City.

6. PHẢI THU VỀ CHO VAY

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn		
Các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp (i)	339.728.767.601	-
Các khoản cho vay đến hạn thu hồi	24.697.885.462	22.139.790.100
Các khoản cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	4.200.738.202	4.771.000.000.000
TỔNG CỘNG	**368.627.391.265**	**4.793.139.790.100**
Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi	(8.733.688.735)	(4.128.906.655)
Dài hạn		
Các khoản cho vay đối tác doanh nghiệp	3.989.915.115	7.559.839.165
TỔNG CỘNG	**3.989.915.115**	**7.559.839.165**

(i) Đây là khoản cho vay với kỳ hạn 12 tháng, hưởng lãi suất 7%/năm và không có tài sản đảm bảo.

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	Giá trị	*Dự phòng*	*Giá trị*	*Dự phòng*
Ngắn hạn				
Phải thu lãi cho vay và lãi tiền gửi	19.655.901.165	-	38.015.368.188	-
Phải thu từ tài khoản quản lý tiền tập trung (i)	9.493.033.629	-	446.499.275.228	-
Phải thu khác	11.105.442.616	-	2.476.138.459	-
TỔNG CỘNG	**40.254.377.410**	**-**	**486.990.781.875**	**-**
Trong đó:				
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên khác	*30.702.533.447*	*-*	*18.798.701.092*	*-*
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	*9.551.843.963*	*-*	*468.192.080.783*	*-*
Dài hạn				
Phải thu dài hạn khác	1.761.289.445	-	1.651.692.778	-
TỔNG CỘNG	**1.761.289.445**	**-**	**1.651.692.778**	-
Trong đó:				-
Phải thu dài hạn khác từ các bên khác	*1.761.289.445*	*-*	*1.651.692.778*	*-*
Phải thu dài hạn khác từ các bên liên quan	-	-	-	-

(i) Theo Thỏa thuận Quản lý dòng tiền tập trung số 10/2014/DTTT/VINGROUP-NHN ký ngày 15 tháng 9 năm 2014, Tập đoàn Vingoup – Công ty CP, công ty mẹ sẽ thực hiện quản lý tiền tập trung cho toàn bộ Tập đoàn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam. Theo đó, đây là khoản phải thu Tập đoàn Vingroup – Công ty CP theo hệ thống tài khoản quản lý tiền tập trung tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

8. NỢ XẤU

Nợ xấu của Công ty chủ yếu bao gồm các khoản phải thu gốc và lãi cho vay các đối tác doanh nghiệp đã quá hạn thanh toán:

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
Đối tượng nợ	*Giá gốc*	*Giá trị có thể thu hồi*	*Giá gốc*	*Giá trị có thể thu hồi*
Đối tác doanh nghiệp	15.999.942.000	7.266.253.265	15.999.942.000	11.871.035.345
Tổng cộng	**15.999.942.000**	**7.266.253.265**	**15.999.942.000**	**11.871.035.345**

9. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	Giá gốc	*Dự phòng*	*Giá gốc*	*Dự phòng*
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	4.794.869.124.533	-	5.925.886.077.510	-
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành	33.995.182.247	-	43.914.773.561	-
TỔNG CỘNG	**4.828.864.306.780**	**-**	**5.969.800.851.071**	**-**

(i) Đây là chi phí xây dựng bất động sản để bán, chủ yếu bao gồm các các chi phí trực tiếp liên quan đến việc xây dựng hạng mục căn hộ để bán thuộc Dự án Vinhomes Times City và các chi phí chung được phân bổ khác như tiền sử dụng đất, chi phí đền bù và giải phóng mặt bằng, chi phí đi vay được vốn hóa, chi phí quy hoạch và thiết kế, chi phí quản lý xây dựng và các chi phí liên quan khác.

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Chi phí hoa hồng liên quan đến các căn hộ chưa bàn giao	214.287.494.740	339.189.167.134
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	89.606.187.509	87.778.670.575
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	3.858.513.599	7.671.506.576
TỔNG CỘNG	**307.752.195.848**	**434.639.344.285**

11. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Hệ thống thiết bị điện (i)	96.816.638.030	109.019.686.215
TỔNG CỘNG	**96.816.638.030**	**109.019.686.215**

(i) Đây là hệ thống thiết bị điện sẽ được Công ty chuyển giao lại cho Tổng Công ty Điện lực Thành phố Hà Nội.

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	*Máy móc, thiết bị*	*Phương tiện vận tải*	*Thiết bị quản lý*	*Tài sản khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:						
Số đầu năm	387.324.112.359	-	1.386.052.468	187.593.183	60.363.636	388.958.121.646
Đầu tư XDCB hoàn thành	330.056.637.778	48.715.068.156	-	-	-	378.771.705.934
Phân loại lại	(49.959.754.687)	50.029.490.793	48.557.987	(118.294.093)	-	-
Giảm khác	-	-	-	(69.299.090)	-	(69.299.090)
Số cuối năm	667.420.995.450	98.744.558.949	1.434.610.455	-	60.363.636	767.660.528.490
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	19.102.675.589	-	1.193.083.555	187.593.183	60.363.636	20.543.715.963
Khấu hao trong năm	10.475.169.006	7.639.258.682	239.101.738	-	-	18.353.529.426
Phân loại lại	(8.219.954.372)	8.338.248.465	-	(118.294.093)	-	-
Giảm khác	-	-	-	(69.299.090)	-	(69.299.090)
Số cuối năm	21.357.890.223	15.977.507.147	1.432.185.293	-	60.363.636	38.827.946.299
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	368.221.436.770	-	192.968.913	-	-	368.414.405.683
Số cuối năm	646.063.105.227	82.767.051.802	2.425.162	-	-	728.832.582.191

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VND

	Phần mềm máy tính
Nguyên giá:	
Số đầu năm	588.785.952
Mua trong năm	25.000.000
Số cuối năm	613.785.952
Trong đó:	
Đã khấu hao hết	*528.785.952*
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Số đầu năm	484.850.217
Hao mòn trong năm	77.708.145
Số cuối năm	562.558.362
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	103.935.735
Số cuối năm	51.227.590

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	*Quyền sử dụng đất lâu dài*	*Máy móc, thiết bị*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:				
Số đầu năm	205.597.295.043	4.566.717.646	34.563.725.893	244.727.738.582
Đầu tư XDCB hoàn thành	243.993.430.426	18.917.480.177	77.724.662.109	340.635.572.712
Phân loại lại	(21.745.256.197)	(1.492.085.858)	23.237.342.055	-
Số cuối năm	427.845.469.272	21.992.111.965	135.525.730.057	585.363.311.294
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Số đầu năm	10.200.665.099	-	10.126.141.255	20.326.806.354
Khấu hao trong năm	6.273.505.571	-	6.422.340.884	12.695.846.455
Phân loại lại	(2.513.478.735)	-	2.513.478.735	-
Số cuối năm	13.960.691.935	-	19.061.960.874	33.022.652.809
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	195.396.629.944	4.566.717.646	24.437.584.638	224.400.932.228
Số cuối năm (i)	413.884.777.337	21.992.111.965	116.463.769.183	552.340.658.485

(i) Bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của cấu phần văn phòng cho thuê và diện tích bãi đỗ xe lô 6 thuộc Dự án Vinhomes Times City. Công ty chưa thu thập đủ các thông tin thị trường phục vụ cho việc định giá bất động sản đầu tư này tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2016.

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

Đây là các chi phí trực tiếp liên quan đến việc xây dựng các hạng mục phụ trợ thuộc giai đoạn 2 của Dự án Vinhomes Times City và các chi phí chung được phân bổ khác như tiền sử dụng đất, chi phí đền bù và giải phóng mặt bằng, chi phí đi vay được vốn hóa, chi phí quy hoạch và thiết kế, chi phí quản lý xây dựng và các chi phí liên quan khác.

16. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị là 0 VND (năm 2015: 211.605.335.516 VND).

17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

	Thuyết minh	*Số cuối năm*		*Số đầu năm*	
		Giá gốc	*Dự phòng*	*Giá gốc*	*Dự phòng*
Đầu tư vào công ty con	17.1	11.165.423.384.078	-	2.466.500.000.000	-
Đầu tư vào công ty liên kết	17.2	2.072.167.400.000	-	2.236.080.000.000	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17.3	3.975.057.652.400	-	1.690.496.960.200	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	(i)	50.000.000.000	-	-	-
TỔNG CỘNG		**17.262.648.436.478**	**-**	**6.393.076.960.200**	**-**

(i) Đây là khoản đầu tư trái phiếu của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – chi nhánh Ba Đình có thời hạn 120 tháng và hưởng lãi suất 7,57%/năm cho năm đầu tiên. Lãi suất trong các năm tiếp theo bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân kỳ hạn 12 tháng cộng biên độ 1%. Trái phiếu này có giá trị ghi sổ tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 50 tỷ VND.

17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

17.1 Đầu tư vào các công ty con

Thông tin chi tiết về các công ty con, tỷ lệ biểu quyết và tỷ lệ lợi ích của Công ty trong các công ty con này tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 như sau:

STT	*Tên công ty*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ lợi ích (%)*	*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính*
1	Công ty VinDS	99,00	99,00	Số 7 đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	Bán lẻ và bán buôn trong các cửa hàng kinh doanh tổng hợp, cửa hàng chuyên biệt, hoạt động tư vấn quản lý và hỗ trợ kinh doanh
2	Công ty Vinpearlland	98,19	98,19	Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa	Cung cấp và kinh doanh dịch vụ vui chơi giải trí, du lịch lữ hành nội địa, vận tải hành khách, và kinh doanh nhà hàng và khu ẩm thực.
3	Công ty Sinh Thái	80,94	80,94	Số 191, phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

Chi tiết các khoản đầu tư của Công ty vào các công ty con như sau (*):

Tên đơn vị	*Số cuối năm*		*Số đầu năm*	
	Số lượng cổ phiếu	*Giá trị (VND)*	*Số lượng cổ phiếu*	*Giá trị (VND)*
Công ty Sinh Thái (i)	242.810.503	6.013.032.522.800	-	-
Công ty Vinpearlland (ii)	139.434.787	4.459.390.861.278	-	-
Công ty VinDS (iii)	(**)	693.000.000.000	(**)	490.000.000.000
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec (iv)	-	-	118.800.000	1.188.000.000.000
Công ty Cổ phần Đồng Phú Hưng – Bình Thuận (v)	-	-	34.580.000	788.500.000.000
TỔNG CỘNG		**11.165.423.384.078**		**2.466.500.000.000**

(*) Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa xác định được tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 do chưa thu thập được đầy đủ thông tin thị trường

(**) Đây là công ty trách nhiệm hữu hạn

17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

17.1 Đầu tư vào các công ty con (tiếp theo)

(i) Vào ngày 15 tháng 12 năm 2016, Công ty đã hoàn thành việc nhận chuyển nhượng 80,94% cổ phần Công ty Sinh Thái từ các cá nhân với tổng giá phí là 6.013 tỷ VND. Theo đó, Công ty Sinh Thái trở thành công ty con của Công ty. Tại ngày mua, Công ty Sinh Thái đang nắm giữ các khoản đầu tư vào ba (03) công ty con và hai (02) công ty liên kết. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, thông qua Công ty Sinh Thái, Công ty cũng gián tiếp nắm quyền kiểm soát các công ty con sau:

- Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam;
- Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm; và
- Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Phú Gia.

(ii) Vào ngày 26 tháng 9 năm 2016, Công ty đã hoàn thành việc nhận chuyển nhượng 100% phần vốn góp trong Công ty Vinpearlland từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ, với tổng giá phí là 4.415 tỷ VND. Theo đó, Công ty Vinpearlland trở thành công ty con của Công ty. Vào ngày 24 tháng 11 năm 2016, Công ty đã chuyển nhượng 2% phần vốn góp trong Công ty Vinpearlland cho các đối tác doanh nghiệp.

Công ty Vinpearlland sau đó phát hành thêm 13.216.067 cổ phần cho Công ty TNHH Một thành viên Vinpearl Phú Quốc ("Công ty Vinpearl Phú Quốc"), một công ty con khác trong cùng Tập đoàn. Vào ngày 21 tháng 12 năm 2016, Công ty đã hoàn thành việc mua lại toàn bộ số cổ phần của Công ty Vinpearlland nắm giữ bởi Công ty Vinpearl Phú Quốc. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty nắm 98,19% quyền biểu quyết trong công ty con này.

(iii) Vào ngày 1 tháng 12 năm 2016, Công ty đã hoàn thành việc nhận chuyển nhượng 29% phần vốn góp trong Công ty VinDS từ các cá nhân với tổng giá phí 203 tỷ VND. Qua đó, Công ty sở hữu 99% phần vốn góp trong công ty con này tại ngày báo cáo.

(iv) Vào ngày 14 tháng 11 năm 2016, Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec ("Công ty Vinmec") đã hoàn thành việc phát hành thêm cổ phần phổ thông cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ. Qua đó, tỷ lệ lợi ích của Công ty trong Công ty Vinmec giảm xuống còn 45,05% và Công ty Vinmec trở thành công ty liên kết của Công ty (Thuyết minh 17.2).

(v) Vào ngày 1 tháng 11 năm 2016, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty Cổ phần Đồng Phú Hưng – Bình Thuận cho các đối tác doanh nghiệp với tổng giá phí 450 tỷ VND. Theo đó, Công ty này không còn là công ty con của Công ty.

17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

17.2 Đầu tư vào các công ty liên kết

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết và tỷ lệ biểu quyết của Công ty trong các công ty liên kết này tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 như sau (*):

STT	*Tên công ty*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ lợi ích (%)*	*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính*
1	Công ty Vinmec	45,05	45,05	Số 458, phố Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, quận hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội	Cung cấp các dịch vụ bệnh viện
2	Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất Phát triển Nông nghiệp VinEco ("Công ty VinEco")	30,00	30,00	Số 7 đường Bằng Lăng 1, khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội	Sản xuất và kinh doanh các sản phẩm nông nghiệp

Tên đơn vị	*Số cuối năm*		*Số đầu năm*	
	Số lượng cổ phiếu	*Giá trị (VND)*	*Số lượng cổ phiếu*	*Giá trị (VND)*
Công ty VinEco (i)	(**)	600.490.000.000	-	-
Công ty Vinmec (Thuyết minh số 17.1)	147.167.740	1.471.677.400.000	-	-
Công ty Cổ phần Vincom Retail ("Công ty Vincom Retail") (ii)	-	-	223.608.000	2.236.080.000.000
TỔNG CỘNG		**2.072.167.400.000**		**2.236.080.000.000**

(*) Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa xác định được tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 do chưa thu thập được đầy đủ thông tin thị trường

(**) Đây là công ty trách nhiệm hữu hạn

(i) Vào ngày 22 tháng 12 năm 2016, Công ty đã hoàn thành việc nhận chuyển nhượng 30% vốn góp trong Công ty VinEco từ các cá nhân với tổng giá phí 600 tỷ VND. Qua đó, Công ty VinEco trở thành công ty liên kết của Công ty với tỷ lệ sở hữu tại ngày báo cáo là 30,00%.

(ii) Vào ngày 15 tháng 12 năm 2016, Công ty Vincom Retail đã thông qua Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 07/2016/NQ-ĐHĐCĐ-Vincom Retail về việc tăng vốn điều lệ công ty, Tập đoàn Vingroup – Công ty CP nắm toàn bộ quyền góp thêm vốn với tổng giá trị vốn góp thêm là 4.002 tỷ VND. Qua đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Công ty Vincom Retail giảm xuống còn 15,52%, và Công ty Vincom Retail không còn là công ty liên kết của Công ty.

17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

17.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Chi tiết các khoản đầu tư của Công ty vào các công ty như sau (*):

	Số cuối năm				*Số đầu năm*			
Tên đơn vị	*Số lượng cổ phiếu*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ sở hữu (%)*	*Giá trị (VND)*	*Số lượng cổ phiếu*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ sở hữu (%)*	*Giá trị (VND)*
Công ty Cổ phần Vincom Retail (Thuyết minh 17.2)	235.393.100	15,52	15,52	2.353.931.000.000	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Vinpearl (i)	20.781.830	10,30	10,30	1.303.517.300.200	45.940.796	10,30	10,30	1.555.106.960.200
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Vinpearl (i)	25.158.966	10,30	10,30	251.589.660.000	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Phát triển Thể thao và Giải trí Mễ Trì (Công ty Mễ Trì) (ii)	1.000.800	1,20	1,20	32.350.863.000	-	-	-	-
Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 3 ("Công ty Xây dựng Vincom 3") (iii)	(**)	6,00	6,00	24.000.000.000	(**)	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh và Phát triển Đô thị Ngôi Sao Phương Nam ("Công ty Ngôi Sao Phương Nam") (iv)	590.000	0,98	0,98	5.900.000.000	600.000	1,00	1,00	6.000.000.000
Công ty Cổ phần Năng lượng Hải Linh (v)	30.000	3,00	3,00	3.408.829.200	-	-	-	-
Công ty TNHH Kinh Doanh Bất Động Sản Vinhomes 2	(**)	6,00	6,00	360.000.000	(**)	6,00	6,00	360.000.000
Công ty TNHH Thương mại Vinpro (vi)	(**)	-	-	-	(**)	6,00	6,00	60.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hoa Hướng Dương (vii)	-	-	-	-	3.000.000	1,00	1,00	55.005.000.000
Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 2 (iii)	(**)	-	-	-	(**)	6,00	6,00	9.300.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Logistics Siêu Tốc (vi)	-	-	-	-	472.500	3,00	3,00	4.725.000.000
TỔNG CỘNG				**3.975.057.652.400**				**1.690.496.960.200**

(*) Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa xác định được tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 do chưa thu thập được đầy đủ thông tin thị trường

(**) Đây là công ty trách nhiệm hữu hạn

17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

17.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (tiếp theo)

(i) Vào ngày 7 tháng 11 năm 2016, Công ty Cổ phần Vinpearl ("Công ty Vinpearl") đã hoàn tất việc chia tách một phần tài sản và vốn của Công ty Vinpearl để thành lập công ty mới (công ty được tách) là Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Vinpearl. Theo đó, khoản đầu tư của Công ty tại Công ty Vinpearl trước đây được tách ra với tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Công ty Vinpearl và Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Vinpearl cùng là 10,30%.

(ii) Vào ngày 13 tháng 7 năm 2016, Công ty đã hoàn thành việc nhận chuyển nhượng 1,2% cổ phần trong Công ty Mễ Trì từ một cổ đông cá nhân với giá phí là 32 tỷ VND.

(iii) Vào ngày 1 tháng 2 năm 2016, Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 2 đã được sáp nhập vào Công ty Xây dựng Vincom 3. Vào ngày 12 tháng 9 năm 2016, Công ty đã hoàn thành việc góp thêm vốn vào Công ty Xây dựng Vincom 3 với số tiền là 14,7 tỷ VND.

(iv) Vào ngày 4 tháng 11 năm 2016, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng 0,02% cổ phần trong Công ty Ngôi Sao Phương Nam cho một đối tác doanh nghiệp với giá phí là 100 triệu VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, tỷ lệ sở hữu của Công ty trong công ty này là 0,98%.

(v) Vào ngày 27 tháng 9 năm 2016, Công ty đã hoàn thành việc nhận chuyển nhượng 3% cổ phần trong Công ty Cổ phần Năng lượng Hải Linh từ một cổ đông cá nhân với giá phí là 3,4 tỷ VND.

(vi) Vào ngày 15 tháng 1 năm 2016, Công ty TNHH Thương mại Vinpro, Công ty Cổ phần Dịch vụ Logistics Siêu Tốc và các công ty khác trong cùng Tập đoàn đã hoàn tất việc sáp nhập vào Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Tổng hợp Vincommerce ("Công ty Vincommerce"). Qua đó, Công ty cũng nắm cổ phần của Công ty Vincommerce. Vào ngày 6 tháng 5 năm 2016, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng cổ phần của Công ty Vincommerce cho các cá nhân, với giá phí chuyển nhượng là 65 tỷ VND.

(vii) Vào ngày 25 tháng 4 năm 2016, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hoa Hướng Dương cho các cá nhân, với tổng giá phí chuyển nhượng là 55 tỷ VND.

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

18.1 *Phải trả người bán*

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	Giá trị	*Số có khả năng trả nợ*	*Giá trị*	*Số có khả năng trả nợ*
Phải trả ngắn hạn cho người bán	1.087.988.322.799	1.087.988.322.799	500.020.981.288	500.020.981.288
Trong đó:				
Một nhà cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản	*516.198.464.501*	*516.198.464.501*	*4.005.825.304*	*4.005.825.304*
Một nhà thầu xây dựng	*125.643.164.410*	*125.643.164.410*	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Thái Hòa	-	-	*202.115.146.454*	*202.115.146.454*
Đối tác doanh nghiệp cung cấp thiết bị lắp đặt cho Dự án Vinhomes Times City	-	-	*151.183.233.858*	*151.183.233.858*
Phải trả ngắn hạn cho người bán khác	*446.146.693.888*	*446.146.693.888*	*142.716.775.672*	*142.716.775.672*
Phải trả ngắn hạn cho bên liên quan (Thuyết minh số 32)	254.924.894.679	254.924.894.679	13.244.711.280	13.244.711.280
TỔNG CỘNG	**1.342.913.217.478**	**1.342.913.217.478**	**513.265.692.568**	**513.265.692.568**

18.2 *Người mua trả tiền trước*

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Thanh toán theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (*)	8.054.686.483.869	7.927.693.636.198
TỔNG CỘNG	**8.054.686.483.869**	**7.927.693.636.198**

(*) Đây là số dư các khoản thanh toán theo tiến độ của các hợp đồng mua căn hộ tại Dự án Vinhomes Times City của các khách hàng cá nhân theo các hợp đồng mua bán đã ký với Công ty.

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm	*Số phải nộp trong năm*	*Số đã nộp trong năm*	*Số cuối năm*
Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	15.566.327.317	417.701.550.759	(352.346.215.430)	80.921.662.646
Thuế thu nhập doanh nghiệp	57.661.290.426	587.649.764.148	(336.709.069.907)	308.601.984.667
Thuế thu nhập cá nhân	4.434.709	521.204.928	(510.349.204)	15.290.433
Các loại thuế khác	-	19.698.593.695	(19.698.593.695)	-
TỔNG CỘNG	**73.232.052.452**	**1.025.571.113.530**	**(709.264.228.236)**	**389.538.937.746**

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Lãi trái phiếu và lãi vay phải trả	393.870.640.358	48.470.555.117
Giá vốn trích trước cho các căn hộ đã bàn giao	246.808.820.819	136.348.198.783
Chi phí xây dựng trích trước	270.277.663.609	577.359.045.487
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới và các chi phí khác liên quan đến các căn hộ chưa bàn giao	36.935.766.002	53.320.225.222
Các khoản chi phí phải trả khác	842.726.626	10.774.659.721
TỔNG CỘNG	**948.735.617.414**	**826.272.684.330**
Trong đó:		
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	*691.836.757.297*	*802.312.052.193*
Chi phí phải trả ngắn hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	*256.898.860.117*	*23.960.632.137*

21. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm (Phân loại lại)*
Tiền trả trước từ khách hàng mua căn hộ	1.934.294.585.641	2.888.133.870.931
Kinh phí bảo trì của các căn hộ đã bàn giao (i)	296.078.519.457	219.087.788.847
Đặt cọc từ đại lý môi giới và khách thuê mặt bằng (ii)	8.050.000.000	6.110.000.000
Các khoản phải trả khác	87.290.839.684	1.750.086.829
TỔNG CỘNG	**2.325.713.944.782**	**3.115.081.746.607**
Trong đó:		
Các khoản phải trả khác	*2.241.469.556.307*	*3.115.081.746.607*
Phải trả khác cho bên liên quan (Thuyết minh số 32)	*84.244.388.475*	-

(i) Đây là khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao của Dự án Vinhomes Times City và sẽ được chuyển về cho Ban Quản trị Tòa nhà sau khi Ban Quản trị Tòa nhà được thành lập. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ này sẽ được Công ty chuyển vào tài khoản tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng.

(ii) Đây là khoản đặt cọc của các khách hàng mua căn hộ nhằm mục đích ký hợp đồng mua bán các căn hộ thuộc Dự án Vinhomes Times City và khoản đặt cọc thuê mặt bằng tại tòa Tower 1 và Tower 2 thuộc khu đô thị Times City, Minh Khai, Hai Bà Trưng, Hà Nội.

22. VAY

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm		*Số phát sinh trong năm*		*Số cuối năm*	
	Giá trị	*Số có khả năng trả nợ*	*Tăng*	*Giảm*	*Giá trị*	*Số có khả năng trả nợ*
Vay ngắn hạn						
Vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	3.740.000.000.000	3.740.000.000.000	9.794.688.771.606	(6.744.109.209.904)	6.790.579.561.702	6.790.579.561.702
Vay dài hạn đến hạn trả	147.363.803.719	147.363.803.719	-	(147.363.803.719)	-	-
	3.887.363.803.719	**3.887.363.803.719**	**9.794.688.771.606**	**(6.891.473.013.623)**	**6.790.579.561.702**	**6.790.579.561.702**
Vay dài hạn						
Trái phiếu phát hành (i)	696.711.458.333	696.711.458.333	3.288.541.667	(700.000.000.000)	-	-
Vay ngân hàng	294.727.607.436	294.727.607.436	-	(294.727.607.436)	-	-
	991.439.065.769	**991.439.065.769**	**3.288.541.667**	**(994.727.607.436)**	**-**	**-**
TỔNG CỘNG	**4.878.802.869.488**	**4.878.802.869.488**	**9.797.977.313.273**	**(7.886.200.621.059)**	**6.790.579.561.702**	**6.790.579.561.702**

(i) Trái phiếu này có tổng mệnh giá tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 là 700 tỷ VND, với lãi suất thả nổi, được xác định bằng lãi suất tiết kiệm VND trả sau cao nhất của Vietinbank (+) chi phí huy động vốn khác (+) 6%/năm. Trong năm, Công ty đã tất toán trước hạn khoản trái phiếu này.

23. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

Đây là khoản dự phòng chi phí sửa chữa các căn hộ tại Dự án Vinhomes Times City theo điều khoản bảo hành trong hợp đồng mua bán căn hộ.

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 *Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu*

Đơn vị tính: VND

	Vốn cổ phần đã phát hành	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Tổng cộng*
Năm trước			
Số đầu năm	2.000.000.000.000	720.689.957.200	2.720.689.957.200
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	635.710.011.378	635.710.011.378
Số cuối năm	2.000.000.000.000	1.356.399.968.578	3.356.399.968.578
Năm nay			
Số đầu năm	2.000.000.000.000	1.356.399.968.578	3.356.399.968.578
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	2.073.435.422.206	2.073.435.422.206
Số cuối năm	2.000.000.000.000	3.429.835.390.784	5.429.835.390.784

24.2 *Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu*

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm	2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Số cuối năm	2.000.000.000.000	2.000.000.000.000

24.3 *Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi*

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	200.000.000	200.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	200.000.000	200.000.000
Cổ phiếu phổ thông	*200.000.000*	*200.000.000*
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	200.000.000	200.000.000
Cổ phiếu phổ thông	*200.000.000*	*200.000.000*
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (năm 2015: 10.000 VND/cổ phiếu).

25. DOANH THU

25.1 *Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ*

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Tổng doanh thu	**9.518.319.150.184**	**4.103.020.449.878**
Trong đó:		
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản (i)	*9.356.650.803.844*	*3.928.936.635.327*
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ khác (ii)	*133.605.531.370*	*160.703.623.184*
Doanh thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	*28.062.814.970*	*13.380.191.367*
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	**9.518.319.150.184**	**4.103.020.449.878**
Trong đó:		
Doanh thu thuần từ chuyển nhượng bất động sản	*9.356.650.803.844*	*3.928.936.635.327*
Doanh thu thuần cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ khác	*133.605.531.370*	*160.703.623.184*
Doanh thu thuần từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	*28.062.814.970*	*13.380.191.367*
Trong đó:		
Doanh thu đối với bên khác	*9.435.951.493.739*	*4.034.528.496.478*
Doanh thu đối với bên liên quan	*82.367.656.445*	*68.491.953.400*

(i) Đây là doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản phát sinh từ việc chuyển nhượng các căn hộ thuộc Dự án Vinhomes Times City.

(ii) Đây chủ yếu là doanh thu từ việc cho thuê văn phòng và cung cấp các dịch vụ liên quan tại Dự án Vinhomes Times City.

25.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Lãi tiền gửi và cho vay	239.834.838.715	81.592.721.108
Lãi chênh lệch tỷ giá	315.030.748	-
Thu nhập từ cổ tức	144.000.000.000	-
Thu nhập từ hoạt động đầu tư	-	755.000.000
TỔNG CỘNG	**384.149.869.463**	**82.347.721.108**

25. DOANH THU (tiếp theo)

25.3 *Doanh thu và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư*

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước (Trình bày lại)*
Thu nhập từ cho thuê bất động sản đầu tư	133.605.531.370	160.703.623.184
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	126.812.473.198	154.701.933.520
Thu nhập từ kinh doanh bất động sản đầu tư	-	-

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	5.238.626.253.734	2.533.696.525.579
Chi phí từ việc cho thuê bất động sản đầu tư và các chi phí khác	126.812.473.198	154.701.933.520
Giá vốn liên quan đến hợp đồng hợp tác kinh doanh	18.676.199.895	13.504.589.951
TỔNG CỘNG	**5.384.114.926.827**	**2.701.903.049.050**

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí lãi vay	294.224.985.261	221.074.470.974
Lỗ từ giao dịch bán công ty con	334.700.000.000	-
Hoàn nhập dự phòng	-	(3.000.000.000)
Chi phí tài chính khác	87.685.867	1.801.588.724
TỔNG CỘNG	**629.012.671.128**	**219.876.059.698**

28. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước (Phân loại lại)*
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm		
Phí tư vấn cho các căn hộ bàn giao	423.204.126.778	165.955.900.998
Chi phí hoa hồng môi giới	267.412.079.609	105.402.856.945
Phí sử dụng thương hiệu Vinhomes	99.112.805.363	44.142.000.000
Chi phí quảng cáo tiếp thị	36.515.181.287	46.276.397.236
Chi phí bán hàng khác	87.502.209.238	16.629.229.693
	913.746.402.275	378.406.384.872
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm		
Chi phí nhân công	2.817.021.222	2.658.141.558
Chi phí khấu hao tài sản cố định	316.809.885	407.708.345
Chi phí nguyên vật liệu	-	1.617.132.987
Chi phí dịch vụ mua ngoài	142.248.256.176	131.836.434.667
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	178.941.638.411	54.147.739.943
	324.323.725.694	190.667.157.500
TỔNG CỘNG	**1.238.070.127.969**	**569.073.542.372**

29. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Thu nhập khác		
Phạt vi phạm hợp đồng	9.943.789.680	67.829.137.084
Lãi từ hoạt động góp vốn đầu tư	17.555.372.617	57.309.672.244
Các khoản khác	613.071.953	2.725.716.502
	28.112.234.250	127.864.525.830
Chi phí khác		
Phạt chậm nộp tiền sử dụng đất	18.275.242.660	-
Các khoản khác	229.348.371	87.433.097
	18.504.591.031	87.433.097
LỢI NHUẬN KHÁC	**9.607.643.219**	**127.777.092.733**

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

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí phát triển bất động sản để bán	3.984.823.191.445	1.826.234.181.636
Chi phí nhân công	2.817.021.222	2.658.141.558
Chi phí khấu hao tài sản cố định	31.127.084.026	28.219.252.280
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.183.353.444.393	518.052.612.149
Chi phí nguyên vật liệu	-	1.617.132.987
Chi phí khác	168.667.147.383	186.732.926.869
TỔNG CỘNG	**5.370.787.888.469**	**2.563.514.247.479**

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty là 20% lợi nhuận chịu thuế (năm 2015: 22%).

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

31.1 Chi phí thuế TNDN

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	585.822.247.034	192.111.071.670
Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	1.621.267.702	(5.528.470.449)
TỔNG CỘNG	**587.443.514.736**	**186.582.601.221**

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**2.660.878.936.942**	**822.292.612.599**
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	532.175.787.389	180.904.374.772
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) chi phí thuế TNDN:		
Lỗ từ các hoạt động kinh doanh không được bù trừ	63.575.372.565	-
Thu nhập từ cổ tức	(28.800.000.000)	-
Chi phí không hợp lý, hợp lệ	19.983.711.450	992.739.463
Ảnh hưởng của thay đổi thuế suất thuế TNDN	502.588.223	-
Chi phí lãi vay ứng với phần vốn chưa góp đủ	6.055.109	1.702.408.919
Điều chỉnh khác	-	2.983.078.067
Chi phí thuế TNDN	**587.443.514.736**	**186.582.601.221**

31.2 Thuế TNDN hiện hành

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

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.2 Thuế TNDN hiện hành (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**2.660.878.936.942**	**822.292.612.599**
Các điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận theo kế toán:		
Thu nhập từ cổ tức	(144.000.000.000)	-
Chi phí từ thiện không được trừ	80.200.000.000	-
Chi phí không hợp lý, hợp lệ khác	21.006.039.546	4.512.452.009
Chi phí bán hàng được khấu trừ năm nay	(25.129.411.133)	-
Chi phí trả nợ trước hạn trích trước	17.205.013.737	-
Doanh thu chưa thực hiện chịu thuế năm nay	2.331.000.000	-
Chi phí lãi vay ứng với phần vốn chưa góp đủ	30.275.545	7.738.222.358
Chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	(12.369.250)	-
Chi phí bán hàng chưa được khấu trừ	-	25.129.411.133
Điều chỉnh khác	(3.050.762.044)	-
Lợi nhuận điều chỉnh trước thuế	**2.609.458.723.343**	**859.672.698.099**
(Lỗ)/lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh khác	(319.652.511.824)	121.787.429.409
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh bất động sản	2.929.111.235.167	737.885.268.690
Thu nhập chịu thuế ước tính trong năm	**2.929.111.235.167**	**859.672.698.099**
Chi phí thuế TNDN phải nộp ước tính trong năm	585.822.247.034	189.127.993.603
Thuế TNDN phải trả đầu năm	57.661.290.426	63.635.393.421
Thuế TNDN tạm tính cho khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng	69.827.879.384	89.386.729.364
Thuế TNDN tạm nộp trong năm trước cho khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng được bù trừ trong năm	(68.000.362.270)	(22.315.885.989)
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(336.709.069.907)	(265.156.018.040)
Điều chỉnh khác	-	2.983.078.067
Thuế TNDN phải trả cuối năm	**308.601.984.667**	**57.661.290.426**

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.3 Thuế TNDN hoãn lại

Công ty đã ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại với các biến động trong năm báo cáo và năm trước như sau:

Đơn vị tính: VND

	Bảng cân đối kế toán riêng		*Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng*	
	Số cuối năm	*Số đầu năm*	*Năm nay*	*Năm trước*
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Chi phí trả nợ trước hạn trích trước và doanh thu chưa thực hiện của dịch vụ trông giữ xe	3.907.202.747	-	3.907.202.747	-
Chi phí bán hàng phục vụ dự án Vinhomes Times City	-	5.528.470.449	(5.528.470.449)	5.528.470.449
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại thuần	***3.907.202.747***	***5.528.470.449***		
(Chi phí)/thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng			***(1.621.267.702)***	***5.528.470.449***

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

32.1 Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia ("Công ty Thành phố Hoàng Gia")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả gốc vay	-	1.674.500.000.000
		Lãi vay phải trả	-	(61.378.357.830)
		Lãi vay đã trả	-	336.920.518.915
		Gốc cho vay phải thu	-	300.000.000.000
		Gốc cho vay đã thu	-	(300.000.000.000)
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Nhận gốc vay từ bù trừ công nợ ba bên	-	(271.621.040.755)
		Nhận gốc vay bằng tiền	(3.616.844.385.803)	(7.135.000.000.000)
		Trả gốc vay	4.588.409.209.904	5.265.506.739.000
		Lãi vay phải trả nhập gốc	-	(32.291.715.472)
		Chuyển tiền vào tài khoản quản lý tiền tập trung	1.580.093.683.600	1.003.672.798.588
		Nhận lại tiền từ tài khoản quản lý tiền tập trung	(2.017.099.925.199)	(662.519.593.924)
		Phí quản lý chung phải trả	(97.673.152.906)	(114.561.202.012)
		Phí quản lý chung đã trả	61.088.590.304	95.081.589.875
		Chuyển nhượng cổ phần phải trả	-	(490.300.000.000)
		Chuyển nhượng cổ phần đã trả	-	585.999.000.000
		Chuyển nhượng Cổ phần đã thu	(44.155.614.197)	(6.000.000.000)
		Chuyển nhượng cổ phần phải thu	44.155.614.197	6.000.000.000
		Lãi vay phải trả	(134.259.212.406)	(130.787.026.750)
		Lãi vay đã trả	-	121.782.840.842
		Gốc cho vay phải thu	-	1.155.000.000.000
		Gốc cho vay đã thu	-	(1.155.000.000.000)
		Phí dịch vụ hỗ trợ phát triển bất động sản phải trả	(17.837.816.307)	-
		Phí dịch vụ hỗ trợ phát triển bất động sản đã trả	15.339.230.527	-
		Phí sử dụng thương hiệu Vinhomes phải trả	(109.024.085.899)	(48.556.200.000)
		Phí sử dụng thương hiệu Vinhomes đã trả	653.097.334	50.266.569.177
		Chuyển nhượng cổ phần phải trả	(4.415.561.419.672)	-
		Chuyển nhượng cổ phần đã trả	4.415.561.419.672	
Công ty TNHH Một thành viên Vinschool ("Công ty Vinschool")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ bán kèm căn hộ phải trả	(16.510.620.000)	(52.021.010.000)
		Phí dịch vụ bán kèm căn hộ đã trả	16.510.620.000	30.188.329.641
		Doanh thu chia sẻ từ dịch vụ giáo dục	28.062.814.970	13.380.191.367

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

32.1 *Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan* (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
Công ty Cổ phần Đồng Phú Hưng - Bình Thuận	Công ty con (cho đến ngày 1 tháng 11 năm 2016)	Gốc cho vay phải thu	482.100.000.000	4.975.000.000.000
		Gốc cho vay đã thu	(4.759.035.578.459)	(204.000.000.000)
		Thu gốc cho vay từ bù trừ công nợ ba bên	(154.335.653.940)	-
		Lãi cho vay phải thu	222.152.168.210	21.692.805.555
		Lãi cho vay đã thu	(243.844.973.765)	-
		Mua cổ phần	-	788.500.000.000
		Thu hộ phải trả	(303.873.570.000)	-
		Thu hộ đã trả	303.873.570.000	-
		Điều chuyển gốc vay sang Công ty Hưng Phú	(339.728.767.601)	-
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Vinhomes 1	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí tư vấn, môi giới và quảng cáo phải trả	(37.266.446.661)	(195.450.357.967)
		Phí tư vấn, môi giới và quảng cáo đã trả	9.866.831.344	350.873.904.824
Công ty Vinmec (*)	Công ty liên kết	Góp vốn	283.677.400.000	-
		Phí dịch vụ bán kèm căn hộ phải trả	-	(31.590.638.400)
		Phí dịch vụ bán kèm căn hộ đã trả	-	51.180.640.001
		Gốc cho vay phải thu	-	600.000.000.000
		Gốc cho vay đã thu	-	(600.000.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng ("Công ty Sài Đồng")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chuyển nhượng cổ phần phải thu	44.255.614.197	-
		Chuyển nhượng cổ phần đã thu	(44.255.614.197)	-
		Nhận gốc vay	(405.844.385.803)	-
		Lãi vay phải trả	(9.190.278.269)	-
		Thu hộ phải trả	(56.841.420.000)	-
		Thu hộ đã trả	56.841.420.000	-
Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 7	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí xây dựng phải trả	(11.467.823.371)	(5.766.292.377)
		Chi phí xây dựng đã trả	13.870.135.945	717.046.067
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Góp vốn	117.851.000.000	300.000.000
		Trả gốc vay	-	210.000.000.000
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ bảo vệ phải trả	(12.299.640.020)	(8.417.314.000)
		Phí dịch vụ bảo vệ đã trả	12.217.140.020	8.252.765.000
Công ty Cổ phần Vinpearlland	Công ty con	Phí dịch vụ bán kèm căn hộ phải trả	(12.779.850.000)	(13.563.966.500)
		Phí dịch vụ bán kèm căn hộ đã trả	10.599.000.000	12.711.966.054

(*) Công ty Vinmec là công ty con của Công ty đến ngày 14 tháng 11 năm 2016.

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

32.1 *Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan* (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ quản lý diện tích cho thuê phải trả	(27.450.650.044)	(4.803.076.112)
		Phí dịch vụ quản lý diện tích cho thuê đã trả	33.607.294.644	7.210.948.944
		Doanh thu cho thuê văn phòng phải thu	14.758.892.527	-
		Doanh thu cho thuê văn phòng đã thu	(14.613.638.124)	-
		Chuyển nhượng nhà sinh hoạt cộng đồng và quyền sử dụng đất phải trả	(29.747.276.212)	-
		Chuyển nhượng nhà sinh hoạt cộng đồng và quyền sử dụng đất đã trả	29.747.276.212	-
Công ty VinCommerce	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí mua hàng phải trả	(798.968.492.876)	(516.475.951.492)
		Chi phí mua hàng đã trả	682.089.331.380	609.109.452.292
		Doanh thu cho thuê văn phòng phải thu	24.503.526.456	-
		Doanh thu cho thuê văn phòng đã thu	(24.503.526.456)	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc ("Công ty Du lịch Phú Quốc")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chuyển nhượng cổ phần phải trả	(409.838.070.000)	-
		Chuyển nhượng cổ phần đã trả	409.838.070.000	-
		Nhận gốc vay	(2.150.000.000.000)	-
		Trả gốc vay	40.000.000.000	-
		Lãi vay phải trả	(49.151.666.666)	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát	Công ty trong cùng Tập đoàn	Gốc cho vay phải thu	-	450.000.000.000
		Gốc cho vay đã thu	-	(450.000.000.000)
		Nhận gốc vay	(900.000.000.000)	(650.000.000.000)
		Trả gốc vay	-	378.378.959.245
		Lãi vay phải trả	(14.913.888.888)	(3.570.421.662)
Công ty Xây dựng Vincom 3	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí xây dựng phải trả	(71.964.865.611)	(25.266.043.672)
		Chi phí xây dựng đã trả	37.013.823.089	25.245.679.756
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Góp vốn	-	46.407.960.200
		Cổ tức phải thu	144.000.000.000	-
		Cổ tức đã thu	(144.000.000.000)	-
Công ty VinDS	Công ty con	Góp vốn	-	490.000.000.000

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

32.2 *Chi tiết các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan*

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm VND*	*Số đầu năm VND*
Phải thu khách hàng (Thuyết minh số 5.1)				
Công ty Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu doanh thu chia sẻ từ dịch vụ giáo dục	2.779.438.237	3.334.260.988
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	Công ty trong cùng Tập đoàn	Tiền thuê phải thu	1.177.432.030	1.504.927.210
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khách hàng khác	78.046.070	1.636.401.490
			4.034.916.337	**6.475.589.688**
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 7)				
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu tiền chuyển vào tài khoản của công ty mẹ theo chương trình quản lý tiền tập trung	9.493.033.629	446.499.275.228
Công ty Cổ phần Đồng Phú Hưng - Bình Thuận	Công ty con (cho đến ngày 1 tháng 11 năm 2016)	Lãi cho vay phải thu	-	21.692.805.555
Công ty Cổ phần Năng lượng Hải Linh	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi cho vay phải thu	58.810.334	-
			9.551.843.963	**468.192.080.783**

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

32.2 *Chi tiết các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan* (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm VND*	*Số đầu năm VND*
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 18.1)				
Công ty Cổ phần Vinpearlland	Công ty con	Phí dịch vụ bán kèm căn hộ phải trả	3.434.850.000	1.254.000.000
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Vinhomes 1	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí dịch vụ phải trả	27.500.000.000	164.818.558
Công ty Vincommerce	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả về mua hàng hoá	29.353.480.850	-
Công ty Xây dựng Vincom 3	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ xây dựng phải trả	34.532.387.088	20.363.916
Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 1	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ xây dựng phải trả	6.399.904.727	1.062.129.461
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn (cho đến ngày 4 tháng 2 năm 2016)	Phí quản lý diện tích công cộng phải trả	-	4.548.561.432
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí thuê mặt bằng TTTM phải trả	3.492.186.275	3.172.446.381
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phí dịch vụ quản lý chung phải trả	147.454.136.947	-
Các công ty khác trong Tập đoàn			2.757.948.792	3.022.391.532
			254.924.894.679	**13.244.711.280**

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

32.2 *Chi tiết các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan* (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm VND*	*Số đầu năm VND*
Chi phí phải trả (Thuyết minh số 20)				
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	8.380.555.555	-
Công ty Ngôi Sao Phương Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	37.197.980.556	-
Công ty Sài Đồng	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	9.190.278.269	-
Công ty Du lịch Phú Quốc	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	49.151.666.666	-
Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 7	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả chi phí xây dựng	-	5.076.916.472
Công ty TNHH dịch vụ Bảo Vệ Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí dịch vụ bảo vệ phải trả	-	164.549.000
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Lãi vay phải trả	152.978.379.071	18.719.166.665
			256.898.860.117	**23.960.632.137**
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 21)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Thu chi hộ phải trả	83.610.228.125	-
Công ty Xây dựng Vincom 3	Công ty trong cùng Tập đoàn	Thu chi hộ phải trả	439.019.350	-
Các công ty khác trong Tập đoàn		Thu chi hộ phải trả	195.141.000	-
			84.244.388.475	**-**

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

32.3 *Chi tiết các khoản cho các bên liên quan vay ngắn hạn* (Thuyết minh số 6)

Chi tiết các khoản cho vay ngày 31 tháng 12 năm 2016:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Số dư vay VND*	*Lãi suất %/năm*	*Ngày đáo hạn*	*Tài sản đảm bảo*
Công ty Cổ phần Năng lượng Hải Linh	Công ty trong cùng Tập đoàn	4.200.738.202	7	21 tháng 10 năm 2017	Không có
		4.200.738.202			

Chi tiết các khoản cho vay ngày 31 tháng 12 năm 2015:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Số dư vay VND*	*Lãi suất %/năm*	*Ngày đáo hạn*	*Tài sản đảm bảo*
Công ty Đồng Phú Hưng - Bình Thuận	Công ty con	4.771.000.000.000	7	11 tháng 6 năm 2016	Không có
		4.771.000.000.000			

32.4 *Chi tiết các khoản vay từ các bên liên quan* (Thuyết minh số 22)

Chi tiết các khoản đi vay ngày 31 tháng 12 năm 2016:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Số dư vay VND*	*Lãi suất %/năm*	*Ngày đáo hạn*	*Tài sản đảm bảo*
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát	Công ty trong cùng Tập đoàn	900.000.000.000	7	14 tháng 3 năm 2017	Không có
Công ty Ngôi sao Phương Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	606.300.000.000	7	22 tháng 2 năm 2017	Không có
Công ty Sài Đồng	Công ty trong cùng Tập đoàn	405.844.385.803	7	5 tháng 9 năm 2017	Không có
Công ty Du lịch Phú Quốc	Công ty trong cùng Tập đoàn	2.110.000.000.000	7	5 tháng 3 năm 2017	Không có
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	2.768.435.175.899	7	31 tháng 1 năm 2017	Không có
		6.790.579.561.702			

Chi tiết các khoản đi vay ngày 31 tháng 12 năm 2015:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Số dư vay VND*	*Lãi suất %/năm*	*Ngày đáo hạn*	*Tài sản đảm bảo*
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	3.740.000.000.000	7	11 tháng 6 năm 2016	Không có
		3.740.000.000.000			

33. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Các cam kết liên quan đến các khoản đầu tư

STT	Bên nhận đầu tư	Vốn góp của bên nhận đầu tư	Cam kết góp vốn của Công ty Số tiền	%	Số vốn thực góp Số tiền	Số vốn chưa góp Số tiền
		VND	VND		VND	VND
1	Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 6	50.000.000.000	3.000.000.000	6.00%	-	3.000.000.000
2	Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VinAcademy	50.000.000.000	3.000.000.000	6.00%	-	3.000.000.000
3	Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Vinhomes 2	100.000.000.000	6.000.000.000	6.00%	360.000.000	5.640.000.000
		200.000.000.000	**12.000.000.000**		**360.000.000**	**11.640.000.000**

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

Công ty, là bên đi thuê, đã ký kết các hợp đồng thuê đất với Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội và số tiền thuê tối thiểu theo các thỏa thuận này vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 như sau:

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Đến 1 năm	1.043.209.112	1.043.209.112
Trên 1 đến 5 năm	4.172.836.448	4.172.836.448
Trên 5 năm	40.685.155.372	41.728.364.484
TỔNG CỘNG	**45.901.200.932**	**46.944.410.044**

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

Công ty, 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 2016 như sau:

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Đến 1 năm	93.402.539.919	52.212.965.886
Trên 1 đến 5 năm	73.251.650.788	66.654.027.692
TỔNG CỘNG	**166.654.190.707**	**118.866.993.578**

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 Vinhomes Times City tại số 458 phố Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội và tại số 25 ngõ 13, phố Lĩnh Nam, phường Mai Động, quận Hoàng Mai, Hà Nội. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 ước tính là 1.869 tỷ VND.

33. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG (tiếp theo)

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

Công ty đã ký kết một số thỏa thuận ba (3) bên với các khách hàng mua căn hộ tại Dự án Vinhomes Times City và một số ngân hàng cho các khách mua căn hộ này vay để thanh toán tiền mua căn hộ. Theo thỏa thuận này:

- Ngân hàng sẽ cho khách hàng mua căn hộ vay để thanh toán tiền mua căn hộ tại Dự án Vinhomes Times City;
- Công ty sẽ hỗ trợ khách hàng thông qua việc thanh toán lãi vay tương ứng với lãi suất của ngân hàng tại từng thời điểm trong thời hạn không quá 12 đến 30 tháng kể từ ngày giải ngân theo hợp đồng tín dụng.

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

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng của Công ty.

Trần Thanh Tâm	Bùi Thị Hà	Nguyễn Việt Quang
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2017

HỢP ĐỒNG ĐẠI DIỆN NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU
SỐ: 01/2018/BHA/VHM2-TCBS

giữa

CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES
với tư cách Tổ Chức Phát Hành

và

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN KỸ THƯƠNG
với tư cách là Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu

Ngày 13 **tháng** 9 **năm 2018**

MỤC LỤC

Trang

1.	ĐỊNH NGHĨA VÀ DIỄN GIẢI	4
2.	CHỈ ĐỊNH ĐẠI DIỆN NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU	5
3.	NHIỆM VỤ VÀ QUYỀN HẠN CỦA ĐẠI DIỆN NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU	6
4.	TRÁI PHIẾU	8
5.	CAM ĐOAN VÀ BẢO ĐẢM	14
6.	CAM KẾT	17
7.	PHÍ VÀ CHI PHÍ	21
8.	TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC BÊN	22
9.	THAY THẾ ĐẠI DIỆN NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU	23
10.	HIỆU LỰC VÀ CHẤM DỨT	25
11.	CÁC QUY ĐỊNH KHÁC	25

PHỤ LỤC I	CÁC ĐIỀU KHOẢN VÀ ĐIỀU KIỆN TRÁI PHIẾU
PHỤ LỤC II	TRÌNH TỰ VÀ THỦ TỤC TỔ CHỨC HỘI NGHỊ VÀ LẤY Ý KIẾN NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU
PHỤ LỤC III	MẪU THỎA THUẬN THAM GIA

HỢP ĐỒNG ĐẠI DIỆN NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU NÀY (sau đây gọi là "***Hợp Đồng***") được lập vào ngày 13 tháng 9 năm 2018 giữa:

(1) CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES (sau đây gọi là "***Tổ Chức Phát Hành***")

Mã số doanh nghiệp	:	Số 0102671977 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 6/03/2008, được sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm
Địa chỉ đăng ký	:	Số 458, phố Minh Khai, Phường Vĩnh Tuy, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
Người đại diện	:	TỔNG GIÁM ĐỐC
Chức vụ	:	Nguyễn Diệu Linh

và

(2) CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN KỸ THƯƠNG (sau đây gọi là "***TCBS***") hành động với tư cách là Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu (được định nghĩa dưới đây)

Giấy phép thành lập và hoạt động	:	Số 125/GP-UBCK do Uỷ ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 30 tháng 5 năm 2018 (được sửa đổi tại từng thời điểm)
Địa chỉ đăng ký	:	Tầng 10 & 21, Tòa nhà Techcombank, 191 Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội
Người đại diện	:	Bà Nguyễn Thị Thu Hiền
Chức vụ	:	Tổng Giám đốc
Văn bản ủy quyền	:	

CƠ SỞ KÝ KẾT:

(A) Tổ Chức Phát Hành dự định phát hành trái phiếu bằng tiền Đồng, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, không được bảo đảm bằng tài sản và không phải là nợ thứ cấp với tổng khoản gốc tối đa không vượt quá 5.000.000.000.000 VND (*Năm nghìn tỷ Đồng Việt Nam*) ("***Trái Phiếu***") với các điều khoản và điều kiện ("***Các Điều Kiện Trái Phiếu***") được đính kèm tại Phụ Lục I của Hợp Đồng này;

(B) Tổ Chức Phát Hành đồng ý chỉ định TCBS làm tổ chức đại diện của những Người Sở Hữu Trái Phiếu theo các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng này; và

(C) TCBS đồng ý thực hiện nhiệm vụ đại diện cho những Người Sở Hữu Trái Phiếu theo các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng này.

CÁC BÊN THỎA THUẬN NHƯ SAU:

1. ĐỊNH NGHĨA VÀ DIỄN GIẢI

1.1 Định Nghĩa

Trừ khi được định nghĩa trong Hợp Đồng này, các từ và thuật ngữ viết hoa được sử dụng trong Hợp Đồng này (kể cả phần Cơ Sở Ký Kết trên đây) sẽ có nghĩa như được quy định trong Các Điều Kiện Trái Phiếu. Khi được sử dụng trong Hợp Đồng này, các từ ngữ dưới đây sẽ có nghĩa như sau:

(a) "***Bản Công Bố Thông Tin***" có nghĩa là bản công bố thông tin ngày 13 tháng 9 năm 2018 do Tổ Chức Phát Hành công bố nhằm chào bán Trái Phiếu (có thể được sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm);

(b) "***Các Điều Kiện Trái Phiếu***" có nghĩa là các điều khoản và điều kiện của Trái Phiếu được quy định tại Phụ Lục I của Hợp Đồng này (được sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm);

(c) "***Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu***" có nghĩa như được quy định trong Điều 2.1 của Hợp Đồng này;

(d) "***Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu Đương Nhiệm***" có nghĩa như được quy định trong Điều 9.1(a) của Hợp Đồng này;

(e) "***Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu Thay Thế***" có nghĩa như được quy định trong Điều 9.1(a) của Hợp Đồng này;

(f) "***Đại Lý***" có nghĩa như được quy định trong Các Điều Kiện Trái Phiếu;

(g) "***Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu***" có nghĩa như được quy định tại Điều 4.5 của Hợp Đồng này;

(h) "***Trái Phiếu***" có nghĩa như được quy định tại đoạn (A) của phần Cơ Sở Ký Kết Hợp Đồng trên đây;

(i) "***Tài Khoản Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu***" có nghĩa là tài khoản ngân hàng dưới đây hoặc bất kỳ tài khoản nào khác được Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu thông báo trước bằng văn bản:

Số tài khoản: 138-33336666-016
Chủ tài khoản: Công ty Cổ Phần Chứng Khoán Kỹ Thương
Ngân hàng: Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam – Sở Giao dịch

(j) "***Tổ Chức Được Phép***" có nghĩa là Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, một công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo pháp luật Việt Nam có mã số doanh nghiệp 0101245486 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 03/05/2002 (được sửa đổi bổ sung tại từng thời điểm) ("***Vingroup***"), hoặc bất kỳ công ty nào mà Vingroup và/hoặc Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát hoặc có lợi ích trực tiếp và/hoặc gián tiếp trên 50% (bao gồm việc nắm giữ phần vốn góp hoặc số lượng cổ phần với tổng mệnh giá chiếm tỷ lệ tương ứng trên tổng vốn điều lệ).

(k) "***VND***" hay "***Đồng***" có nghĩa là tiền tệ hợp pháp của nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa

Việt Nam.

1.2 Nguyên Tắc Diễn Giải

Trừ khi văn cảnh yêu cầu cách diễn giải khác, trong Hợp Đồng này:

(a) Tiêu đề của từng Phụ Lục, Điều, khoản chỉ tiện cho việc đọc và không ảnh hưởng đến việc diễn giải nội dung của Hợp Đồng;

(b) Dẫn chiếu đến các Phụ Lục, Điều, khoản và đoạn là dẫn chiếu đến các phụ lục, điều, khoản và đoạn của Hợp Đồng này;

(c) Dẫn chiếu đến một bên (hoặc các bên) có nghĩa là dẫn chiếu đến bên (hoặc các bên của Hợp Đồng này);

(d) Dẫn chiếu đến một tổ chức/cá nhân sẽ gồm cả tổ chức/cá nhân kế nhiệm hoặc nhận chuyển nhượng, chuyển giao được phép của tổ chức/cá nhân đó;

(e) Các từ "của Hợp Đồng này", "trong Hợp Đồng này", và "theo Hợp Đồng này" và các từ ngữ có ý nghĩa tương tự khi sử dụng trong Hợp Đồng này sẽ dẫn chiếu đến toàn bộ Hợp Đồng này chứ không phải đến một điều khoản cụ thể nào của Hợp Đồng;

(f) Dẫn chiếu đến bất kỳ văn kiện, tài liệu hoặc thỏa thuận nào sẽ (i) bao gồm tất cả phụ lục và các văn bản đính kèm khác của văn kiện, tài liệu hoặc thỏa thuận đó, (ii) bao gồm tất cả các văn kiện, tài liệu, hoặc thỏa thuận được ban hành hoặc ký kết để thay thế văn kiện, tài liệu hoặc thỏa thuận đó, và (iii) có nghĩa là các văn kiện, tài liệu hoặc thỏa thuận, hoặc các văn kiện thay thế hoặc các văn kiện tiền thân của văn kiện, tài liệu, hoặc thỏa thuận đó, cùng với các văn kiện sửa đổi, chỉnh lý và bổ sung tại từng thời điểm phù hợp với quy định của các văn kiện, tài liệu hoặc thỏa thuận đó và có hiệu lực vào bất kỳ thời điểm nào; và

(g) Dẫn chiếu đến "quyết định", "yêu cầu", "ý kiến", "chỉ thị" hay "chấp thuận" của những Người Sở Hữu Trái Phiếu là đến quyết định, yêu cầu, ý kiến, chỉ thị hay chấp thuận của những Người Sở Hữu Trái Phiếu được thông qua một cách hợp lệ dưới hình thức quyết định/nghị quyết tại một hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc bằng cách lấy ý kiến theo các hình thức khác được quy định tại Các Điều Kiện Trái Phiếu và/hoặc Hợp Đồng này.

2. CHỈ ĐỊNH ĐẠI DIỆN NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU

2.1 Bằng Hợp Đồng này, Tổ Chức Phát Hành chỉ định TCBS làm tổ chức đại diện cho quyền lợi của những Người Sở Hữu Trái Phiếu (sau đây gọi là "***Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu***") và bảo đảm việc Tổ Chức Phát Hành tuân thủ các cam kết, thỏa thuận và nghĩa vụ của mình đối với Trái Phiếu theo quy định của Hợp Đồng này và các Văn Kiện Trái Phiếu khác. Bằng Hợp Đồng này, TCBS đồng ý với việc chỉ định này.

2.2 Mỗi Người Sở Hữu Trái Phiếu, bằng việc đặt mua Trái Phiếu (tại thời điểm phát hành Trái Phiếu) hoặc nhận chuyển nhượng hoặc chuyển giao quyền sở hữu Trái Phiếu theo cách khác (sau thời điểm hoàn tất phát hành Trái Phiếu), công nhận và đồng ý không hủy ngang (i) việc chỉ định TCBS làm Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu ban đầu quy định tại Điều 2.1 trên, và (ii) các điều khoản và điều kiện khác của Hợp Đồng này.

2.3 Trong khi Hợp Đồng này vẫn còn hiệu lực, sẽ chỉ có duy nhất một Đại Diện Người Sở Hữu

Trái Phiếu được chỉ định theo Hợp Đồng này. Việc chỉ định Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu theo quy định tại Hợp Đồng này sẽ có hiệu lực cho đến khi không còn bất kỳ Trái Phiếu nào đang lưu hành.

2.4 Nếu:

(a) theo pháp luật Việt Nam có liên quan (đang có hiệu lực hoặc sẽ có hiệu lực trong tương lai) hoặc theo phán quyết, quyết định của bất kỳ tòa án hay cơ quan nhà nước có thẩm quyền nào mà Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu không được phép hoặc không thể thực hiện một hoặc một số nhiệm vụ hoặc quyền, lợi ích bất kỳ nào của mình được trao theo bất kỳ Văn Kiện Trái Phiếu nào; hoặc

(b) xảy ra sự kiện thay thế Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu theo quy định của Hợp Đồng này và/hoặc bất kỳ Văn Kiện Trái Phiếu nào khác nhưng việc thay thế chưa hoàn tất,

thì (các) nhiệm vụ của Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu và quyền, lợi ích của những Người Sở Hữu Trái Phiếu được Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu thực thi theo Hợp Đồng này và các Văn Kiện Trái Phiếu khác có thể được thực hiện trực tiếp bởi những Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc tổ chức/cá nhân khác được những Người Sở Hữu Trái Phiếu ủy quyền (theo quyết định được thông qua hợp lệ bởi những Người Sở Hữu Trái Phiếu).

2.5 Để tránh nhầm lẫn, Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ không tự mình mà phải thông qua Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu thực hiện các quyền của mình theo Các Điều Kiện Trái Phiếu và/hoặc các Văn Kiện Trái Phiếu khác.

2.6 Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu có thể bị thay thế theo quy định tại Điều 9 của Hợp Đồng này.

2.7 Mỗi Người Sở Hữu Trái Phiếu và Tổ Chức Phát Hành đồng ý rằng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu và Đại Lý có thể là cùng một tổ chức và đồng ý miễn trừ mọi xung đột lợi ích có thể phát sinh trong tình huống đó.

3. NHIỆM VỤ VÀ QUYỀN HẠN CỦA ĐẠI DIỆN NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU

3.1 Nhiệm Vụ

Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ thực hiện các nhiệm vụ sau:

(a) Ký kết và thực hiện Hợp Đồng này và bất kỳ Văn Kiện Trái Phiếu nào khác mà Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu là một bên nhân danh và vì lợi ích của những Người Sở Hữu Trái Phiếu;

(b) Phù hợp với quy định tại Điều 8.2, giám sát việc tuân thủ các cam kết của Tổ Chức Phát Hành quy định trong các Văn Kiện Trái Phiếu; thông báo ngay cho những Người Sở Hữu Trái Phiếu khi có bằng chứng rõ ràng về việc có bất kỳ vi phạm nào của Tổ Chức Phát Hành đối với bất kỳ Văn Kiện Trái Phiếu nào;

(c) Triệu tập và tổ chức hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc lấy ý kiến những Người Sở Hữu Trái Phiếu khi có yêu cầu hợp lệ của những Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc Tổ Chức Phát Hành theo quy định của Các Điều Kiện Trái Phiếu (bao gồm cả việc quyết định hình thức lấy ý kiến của những Người Sở Hữu Trái Phiếu theo quy định tại Điều 4.7 của Hợp Đồng này); ký biên bản hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu nhân

danh những Người Sở Hữu Trái Phiếu, biên bản kiểm phiếu, các quyết định/nghị quyết của những Người Sở Hữu Trái Phiếu theo thẩm quyền được giao;

(d) Nhận và thông báo ngay cho những Người Sở Hữu Trái Phiếu về nội dung của mỗi thông báo, giấy chứng nhận, tài liệu hoặc các thư từ trao đổi bằng văn bản khác liên quan đến Trái Phiếu mà Tổ Chức Phát Hành, Đại Lý hoặc Trung Tâm Lưu Ký (tùy từng trường hợp áp dụng) yêu cầu Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu gửi cho những Người Sở Hữu Trái Phiếu;

(e) nhận và gửi ngay cho các bên liên quan mỗi thông báo, giấy chứng nhận, tài liệu hoặc thư từ trao đổi bằng văn bản khác liên quan đến Trái Phiếu mà bất kỳ Người Sở Hữu Trái Phiếu nào gửi cho Tổ Chức Phát Hành và/hoặc Đại Lý thông qua Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu theo các Văn Kiện Trái Phiếu;

(f) Trước khi Trái Phiếu được đăng ký tại Trung Tâm Lưu Ký, thông báo về Ngày Đăng Ký Cuối Cùng có liên quan cho Tổ Chức Phát Hành, Đại Lý và Người Sở Hữu Trái Phiếu trước Ngày Đăng Ký Cuối Cùng có liên quan phù hợp với quy định tại các Văn Kiện Trái Phiếu và phối hợp với Đại Lý để lấy danh sách Người Sở Hữu Trái Phiếu tại Ngày Đăng Ký Cuối Cùng có liên quan muộn nhất 03 (ba) Ngày Làm Việc sau Ngày Đăng Ký Cuối Cùng đó; sau khi Trái Phiếu được đăng ký tại Trung Tâm Lưu Ký, hỗ trợ Tổ Chức Phát Hành gửi thông báo về việc chốt danh sách Người Sở Hữu Trái Phiếu tại từng thời điểm cho Trung Tâm Lưu Ký;

(g) Thông báo và yêu cầu Tổ Chức Phát Hành hoặc Đại Lý thực hiện các quyết định/nghị quyết của những Người Sở Hữu Trái Phiếu liên quan đến Trái Phiếu trong phạm vi các quyết định/nghị quyết đó được đưa ra phù hợp với các Văn Kiện Trái Phiếu;

(h) Tạo điều kiện cho những Người Sở Hữu Trái Phiếu rà soát, nghiên cứu và sao chụp các văn bản, tài liệu liên quan đến Trái Phiếu (kể cả các Văn Kiện Trái Phiếu) mà (i) Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu có trách nhiệm lưu giữ, và (ii) Người Sở Hữu Trái Phiếu có quyền tiếp cận theo Hợp Đồng này và Các Điều Kiện Trái Phiếu trên cơ sở có thu phí đối với Người Sở Hữu Trái Phiếu yêu cầu cung cấp tài liệu đó. Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu cũng có thể cho phép nhà đầu tư tiềm năng tiếp cận các tài liệu nêu trên hoặc cung cấp bản sao của các tài liệu đó cho nhà đầu tư tiềm năng trên cơ sở có thu phí đối với nhà đầu tư đó;

(i) Xác định Lãi Suất Tham Chiếu và Lãi Suất vào Ngày Xác Định Lãi Suất tương ứng và thông báo cho Tổ Chức Phát Hành và những Người Sở Hữu Trái Phiếu theo các quy định tại Các Điều Kiện Trái Phiếu và Điều 4.4 dưới đây;

(j) Tính toán mọi khoản tiền phát sinh và phải được thanh toán bởi Tổ Chức Phát Hành cho những Người Sở Hữu Trái Phiếu liên quan đến Trái Phiếu và thông báo cho Tổ Chức Phát Hành và những Người Sở Hữu Trái Phiếu về khoản tiền phải thanh toán và bất kỳ khoản thuế, phí, lệ phí nào được ấn định hoặc tính bởi cơ quan thuế Việt Nam liên quan đến khoản thanh toán đó theo quy định tại Điều 4.8 của Hợp Đồng này;

(k) Nhận mọi khoản tiền thanh toán theo Trái Phiếu từ Tổ Chức Phát Hành và nhân danh Tổ Chức Phát Hành, chuyển khoản cho mỗi Người Sở Hữu Trái Phiếu khoản tiền tương ứng đến hạn và phải được thanh toán cho Người Sở Hữu Trái Phiếu đó theo quy định tại Điều 4.8 của Hợp Đồng này;

(l) khấu trừ và/hoặc giữ lại bất kỳ khoản thuế nào (nếu có) từ các khoản thanh toán liên quan đến Trái Phiếu phù hợp với quy định tại Điều 4.8 và Các Điều Kiện Trái Phiếu,

và cung cấp các văn bản, tài liệu hoặc chứng từ khi có yêu cầu của Người Sở Hữu Trái Phiếu và/hoặc Tổ Chức Phát Hành liên quan đến việc Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu thực hiện việc khấu trừ và/hoặc giữ lại như vậy; và

(m) Các nhiệm vụ khác theo quy định của các Văn Kiện Trái Phiếu.

3.2 Quyền Hạn

(a) Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu được thực hiện mọi quyền, quyền hạn và thẩm quyền và hưởng các lợi ích trao cho mình trong các Văn Kiện Trái Phiếu và pháp luật có liên quan, kể cả các quyền, quyền hạn sau:

(i) Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu được đưa ra quyết định về các vấn đề liên quan đến Trái Phiếu hoặc các Văn Kiện Trái Phiếu; đối với các vấn đề mà các Văn Kiện Trái Phiếu quy định phải xin ý kiến, chỉ thị hay chấp thuận của những Người Sở Hữu Trái Phiếu thì Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu chỉ được đưa ra quyết định phù hợp với ý kiến, chỉ thị hay chấp thuận của những Người Sở Hữu Trái Phiếu;

(ii) Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu được dựa vào bất kỳ văn kiện, thông báo hay tài liệu nào mà Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu đánh giá là xác thực, chính xác và đã được ký kết, phê duyệt hợp lệ và không phải kiểm tra hay xác minh việc ký kết hay phê duyệt bất kỳ tài liệu nào như vậy; và

(iii) Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu, bằng chi phí do Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu thu xếp, có thể thuê các tổ chức tư vấn (luật, tài chính, kiểm toán hoặc khác) có uy tín và kinh nghiệm liên quan đến việc thực hiện các công việc hay nhiệm vụ của mình quy định trong các Văn Kiện Trái Phiếu và được dựa vào các tư vấn đó để quyết định việc thực hiện hay không thực hiện công việc và nhiệm vụ của mình.

(b) Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu có quyền đầu tư vào Trái Phiếu, nhận Trái Phiếu làm tài sản bảo đảm hoặc ký kết bất kỳ giao dịch nào khác với bất kỳ tổ chức/cá nhân nào khác liên quan đến Trái Phiếu trong phạm vi được pháp luật cho phép.

(c) Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu không bị hạn chế thực hiện vai trò đại diện (hay tương tự) cho người sở hữu bất kỳ chứng khoán nào không phải là Trái Phiếu trong thời hạn hiệu lực của Hợp Đồng này.

(d) Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu phải cung cấp các dịch vụ được quy định trong Hợp Đồng này một cách cẩn trọng và phù hợp với thông lệ thị trường trong nước đã được công nhận áp dụng cho các dịch vụ tương tự tại Việt Nam.

(e) Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu không được ủy quyền cho tổ chức/cá nhân khác thực hiện bất kỳ dịch vụ nào được quy định trong Hợp Đồng này mà không có chấp thuận trước bằng văn bản của Tổ Chức Phát Hành.

4. TRÁI PHIẾU

4.1 Giá Trị Phát Hành

Tổng mệnh giá Trái Phiếu được phát hành không vượt quá 5.000.000.000.000 VND (*năm nghìn tỷ Đồng Việt Nam*). Tổng giá trị Trái Phiếu được phát hành cụ thể sẽ được quy định

trong Sổ Đăng Ký hoặc sổ đăng ký Người Sở Hữu Trái Phiếu (hoặc tài liệu tương đương) theo quy định có liên quan của pháp luật Việt Nam, Trung Tâm Lưu Ký (tùy trường hợp áp dụng).

4.2 Các Điều Khoản Và Điều Kiện của Trái Phiếu

(a) Trái Phiếu được điều chỉnh bởi Các Điều Kiện Trái Phiếu và các quy định có liên quan của Hợp Đồng này và các Văn Kiện Trái Phiếu khác.

(b) Các Điều Kiện Trái Phiếu, cùng với các quy định có liên quan của Hợp Đồng này và các Văn Kiện Trái Phiếu khác, bao gồm toàn bộ các điều khoản và điều kiện của Trái Phiếu và xác lập quyền và nghĩa vụ của Tổ Chức Phát Hành và những Người Sở Hữu Trái Phiếu đối với và liên quan đến Trái Phiếu.

4.3 Tính Chất Của Trái Phiếu

Trái Phiếu là trái phiếu không chuyển đổi, không kèm theo chứng quyền, không được bảo đảm bằng tài sản và không phải là nợ thứ cấp của Tổ Chức Phát Hành. Trái Phiếu xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp của Tổ Chức Phát Hành, có thứ tự thanh toán ngang bằng với các nghĩa vụ thanh toán chung không phải là nợ thứ cấp và không được bảo đảm khác (dù là nghĩa vụ hiện tại hay tương lai) của Tổ Chức Phát Hành (trừ các trường hợp ưu tiên thanh toán bắt buộc theo quy định của pháp luật). Các Trái Phiếu có các quyền, lợi ích ngang nhau và không Trái Phiếu nào có bất kỳ quyền ưu tiên nào so với bất kỳ Trái Phiếu nào khác vì bất kỳ lý do nào.

4.4 Xác Định Lãi Suất Trái Phiếu

(a) Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu có nhiệm vụ xác định Lãi Suất cho từng Kỳ Tính Lãi vào Ngày Xác Định Lãi Suất có liên quan theo các quy định tại Các Điều Kiện Trái Phiếu và các quy định dưới đây.

(b) Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ thu thập thông tin về mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân (trả lãi sau) kỳ hạn 12 (mười hai) tháng (hoặc tương đương) bằng Đồng Việt Nam do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (áp dụng tại Chi Nhánh Sở Giao Dịch 1), Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (áp dụng tại Sở Giao Dịch), Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (áp dụng tại Chi Nhánh Thành phố Hà Nội) và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (áp dụng tại Sở Giao Dịch) công bố vào hoặc vào khoảng 11:00 giờ sáng (giờ Việt Nam) Ngày Xác Định Lãi Suất của Kỳ Tính Lãi đó (để làm rõ, mỗi ngân hàng trên được gọi là Ngân Hàng Tham Chiếu trong Hợp Đồng này).

(c) Để được sử dụng cho việc xác định Lãi Suất Tham Chiếu, lãi suất tiền gửi quy định tại Điều 4.4(b) phải đáp ứng được các điều kiện sau:

(i) Mức lãi suất đó là mức lãi suất áp dụng chung, được công bố công khai mà không phải là mức lãi suất áp dụng cho một hoặc một số đối tượng khách hàng cụ thể (dù có hay không có ưu đãi); và

(ii) Nếu là mức lãi suất tương đương thì mức lãi suất tương đương này chỉ được sử dụng nếu Ngân Hàng Tham Chiếu có liên quan không có mức lãi suất cho kỳ hạn 12 (mười hai) tháng đáp ứng được điều kiện nêu trên. Mức lãi suất tương đương có thể là mức lãi suất cho kỳ hạn tính bằng ngày, gần với kỳ hạn 12 (mười hai) tháng nhất;

(d) Việc thu thập lãi suất tiền gửi của các Ngân Hàng Tham Chiếu để xác định Lãi Suất Tham Chiếu sẽ theo nguyên tắc sau:

(i) Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ ưu tiên chọn mức lãi suất được công bố công khai trên trang thông tin điện tử của Ngân Hàng Tham Chiếu có liên quan;

(ii) Nếu, tại thời điểm thu thập, trên trang thông tin điện tử của một Ngân Hàng Tham Chiếu bất kỳ không có mức lãi suất tiền gửi cần thu thập hoặc Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu không thể xác định được mức lãi suất cụ thể của Ngân Hàng Tham Chiếu đó thì Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ thực hiện việc thu thập lãi suất của Ngân Hàng Tham Chiếu đó theo các phương thức có thứ tự ưu tiên như sau:

(A) cử đại diện đến trực tiếp địa điểm kinh doanh tương ứng của Ngân Hàng Tham Chiếu đó để thu thập;

(B) gửi đề nghị xác nhận mức lãi suất tiền gửi cần thu thập đến các địa điểm kinh doanh của Ngân Hàng Tham Chiếu đó.

Để làm rõ, nếu sau khi Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu đã thực hiện phương thức nêu tại tiểu đoạn (A) trên mà không thu thập được mức lãi suất cần thu thập từ Ngân Hàng Tham Chiếu nêu trên thì ngay lập tức, Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ phải thực hiện phương thức nêu tại tiểu đoạn (B) trên.
Nếu Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu không nhận được văn bản xác nhận mức lãi suất cần thu thập từ Ngân Hàng Tham Chiếu nơi Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu gửi đề nghị xác nhận theo tiểu đoạn (B) trên trước ngày Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu phải gửi thông báo cho Tổ Chức Phát Hành về kết quả xác định Lãi Suất theo Điều 4.4(h) hoặc có lý do hợp lý để nghi ngờ kết quả thu thập được thì Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu có quyền coi như không có mức lãi suất tiền gửi cần thu thập của Ngân Hàng Tham Chiếu có liên quan.

(e) Bằng chứng về thông tin thu thập được có thể là văn bản, thông báo của các Ngân Hàng Tham Chiếu (dù công bố công khai tại các địa điểm kinh doanh tương ứng nêu trên, công bố trên trang thông tin điện tử hay gửi riêng cho Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu), bản chụp màn hình trang thông tin điện tử của các Ngân Hàng Tham Chiếu hoặc bất kỳ bằng chứng hợp lệ nào khác (theo đánh giá hợp lý của Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu).

(f) Nếu một hoặc một số (nhưng không phải tất cả) Ngân Hàng Tham Chiếu không công bố hoặc không có mức lãi suất tiền gửi để xác định Lãi Suất Tham Chiếu vào Ngày Xác Định Lãi Suất có liên quan theo quy định tại các đoạn (b), (c) và (d) trên thì Lãi Suất Tham Chiếu sẽ là bình quân của các mức lãi suất tiền gửi do các Ngân Hàng Tham Chiếu còn lại công bố tại thời điểm vào hoặc vào khoảng 11:00 giờ sáng (giờ Việt Nam) của Ngày Xác Định Lãi Suất đó.

(g) Nếu tất cả các Ngân Hàng Tham Chiếu không công bố hoặc không có lãi suất tiền gửi để xác định Lãi Suất Tham Chiếu vào Ngày Xác Định Lãi Suất có liên quan theo quy định tại các đoạn (b), (c) và (d) trên thì Lãi Suất Tham Chiếu sẽ là mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân (trả lãi sau) kỳ hạn 12 (mười hai) tháng (hoặc tương đương) bằng Đồng Việt Nam do Ngân Hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam công bố tại Sở Giao Dịch hoặc chi nhánh đặt tại hội sở hoặc trên trang thông tin điện tử tại thời điểm 11:00 giờ sáng (giờ Việt Nam) Ngày Xác Định Lãi Suất có liên quan.

(h) Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu phải gửi thông báo về Lãi Suất Tham Chiếu và Lãi Suất cho Tổ Chức Phát Hành, Đại Lý và những Người Sở Hữu Trái Phiếu trong vòng 3 (ba) Ngày Làm Việc sau Ngày Xác Định Lãi Suất có liên quan. Khi gửi cho Tổ Chức Phát Hành, Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu cũng gửi cả các bằng chứng về việc thu thập các mức lãi suất tiền gửi có liên quan. Nếu không đồng ý với kết quả xác định Lãi Suất Tham Chiếu và Lãi Suất của Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu thì Tổ Chức Phát Hành phải gửi ý kiến phản đối cho Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu trong thời hạn 1 (một) Ngày Làm Việc kể từ ngày nhận được kết quả đó. Quá thời hạn trên mà Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu không nhận được ý kiến phản đối của Tổ Chức Phát Hành thì kết quả xác định Lãi Suất Tham Chiếu và Lãi Suất đã thông báo trước đó sẽ mặc nhiên có hiệu lực và ràng buộc Tổ Chức Phát Hành và những Người Sở Hữu Trái Phiếu (trừ trường hợp những Người Sở Hữu Trái Phiếu (thông qua một quyết định/nghị quyết) và Tổ Chức Phát Hành có thỏa thuận khác). Để tránh nhầm lẫn, Tổ Chức Phát Hành chỉ được gửi ý kiến phản đối nếu (i) có sai sót trong tính toán của Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu và/hoặc (ii) có sự khác biệt trong thông tin mà Tổ Chức Phát Hành có được về các mức lãi suất tham chiếu của các Ngân Hàng Tham Chiếu dùng để xác định Lãi Suất Tham Chiếu và Lãi Suất cho Kỳ Tính Lãi có liên quan.

(i) Trong trường hợp Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu nhận được ý kiến phản đối của Tổ Chức Phát Hành đối với mức Lãi Suất được Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu thông báo thì Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu và Tổ Chức Phát Hành sẽ nhanh chóng trao đổi để cùng nhau thống nhất Lãi Suất Tham Chiếu và Lãi Suất cho Kỳ Tính Lãi có liên quan phù hợp với quy định tại Điều 4.4 này chậm nhất là 2 (hai) Ngày Làm Việc trước ngày đầu tiên của Kỳ Tính Lãi đó. Trong trường hợp Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu và Tổ Chức Phát Hành không thể thống nhất về mức Lãi Suất đó thì Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ gửi văn bản yêu cầu các Ngân Hàng Tham Chiếu xác nhận mức lãi suất tham chiếu của từng Ngân Hàng Tham Chiếu áp dụng vào Ngày Xác Định Lãi Suất có liên quan. Trong trường hợp này Lãi Suất Tham Chiếu sẽ được xác định theo quy tắc nêu tại Các Điều Kiện Trái Phiếu và Điều 4.4 này và sẽ có giá trị ràng buộc với Tổ Chức Phát Hành và những Người Sở Hữu Trái Phiếu. Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ gửi thông báo về kết quả xác định Lãi Suất cho những Người Sở Hữu Trái Phiếu theo phương thức quy định trong Các Điều Kiện Trái Phiếu trong vòng 1 (một) Ngày Làm Việc sau ngày hoàn thành việc xác định Lãi Suất Tham Chiếu như trên.

(j) Nếu các quy định có liên quan của pháp luật Việt Nam không cho phép áp dụng một mức Lãi Suất cụ thể nào, thì Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu có nhiệm vụ xác định lãi suất tạm thời được áp dụng cho Kỳ Xác Định Lãi Suất có liên quan phù hợp với Các Điều Kiện Trái Phiếu và các quy định có liên quan của pháp luật Việt Nam nhằm thay thế cho mức Lãi Suất cụ thể không được phép đó và thông báo cho Tổ Chức Phát Hành và những Người Sở Hữu Trái Phiếu trong vòng 1 (một) Ngày Làm Việc sau ngày xác định lãi suất tạm thời đó.

(k) Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu phải xác định Lãi Suất một cách cẩn trọng và hợp lý. Nếu Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu đã hành động một cách cẩn trọng khi xác định Lãi Suất Tham Chiếu, Lãi Suất và lãi suất tạm thời theo các quy định nêu trên thì Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu không phải chịu bất kỳ trách nhiệm nào phát sinh từ hoặc liên quan đến việc xác định các mức lãi suất đó.

4.5 Trích Lục Sổ Đăng Ký và Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu

(a) Trước khi Trái Phiếu được đăng ký với Trung Tâm Lưu Ký, Tổ Chức Phát Hành có

trách nhiệm bảo đảm rằng Đại Lý sẽ cấp trích lục Sổ Đăng Ký cho những Người Sở Hữu Trái Phiếu (khi và chỉ khi Người Sở Hữu Trái Phiếu có yêu cầu) theo quy định của Các Điều Kiện Trái Phiếu và Hợp Đồng Đại Lý.

(b) Trong trường hợp pháp luật Việt Nam, cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc Trung Tâm Lưu Ký có yêu cầu (kể cả cho mục đích lưu ký Trái Phiếu tại Trung Tâm Lưu Ký), Tổ Chức Phát Hành sẽ cấp cho Người Sở Hữu Trái Phiếu (thông qua Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu) một giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với Trái Phiếu theo mẫu do Tổ Chức Phát Hành quy định ("***Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu***").

(c) Nếu Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu đã cấp cho Người Sở Hữu Trái Phiếu bị mất, cháy hoặc bị tiêu huỷ dưới hình thức khác hoặc bị rách, nhòe thì Tổ Chức Phát Hành sẽ, thông qua Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu, cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu thay thế cho Người Sở Hữu Trái Phiếu có liên quan. Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu bị rách hoặc bị nhòe phải được nộp lại cho Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu trước khi Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu đề nghị Tổ Chức Phát Hành cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu thay thế. Nếu Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu bị mất, cháy hoặc bị tiêu huỷ dưới hình thức khác hoặc bị rách, nhòe đến mức Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu không thể xác định được các thông tin cần thiết trên đó thì Người Sở Hữu Trái Phiếu có liên quan phải gửi văn bản đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu thay thế có các nội dung sau:

(i) Cam đoan rằng Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu đã bị mất, bị cháy hoặc bị tiêu hủy dưới hình thức khác hoặc Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu bị nhòe hoặc rách nộp lại cho Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu chính là Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu do Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu cấp hợp lệ cho mình đối với số Trái Phiếu đang sở hữu;

(ii) Nếu Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu bị mất, cam kết nếu tìm lại được sẽ đem trả lại Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu (để trả lại cho Tổ Chức Phát Hành); và

(iii) Cam kết chịu trách nhiệm về mọi tranh chấp phát sinh từ việc cấp lại Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu và đồng ý bồi thường và bồi hoàn cho Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu và Tổ Chức Phát Hành đối với mọi thiệt hại, tổn thất, chi phí, khiếu nại, kiện tụng mà Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu hay Tổ Chức Phát Hành phải gánh chịu liên quan đến việc cấp lại Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu.

Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu có trách nhiệm phối hợp với Người Sở Hữu Trái Phiếu để kiểm tra thông tin sở hữu của Người Sở Hữu Trái Phiếu đề nghị cấp lại Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu và đưa ra đề nghị cấp lại nếu kết quả kiểm tra đáp ứng yêu cầu của Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu. Tổ Chức Phát Hành sẽ cấp lại Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu trong thời hạn 5 (năm) Ngày Làm Việc từ ngày nhận được văn bản đề nghị từ Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu.

4.6 Giao Dịch Trái Phiếu

Khi Trái Phiếu chưa được đăng ký tại Trung Tâm Lưu Ký, mọi giao dịch đối với Trái Phiếu (kể cả chuyển nhượng) sẽ theo quy định của Các Điều Kiện Trái Phiếu và Hợp Đồng Đại Lý. Từ khi Trái Phiếu đã được đăng ký tại Trung Tâm Lưu Ký, mọi giao dịch đối với Trái Phiếu (kể cả chuyển nhượng) sẽ thực hiện theo quy định có liên quan của pháp luật, quy chế của Trung Tâm Lưu Ký và Sở Giao Dịch Chứng Khoán (nếu áp dụng).

4.7 Quyết Định Của Những Người Sở Hữu Trái Phiếu

Phù hợp với quy định của Các Điều Kiện Trái Phiếu, Người Sở Hữu Trái Phiếu thông qua các quyết định/nghị quyết thuộc thẩm quyền của mình đối với các vấn đề liên quan đến Trái Phiếu bằng hình thức biểu quyết tại hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc bằng cách lấy ý kiến thông qua các hình thức phù hợp với các quy định của Các Điều Kiện Trái Phiếu, Hợp Đồng này (bao gồm nhưng không giới hạn ở hình thức lấy ý kiến bằng văn bản, hình thức bỏ phiếu điện tử, và các hình thức khác phù hợp với quy định của pháp luật). Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu được toàn quyền quyết định việc lựa chọn hình thức lấy ý kiến Người Sở Hữu Trái Phiếu phù hợp với quy định của Hợp Đồng này khi có bất kỳ vấn đề nào phát sinh liên quan đến Trái Phiếu đòi hỏi những Người Sở Hữu Trái Phiếu phải đưa ra quyết định hoặc chỉ thị cho Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu theo Các Điều Kiện Trái Phiếu hoặc khi người có thẩm quyền yêu cầu lấy ý kiến Người Sở Hữu Trái Phiếu không đưa ra phương thức lấy ý kiến cụ thể.

Trình tự và thủ tục tổ chức hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu và lấy ý kiến bằng văn bản của những Người Sở Hữu Trái Phiếu được quy định tại Phụ Lục II của Hợp Đồng này. Trình tự và thủ tục lấy ý kiến những Người Sở Hữu Trái Phiếu bằng hình thức bỏ phiếu điện tử (nếu áp dụng) hoặc các hình thức khác sẽ theo quy chế bỏ phiếu điện tử hoặc các quy chế khác có liên quan do Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu công bố tại từng thời điểm và sẽ được gửi cho những Người Sở Hữu Trái Phiếu cùng các tài liệu lấy ý kiến có liên quan với điều kiện là các quy chế đó phải đảm bảo thời hạn lấy ý kiến tối đa không quá thời hạn lấy ý kiến bằng văn bản quy định tại Phụ Lục II.

4.8 Thanh Toán Theo Trái Phiếu

(a) Tổ Chức Phát Hành sẽ thực hiện các khoản thanh toán liên quan đến Trái Phiếu theo Các Điều Kiện Trái Phiếu và các quy định sau:

(i) Tổ Chức Phát Hành phải chuyển đầy đủ các khoản tiền thanh toán liên quan đến Trái Phiếu vào Tài Khoản Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu vào (i) trước 10:00 giờ sáng (giờ Việt Nam) của Ngày Làm Việc ngay trước ngày đến hạn thanh toán có liên quan (trong trường hợp Trái Phiếu chưa được đăng ký tại Trung Tâm Lưu Ký và được mua lại trước hạn theo quy định tại Điều Kiện 8.2 và Điều Kiện 8.4 của Các Điều Kiện Trái Phiếu) hoặc (ii) trước 10:00 giờ sáng (giờ Việt Nam) của Ngày Làm Việc thứ hai ngay trước ngày đến hạn thanh toán có liên quan (trong các trường hợp còn lại) bằng nguồn tiền có thể sử dụng ngay, trừ trường hợp các quy định của pháp luật Việt Nam có liên quan và quy chế của Trung Tâm Lưu Ký có quy định khác;

(ii) Ngay sau khi nhận được tiền thanh toán theo Trái Phiếu từ Tổ Chức Phát Hành vào Tài Khoản Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu, Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ thực hiện việc phân bổ khoản tiền đó theo nguyên tắc sau:

(A) Trước khi Trái Phiếu được đăng ký tại Trung Tâm Lưu Ký hoặc sau khi Trái Phiếu đã được đăng ký tại Trung Tâm Lưu Ký nhưng đối với các trường hợp Tổ Chức Phát Hành phải tự thực hiện thanh toán theo Trái Phiếu theo quy định của Trung Tâm Lưu Ký:

(AA) Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ chuyển khoản vào tài khoản được Người Sở Hữu Trái Phiếu đăng ký trong Sổ Đăng Ký vào ngày đến hạn thanh toán có liên quan hoặc tài khoản được Người Sở Hữu Trái Phiếu đăng ký trong sổ đăng ký Người Sở Hữu Trái Phiếu (hoặc một tài liệu tương đương) theo thông

báo của Trung Tâm Lưu Ký. Trong trường hợp thông báo của Trung Tâm Lưu Ký không có thông tin về tài khoản được Người Sở Hữu Trái Phiếu đăng ký, Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ chuyển khoản vào tài khoản đã được Người Sở Hữu Trái Phiếu đăng ký trong Sổ Đăng Ký ngay trước thời điểm Trái Phiếu được đăng ký tại Trung Tâm Lưu Ký (trừ trường hợp Người Sở Hữu Trái Phiếu có thông báo khác cho Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu);

(AB) Mọi khoản phân bổ của Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu cho Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ được thực hiện theo tỷ lệ sở hữu Trái Phiếu của Người Sở Hữu Trái Phiếu. Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu có quyền khấu trừ và giữ lại Thuế (nếu bắt buộc) trước khi thực hiện phân bổ.

(B) Sau khi Trái Phiếu đã được đăng ký và lưu ký tại Trung Tâm Lưu Ký:

(BA) Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ thay mặt Tổ Chức Phát Hành chuyển khoản số tiền thanh toán theo Trái Phiếu vào tài khoản theo thông báo của Trung Tâm Lưu Ký sau khi đã khấu trừ và giữ lại thuế và các khoản chi phí khác (nếu bắt buộc theo quy định của pháp luật có liên quan);

(BB) Việc thanh toán cho Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ được thực hiện theo quy trình do Trung Tâm Lưu Ký áp dụng.

(iii) việc thanh toán chỉ được xem là hoàn tất khi Tổ Chức Phát Hành đã chuyển đầy đủ các khoản thanh toán tương ứng vào Tài Khoản Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu theo quy định tại đoạn (i) trên đây, và kể từ thời điểm đó, Tổ Chức Phát Hành sẽ không chịu bất kỳ trách nhiệm nào liên quan đến việc Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu phân bổ khoản tiền đó cho những Người Sở Hữu Trái Phiếu.

(iv) Nếu các khoản thanh toán đến Tài Khoản Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu sau thời điểm nêu tại đoạn (i) trên đây, Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ nỗ lực tối đa để phân bổ khoản thanh toán đó cho những Người Sở Hữu Trái Phiếu trong cùng ngày mà Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu nhận được khoản thanh toán đó, *tuy nhiên với điều kiện là,* Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ không chịu bất kỳ trách nhiệm nào nếu không thể phân bổ khoản tiền thanh toán đó cho những Người Sở Hữu Trái Phiếu trong ngày đến hạn có liên quan do Tổ Chức Phát Hành không thanh toán hoặc thanh toán không đúng quy định tại đoạn (i) trên đây.

(b) Không phụ thuộc vào việc Trái Phiếu đã được đăng ký với Trung Tâm Lưu Ký hay chưa, Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu có nhiệm vụ tính bất kỳ khoản tiền nào phát sinh và phải được thanh toán bởi Tổ Chức Phát Hành theo Trái Phiếu vào bất kỳ ngày đến hạn thanh toán nào và thông báo cho Tổ Chức Phát Hành và những Người Sở Hữu Trái Phiếu về khoản tiền phải thanh toán ít nhất 5 (năm) Ngày Làm Việc trước ngày đến hạn đó (trừ trường hợp thanh toán khoản tiền bị chậm thanh toán cùng với lãi quá hạn quy định tại Điều Kiện 6.5 và Điều Kiện 6.6 của Các Điều Kiện Trái Phiếu). Những Người Sở Hữu Trái Phiếu và Tổ Chức Phát Hành đồng ý và chịu ràng buộc với kết quả tính toán của Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu đối với các khoản tiền phải thanh toán theo Trái Phiếu trừ khi có sai sót về số học một cách rõ ràng. Nếu có bất kỳ thay đổi nào đối với kết quả tính toán nêu trên vì bất kỳ lý do nào sau khi kết quả tính toán đã được gửi cho các bên có liên quan theo quy định của Hợp Đồng này, Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu phải nhanh chóng cập nhật kết quả tính toán và thông báo cho các bên có liên quan đó.

5. CAM ĐOAN VÀ BẢO ĐẢM

Tổ Chức Phát Hành cam đoan và bảo đảm với Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu và những

Người Sở Hữu Trái Phiếu vào ngày ký kết Hợp Đồng này và vào Ngày Phát Hành rằng các tuyên bố và khẳng định dưới đây là chính xác và không gây nhầm lẫn:

5.1 Tư Cách Pháp Nhân

Tổ Chức Phát Hành (i) là một công ty cổ phần được thành lập hợp lệ và hoạt động hợp pháp theo pháp luật Việt Nam, và (ii) có đầy đủ quyền hạn và thẩm quyền để sở hữu tài sản của mình và thực hiện các hoạt động kinh doanh hiện tại đang được Tổ Chức Phát Hành tiến hành. Chưa có sự kiện nào quy định tại các Điều 201 và 207 của Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 được Quốc hội thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2014 đã hoặc đang xảy ra đối với Tổ Chức Phát Hành.

5.2 Giấy Phép

Tổ Chức Phát Hành đã được cấp mọi giấy phép, đăng ký, phê chuẩn và chấp thuận phải có theo yêu cầu của pháp luật Việt Nam để Tổ Chức Phát Hành tiến hành hoạt động kinh doanh của mình. Tổ Chức Phát Hành đã tuân thủ các giấy phép, đăng ký, phê chuẩn và chấp thuận đó về mọi khía cạnh trọng yếu. Các giấy phép, đăng ký, phê chuẩn và chấp thuận đó đều còn đầy đủ hiệu lực và Tổ Chức Phát Hành chưa nhận được bất kỳ thông báo nào về việc thu hồi hay sửa đổi bất kỳ giấy phép, đăng ký, phê chuẩn hay chấp thuận nào như vậy.

5.3 Thẩm Quyền

Tổ Chức Phát Hành có đầy đủ quyền, quyền hạn, thẩm quyền và đã thực hiện các thủ tục và đạt được các chấp thuận nội bộ cần thiết phù hợp với điều lệ và các quy chế, quy định nội bộ đang có hiệu lực của Tổ Chức Phát Hành để:

(a) phát hành và chào bán Trái Phiếu, đăng ký Trái Phiếu với Trung Tâm Lưu Ký và niêm yết Trái Phiếu tại Sở Giao Dịch Chứng Khoán (nếu có); và

(b) ký kết và chuyển giao các Văn Kiện Trái Phiếu mà Tổ Chức Phát Hành là một bên và thực hiện các nghĩa vụ, cam kết và thỏa thuận của Tổ Chức Phát Hành theo Trái Phiếu và các Văn Kiện Trái Phiếu đó.

5.4 Tính Hợp Pháp, Hiệu Lực Và Khả Năng Thi Hành

Khi được phát hành và ký kết hợp lệ, Trái Phiếu và các Văn Kiện Trái Phiếu mà Tổ Chức Phát Hành là một bên (kể cả Hợp Đồng này) sẽ xác lập các nghĩa vụ hợp pháp, có hiệu lực, có giá trị ràng buộc và có thể thi hành đối với Tổ Chức Phát Hành theo quy định của các Văn Kiện Trái Phiếu đó, trừ trường hợp việc thi hành các nghĩa vụ đó có thể bị hạn chế bởi các quy định của pháp luật về phá sản, tái cơ cấu hoặc về các vấn đề tương tự mà liên quan tới hoặc ảnh hưởng đến việc thi hành các quyền của chủ nợ nói chung.

5.5 Không Mâu Thuẫn

Việc Tổ Chức Phát Hành phát hành Trái Phiếu và ký kết hoặc thực hiện Hợp Đồng này và các Văn Kiện Trái Phiếu khác mà Tổ Chức Phát Hành là một bên và thực hiện các nghĩa vụ, cam kết và thỏa thuận của Tổ Chức Phát Hành theo Trái Phiếu, Hợp Đồng này và các Văn Kiện Trái Phiếu đó sẽ không (i) vi phạm bất kỳ điều khoản nào của điều lệ, các quy chế, quy định nội bộ đang có hiệu lực của Tổ Chức Phát Hành, (ii) vi phạm pháp luật Việt Nam có liên quan, hoặc (iii) trái với hoặc dẫn đến bất kỳ vi phạm nào đối với bất kỳ hợp đồng hay thỏa thuận nào mà Tổ Chức Phát Hành là một bên.

5.6 Chấp Thuận

Ngoại trừ các chấp thuận của các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền mà Tổ Chức Phát Hành bắt buộc phải có để đăng ký Trái Phiếu với Trung Tâm Lưu Ký và niêm yết Trái Phiếu với Sở Giao Dịch Chứng Khoán, Tổ Chức Phát Hành đã xin được mọi chấp thuận cần thiết của các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền (kể cả công bố thông tin) để phát hành Trái Phiếu, ký kết và thực hiện Hợp Đồng này và các Văn Kiện Trái Phiếu mà Tổ Chức Phát Hành là một bên và thực hiện các nghĩa vụ, cam kết và thỏa thuận của Tổ Chức Phát Hành theo Trái Phiếu. Hợp Đồng này và các Văn Kiện Trái Phiếu đó.

5.7 Tuân Thủ Luật Khi Phát Hành Trái Phiếu

Tổ Chức Phát Hành đáp ứng mọi điều kiện và yêu cầu của pháp luật Việt Nam có liên quan để phát hành và chào bán Trái Phiếu.

5.8 Bản Công Bố Thông Tin

(a) Bản Công Bố Thông Tin chứa đựng các thông tin liên quan đến Tổ Chức Phát Hành, các công ty con, công ty liên kết và Trái Phiếu mà có tính chất trọng yếu đối với việc chào bán và phát hành Trái Phiếu (kể cả các thông tin, theo đặc điểm của Tổ Chức Phát Hành, các công ty con, công ty liên kết và Trái Phiếu, là cần thiết để cho phép các nhà đầu tư đưa ra những đánh giá trên cơ sở có đầy đủ thông tin cần thiết về tài sản và nợ, tình hình tài chính, lãi và lỗ và triển vọng của Tổ Chức Phát Hành và về các quyền kèm theo Trái Phiếu);

(b) Các tuyên bố về các sự kiện thực tế nêu trong Bản Công Bố Thông Tin vào ngày của Bản Công Bố Thông Tin và vào Ngày Phát Hành là trung thực, chính xác và không gây nhầm lẫn về mọi khía cạnh trọng yếu; và

(c) Tổ Chức Phát Hành không bỏ sót bất kỳ sự kiện nào khác liên quan đến Tổ Chức Phát Hành, công ty con hoặc công ty liên kết mà nếu sự kiện đó bị bỏ sót khỏi Bản Công Bố Thông Tin có thể làm cho bất kỳ tuyên bố nào trong Bản Công Bố Thông Tin bị hiểu sai về bất kỳ khía cạnh trọng yếu nào.

5.9 Tố Tụng

Chưa có bất kỳ vụ kiện tụng, thủ tục trọng tài hoặc hành chính, điều tra hoặc xét xử nào đang diễn ra, chưa được giải quyết hoặc (theo hiểu biết tốt nhất và sự tin tưởng tối đa của Tổ Chức Phát Hành) có khả năng sẽ xảy ra đối với Tổ Chức Phát Hành tại bất kỳ tòa án, cơ quan xét xử, cơ quan giải quyết tranh chấp hoặc cơ quan có thẩm quyền nào khác mà có thể có ảnh hưởng bất lợi đáng kể đến hoạt động kinh doanh hoặc điều kiện tài chính của Tổ Chức Phát Hành.

5.10 Báo Cáo Tài Chính

Các báo cáo tài chính của Tổ Chức Phát Hành đính kèm Bản Công Bố Thông Tin là các báo cáo tài chính đã được kiểm toán hoặc soát xét, tùy từng trường hợp áp dụng. Các báo cáo tài chính đó được lập phù hợp với pháp luật Việt Nam có liên quan, chính sách kế toán của Tổ Chức Phát Hành và các chuẩn mực kế toán Việt Nam (trừ khi được tuyên bố khác đi) và trình bày trung thực về tình hình tài chính của Tổ Chức Phát Hành vào các ngày của các báo cáo tài chính tương ứng và về kết quả hoạt động và những thay đổi về tình hình tài chính của Tổ Chức Phát Hành cho các giai đoạn mà các báo cáo tài chính đó được lập theo yêu cầu của pháp luật Việt Nam và các chuẩn mực kế toán Việt Nam.

5.11 Sự Kiện Vi Phạm

Chưa xảy ra bất kỳ sự kiện nào liên quan đến Tổ Chức Phát Hành mà, nếu Trái Phiếu được phát hành, có thể tạo thành một Sự Kiện Vi Phạm (được định nghĩa trong Các Điều Kiện Trái Phiếu).

6. CAM KẾT

Tổ Chức Phát Hành cam kết với Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu và những Người Sở Hữu Trái Phiếu như sau:

6.1 Bản Công Bố Thông Tin

Tổ Chức Phát Hành sẽ thông báo ngay cho Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu nếu, tại bất kỳ thời điểm nào vào hoặc trước Ngày Phát Hành, Tổ Chức Phát Hành nhận được bất kỳ thông tin nào về bất kỳ tình huống hoặc sự kiện nào mà việc xảy ra tình huống hoặc sự kiện đó dẫn đến việc Bản Công Bố Thông Tin chứa đựng thông tin không trung thực về một sự kiện quan trọng hoặc bỏ sót bất kỳ sự kiện quan trọng nào mà lẽ ra phải được trình bày trong Bản Công Bố Thông Tin, xét trong bối cảnh các thông tin đó khi được đưa ra vào thời điểm lập Bản Công Bố Thông Tin thì không có sai sót hoặc, nếu vì bất kỳ lý do nào khác mà Tổ Chức Phát Hành cần phải sửa đổi hoặc bổ sung Bản Công Bố Thông Tin.

6.2 Thông Báo Các Thay Đổi

Tổ Chức Phát Hành sẽ thông báo ngay cho Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu về bất kỳ vấn đề trọng yếu nào đã hoặc có thể đã, hoặc sẽ hoặc có thể sẽ, là không trung thực hoặc không chính xác liên quan đến bất kỳ cam đoan và bảo đảm nào của Tổ Chức Phát Hành trong Hợp Đồng này ngay sau khi Tổ Chức Phát Hành biết được vấn đề đó và phải tiến hành ngay các bước có thể được yêu cầu một cách hợp lý để khắc phục sự việc đó.

6.3 Trả Nợ Và Tuân Thủ Nghĩa Vụ

(a) Tổ Chức Phát Hành sẽ thanh toán đầy đủ và đúng hạn gốc và lãi của Trái Phiếu và các khoản thanh toán khác theo Trái Phiếu khi đến hạn theo quy định của Các Điều Kiện Trái Phiếu và Hợp Đồng này; và

(b) Tổ Chức Phát Hành cũng cam kết tuân thủ bất kỳ trách nhiệm hay nghĩa vụ nào khác của mình theo hoặc liên quan đến Trái Phiếu theo quy định của Hợp Đồng này và các Văn Kiện Trái Phiếu khác (kể cả nghĩa vụ trả phí và chi phí cho Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu).

6.4 Giấy Phép Và Chấp Thuận

Tổ Chức Phát Hành sẽ xin, gia hạn, duy trì hiệu lực và tuân thủ mọi giấy phép, đăng ký, phê chuẩn và chấp thuận cần thiết và trọng yếu đối với hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành cũng như cho việc thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào của Tổ Chức Phát Hành theo Trái Phiếu.

6.5 Sử Dụng Tiền Thu Được

(a) Tổ Chức Phát Hành sẽ sử dụng tiền thu được từ việc phát hành Trái Phiếu phù hợp với mục đích đã công bố tại Bản Công Bố Thông Tin;

(b) Tổ Chức Phát Hành sẽ tạo điều kiện để Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu và những

Người Sở Hữu Trái Phiếu giám sát một cách hợp lý việc sử dụng tiền thu được từ phát hành Trái Phiếu và thực hiện các nghĩa vụ theo Trái Phiếu; và

(c) Tổ Chức Phát Hành sẽ gửi cho Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu (để Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu chuyển cho Người Sở Hữu Trái Phiếu có yêu cầu) báo cáo sử dụng tiền thu được từ việc chào bán Trái Phiếu định kỳ 6 (sáu) tháng/lần cho đến khi sử dụng hết.

6.6 Công Bố Thông Tin

Tổ Chức Phát Hành sẽ tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật, Trung Tâm Lưu Ký và Sở Giao Dịch Chứng Khoán (được định nghĩa trong Các Điều Kiện Trái Phiếu) về nghĩa vụ công bố thông tin của một tổ chức phát hành có trái phiếu được niêm yết.

6.7 Cung Cấp Thông Tin

Tổ Chức Phát Hành phải cung cấp cho Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu (để Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu chuyển cho Người Sở Hữu Trái Phiếu có yêu cầu):

(a) Các báo cáo tài chính kiểm toán riêng lẻ và hợp nhất hàng năm của Tổ Chức Phát Hành được lập theo chuẩn mực kế toán Việt Nam trong vòng 120 (một trăm hai mươi) ngày kể từ ngày kết thúc năm tài chính (trừ khi các báo cáo này đã được công bố công khai);

(b) Các báo cáo tài chính được soát xét riêng lẻ và hợp nhất bán niên của Tổ Chức Phát Hành được lập theo chuẩn mực kế toán Việt Nam trong vòng 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày kết thúc kỳ báo cáo (trừ khi các báo cáo này đã được công bố công khai);

(c) Danh sách các Công Ty Con Chính được xác định theo Điều Kiện 9.1 của Các Điều Kiện Trái Phiếu tại Ngày Phát Hành và đồng thời cùng với việc cung cấp các báo cáo tài chính quy định tại điểm (a) và (b) nêu trên. Tổ Chức Phát Hành sẽ gửi danh sách cập nhật các Công Ty Con Chính cho Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu ngay sau khi Tổ Chức Phát Hành có đủ cơ sở xác định có bất kỳ thay đổi nào đối với danh sách Công Ty Con Chính đó và chịu trách nhiệm về tính chính xác của danh sách cập nhật đó;

(d) Thông tin về bất kỳ vụ kiện tụng nào có khả năng gây ảnh hưởng bất lợi đáng kể đối với Tổ Chức Phát Hành ngay khi Tổ Chức Phát Hành biết được thông tin đó;

(e) Thông tin về việc tổ chức lại (sáp nhập, hợp nhất, chia, tách) của Tổ Chức Phát Hành trước khi tiến hành việc tổ chức lại đó (trừ khi thông tin này đã được công bố công khai);

(f) Thông tin về sự thay đổi sở hữu của các cổ đông lớn của Tổ Chức Phát Hành ngay khi Tổ Chức Phát Hành biết được các thông tin đó (trừ khi thông tin này đã được công bố công khai);

(g) Thông tin về bất kỳ sự kiện nào mà dẫn đến hoặc có khả năng dẫn đến một Sự Kiện Vi Phạm ngay khi Tổ Chức Phát Hành biết được thông tin đó; và

(h) Thông tin về bất kỳ vi phạm pháp luật nào có khả năng gây ảnh hưởng bất lợi đáng kể đối với Tổ Chức Phát Hành ngay khi Tổ Chức Phát Hành biết được thông tin đó.

6.8 Cam Kết Tài Chính

(a) Hàng năm, Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ xác định tại thời điểm kết thúc mỗi năm tài chính thông tin về hệ số giữa (i) tổng các khoản nợ vay chưa thanh toán của Tổ Chức Phát Hành và (ii) tổng vốn chủ sở hữu của Tổ Chức Phát Hành trong vòng 120 (một trăm hai mươi ngày) kể từ ngày kết thúc năm tài chính có liên quan.

(b) Trong suốt thời hạn Trái Phiếu, nếu hệ số nợ nêu trên vượt quá 5 (năm) lần thì Tổ Chức Phát Hành không được trả cổ tức bằng tiền mặt cho đến khi hệ số nợ đó giảm xuống dưới hoặc bằng 5 (năm) lần.

6.9 Duy Trì Tỷ Lệ Sở Hữu

(a) Tổ Chức Phát Hành cùng với các công ty con của mình sẽ (i) duy trì tỷ lệ sở hữu kiểm soát từ 65% (sáu mươi lăm phần trăm) vốn điều lệ trở lên tại các Công Ty Con Chính tại bất kỳ thời điểm nào trong thời hạn của Trái Phiếu đối với các Công Ty Con Chính mà Tổ Chức Phát Hành nắm giữ từ 65% (sáu mươi lăm phần trăm) vốn điều lệ trở lên tại hoặc sau Ngày Phát Hành và (ii) duy trì tỷ lệ sở hữu từ 50% (năm mươi phần trăm) vốn điều lệ trở lên tại Công Ty Con Chính khác tại bất kỳ thời điểm nào trong thời hạn của Trái Phiếu, trừ trường hợp (A) việc thanh lý hay giải thể một hoặc nhiều Công Ty Con Chính không làm giảm quá 20% (hai mươi phần trăm) tổng giá trị đầu tư vào các công ty con của Tổ Chức Phát Hành tại báo cáo tài chính riêng lẻ của quý gần nhất hoặc (B) các trường hợp tổ chức lại doanh nghiệp được phép theo quy định tại Hợp Đồng này và các Văn Kiện Trái Phiếu khác hoặc (C) quy định tại khoản (b) dưới đây hoặc (D) các trường hợp khác được Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu chấp thuận.

(b) Mặc dù đã có quy định tại đoạn (a) trên, Tổ Chức Phát Hành cùng với các công ty con của Tổ Chức Phát Hành được thay đổi tỷ lệ sở hữu (trực tiếp hoặc gián tiếp) tại các Công Ty Con Chính :

A. nhằm tổ chức lại nội bộ Tập đoàn Vingroup mà kết quả là Công Ty Con Chính được sở hữu bởi hoặc bị sáp nhập vào hoặc hợp nhất với Tổ Chức Được Phép và đáp ứng một trong các điều kiện sau:

(i) Việc thay đổi tỷ lệ sở hữu tại các Công Ty Con Chính đó không làm ảnh hưởng đến khả năng thanh toán các nghĩa vụ liên quan đến Trái Phiếu của Tổ Chức Phát Hành ; hoặc

(ii) Công Ty Con Chính đó có tổng doanh thu thuần ghi trên Báo Cáo Tài Chính tại thời điểm gần nhất bằng hoặc nhỏ hơn 20% (hai mươi phần trăm) tổng doanh thu thuần của Tổ Chức Phát Hành ghi tại Báo Cáo Tài Chính tại thời điểm gần nhất ; hoặc

(iii) Vingroup cam kết bảo lãnh thanh toán cho toàn bộ nghĩa vụ liên quan Trái Phiếu.

Hoặc

B. Bằng cách chuyển nhượng nếu đáp ứng các điều kiện sau đây:

(i) tối thiểu 50% (năm mươi phần trăm) giá trị nhận được là tiền, giấy tờ có giá, cổ phiếu có tính thanh khoản cao; và

(ii) tiền nhận được dùng để tái đầu tư vào tài sản vốn, tài sản dài hạn, hoặc để thanh toán các nghĩa vụ nợ có nghĩa vụ thanh toán không thấp hơn Trái Phiếu trong thời hạn 360 (ba trăm sáu mươi) ngày kể từ ngày chuyển

nhượng.

6.10 Các Cam Kết Khác

(a) Tổ Chức Phát Hành sẽ tuân thủ các quy định của pháp luật có liên quan;

(b) Tổ Chức Phát Hành sẽ không sửa đổi Điều lệ mà có thể làm ảnh hưởng bất lợi đến quyền hay lợi ích của những Người Sở Hữu Trái Phiếu;

(c) Tổ Chức Phát Hành sẽ không chuyển nhượng, cho tặng hoặc cho phép Công Ty Con Chính chuyển nhượng, cho tặng tài sản của Tổ Chức Phát Hành và/hoặc Công Ty Con Chính, ngoại trừ các trường hợp sau:

(i) tài sản được chuyển nhượng, cho tặng có tổng giá trị đến 10% (mười phần trăm) tổng tài sản của Tổ Chức Phát Hành hoặc 20% (hai mươi phần trăm) tổng tài sản của Công Ty Con Chính (được ghi trên báo cáo tài chính hợp nhất được kiểm toán hoặc được soát xét thời điểm gần nhất);

(ii) tài sản được chuyển nhượng, cho tặng có tổng giá trị từ 10% (mười phần trăm) đến 15% (mười lăm phần trăm) tổng tài sản của Tổ Chức Phát Hành hoặc từ 20% (hai mươi phần trăm) đến 25% (hai mươi lăm phần trăm) tổng tài sản của Công Ty Con Chính (được ghi trên báo cáo tài chính hợp nhất được kiểm toán hoặc được soát xét thời điểm gần nhất) nếu được Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu đồng ý;

(iii) (A) tối thiểu 50% (năm mươi phần trăm) giá trị nhận được là tiền, giấy tờ có giá, cổ phiếu có tính thanh khoản cao; và (B) khoản tiền nhận được từ việc chuyển nhượng tài sản được dùng để (BA) nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc mua các loại tài sản mà được sử dụng trong hoạt động kinh doanh thông thường của Tổ Chức Phát Hành hoặc Công Ty Con Chính, một cách tương ứng, hoặc (BB) thanh toán bất kỳ khoản nợ nào mà có thứ tự ưu tiên thanh toán không thấp hơn nghĩa vụ thanh toán Trái Phiếu, trong thời hạn 360 (ba trăm sáu mươi) ngày kể từ ngày chuyển nhượng; hoặc

(iv) các trường hợp được phép theo quy định tại Hợp Đồng này hoặc các Văn Kiện Trái Phiếu khác; hoặc

(v) các trường hợp khác được Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu đồng ý (hành động theo một nghị quyết của những Người Sở Hữu Trái Phiếu).

(d) Tổ Chức Phát Hành sẽ không thực hiện tổ chức lại doanh nghiệp (sáp nhập, hợp nhất, chia, tách hoặc hình thức tương tự khác) ngoại trừ các trường hợp sau:

(i) nhận sáp nhập với doanh nghiệp có kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của năm liền kề trước thời điểm sáp nhập không bị lỗ theo báo cáo tài chính riêng lẻ hoặc hợp nhất (nếu có) của doanh nghiệp bị sáp nhập; hoặc

(ii) chia, tách doanh nghiệp mà các công ty mới sau khi chia, tách cùng liên đới chịu trách nhiệm đối với các nghĩa vụ có liên quan đến Trái Phiếu theo các Văn Kiện Trái Phiếu hoặc tài sản chuyển giao cho công ty được chia, tách chiếm tối đa 10% tài sản của công ty trước khi chia, tách; hoặc

(iii) các trường hợp tổ chức lại doanh nghiệp khác mà Tổ Chức Phát Hành có đầy đủ tài liệu để chứng minh là không có ảnh hưởng đáng kể đến tổng tài sản và khả năng trả nợ của Tổ Chức Phát Hành và ảnh hưởng bất lợi với Người Sở Hữu Trái Phiếu với điều kiện là (A) Tổ Chức Phát Hành phải thông báo cho Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu về kế hoạch tổ chức lại doanh nghiệp và cung cấp tài

liệu chứng minh đó cho Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu trước ngày dự kiến thực hiện ít nhất 20 (hai mươi) Ngày Làm Việc và (B) Tổ Chức Phát Hành chỉ được thực hiện nếu hết thời hạn 10 (mười) Ngày Làm Việc kể từ ngày gửi thông báo tại mục (A) khoản này mà không nhận được bất kỳ phản hồi bằng văn bản của Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu về việc phải xin ý kiến những Người Sở Hữu Trái Phiếu về việc tổ chức lại đó; hoặc

(iv) các trường hợp được phép theo quy định tại Hợp Đồng này hoặc các Văn Kiện Trái Phiếu khác; hoặc các trường hợp được Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu chấp thuận.

(e) Tổ Chức Phát Hành và Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu đồng ý rằng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu có toàn quyền ấn định Ngày Đăng Ký Cuối Cùng và Ngày Thanh Toán Các Khoản Mua Lại phù hợp với quy định của Các Điều Kiện Trái Phiếu, quy định pháp luật và quy chế có liên quan của Trung Tâm Lưu Ký (nếu áp dụng).

Trong trường hợp Trái Phiếu đã được đăng ký tại Trung Tâm Lưu Ký, Tổ Chức Phát Hành theo đây ủy quyền cho Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu thực hiện việc nộp hồ sơ thông báo thực hiện quyền trong trường hợp này cho Trung Tâm Lưu Ký phù hợp với quy định pháp luật và quy chế của Trung Tâm Lưu Ký. Trong trường hợp quy định pháp luật có liên quan hoặc quy chế của Trung Tâm Lưu Ký có yêu cầu việc ủy quyền nộp hồ sơ thông báo thực hiện quyền phải được lập thành văn bản riêng, Tổ Chức Phát Hành và Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ ký kết một văn bản ủy quyền riêng như vậy. Trong trường hợp quy chế của Trung Tâm Lưu Ký không cho phép việc ủy quyền nộp hồ sơ thông báo thực hiện quyền, Tổ Chức Phát Hành cam kết thực hiện các thủ tục cần thiết với Trung Tâm Lưu Ký để có được danh sách người sở hữu chứng khoán trong các trường hợp cần chốt danh sách để thực hiện quyền của Người Sở Hữu Trái Phiếu theo quy định tại Các Điều Kiện Trái Phiếu và Hợp Đồng này.

(f) Tổ Chức Phát Hành sẽ hợp tác và hỗ trợ Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu tối đa để cho phép Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu thực hiện các nhiệm vụ, công việc của mình theo các Văn Kiện Trái Phiếu.

7. PHÍ VÀ CHI PHÍ

7.1 Tổ Chức Phát Hành sẽ thanh toán cho Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu khoản phí liên quan đến các công việc và nhiệm vụ mà Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu thực hiện theo Hợp Đồng này và các Văn Kiện Trái Phiếu khác với mức phí cụ thể được quy định tại một thư thỏa thuận phí được ký giữa Tổ Chức Phát Hành và Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu.

7.2 Liên quan đến bất kỳ công việc hay dịch vụ nào mà Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu có thể cung cấp cho các bên khác (không phải là Tổ Chức Phát Hành) liên quan đến Trái Phiếu, với điều kiện là việc thực hiện các công việc hay dịch vụ này không gây tổn hại hoặc có ảnh hưởng bất lợi đối với các quyền Tổ Chức Phát Hành phát sinh theo Hợp Đồng này và Văn Kiện Trái Phiếu khác, Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu có quyền ấn định và giữ lại cho mình tất cả các khoản phí mà các bên đó phải thanh toán cho Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu.

7.3 Mọi khoản phí và chi phí khác mà Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu phải gánh chịu hoặc chi trả hợp lý để thực hiện các nhiệm vụ hay công việc quy định trong Hợp Đồng này và/hoặc các Văn Kiện Trái Phiếu khác sẽ được Tổ Chức Phát Hành thanh toán (hoặc bồi hoàn) cho Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu vào ngày 28 của tháng gần nhất kể từ ngày Tổ Chức

Phát Hành nhận được các hóa đơn, bằng chứng hợp lệ từ Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu (hoặc Ngày Làm Việc ngay sau đó nếu ngày 28 của tháng đó không phải là một Ngày Làm Việc) với điều kiện là các khoản phí và chi phí này đã được Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu thông báo và nhận được sự chấp thuận trước của Tổ Chức Phát Hành.

8. TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC BÊN

8.1 Trách Nhiệm Của Tổ Chức Phát Hành

Tổ Chức Phát Hành sẽ bồi thường và bồi hoàn cho Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu mọi tổn thất, thiệt hại, trách nhiệm, phạt vi phạm, chi phí và phí tổn mà Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu phải gánh chịu trên thực tế và trực tiếp liên quan đến hoặc phát sinh từ việc Tổ Chức Phát Hành có hành vi lừa dối hoặc vi phạm bất kỳ quy định nào của Hợp Đồng này.

8.2 Trách Nhiệm Của Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu

Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu không phải chịu bất kỳ trách nhiệm nào đối với Tổ Chức Phát Hành hay bất kỳ Người Sở Hữu Trái Phiếu nào trừ trường hợp Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu có hành vi lừa dối hoặc thiếu cẩn trọng một cách rõ ràng, khi đó Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu có nghĩa vụ bồi thường và bồi hoàn mọi tổn thất, thiệt hại, trách nhiệm, phạt vi phạm, chi phí và phí tổn mà Tổ Chức Phát Hành hoặc những Người Sở Hữu Trái Phiếu phải gánh chịu trên thực tế và trực tiếp phát sinh từ hành vi lừa dối hoặc thiếu cẩn trọng một cách rõ ràng đó.

Ngoài ra, Tổ Chức Phát Hành và mỗi Người Sở Hữu Trái Phiếu, bằng việc mua Trái Phiếu hoặc nhận chuyển giao quyền sở hữu Trái Phiếu theo hình thức khác, công nhận và đồng ý rằng:

(a) Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu không có bất kỳ trách nhiệm, nghĩa vụ hay nhiệm vụ thuộc bất kỳ loại nào ngoài các công việc và nhiệm vụ được quy định rõ ràng trong các Văn Kiện Trái Phiếu;

(b) Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu không phải thực hiện bất kỳ công việc hay nhiệm vụ nào mà trái với hoặc, theo đánh giá hợp lý của Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu là có thể trái với, bất kỳ quy định nào của pháp luật, quyết định, phán quyết của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hay quy chế của Trung Tâm Lưu Ký hoặc bất kỳ Sở Giao Dịch Chứng Khoán nào;

(c) Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu chỉ phải thông báo về việc xảy ra một Sự Kiện Vi Phạm hay vi phạm đối với bất kỳ cam kết nào của Tổ Chức Phát Hành khi có bằng chứng rõ ràng về việc xảy ra Sự Kiện Vi Phạm hoặc vi phạm đó và việc thông báo về Sự Kiện Vi Phạm hay vi phạm đó (tùy trường hợp áp dụng) không dẫn đến việc Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu vi phạm nghĩa vụ bảo mật đối với các tổ chức/cá nhân khác (mà không phải là Tổ Chức Phát Hành). Nghĩa vụ của Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu giám sát việc thực hiện các cam kết của Tổ Chức Phát Hành được quy định trong các Văn Kiện Trái Phiếu được giới hạn trong phạm vi hiểu biết thông thường và trong khả năng của Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu;

(d) Khi có chỉ thị của những Người Sở Hữu Trái Phiếu (dù được đưa ra trên cơ sở một quyết định/nghị quyết của những Người Sở Hữu Trái Phiếu hay theo cách khác), Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ chỉ hành động theo chỉ thị đó nếu Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu được cam kết/bảo đảm (đáp ứng yêu cầu của Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu) của những Người Sở Hữu Trái Phiếu về việc bồi hoàn bất kỳ tổn thất,

trách nhiệm hay nghĩa vụ thuộc bất kỳ loại nào mà Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu có thể phải gánh chịu hoặc chi trả khi hành động theo chỉ thị đó; và

(e) Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu không phải chịu bất kỳ trách nhiệm nào đối với những Người Sở Hữu Trái Phiếu về bất kỳ công việc hay nhiệm vụ nào mà Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu đã thực hiện nếu Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu thực hiện công việc hay nhiệm vụ đó theo đúng chỉ thị của những Người Sở Hữu Trái Phiếu.

9. THAY THẾ ĐẠI DIỆN NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU

9.1 Các Quy Định Chung Về Thay Thế Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu

(a) Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu đương nhiệm (sau đây gọi là "***Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu Đương Nhiệm***") có thể bị thay thế bởi một tổ chức khác (sau đây gọi là "***Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu Thay Thế***") theo các quy định tại Điều 9 này;

(b) Việc thay thế Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu Đương Nhiệm sẽ không có hiệu lực và không hợp lệ cho đến khi việc chỉ định Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu Thay Thế có hiệu lực;

(c) Việc chỉ định Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu Thay Thế có hiệu lực kể từ ngày Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu Thay Thế và Tổ Chức Phát Hành đã ký thỏa thuận tham gia về cơ bản theo mẫu quy định tại Phụ Lục IV của Hợp Đồng này, trừ trường hợp Tổ Chức Phát Hành và những Người Sở Hữu Trái Phiếu có thỏa thuận khác;

(d) Việc chỉ định Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu Thay Thế bởi Tổ Chức Phát Hành hoặc Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu Đương Nhiệm (tùy trường hợp áp dụng) nếu phù hợp với Điều 9 này sẽ (i) không đòi hỏi chấp thuận của những Người Sở Hữu Trái Phiếu và (ii) sẽ ràng buộc Tổ Chức Phát Hành, những Người Sở Hữu Trái Phiếu, Đại Lý và các bên khác có liên quan (nếu có) trong các Văn Kiện Trái Phiếu.

(e) Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu Thay Thế phải là tổ chức có tư cách pháp nhân, có uy tín và kinh nghiệm và đáp ứng các điều kiện cần thiết để làm Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu theo quy định của các Văn Kiện Trái Phiếu và các quy định có liên quan của pháp luật Việt Nam.

(f) Tổ Chức Phát Hành hoặc Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu Đương Nhiệm (tùy trường hợp áp dụng) sẽ gửi thông báo cho bên còn lại, những Người Sở Hữu Trái Phiếu, Đại Lý (nếu áp dụng) và các bên khác có liên quan (nếu có) trong các Văn Kiện Trái Phiếu về việc chỉ định Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu Thay Thế trong vòng 5 (năm) Ngày Làm Việc từ ngày hoàn thành việc chỉ định đó.

(g) Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu Đương Nhiệm phải bàn giao các hồ sơ, tài liệu, hoặc vật dụng mà Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu Đương Nhiệm có được khi thực hiện các dịch vụ được quy định trong Hợp Đồng này liên quan đến Trái Phiếu cho Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu Thay Thế ngay khi có thể thực hiện được trên thực tế (nhưng sau khi đã nhận đủ tất cả các khoản thanh toán đến hạn cho Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu theo Hợp Đồng này).

9.2 Thay Thế Do Từ Nhiệm

(a) Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu Đương Nhiệm có thể từ nhiệm và ngừng thực hiện toàn bộ trách nhiệm và nghĩa vụ của mình với tư cách là Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu theo các Văn Kiện Trái Phiếu sau khi đưa ra văn bản thông báo trước ngày dự

kiến từ nhiệm ít nhất 30 (ba mươi) Ngày Làm Việc cho những Người Sở Hữu Trái Phiếu và Tổ Chức Phát Hành;

(b) Trong vòng 25 (hai mươi lăm) Ngày Làm Việc kể từ ngày nhận được thông báo từ nhiệm của Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu Đương Nhiệm, Tổ Chức Phát Hành sẽ chỉ định một tổ chức làm Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu Thay Thế;

(c) Nếu Tổ Chức Phát Hành không chỉ định được Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu Thay Thế trong thời hạn quy định tại Điều 9.2(b) trên đây thì Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu Đương Nhiệm có quyền chỉ định một tổ chức khác có uy tín và kinh nghiệm và đáp ứng các điều kiện cần thiết theo quy định của pháp luật làm Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu thay cho Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu Đương Nhiệm.

9.3 Thay Thế Bắt Buộc

(a) Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu Đương Nhiệm có thể bị thay thế theo quyết định của những Người Sở Hữu Trái Phiếu nếu:

(i) Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu Đương Nhiệm vi phạm nghiêm trọng nhiệm vụ của mình như quy định trong Hợp Đồng này và/hoặc Văn Kiện Trái Phiếu khác;

(ii) có sự thay đổi đối với các quy định có liên quan của pháp luật Việt Nam được áp dụng mà sự thay đổi này chưa được thi hành và chưa có hiệu lực vào ngày ký kết Hợp Đồng hoặc thỏa thuận tham gia có liên quan (tùy từng trường hợp áp dụng) nhưng gây ra ảnh hưởng bất lợi đáng kể đến công việc kinh doanh, điều kiện tài chính, hoặc triển vọng của Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu Đương Nhiệm, hoặc khả năng thực hiện các nghĩa vụ của Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu Đương Nhiệm theo Hợp Đồng này; hoặc

(iii) theo đánh giá của những Người Sở Hữu Trái Phiếu, Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu Đương Nhiệm không đủ năng lực thực hiện nhiệm vụ của mình; và

Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu Đương Nhiệm theo đây đồng ý rằng, ngay khi bất kỳ sự kiện nào quy định tại các mục (i) và (ii) của Điều 9.3(a) này xảy ra trên thực tế hoặc có khả năng xảy ra trên thực tế, Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu Đương Nhiệm sẽ nhanh chóng thông báo bằng văn bản cho những Người Sở Hữu Trái Phiếu và Tổ Chức Phát Hành về việc xảy ra sự kiện đó nhưng trong mọi trường hợp không muộn hơn 1 (một) Ngày Làm Việc kể từ ngày Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu Đương Nhiệm biết về việc sự kiện đó đã xảy ra hoặc có khả năng xảy ra trên thực tế.

(b) Trong vòng 25 (hai mươi lăm) Ngày Làm Việc kể từ ngày có quyết định của những Người Sở Hữu Trái Phiếu về việc thay thế Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu Đương Nhiệm, Tổ Chức Phát Hành phải chỉ định một tổ chức làm Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu Thay Thế.

(c) Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu Đương Nhiệm phải bị thay thế nếu có kết luận hoặc quyết định đã có hiệu lực của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về việc Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu Đương Nhiệm không được thực hiện vai trò đại diện cho những Người Sở Hữu Trái Phiếu. Trong trường hợp này, Tổ Chức Phát Hành phải chỉ định Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu Thay Thế trước thời điểm Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu Đương Nhiệm bắt buộc phải thôi thực hiện vai trò đại diện cho những Người Sở Hữu Trái Phiếu theo kết luận hoặc quyết định có liên quan của cơ

quan Nhà nước có thẩm quyền.

9.4 Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu Đương Nhiệm Chấm Dứt Hoạt Động

(a) Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu có trách nhiệm thông báo cho Tổ Chức Phát Hành và những Người Sở Hữu Trái Phiếu ngay sau khi có bất kỳ quyết định nào đã có hiệu lực về việc chấm dứt hoạt động của mình;

(b) Ngay sau khi Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu Đương Nhiệm bị chấm dứt hoạt động vì bất kỳ lý do nào, Tổ Chức Phát Hành phải chỉ định một tổ chức làm Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu Thay Thế;

(c) Tổ Chức Phát Hành công nhận và cam kết rằng kể cả và trong khi chưa có tổ chức nào được chỉ định làm Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu Thay Thế mà Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu Đương Nhiệm đã chấm dứt hoạt động thì Hợp Đồng này và các Văn Kiện Trái Phiếu mà Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu Đương Nhiệm là một bên sẽ tiếp tục có hiệu lực và ràng buộc Tổ Chức Phát Hành như thể sự kiện thay thế Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu quy định tại Điều 9.4 này chưa xảy ra.

10. HIỆU LỰC VÀ CHẤM DỨT

10.1 Hợp Đồng này có hiệu lực từ ngày ký và bị chấm dứt khi xảy ra bất kỳ sự kiện nào dưới đây:

(a) Không có bất kỳ Trái Phiếu nào được phát hành vào ngày 13 tháng 9 năm 2018; hoặc

(b) Khi các Trái Phiếu được mua lại toàn bộ theo Các Điều Kiện Trái Phiếu hoặc mọi nghĩa vụ thanh toán theo Trái Phiếu đã được thực hiện đầy đủ.

10.2 Việc chấm dứt Hợp Đồng này sẽ không làm ảnh hưởng đến các quyền và trách nhiệm mà mỗi bên có trước thời điểm chấm dứt. Các quy định tại các Điều 10.2, 11.4, 11.6 và 11.7 vẫn có giá trị ràng buộc các bên sau khi Hợp Đồng này chấm dứt như thể Hợp Đồng này vẫn giữ nguyên hiệu lực.

11. CÁC QUY ĐỊNH KHÁC

11.1 Chuyển Giao

Trừ trường hợp thay thế Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu, không bên nào được chuyển giao, chuyển nhượng bất kỳ quyền hay nghĩa vụ nào của mình quy định trong Hợp Đồng này nếu không có chấp thuận trước bằng văn bản của bên kia, ngoại trừ việc chuyển giao vì lý do tổ chức lại doanh nghiệp theo quy định của pháp luật.

11.2 Chậm Thực Hiện Quyền

Việc một bên không thực hiện hay chậm trễ thực hiện bất kỳ quyền hoặc chế tài nào theo Hợp Đồng này sẽ không được hiểu là từ bỏ quyền hoặc biện pháp khắc phục đó, hay việc thực hiện riêng hoặc một phần quyền hoặc biện pháp khắc phục nào đó không ngăn cản việc thực hiện tiếp các quyền, các biện pháp khắc phục khác hay các phần khác của quyền hoặc biện pháp khắc phục đó. Các quyền và biện pháp khắc phục quy định trong Hợp Đồng này có thể được thực hiện cùng một lúc và không loại trừ bất kỳ quyền và biện pháp khắc phục nào theo quy định của pháp luật có liên quan.

11.3 Hiệu Lực Riêng Rẽ

Mỗi quy định trong Hợp Đồng này và mỗi phần của nó là riêng rẽ và phân biệt so với các quy định khác. Nếu có bất kỳ quy định nào của IIợp Dồng này là không có giá trị, không hợp pháp hoặc không có giá trị thi hành theo luật thì giá trị, tính hợp pháp và khả năng thi hành của các quy định còn lại của Hợp Đồng này sẽ không bị ảnh hưởng theo bất kỳ cách nào.

11.4 Thông Báo

Việc gửi thông báo theo Hợp Đồng này sẽ theo phương thức quy định trong Các Điều Kiện Trái Phiếu.

11.5 Sửa Đổi

Mọi sửa đổi, bổ sung Hợp Đồng này đều phải được lập bằng văn bản và được ký kết bởi các bên. Các bên có thể sửa đổi Hợp Đồng này mà không cần chấp thuận của những Người Sở Hữu Trái Phiếu nếu (i) việc sửa đổi không ảnh hưởng bất lợi đến quyền, lợi ích của những Người Sở Hữu Trái Phiếu dưới bất kỳ hình thức nào hoặc việc sửa đổi hoàn toàn mang tính hình thức để sửa chữa các sai sót hiển nhiên hoặc mang tính kỹ thuật, (ii) việc sửa đổi đó đã được dự kiến trong Hợp Đồng này mà không yêu cầu phải được những Người Sở Hữu Trái Phiếu chấp thuận, hoặc (iii) việc sửa đổi áp dụng đối với thư thỏa thuận phí quy định tại Điều 7.1. Bất kỳ sửa đổi nào khác đối với Hợp Đồng này phải được những Người Sở Hữu Trái Phiếu chấp thuận trước.

11.6 Luật Điều Chỉnh

Hợp Đồng này được điều chỉnh và giải thích theo pháp luật Việt Nam.

11.7 Giải Quyết Tranh Chấp

Mọi tranh chấp phát sinh từ hoặc liên quan đến Hợp Đồng này, kể cả bất kỳ vấn đề nào liên quan đến việc tồn tại, hiệu lực hoặc việc chấm dứt của Hợp Đồng này, sẽ được giải quyết tại tòa án có thẩm quyền của Việt Nam.

11.8 Số Bản

Hợp Đồng này được lập thành 6 (sáu) bản gốc, có giá trị pháp lý như nhau. Tổ Chức Phát Hành giữ 4 (bốn) bản gốc (kể cả bản dùng để chuyển cho Đại Lý và dùng để đăng ký niêm yết Trái Phiếu) và Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu giữ 2 (hai) bản gốc.

[*Phần còn lại của trang này được chủ ý để trống*]

ĐỂ GHI NHẬN THỎA THUẬN CỦA CÁC BÊN, các bên (thông qua người đại diện được ủy quyền hợp lệ của mình) đã ký kết Hợp Đồng này vào ngày được nêu ở trang đầu tiên của Hợp Đồng này.

CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES với tư cách là Tổ Chức Phát Hành

Chữ ký:
Họ tên:
Chức vụ: TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Diệu Linh

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN KỸ THƯƠNG với tư cách là Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu

Chữ ký:
Họ tên: Nguyễn Thị Thu Hiền
Chức vụ: Tổng Giám đốc

PHỤ LỤC I

CÁC ĐIỀU KHOẢN VÀ ĐIỀU KIỆN CỦA TRÁI PHIẾU

[Các Điều Khoản và Điều Kiện của Trái Phiếu bắt đầu từ trang sau. Phần còn lại của trang này được chủ ý để trống]

CÁC ĐIỀU KHOẢN VÀ ĐIỀU KIỆN CỦA TRÁI PHIẾU

1. Các Quy Định Chung

1.1 Các điều khoản và điều kiện của trái phiếu này ("**Các Điều Kiện Trái Phiếu**") điều chỉnh các trái phiếu do Công ty Cổ phần Vinhomes ("**Tổ Chức Phát Hành**") phát hành ("**Trái Phiếu**") trên cơ sở bản công bố thông tin ngày 13 tháng 9 năm 2018 của Tổ Chức Phát Hành ("**Bản Công Bố Thông Tin**"). Các Điều Kiện Trái Phiếu này cũng được quy định trong Phụ lục I của Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu (được định nghĩa dưới đây).

1.2 Trái Phiếu là trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, không có bảo đảm và không phải phải nợ thứ cấp của Tổ Chức Phát Hành. Trái Phiếu xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp của Tổ Chức Phát Hành, có thứ tự ưu tiên thanh toán ít nhất ngang bằng với các nghĩa vụ thanh toán chung không phải là nợ thứ cấp và không được bảo đảm khác (dù là nghĩa vụ hiện tại hay hình thành trong tương lai) của Tổ Chức Phát Hành (trừ các trường hợp ưu tiên thanh toán bắt buộc theo quy định của pháp luật). Các Trái Phiếu có các quyền, lợi ích ngang nhau và không Trái Phiếu nào có bất kỳ quyền ưu tiên nào so với bất kỳ Trái Phiếu nào khác vì bất kỳ lý do nào.

1.3 Chừng nào còn bất kỳ Trái Phiếu nào đang lưu hành, sẽ luôn có một tổ chức đại diện cho quyền lợi của tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu và thực hiện các nhiệm vụ khác theo Các Điều Kiện Trái Phiếu này và thỏa thuận với Tổ Chức Phát Hành ("**Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu**"). Căn cứ hợp đồng đại diện người sở hữu trái phiếu số 01/2018/BHA/VHM2-TCBS ngày 13 tháng 9 năm 2018 ("**Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu**") được ký kết giữa Tổ Chức Phát Hành và Công ty Cổ Phần Chứng khoán Kỹ Thương, một công ty chứng khoán được thành lập theo giấy phép thành lập và hoạt động số 125/GP-UBCK do Uỷ ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 30 tháng 5 năm 2018 (được sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm) ("**TCBS**"), Tổ Chức Phát Hành đã chỉ định TCBS làm Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu ban đầu. Mỗi Người Sở Hữu Trái Phiếu (được định nghĩa dưới đây), bằng việc mua Trái Phiếu hoặc nhận chuyển giao quyền sở hữu Trái Phiếu theo hình thức khác, chấp thuận việc chỉ định TCBS là Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu ban đầu như trên. Việc thay thế Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu (nếu có) sẽ theo quy định của Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu và Các Điều Kiện Trái Phiếu này.

1.4 Trước khi Trái Phiếu được đăng ký tại Trung Tâm Lưu Ký (được định nghĩa dưới đây), Tổ Chức Phát Hành sẽ chỉ định một tổ chức đại lý lưu ký để thực hiện việc đăng ký và quản lý chuyển nhượng đối với Trái Phiếu ("**Đại Lý**"). Căn cứ Hợp đồng đại lý lưu ký số 01/2018/AA/VHM2-TCBS ngày 13 tháng 9 năm 2018 được ký kết giữa Tổ Chức Phát Hành và TCBS ("**Hợp Đồng Đại Lý**"), Tổ Chức Phát Hành đã chỉ định TCBS làm Đại Lý ban đầu tại thời điểm phát hành Trái Phiếu. Mỗi Người Sở Hữu Trái Phiếu, bằng việc mua Trái Phiếu hoặc nhận chuyển giao quyền sở hữu Trái Phiếu theo hình thức khác, chấp thuận việc chỉ định TCBS là Đại Lý ban đầu như trên. Việc thay thế Đại Lý (nếu có) sẽ theo quy định của Hợp Đồng Đại Lý và Các Điều Kiện Trái Phiếu này.

1.5 Các Điều Kiện Trái Phiếu này, Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu, Hợp Đồng Đại Lý và các văn kiện, hợp đồng và thỏa thuận khác được ký kết hoặc ban hành sau Ngày Phát Hành (được định nghĩa dưới đây) có quy định về quyền và nghĩa vụ của Tổ Chức Phát Hành và Người Sở Hữu Trái Phiếu đối với các Trái Phiếu được gọi chung là các "**Văn Kiện Trái Phiếu**". Các Văn Kiện Trái Phiếu được lưu giữ tại địa chỉ đăng ký của Đại Lý và/hoặc

Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu để Người Sở Hữu Trái Phiếu có thể nghiên cứu, xem xét hoặc sao chụp.

1.6 Các Điều Kiện Trái Phiếu này, cùng với các quy định có liên quan của các Văn Kiện Trái Phiếu, quy định các quyền và nghĩa vụ của Tổ Chức Phát Hành và Người Sở Hữu Trái Phiếu (cùng các bên khác) đối với và liên quan đến Trái Phiếu. Bằng việc mua Trái Phiếu hoặc nhận chuyển giao quyền sở hữu Trái Phiếu theo hình thức khác, mỗi Người Sở Hữu Trái Phiếu (i) đồng ý ủy quyền cho Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu để, nhân danh Người Sở Hữu Trái Phiếu, ký kết các Văn Kiện Trái Phiếu và thực hiện các nhiệm vụ được quy định tại Các Điều Kiện Trái Phiếu này và các Văn Kiện Trái Phiếu khác, (ii) xác nhận là đã nghiên cứu kỹ và chấp thuận toàn bộ nội dung của Các Điều Kiện Trái Phiếu này và các Văn Kiện Trái Phiếu khác, (iii) được hưởng các quyền và lợi ích quy định trong Các Điều Kiện Trái Phiếu này và các Văn Kiện Trái Phiếu khác, và (iv) chịu sự ràng buộc của Các Điều Kiện Trái Phiếu này và các Văn Kiện Trái Phiếu khác.

2. Loại Hình Và Mệnh Giá

2.1 Trái Phiếu được phát hành theo hình thức bút toán ghi sổ với mệnh giá mỗi Trái Phiếu là 100.000 VND (một trăm nghìn đồng Việt Nam). Số lượng Trái Phiếu được phát hành là 50.000.000 (năm mươi triệu) Trái Phiếu.

2.2 Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ chỉ được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với Trái Phiếu có liên quan trong trường hợp pháp luật Việt Nam, Trung Tâm Lưu Ký (được định nghĩa dưới đây), Sở Giao Dịch Chứng Khoán (được định nghĩa dưới đây) hoặc các cơ quan nhà nước khác có yêu cầu.

2.3 Trước khi Trái Phiếu được đăng ký tại Trung Tâm Lưu Ký (được định nghĩa dưới đây), mỗi Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ được cấp trích lục Sổ Đăng Ký (khi có yêu cầu) ghi nhận việc sở hữu số Trái Phiếu được đăng ký của mình phù hợp Các Điều Kiện Trái Phiếu này, Hợp Đồng Đại Lý và Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu. Từ khi Trái Phiếu được đăng ký tại Trung Tâm Lưu Ký, việc cấp trích lục Sổ Đăng Ký hoặc tài liệu tương đương sẽ được thực hiện theo các quy định có liên quan của pháp luật Việt Nam và Trung Tâm Lưu Ký, Các Điều Kiện Trái Phiếu này và các quy định của Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu (trong phạm vi các quy định đó phù hợp với pháp luật Việt Nam và quy định của Trung Tâm Lưu Ký).

3. Quyền Sở Hữu Và Sổ Đăng Ký

3.1 Theo ủy quyền của Tổ Chức Phát Hành, Đại Lý sẽ lập và lưu giữ một sổ đăng ký Người Sở Hữu Trái Phiếu ("**Sổ Đăng Ký**") từ Ngày Phát Hành cho đến khi Trái Phiếu được đăng ký tại Trung Tâm Lưu Ký. Vì mục đích của Điều Kiện 3.1 này, Sổ Đăng Ký phải có các nội dung chủ yếu sau:

(a) Tên, địa chỉ trụ sở chính và mã số doanh nghiệp của Tổ Chức Phát Hành;

(b) Các thông tin chính về Trái Phiếu gồm tổng số Trái Phiếu đã được phát hành, tổng số Trái Phiếu đang lưu hành, Ngày Phát Hành, Ngày Đáo Hạn, thời hạn, mệnh giá, Lãi Suất, phương thức thanh toán lãi và gốc;

(c) Họ và tên, địa chỉ thường trú, số, ngày cấp và nơi cấp chứng minh nhân dân hoặc thẻ căn cước công dân (hoặc tài liệu chứng thực cá nhân hợp pháp khác) của Người Sở Hữu Trái Phiếu là cá nhân; tên, địa chỉ đăng ký và mã số doanh nghiệp (hoặc

tương đương) của Người Sở Hữu Trái Phiếu là tổ chức tại thời điểm họ sở hữu Trái Phiếu;

(d) Thông tin về Trái Phiếu do từng Người Sở Hữu Trái Phiếu sở hữu; và

(e) Chi tiết về tài khoản ngân hàng của Người Sở Hữu Trái Phiếu để chuyển các khoản tiền thanh toán liên quan đến Trái Phiếu.

3.2 Khi Trái Phiếu được đăng ký tại Trung Tâm Lưu Ký, việc lập sổ đăng ký Người Sở Hữu Trái Phiếu (hoặc tài liệu tương đương), nội dung sổ đăng ký đó, việc duy trì và lưu giữ sổ đăng ký đó sẽ theo các quy định có liên quan của pháp luật Việt Nam, Trung Tâm Lưu Ký và Sở Giao Dịch Chứng Khoán (được định nghĩa dưới đây).

3.3 Trừ trường hợp pháp luật có quy định khác, Người Sở Hữu Trái Phiếu, đối với mỗi Trái Phiếu, sẽ được coi là chủ sở hữu của Trái Phiếu đó về mọi phương diện và cho mọi mục đích liên quan đến Trái Phiếu đó. Khi được sử dụng trong Các Điều Kiện Trái Phiếu này, "**Người Sở Hữu Trái Phiếu**", đối với bất kỳ Trái Phiếu nào, có nghĩa là (i) tổ chức/cá nhân được đăng ký là người sở hữu Trái Phiếu đó trong Sổ Đăng Ký (khi Trái Phiếu chưa được đăng ký tại Trung Tâm Lưu Ký), hoặc (ii) tổ chức/cá nhân được xác định là chủ sở hữu hợp pháp của Trái Phiếu đó theo các quy định có liên quan của pháp luật Việt Nam, Trung Tâm Lưu Ký và Sở Giao Dịch Chứng Khoán (nếu áp dụng).

4. Niêm Yết, Đăng Ký, Lưu Ký Và Giao Dịch Trái Phiếu

4.1 Tổ Chức Phát Hành có trách nhiệm hoàn tất việc niêm yết Trái Phiếu tại Sở Giao Dịch Chứng Khoán theo yêu cầu của Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu kể từ khi Trái Phiếu được nắm giữ bởi ít nhất 100 (một trăm) Người Sở Hữu Trái Phiếu (theo thông báo bằng văn bản của Đại Lý gửi cho Tổ Chức Phát Hành) và sau đó sẽ duy trì việc niêm yết Trái Phiếu chừng nào còn bất kỳ Trái Phiếu nào đang lưu hành trên cơ sở phù hợp với quy định của pháp luật.

Trong Các Điều Kiện Trái Phiếu này, "**Sở Giao Dịch Chứng Khoán**" có nghĩa là bất kỳ sở giao dịch chứng khoán nào của Việt Nam mà tại đó Trái Phiếu được phép niêm yết để giao dịch tập trung. Sở Giao Dịch Chứng Khoán ban đầu sẽ là Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

4.2 Trước khi Trái Phiếu được niêm yết, Tổ Chức Phát Hành sẽ có trách nhiệm thực hiện việc đăng ký Trái Phiếu tại Trung Tâm Lưu Ký theo các quy định có liên quan của pháp luật Việt Nam và Trung Tâm Lưu Ký và sau đó sẽ duy trì việc đăng ký Trái Phiếu chừng nào còn bất kỳ Trái Phiếu nào đang lưu hành. Việc chuyển nhượng Trái Phiếu trong quá trình làm thủ tục đăng ký Trái Phiếu tại Trung Tâm Lưu Ký phải được Trung Tâm Lưu Ký đồng ý trước khi thực hiện.

Trong Các Điều Kiện Trái Phiếu này, "**Trung Tâm Lưu Ký**" có nghĩa là bất kỳ tổ chức nào thực hiện chức năng đăng ký và lưu ký chứng khoán tập trung nào của Việt Nam mà tại đó chứng khoán giống hoặc tương tự như Trái Phiếu được đăng ký và lưu ký tập trung nhằm đủ điều kiện giao dịch tại Sở Giao Dịch Chứng Khoán. Trung Tâm Lưu Ký ban đầu sẽ là Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam.

4.3 Sau khi Trái Phiếu đã được đăng ký với Trung Tâm Lưu Ký, Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ tự mình thực hiện việc lưu ký Trái Phiếu tại Trung Tâm Lưu Ký theo các quy định có liên quan

của pháp luật và quy chế của Trung Tâm Lưu Ký.

4.4 Khi Trái Phiếu chưa được đăng ký tại Trung Tâm Lưu Ký, mọi giao dịch đối với Trái Phiếu phải được đăng ký trong Sổ Đăng Ký và được thực hiện theo quy định tại Hợp Đồng Đại Lý.

4.5 Từ khi Trái Phiếu được đăng ký tại Trung Tâm Lưu Ký, mọi giao dịch đối với Trái Phiếu được thực hiện theo quy định có liên quan của pháp luật, quy chế của Trung Tâm Lưu Ký và Sở Giao Dịch Chứng Khoán (nếu áp dụng).

4.6 Người Sở Hữu Trái Phiếu được sử dụng Trái Phiếu để chuyển nhượng, chiết khấu, làm tài sản bảo đảm, để tặng, cho, để lại thừa kế, góp vốn, hoán đổi, trao đổi, chuyển quyền sở hữu Trái Phiếu theo hình thức khác hoặc tham gia các quan hệ dân sự/thương mại/tín dụng hợp pháp khác phù hợp với Các Điều Kiện Trái Phiếu này và các quy định có liên quan của pháp luật.

5. Thời Hạn Trái Phiếu

Trái Phiếu có thời hạn 24 (hai mươi tư) tháng, bắt đầu từ ngày 13 tháng 9 năm 2018 ("**Ngày Phát Hành**") và đáo hạn vào ngày 13 tháng 9 năm 2020 ("**Ngày Đáo Hạn**").

6. Lãi

6.1 Trái Phiếu sẽ được hưởng lãi theo Lãi Suất cho giai đoạn từ và bao gồm cả Ngày Phát Hành cho đến nhưng không bao gồm Ngày Đáo Hạn (hoặc ngày Trái Phiếu được mua lại trước hạn dù là mua lại tự nguyện hay mua lại bắt buộc theo quy định của Các Điều Kiện Trái Phiếu này). Lãi phát sinh trên Trái Phiếu sẽ đến hạn và được thanh toán sau, định kỳ vào mỗi Ngày Thanh Toán Lãi.

6.2 Trái Phiếu sẽ được hưởng lãi suất ("**Lãi Suất**") được xác định như sau:

(a) áp dụng cho 2 (hai) Kỳ Tính Lãi đầu tiên: 10,00% (mười phần trăm)/năm; và

(b) áp dụng cho mỗi Kỳ Tính Lãi sau 2 (hai) Kỳ Tính Lãi đầu tiên: tổng của 4,00% (bốn phần trăm)/năm và Lãi Suất Tham Chiếu (được định nghĩa dưới đây) được xác định bởi Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu cho Kỳ Tính Lãi đó theo quy định của Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu;

Trường hợp pháp luật Việt Nam áp dụng đối với chứng khoán tương tự như Trái Phiếu có quy định mức tối đa đối với Lãi Suất mà mức tối đa đó thấp hơn Lãi Suất quy định trên đây thì mức lãi suất tối đa đó sẽ được áp dụng.

Khi được sử dụng trong Các Điều Kiện Trái Phiếu này:

"Kỳ Tính Lãi" có nghĩa là mỗi thời hạn kéo dài 6 (sáu) tháng liên tục bắt đầu từ Ngày Phát Hành đến Ngày Đáo Hạn (hoặc ngày Trái Phiếu được mua lại trước hạn hoặc mua lại bắt buộc theo quy định của Các Điều Kiện Trái Phiếu này);

"Lãi Suất Tham Chiếu" có nghĩa là trung bình cộng của các mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân (trả lãi sau) kỳ hạn 12 (mười hai) tháng (hoặc tương đương) bằng đồng Việt Nam do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (áp dụng tại Chi Nhánh Sở Giao Dịch 1), Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (áp dụng tại Sở Giao Dịch), Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (áp dụng tại Chi Nhánh Thành Phố Hà Nội) và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (áp dụng tại Sở Giao Dịch) công bố vào hoặc vào khoảng 11:00 giờ sáng (giờ Việt Nam) Ngày Xác Định Lãi Suất của Kỳ Tính Lãi đó. Để làm

rõ, (i) lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân để tính Lãi Suất Tham Chiếu nêu trên là lãi suất áp dụng chung (mà không chỉ áp dụng cho một hoặc một số đối tượng cụ thể) và (ii) trong trường hợp đặc biệt khi Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu không xác định được hay không có cơ sở để xác định một hay nhiều mức lãi suất tiền gửi nêu trên, Lãi Suất Tham Chiếu sẽ được xác định theo quy định có liên quan của Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu;

"Ngày Thanh Toán Lãi", đối với mỗi Kỳ Tính Lãi, có nghĩa là ngày cuối cùng của Kỳ Tính Lãi đó;

"Ngày Xác Định Lãi Suất", đối với mỗi Kỳ Tính Lãi sau 2 (hai) Kỳ Tính Lãi đầu tiên, là Ngày Làm Việc thứ 7 (bảy) trước ngày đầu tiên của Kỳ Tính Lãi đó; và

"Ngày Làm Việc" có nghĩa là bất kỳ ngày nào không phải là Thứ bảy, Chủ nhật hoặc một ngày nghỉ lễ (kể cả nghỉ bù) tại Việt Nam.

6.3 Lãi phát sinh trên mỗi Trái Phiếu cho một Kỳ Tính Lãi được xác định theo công thức sau:

$$\text{Tiền lãi} = \text{Mệnh giá Trái Phiếu} \times \text{Lãi Suất áp dụng tại Kỳ Tính Lãi đó (\%/năm)} \times \frac{\text{Số ngày thực tế theo lịch của Kỳ Tính Lãi đó}}{365}$$

Số ngày thực tế theo lịch của Kỳ Tính Lãi đầu tiên được tính từ và gồm cả Ngày Phát Hành đến nhưng không gồm cả Ngày Thanh Toán Lãi đầu tiên. Số ngày thực tế theo lịch của mỗi Kỳ Tính Lãi tiếp theo được tính từ và gồm cả Ngày Thanh Toán Lãi của Kỳ Tính Lãi ngay trước đó đến nhưng không gồm cả Ngày Thanh Toán Lãi của Kỳ Tính Lãi đó.

6.4 Lãi phát sinh trên mỗi Trái Phiếu cho bất kỳ giai đoạn nào không tròn một Kỳ Tính Lãi được xác định theo công thức sau:

$$\text{Tiền lãi} = \text{Mệnh giá Trái Phiếu} \times \text{Lãi Suất áp dụng (\%/năm)} \times \frac{\text{Số ngày thực tế theo lịch của giai đoạn đó}}{365}$$

Số ngày thực tế theo lịch của giai đoạn không tròn một Kỳ Tính Lãi được tính từ và gồm cả ngày bắt đầu đến nhưng không gồm cả ngày cuối cùng của giai đoạn đó (tính theo dương lịch). Lãi Suất áp dụng là Lãi Suất đang áp dụng cho Kỳ Tính Lãi phát sinh việc tính lãi đó.

6.5 Trừ trường hợp quy định tại Điều Kiện 7(e), Trái Phiếu ngừng hưởng lãi từ Ngày Đáo Hạn hoặc ngày Trái Phiếu được mua lại trước hạn hoặc mua lại bắt buộc theo Các Điều Kiện Trái Phiếu này (tùy trường hợp áp dụng), trừ khi vào ngày đó tiền gốc Trái Phiếu không được thanh toán đầy đủ hoặc bị từ chối thanh toán không phù hợp với Các Điều Kiện Trái Phiếu này. Trong trường hợp đó, khoản gốc của Trái Phiếu bị chậm thanh toán tiếp tục được hưởng lãi với lãi suất bằng 150% (một trăm năm mươi phần trăm) Lãi Suất áp dụng cho Kỳ Tính Lãi có Ngày Đáo Hạn, ngày mua lại trước hạn hoặc ngày mua lại bắt buộc đó (tùy trường hợp áp dụng), tính theo ngày và trên cơ sở một năm có 365 ngày, cho giai đoạn từ và gồm cả ngày đó cho đến nhưng không gồm ngày mà toàn bộ khoản tiền gốc Trái Phiếu không được thanh toán đầy đủ hoặc bị từ chối thanh toán như vậy đã được thanh toán đầy đủ cho Người Sở Hữu Trái Phiếu.

6.6 Nếu Tổ Chức Phát Hành không thanh toán hoặc không thanh toán đầy đủ tiền lãi Trái Phiếu đến hạn vào một Ngày Thanh Toán Lãi cụ thể thì Tổ Chức Phát Hành phải thanh toán lãi quá hạn trên số tiền lãi chậm thanh toán với lãi suất bằng 150% (một trăm năm mươi phần trăm) Lãi Suất đang áp dụng cho Kỳ Tính Lãi bị chậm thanh toán, tính theo ngày và trên cơ sở một năm có 365 ngày, cho giai đoạn từ và gồm cả Ngày Thanh Toán Lãi đó đến nhưng không gồm cả ngày mà tất cả các khoản tiền lãi chậm thanh toán và lãi quá hạn của Trái Phiếu đó đã được thanh toán đầy đủ cho Người Sở Hữu Trái Phiếu ("**Lãi Chậm Trả**").

Trường hợp pháp luật Việt Nam áp dụng đối với chứng khoán tương tự như Trái Phiếu quy định một mức lãi suất quá hạn tối đa áp dụng với khoản tiền lãi chậm thanh toán trên Trái Phiếu mà mức lãi suất quá hạn tối đa đó thấp hơn Lãi Chậm Trả thì Lãi Chậm Trả sẽ được xác định bằng mức lãi suất quá hạn tối đa theo quy định của pháp luật có liên quan.

6.7 Để tránh nhầm lẫn, phụ thuộc vào quy định tại Điều Kiện 9.2, nếu phát sinh việc chậm thanh toán, Tổ Chức Phát Hành được thanh toán khoản tiền chậm thanh toán cùng với lãi quá hạn vào bất kỳ thời điểm nào sau ngày đến hạn thanh toán có liên quan.

6.8 Để làm rõ, trong trường hợp tiền lãi phát sinh trên mỗi Trái Phiếu không phải là một số nguyên thì tiền lãi sẽ được làm tròn đến hàng thập phân thứ 3 (ba) sau dấu phẩy và tổng số tiền lãi Trái Phiếu của mỗi Người Sở Hữu Trái Phiếu nhận được sẽ được làm tròn đến hàng đơn vị.

7. Thanh Toán

Trước khi Trái Phiếu được đăng ký tại Trung Tâm Lưu Ký, việc thanh toán gốc, lãi và các khoản tiền khác liên quan đến Trái Phiếu sẽ được thực hiện theo các quy định dưới đây. Từ khi Trái Phiếu được đăng ký tại Trung Tâm Lưu Ký, việc thanh toán gốc, lãi và các khoản tiền khác liên quan đến Trái Phiếu sẽ được thực hiện theo các quy định của pháp luật Việt Nam và của Trung Tâm Lưu Ký và các quy định dưới đây (trong phạm vi các quy định dưới đây không trái hoặc xung đột với các quy định của pháp luật Việt Nam và Trung Tâm Lưu Ký).

(a) Việc thanh toán gốc, lãi và các khoản tiền khác liên quan đến Trái Phiếu sẽ được thực hiện bằng cách chuyển khoản vào ngày đến hạn thanh toán có liên quan (trừ trường hợp quy định tại Điều Kiện 7(d)) vào tài khoản được Người Sở Hữu Trái Phiếu đăng ký trong Sổ Đăng Ký.

(b) Tổ Chức Phát Hành sẽ thanh toán tiền lãi Trái Phiếu đã phát sinh và đến hạn vào mỗi Ngày Thanh Toán Lãi theo quy định của Các Điều Kiện Trái Phiếu này. Để làm rõ, tiền lãi phải thanh toán vào mỗi Ngày Thanh Toán Lãi là tiền lãi được xác định theo Điều Kiện 6 cho Kỳ Tính Lãi có liên quan.

(c) Tổ Chức Phát Hành sẽ thanh toán tiền gốc Trái Phiếu (cùng với tiền lãi đã phát sinh nhưng chưa được thanh toán) vào Ngày Đáo Hạn hoặc ngày mua lại trước hạn (dù tự nguyện hay bắt buộc) theo Các Điều Kiện Trái Phiếu này. Để tránh nhầm lẫn, (i) tiền gốc của mỗi Trái Phiếu chính là mệnh giá của Trái Phiếu đó, và (ii) tiền lãi đã phát sinh nhưng chưa được thanh toán là tiền lãi được xác định theo các quy định tương ứng tại Điều Kiện 6 (gồm cả lãi trên gốc Trái Phiếu hoặc lãi quá hạn, nếu có)

và chưa được thanh toán.

(d) Nếu ngày đến hạn của một khoản thanh toán liên quan đến Trái Phiếu không phải là một Ngày Làm Việc thì Tổ Chức Phát Hành sẽ thanh toán khoản tiền đến hạn đó vào Ngày Làm Việc ngay sau ngày đó. Trừ trường hợp quy định tại Điều Kiện 7(e), Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ không được hưởng lãi hay bất kỳ lợi ích nào khác trên số tiền bị chậm thanh toán do ngày đến hạn thanh toán số tiền đó không phải là một Ngày Làm Việc.

(e) Nếu Ngày Đáo Hạn (hoặc ngày mà Trái Phiếu được mua lại trước hạn (dù tự nguyện hay bắt buộc theo Các Điều Kiện Trái Phiếu này) không phải là Ngày Làm Việc thì đối với mỗi Trái Phiếu đang lưu hành vào ngày đó, Tổ Chức Phát Hành phải trả lãi trên tiền gốc Trái Phiếu theo Lãi Suất đang áp dụng cho Kỳ Tính Lãi có phát sinh ngày đến hạn đó cho giai đoạn tính từ và gồm cả ngày đến hạn đó đến nhưng không gồm cả Ngày Làm Việc ngay sau ngày đến hạn đó. Nếu Tổ Chức Phát Hành không thanh toán tiền gốc Trái Phiếu vào Ngày Làm Việc ngay sau ngày đến hạn đó thì quy định tại Điều Kiện 6.5 sẽ áp dụng.

(f) Chỉ những Người Sở Hữu Trái Phiếu có tên trong Sổ Đăng Ký của Đại Lý hoặc danh sách tổng hợp Người Sở Hữu Trái Phiếu (hoặc tài liệu tương tự) của Trung Tâm Lưu Ký lập tại Thời Điểm Khóa Sổ cho một lần thanh toán mới được nhận tiền thanh toán trong lần thanh toán đó. Để làm rõ, đối với các giao dịch chuyển nhượng Trái Phiếu diễn ra sau Thời Điểm Khóa Sổ thì bên nhận chuyển nhượng sẽ không được nhận các khoản thanh toán liên quan đến Trái Phiếu cho lần thanh toán có liên quan đó.

Khi được sử dụng trong Các Điều Kiện Trái Phiếu này:

"Thời Điểm Khóa Sổ", có nghĩa là (i) (nếu Trái Phiếu chưa được đăng ký tại Trung Tâm Lưu Ký), thời điểm 18:00 giờ (giờ Việt Nam) của Ngày Đăng Ký Cuối Cùng có liên quan hoặc (ii) (nếu Trái Phiếu đã được đăng ký tại Trung Tâm Lưu Ký), thời điểm mà Trung Tâm Lưu Ký thực hiện việc chốt danh sách Người Sở Hữu Trái Phiếu cho Ngày Đăng Ký Cuối Cùng có liên quan.

"Ngày Đăng Ký Cuối Cùng", liên quan đến việc chốt danh sách Người Sở Hữu Trái Phiếu được hưởng quyền hoặc thực hiện nghĩa vụ theo Trái Phiếu (kể cả khi Tổ Chức Phát Hành mua lại Trái Phiếu), có nghĩa là:

(i) Trong trường hợp Trái Phiếu chưa được đăng ký tại Trung Tâm Lưu Ký:

(A) Ngày Làm Việc thứ 11 (mười một) trước ngày đến hạn thanh toán hoặc ngày thực hiện quyền khác có liên quan (tùy từng trường hợp áp dụng) (áp dụng cho việc thanh toán và các trường hợp thực hiện quyền hoặc nghĩa vụ khác theo Trái Phiếu mà không phải là trường hợp (i)(B) dưới đây); hoặc

(B) Ngày Làm Việc được Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu thông báo theo Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu nhằm triệu tập hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc Lấy Ý Kiến Người Sở Hữu Trái Phiếu (được định nghĩa dưới đây).

(ii) Trong trường hợp Trái Phiếu đã được đăng ký tại Trung Tâm Lưu Ký:

(A) Ngày Làm Việc được ấn định bởi Tổ Chức Phát Hành phù hợp với các quy định của pháp luật có liên quan và quy chế của Trung Tâm Lưu Ký (áp dụng cho việc thanh toán và các trường hợp thực hiện quyền hoặc nghĩa vụ khác theo Trái Phiếu mà không phải là trường hợp (ii)(B) hoặc (ii)(C) hoặc (ii)(D) dưới đây); hoặc

(B) Ngày Làm Việc được ấn định bởi Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu trong phạm vi phù hợp với các quy định pháp luật có liên quan và quy chế của Trung Tâm Lưu Ký nhằm thực hiện việc mua lại Trái Phiếu trước hạn bắt buộc theo quy định tại Điều Kiện 8.4; hoặc

(C) Ngày Làm Việc được ấn định bởi Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu phù hợp với các quy định của pháp luật có liên quan và quy chế của Trung Tâm Lưu Ký và thông báo theo Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu nhằm triệu tập hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc Lấy Ý Kiến Người Sở Hữu Trái Phiếu; hoặc

(D) Ngày Làm Việc được xác định theo quy chế của Trung Tâm Lưu Ký để chốt danh sách đó trong trường hợp Tổ Chức Phát Hành không có quyền ấn định ngày chốt danh sách đó.

8. Mua Lại Trái Phiếu

8.1 Mua Lại Trái Phiếu Vào Ngày Đáo Hạn

Trừ khi được mua lại bắt buộc và hủy bỏ trước hạn theo quy định của Các Điều Kiện Trái Phiếu này, vào Ngày Đáo Hạn của Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành sẽ mua lại toàn bộ các Trái Phiếu đang lưu hành với mức giá mua lại mỗi Trái Phiếu bằng tổng mệnh giá, lãi và tất cả các khoản tiền khác đã phát sinh nhưng chưa được thanh toán đối với Trái Phiếu tính đến Ngày Đáo Hạn đó.

8.2 Mua Lại Trước Hạn

Nếu Trái Phiếu chưa được niêm yết trên Sở Giao Dịch Chứng Khoán, Tổ Chức Phát Hành được phép mua lại toàn bộ hoặc một phần số Trái Phiếu đang lưu hành sau 12 (mười hai) tháng từ Ngày Phát Hành bằng việc gửi một thông báo chào mua Trái Phiếu cho Đại Lý trước 30 (ba mươi) Ngày Làm Việc theo cùng điều kiện và điều khoản ("**Thông Báo Chào Mua**"). Sau khi nhận được Thông Báo Chào Mua của Tổ Chức Phát Hành, Đại Lý sẽ thực hiện các thủ tục chào mua phù hợp với các Văn Kiện Trái Phiếu và các văn bản pháp luật áp dụng. Để tránh nhầm lẫn, Người Sở Hữu Trái Phiếu có toàn quyền từ chối bán lại Trái Phiếu của mình cho Tổ Chức Phát Hành khi nhận được chào mua như vậy.

8.3 Mua Trái Phiếu

Nếu Trái Phiếu được niêm yết trên Sở Giao Dịch Chứng Khoán thì trừ trường hợp pháp luật có liên quan hoặc các quy định, quy chế của Sở Giao Dịch Chứng Khoán hoặc của Trung Tâm Lưu Ký có quy định khác, Tổ Chức Phát Hành được mua Trái Phiếu tại bất kỳ thời điểm nào sau thời hạn 12 (mười hai) tháng từ Ngày Phát Hành, từ bất kỳ Người Sở Hữu Trái Phiếu nào và theo bất kỳ giá nào phù hợp với quy chế của Trung Tâm Lưu Ký và Sở Giao Dịch Chứng Khoán.

8.4 Mua Lại Bắt Buộc

Tổ Chức Phát Hành phải mua lại Trái Phiếu khi xảy ra Sự Kiện Vi Phạm quy định tại Điều Kiện 9.2.

8.5 Hủy Bỏ

Tất cả Trái Phiếu được Tổ Chức Phát Hành mua lại hoặc mua theo Các Điều Kiện Trái Phiếu này sẽ được hủy bỏ ngay lập tức và không được phát hành lại hoặc bán lại.

9. Sự Kiện Vi Phạm

9.1 Sự Kiện Vi Phạm

Bất kỳ sự kiện nào sau đây sẽ được coi là một sự kiện vi phạm ("**Sự Kiện Vi Phạm**"):

(a) *Không Thanh Toán:* Tổ Chức Phát Hành

(i) không thanh toán bất kỳ khoản tiền gốc nào của Trái Phiếu vào ngày đến hạn thanh toán khoản tiền gốc đó theo quy định của Các Điều Kiện Trái Phiếu; hoặc

(ii) không thanh toán bất kỳ khoản tiền lãi nào liên quan đến Trái Phiếu vào ngày đến hạn thanh toán khoản tiền lãi đó theo quy định của Các Điều Kiện Trái Phiếu này mà việc không thanh toán đó kéo dài quá 10 (mười) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán có liên quan (ngoại trừ trường hợp việc không thanh toán đó không phát sinh do lỗi của Tổ Chức Phát Hành).

(b) *Vi Phạm Mục Đích Phát Hành*: Tổ Chức Phát Hành vi phạm mục đích phát hành Trái Phiếu nêu tại Bản Công Bố Thông Tin;

(c) *Vi Phạm Luật Và/Hoặc Phương Án Phát Hành:* Tổ Chức Phát Hành vi phạm bất kỳ quy định có liên quan nào của pháp luật Việt Nam đối với việc phát hành Trái Phiếu hoặc vi phạm phương án phát hành Trái Phiếu được Hội đồng Quản trị của Tổ Chức Phát Hành phê duyệt theo Nghị quyết số 31/2018/NQ-HĐQT-VH ngày 18. tháng 7.. năm 2018 và được Tổng giám đốc phê duyệt theo Quyết định số 066/2018/QĐ-TGĐ-VH ngày 4. tháng 9.. năm 2018 mà vi phạm đó không thể khắc phục hoặc không được khắc phục trong thời hạn 15 (mười lăm) Ngày Làm Việc từ ngày Tổ Chức Phát Hành nhận được thông báo của Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc bất kỳ Người Sở Hữu Trái Phiếu nào (thông qua Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu) về vi phạm đó;

(d) *Vi Phạm Các Nghĩa Vụ Khác:* Tổ Chức Phát Hành vi phạm bất kỳ quy định nào khác của Các Điều Kiện Trái Phiếu này (trừ nghĩa vụ đăng ký Trái Phiếu với Trung Tâm Lưu Ký trong thời hạn quy định tại Điều Kiện 4.2 và nghĩa vụ niêm yết Trái Phiếu trên Sở Giao Dịch Chứng Khoán trong thời hạn quy định tại Điều Kiện 4.1) hoặc bất kỳ quy định nào của Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc bất kỳ Văn Kiện Trái Phiếu nào khác mà vi phạm đó không thể khắc phục hoặc không được khắc phục trong thời hạn 30 (ba mươi) Ngày Làm Việc từ ngày Tổ Chức Phát Hành nhận được thông báo của Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu, hoặc bất kỳ Người Sở Hữu Trái Phiếu nào (thông qua Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu) về vi phạm đó (để tránh hiểu nhầm, Tổ Chức Phát Hành cũng bị coi là vi phạm Các Điều Kiện Trái Phiếu này, Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc bất kỳ Văn Kiện Trái Phiếu nào khác nếu có bất kỳ cam đoan, bảo đảm hoặc khẳng định nào của Tổ Chức Phát Hành trong Các Điều Kiện Trái Phiếu này, Hợp Đồng Đại

Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc Văn Kiện Trái Phiếu đó (tùy trường hợp áp dụng) là không trung thực, không chính xác hoặc gây nhầm lẫn (về bất kỳ khía cạnh quan trọng nào) vào ngày cam đoan, bảo đảm hay khẳng định đó được đưa ra);

(e) *Vi Phạm Chéo:*

(i) Tổ Chức Phát Hành hoặc bất kỳ Công Ty Con Chính nào không thanh toán bất kỳ Khoản Nợ nào của mình khi đến hạn (hoặc khi kết thúc thời gian ân hạn áp dụng đối với Khoản Nợ đó, nếu có);

(ii) có bất kỳ Khoản Nợ nào của Tổ Chức Phát Hành hoặc bất kỳ Công Ty Con Chính nào bị tuyên bố đến hạn trước ngày đáo hạn đã định do Tổ Chức Phát Hành hoặc Công Ty Con Chính đó vi phạm nghĩa vụ liên quan đến Khoản Nợ đó;

(iii) Tổ Chức Phát Hành hoặc bất kỳ Công Ty Con Chính nào không thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh cho bất kỳ Khoản Nợ nào của bất kỳ tổ chức/cá nhân nào khác sau khi đã nhận được yêu cầu hợp lệ về việc thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh đã cam kết;

(f) *Mất Khả Năng Thanh Toán:* Tổ Chức Phát Hành hoặc bất kỳ Công Ty Con Chính nào bị mất khả năng thanh toán hoặc lâm vào tình trạng khác làm phát sinh quyền yêu cầu mở thủ tục phá sản đối với Tổ Chức Phát Hành hoặc Công Ty Con Chính đó của chủ nợ nói chung theo quy định của pháp luật về phá sản;

(g) *Phá Sản, Giải Thể:* Một tòa án có thẩm quyền của Việt Nam ban hành lệnh hoặc quyết định về việc tuyên bố Tổ Chức Phát Hành hoặc bất kỳ Công Ty Con Chính nào bị lâm vào tình trạng phá sản (hoặc tương đương) theo quy định của pháp luật về phá sản hoặc có quyết định, phán quyết về việc phá sản, thanh lý hoặc giải thể Tổ Chức Phát Hành hoặc bất kỳ Công Ty Con Chính nào; hoặc Tổ Chức Phát Hành hoặc bất kỳ Công Ty Con Chính nào tiến hành bất kỳ thủ tục nào để phá sản, thanh lý hay giải thể chính Tổ Chức Phát Hành hoặc Công Ty Con Chính đó (trừ trường hợp (i) thanh lý giải thể được phép do tổ chức lại doanh nghiệp theo quy định tại các Văn Kiện Trái Phiếu; hoặc (ii) việc thanh lý hoặc giải thể Tổ Chức Phát Hành hay bất kỳ Công Ty Con Chính nào đã được Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu chấp thuận trước (hành động theo một nghị quyết của Người Sở Hữu Trái Phiếu));

(h) *Cưỡng Chế Thực Hiện Nghĩa Vụ:* Cơ quan nhà nước có thẩm quyền tại Việt Nam tiến hành thủ tục thi hành án, tịch thu, tịch biên hoặc bất kỳ thủ tục pháp lý nào khác đối với phần lớn của cải, tài sản hoặc doanh thu của Tổ Chức Phát Hành và việc thi hành án, tịch thu, tịch biên hoặc thủ tục pháp lý đó không được dỡ bỏ hoặc chấm dứt trong thời hạn 60 (sáu mươi) ngày từ lúc bắt đầu;

(i) *Ngừng Hoạt Động Kinh Doanh:* Tổ Chức Phát Hành hoặc bất kỳ Công Ty Con Chính nào ngừng hoặc có nguy cơ ngừng tất cả hoặc một phần quan trọng hoạt động của mình hoặc ngừng hoặc có nguy cơ ngừng thực hiện tất cả hoặc một phần quan trọng của công việc kinh doanh đang được tiến hành vào Ngày Phát Hành mà tình trạng đó không được khắc phục hoặc chấm dứt trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày từ lúc bắt đầu; Tổ Chức Phát Hành, một Công Ty Con Chính hoặc bất kỳ tổ chức, cá nhân nào khác tiến hành bất kỳ hành động nào làm cho Tổ Chức Phát Hành hoặc Công Ty Con Chính đó ngừng thực hiện công việc kinh doanh của mình hoặc ngừng phần lớn công việc kinh doanh hoặc làm cho giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp

(hoặc tài liệu tương đương) của Tổ Chức Phát Hành hoặc Công Ty Con Chính đó bị thu hồi hoặc hủy bỏ (để làm rõ, quy định này không bao gồm các trường hợp không tồn tại do việc thanh lý, phá sản, giải thể quy định tại Điều Kiện 9.1(g));

(j) *Bất Hợp Pháp:* Việc Tổ Chức Phát Hành thực hiện hoặc tuân thủ nghĩa vụ của mình theo Trái Phiếu trở nên bất hợp pháp theo quy định của pháp luật Việt Nam;

(k) *Cho Phép Và Chấp Thuận:* Tổ Chức Phát Hành không tiến hành hay thực hiện bất kỳ hành động, yêu cầu hoặc thủ tục nào (kể cả việc xin các chấp thuận, phê chuẩn, cho phép hoặc tiến hành việc đăng ký, thông báo) mà cần phải được tiến hành hoặc thực hiện bởi Tổ Chức Phát Hành để: (i) cho phép Tổ Chức Phát Hành phát hành và/hoặc đăng ký/niêm yết Trái Phiếu trên Trung Tâm Lưu Ký/Sở Giao Dịch Chứng Khoán và thực hiện và tuân thủ các nghĩa vụ của mình theo Trái Phiếu một cách hợp pháp, và/hoặc (ii) đảm bảo rằng các nghĩa vụ của Tổ Chức Phát Hành theo Trái Phiếu là có tính ràng buộc và có thể thi hành đối với Tổ Chức Phát Hành, và vi phạm này không được khắc phục hoặc không có phương án khắc phục được Người Sở Hữu Trái Phiếu chấp thuận trong vòng 15 (mười lăm) Ngày Làm Việc từ ngày Tổ Chức Phát Hành nhận được thông báo của Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc bất kỳ Người Sở Hữu Trái Phiếu nào (thông qua Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu) về vi phạm đó;

Khi được sử dụng trong Các Điều Kiện Trái Phiếu này:

"Công Ty Con Chính" nghĩa là một công ty con của Tổ Chức Phát Hành đáp ứng một, một số hoặc toàn bộ các đặc điểm sau tại bất kỳ thời điểm nào trong suốt thời hạn của Trái Phiếu: (i) có tổng tài sản ghi trên Báo Cáo Tài Chính tại thời điểm gần nhất bằng hoặc lớn hơn 10% (mười phần trăm) tổng tài sản của Tổ Chức Phát Hành ghi tại Báo Cáo Tài Chính tại thời điểm gần nhất; và/hoặc (ii) có lợi nhuận sau thuế ghi trên Báo Cáo Tài Chính tại thời điểm gần nhất bằng hoặc lớn hơn 10% (mười phần trăm) lợi nhuận sau thuế của Tổ Chức Phát Hành ghi tại Báo Cáo Tài Chính tại thời điểm gần nhất; và/hoặc (iii) có tổng doanh thu thuần ghi trên Báo Cáo Tài Chính tại thời điểm gần nhất bằng hoặc lớn hơn 10% (mười phần trăm) tổng doanh thu thuần của Tổ Chức Phát Hành ghi tại Báo Cáo Tài Chính tại thời điểm gần nhất. Tổ Chức Phát Hành sẽ gửi danh sách cập nhật các Công Ty Con Chính cho Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu ngay sau khi có bất kỳ thay đổi nào đối với danh sách Công Ty Con Chính đó.

"Báo Cáo Tài Chính" có nghĩa:

(i) đối với Tổ Chức Phát Hành, là báo cáo tài chính hợp nhất năm đã kiểm toán, hoặc báo cáo tài chính hợp nhất bán niên đã soát xét, hoặc báo cáo tài chính hợp nhất hàng quý; và

(ii) đối với bất kỳ công ty con có liên quan nào của Tổ Chức Phát Hành, là báo cáo tài chính hợp nhất năm đã kiểm toán, hoặc báo cáo tài chính hợp nhất bán niên đã soát xét, hoặc báo cáo tài chính hợp nhất hàng quý, hoặc báo cáo tài chính nội bộ trong trường hợp công ty con đó không có báo cáo tài chính hợp nhất được kiểm toán hoặc được soát xét;

"Khoản Nợ" có nghĩa là một khoản nợ có tổng số tiền gốc lớn hơn 300.000.000.000 VND (ba trăm tỷ Đồng Việt Nam) (hoặc tương đương nếu được ghi nhận bằng loại tiền tệ khác tính theo tỷ giá giữa đồng Việt Nam và loại tiền tệ đó do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố vào ngày khoản nợ đó bị tuyên bố đến hạn, tài sản bảo đảm của khoản nợ đó (nếu

có) bị xử lý, khoản nợ không được thanh toán khi đến hạn hoặc bảo lãnh theo khoản nợ đó (nếu có) không được thực hiện (tùy trường hợp áp dụng)) đối với:

(i) các khoản tiền vay;

(ii) giấy nhận nợ, trái phiếu, hối phiếu nhận nợ hoặc các chứng khoán nợ tương tự khác;

(iii) thư tín dụng chấp nhận thanh toán (acceptance credit);

(iv) các khoản phải thu đã bán hoặc đã chiết khấu (trừ trường hợp được bán hoặc được chiết khấu trên cơ sở không truy đòi);

(v) chi phí mua bất kỳ tài sản nào phải thanh toán trước hoặc sau thời điểm người có nghĩa vụ thanh toán mua hoặc sở hữu tài sản đó nếu khoản thanh toán trước hoặc khoản tiền trả chậm chủ yếu được thu xếp như một phương thức huy động vốn hoặc tài trợ tài chính cho việc mua tài sản đó;

(vi) bất kỳ hợp đồng thuê nào được ký kết chủ yếu với phương thức nhằm huy động vốn hoặc tài trợ tài chính cho việc mua tài sản đó;

(vii) bất kỳ giao dịch hoán đổi tiền tệ hay hoán đổi lãi suất nào, giao dịch về mức trần hoặc mức sàn hoặc bất kỳ giao dịch phái sinh nào được ký kết nhằm tránh bị ảnh hưởng bởi hoặc nhằm thu lợi từ việc biến động lãi suất hoặc giá (và trừ trường hợp đối với một khoản tiền không được thanh toán, khoản tiền đó sẽ được tính bằng cách sử dụng giá trị được điều chỉnh theo giá trị trường của bất kỳ giao dịch phái sinh nào);

(viii) bất kỳ khoản tiền nào được huy động theo bất kỳ giao dịch nào khác có ảnh hưởng về mặt thương mại như là một khoản vay hoặc hoạt động huy động vốn;

(ix) bất kỳ nghĩa vụ bồi hoàn đối ứng nào đối với bất kỳ bảo lãnh, bồi hoàn, trái phiếu, thư tín dụng hoặc bất kỳ công cụ nào khác do một ngân hàng hoặc một định chế tài chính cấp; hoặc

(x) bất kỳ bảo lãnh, bồi hoàn hoặc các biện pháp bảo đảm tương tự nào khác đối với tổn thất tài chính của bất kỳ người nào liên quan đến bất kỳ mục nào được nêu tại các đoạn trên.

9.2 Biện Pháp Khắc Phục Sự Kiện Vi Phạm

(a) Nếu bất kỳ Sự Kiện Vi Phạm nào quy định tại một trong các Điều Kiện 9.1(a)"*Không Thanh Toán*", 9.1(c)" *Vi Phạm Luật Và/Hoặc Phương Án Phát Hành*", 9.1(f)" *Mất Khả Năng Thanh Toán*", 9.1(g)" *Phá Sản, Giải Thể*", 9.1(j)"*Bất Hợp Pháp*" hoặc 9.1(k)"*Cho Phép Và Chấp Thuận*" diễn ra thì:

(i) bất kỳ Người Sở Hữu Trái Phiếu nào cũng có quyền gửi thông báo bằng văn bản cho Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu để yêu cầu Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu tuyên bố Trái Phiếu đến hạn;

(ii) ngay khi Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu nhận được thông báo nêu trên của Người Sở Hữu Trái Phiếu, Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu phải gửi thông báo tuyên bố Trái Phiếu đến hạn cho Tổ Chức Phát Hành (và cho tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu và Đại Lý (nếu áp dụng)) ("**Thông Báo Trái Phiếu Đến Hạn**") và khi đó tất cả tiền gốc, lãi và các khoản thanh toán khác theo Trái Phiếu sẽ lập tức đến hạn và phải được thanh toán trong thời hạn

nêu tại Thông Báo Trái Phiếu Đến Hạn;

(iii) Thông Báo Trái Phiếu Đến Hạn của Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu phải nêu rõ Ngày Đăng Ký Cuối Cùng và ngày Tổ Chức Phát Hành phải thanh toán toàn bộ các khoản tiền liên quan đến việc mua lại Trái Phiếu ("**Ngày Thanh Toán Các Khoản Mua Lại**"). Để làm rõ, đối với trường hợp Tổ Chức Phát Hành phải mua lại Trái Phiếu bắt buộc theo quy định tại Điều Kiện 9.2 này: Ngày Đăng Ký Cuối Cùng sẽ không muộn hơn 03 (ba) Ngày Làm Việc kể từ ngày của Thông Báo Trái Phiếu Đến Hạn; và

(iv) Nếu Trái Phiếu chưa niêm yết, Tổ Chức Phát Hành phải mua lại tất cả Trái Phiếu đang lưu hành tại thời điểm đó với giá mỗi Trái Phiếu bằng tổng mệnh giá, lãi và tất cả các khoản tiền khác đã phát sinh nhưng chưa được thanh toán đối với Trái Phiếu đó tính đến Ngày Thanh Toán Các Khoản Mua Lại.

(v) Nếu Trái Phiếu đã niêm yết, việc mua lại Trái Phiếu (bao gồm cả giá mua lại) sẽ theo quy định tại các đoạn (iii) và (iv) trên đây (trong phạm vi không trái với các quy định của pháp luật có liên quan và quy chế của Trung Tâm Lưu Ký và Sở Giao Dịch Chứng Khoán) và các quy định của pháp luật có liên quan và quy chế của Trung Tâm Lưu Ký và Sở Giao Dịch Chứng Khoán có hiệu lực tại thời điểm đó.

(b) Nếu bất kỳ Sự Kiện Vi Phạm nào không phải là Sự Kiện Vi Phạm nêu tại Điều Kiện 9.2(a) diễn ra thì các quy định sau sẽ áp dụng:

(i) Bất kỳ Người Sở Hữu Trái Phiếu nào cũng có quyền yêu cầu Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu triệu tập Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu (như được định nghĩa dưới đây) hoặc tổ chức Lấy Ý Kiến Người Sở Hữu Trái Phiếu theo quy định tại Điều Kiện 11 nhằm thông qua một nghị quyết/quyết định xác định Sự Kiện Vi Phạm có liên quan đã xảy ra và yêu cầu Tổ Chức Phát Hành mua lại Trái Phiếu trước hạn ("**Nghị Quyết Yêu Cầu Mua Lại Trước Hạn**"); và

(ii) Nếu Nghị Quyết Yêu Cầu Mua Lại Trước Hạn được thông qua hợp lệ theo Điều Kiện 11, Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ gửi Thông Báo Trái Phiếu Đến Hạn cho Tổ Chức Phát Hành (và cho Người Sở Hữu Trái Phiếu và Đại Lý (nếu áp dụng)) để tuyên bố Trái Phiếu đến hạn và phải được Tổ Chức Phát Hành mua lại trước hạn và khi đó Tổ Chức Phát Hành có nghĩa vụ mua lại toàn bộ Trái Phiếu đang lưu hành tại thời điểm đó theo quy định tại các mục từ (iii) đến (v) của Điều Kiện 9.2(a) trên đây.

10 Thuế

Thuế áp dụng đối với bất kỳ khoản thanh toán nào mà Người Sở Hữu Trái Phiếu nhận được liên quan đến Trái Phiếu sẽ do Người Sở Hữu Trái Phiếu gánh chịu. Việc nộp thuế sẽ theo quy định của pháp luật có liên quan.

11 Quyết Định Của Người Sở Hữu Trái Phiếu

Người Sở Hữu Trái Phiếu thông qua các quyết định/nghị quyết thuộc thẩm quyền của mình đối với các vấn đề liên quan đến Trái Phiếu bằng hình thức biểu quyết tại hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc bằng cách lấy ý kiến thông qua các hình thức khác phù hợp với các quy

định dưới đây:

11.1 Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu

(a) Hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu là cuộc họp của tất cả những Người Sở Hữu Trái Phiếu tại thời điểm triệu tập cuộc họp đó.

(b) Hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu có thể được triệu tập:

(i) theo quyết định của Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu (khi có bất kỳ vấn đề nào phát sinh liên quan đến Trái Phiếu đòi hỏi Người Sở Hữu Trái Phiếu phải đưa ra quyết định, chỉ thị cho Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu);

(ii) theo yêu cầu của Tổ Chức Phát Hành hoặc Người Sở Hữu Trái Phiếu (hoặc nhóm Người Sở Hữu Trái Phiếu cùng nhau) sở hữu ít nhất 20% (hai mươi phần trăm) tổng mệnh giá Trái Phiếu đối với bất kỳ vấn đề nào liên quan đến Trái Phiếu;

(iii) theo yêu cầu của bất kỳ Người Sở Hữu Trái Phiếu nào trong tình huống quy định tại Điều Kiện 9.2(b);

(c) Số đại biểu cần thiết để tiến hành:

(i) hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu được triệu tập lần thứ nhất để quyết định (các) vấn đề không phải là Vấn Đề Loại Trừ (như được định nghĩa dưới đây) hoặc không phải để thông qua Nghị Quyết Yêu Cầu Mua Lại Trước Hạn là một hoặc một số Người Sở Hữu Trái Phiếu sở hữu trên 50% (năm mươi phần trăm) tổng mệnh giá Trái Phiếu đang lưu hành tại thời điểm tiến hành hội nghị;

(ii) hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu được triệu tập lần thứ nhất để quyết định (các) Vấn Đề Loại Trừ hoặc để thông qua Nghị Quyết Yêu Cầu Mua Lại Trước Hạn là một hoặc một số Người Sở Hữu Trái Phiếu sở hữu trên 75% (bảy mươi lăm phần trăm) tổng mệnh giá Trái Phiếu đang lưu hành tại thời điểm tiến hành hội nghị;

(iii) hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu được triệu tập lần thứ hai (do lần triệu tập thứ nhất không đủ điều kiện về số đại biểu cần thiết) để quyết định (các) vấn đề không phải là Vấn Đề Loại Trừ hoặc không phải để thông qua Nghị Quyết Yêu Cầu Mua Lại Trước Hạn là một hoặc một số Người Sở Hữu Trái Phiếu sở hữu bất kỳ số lượng Trái Phiếu nào; và

(iv) hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu được triệu tập lần thứ hai (do lần triệu tập thứ nhất không đủ điều kiện về số đại biểu tham dự cần thiết) để quyết định (các) Vấn Đề Loại Trừ hoặc để thông qua Nghị Quyết Yêu Cầu Mua Lại Trước Hạn là một hoặc một số Người Sở Hữu Trái Phiếu sở hữu trên 50% (năm mươi phần trăm) tổng mệnh giá Trái Phiếu đang lưu hành tại thời điểm tiến hành hội nghị.

(d) Hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu được triệu tập và tiến hành theo trình tự và thủ tục quy định trong Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu.

Trong Các Điều Kiện Trái Phiếu này, "**Vấn Đề Loại Trừ**" có nghĩa là bất kỳ vấn đề nào sau đây: (i) thay đổi Ngày Đáo Hạn, Ngày Thanh Toán Lãi, Lãi Suất hay công thức tính Lãi Suất, (ii) thay đổi định nghĩa Sự Kiện Vi Phạm hay Vấn Đề Loại

Trừ, (iii) giảm hoặc ngừng thanh toán tiền gốc Trái Phiếu, (iv) thay thế Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu, (v) phê duyệt phương án khắc phục quy định tại Điều Kiện 9.1(k), (vi) thay đổi loại tiền tệ thanh toán theo Trái Phiếu, (vii) thay đổi yêu cầu về số đại biểu cần thiết để tổ chức hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu, hoặc (viii) thay đổi tỷ lệ chấp thuận cần thiết để thông qua nghị quyết/quyết định của Người Sở Hữu Trái Phiếu về từng vấn đề.

11.2 Lấy Ý Kiến Người Sở Hữu Trái Phiếu

(a) Quyết định/nghị quyết của Người Sở Hữu Trái Phiếu về bất kỳ vấn đề nào liên quan đến Trái Phiếu có thể được thông qua bằng cách lấy ý kiến Người Sở Hữu Trái Phiếu bằng văn bản, hình thức bỏ phiếu điện tử hoặc bằng các hình thức lấy kiến khác phù hợp với quy định của Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu và quy định của pháp luật (**"Lấy Ý Kiến Người Sở Hữu Trái Phiếu"**).

(b) Việc Lấy Ý Kiến Người Sở Hữu Trái Phiếu có thể được thực hiện:

(i) theo quyết định Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu (khi có bất kỳ vấn đề nào phát sinh liên quan đến Trái Phiếu đòi hỏi Người Sở Hữu Trái Phiếu đưa ra quyết định, chỉ thị cho Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu);

(ii) theo yêu cầu của Tổ Chức Phát Hành hoặc Người Sở Hữu Trái Phiếu (hoặc nhóm Người Sở Hữu Trái Phiếu cùng nhau) sở hữu ít nhất 20% (hai mươi phần trăm) tổng mệnh giá Trái Phiếu đối với bất kỳ vấn đề nào liên quan đến Trái Phiếu; và

(iii) theo yêu cầu của bất kỳ Người Sở Hữu Trái Phiếu nào trong tình huống quy định tại Điều Kiện 9.2(b).

(c) Việc Lấy Ý Kiến Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ được tiến hành theo trình tự và thủ tục quy định trong Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu.

11.3 Thông Qua Quyết Định

(a) Quyết định/nghị quyết của Người Sở Hữu Trái Phiếu về bất kỳ vấn đề nào không phải là một Vấn Đề Loại Trừ hoặc không phải là Nghị Quyết Yêu Cầu Mua Lại Trước Hạn được coi là thông qua hợp lệ nếu được chấp thuận bởi một hoặc một số Người Sở Hữu Trái Phiếu sở hữu số Trái Phiếu chiếm ít nhất (i) 51% (năm mươi mốt phần trăm) tổng mệnh giá số Trái Phiếu đang lưu hành sở hữu bởi những Người Sở Hữu Trái Phiếu tham dự hội nghị nếu được biểu quyết tại hội nghị của Người Sở Hữu Trái Phiếu, hoặc (ii) 51% (năm mươi mốt phần trăm) tổng mệnh giá số Trái Phiếu đang lưu hành tại thời điểm đó nếu được biểu quyết bằng cách Lấy Ý Kiến Người Sở Hữu Trái Phiếu.

(b) Nghị Quyết Yêu Cầu Mua Lại Trước Hạn hoặc quyết định/nghị quyết của Người Sở Hữu Trái Phiếu về bất kỳ Vấn Đề Loại Trừ nào được thông qua hợp lệ nếu được chấp thuận bởi một hoặc một số Người Sở Hữu Trái Phiếu sở hữu số Trái Phiếu chiếm ít nhất (i) 65% (sáu mươi lăm phần trăm) tổng mệnh giá số Trái Phiếu đang lưu hành của những Người Sở Hữu Trái Phiếu tham dự hội nghị nếu được biểu quyết tại một hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu, hoặc (ii) 65% (sáu mươi lăm phần trăm) tổng mệnh giá số Trái Phiếu đang lưu hành tại thời điểm đó nếu được biểu quyết bằng cách Lấy Ý Kiến Người Sở Hữu Trái Phiếu.

(c) Quyết định/nghị quyết được số Người Sở Hữu Trái Phiếu sở hữu 100% (một trăm

phần trăm) tổng mệnh giá Trái Phiếu đang lưu hành tại thời điểm đó chấp thuận (dù tại hội nghị hay bằng cách Lấy Ý Kiến Người Sở Hữu Trái Phiếu) là hợp pháp và có hiệu lực ngay cả khi trình tự và thủ tục triệu tập hoặc lấy ý kiến không đáp ứng quy định tại Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu.

(d) Quyết định/nghị quyết Người Sở Hữu Trái Phiếu nếu được thông qua hợp lệ theo Các Điều Kiện Trái Phiếu này sẽ ràng buộc tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu (cho dù Người Sở Hữu Trái Phiếu có tham dự hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu có liên quan hay đưa ra ý kiến hay không) nhưng một quyết định/nghị quyết có hiệu lực làm thay đổi Các Điều Kiện Trái Phiếu này sẽ chỉ ràng buộc Tổ Chức Phát Hành hoặc Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu nếu được Tổ Chức Phát Hành hoặc Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu (tùy trường hợp áp dụng) chấp thuận rõ ràng bằng văn bản.

(e) Để tránh nhầm lẫn, Nghị Quyết Yêu Cầu Mua Lại Trước Hạn được Người Sở Hữu Trái Phiếu thông qua hợp lệ nhằm xác định Sự Kiện Vi Phạm đã xảy ra và yêu cầu Tổ Chức Phát Hành mua lại Trái Phiếu do xảy ra Sự Kiện Vi Phạm theo quy định tại Điều Kiện 9 sẽ có giá trị ràng buộc Tổ Chức Phát Hành theo Các Điều Kiện Trái Phiếu này và các Văn Kiện Trái Phiếu khác mà không cần chấp thuận bằng văn bản của Tổ Chức Phát Hành.

12 Thông Báo; Địa Chỉ Đăng Ký

12.1 Thông Báo

(a) Mọi thông báo, thư liên lạc gửi cho hoặc từ Người Sở Hữu Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành, hoặc Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ được coi là được gửi hợp lệ bằng cách công bố trên website của Tổ Chức Phát Hành, Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu, hoặc Sở Giao Dịch Chứng Khoán nơi niêm yết Trái Phiếu (nếu áp dụng), chuyển tận tay, gửi qua fax, qua đường thư điện tử, qua tin nhắn điện thoại (trong trường hợp Trái Phiếu chưa được đăng ký tại Trung Tâm Lưu Ký, thì bản gốc thông báo, thư liên lạc phải được gửi Người Sở Hữu Trái Phiếu là tổ chức trong thời hạn 2 (hai) Ngày Làm Việc sau đó), gửi bằng thư bảo đảm hoặc gửi qua dịch vụ chuyển phát của tổ chức cung cấp dịch vụ chuyển phát đến địa chỉ và số fax quy định tại đoạn (c) dưới đây.

(b) Bất kỳ thông báo hoặc thư liên lạc nào như vậy sẽ được coi là đã nhận được:

(i) nếu được công bố trên website, thời điểm tròn 24 (hai mươi tư) giờ từ thời điểm công bố;

(ii) nếu được chuyển giao tận tay, tại thời điểm giao;

(iii) nếu được gửi bằng thư bảo đảm, tại thời điểm kết thúc thời hạn 3 (ba) Ngày Làm Việc sau khi gửi (có xác nhận của bưu điện);

(iv) nếu được gửi qua fax, khi người gửi nhận được báo cáo chuyển fax xác nhận rằng thông báo hoặc thông điệp đã được gửi đầy đủ đến máy fax của người nhận, hoặc cách thức nhận báo cáo xác nhận tương tự khác;

(v) nếu được gửi qua thư điện tử, khi người gửi đã hoàn thành việc gửi thư điện tử đến đúng địa chỉ đăng ký trong Sổ Đăng Ký của người nhận (để tránh nhầm lẫn, người gửi sẽ không chịu bất kỳ trách nhiệm nào nếu người nhận không nhận được thư điện tử của người gửi do địa chỉ thư điện tử đăng ký

trong Sổ Đăng Ký của người nhận bị sai, bị đầy dung lượng hoặc tự động chặn/trả lại thư điện tử của người gửi);

(vi) nếu được gửi qua tin nhắn điện thoại, khi người gửi đã hoàn thành việc gửi tin nhắn điện thoại đến đúng số điện thoại đăng ký trong Sổ Đăng Ký của người nhận (để tránh nhầm lẫn, người gửi sẽ không chịu bất kỳ trách nhiệm nào nếu người nhận không nhận được tin nhắn điện thoại của người gửi do số điện thoại đăng ký trong Sổ Đăng Ký của người nhận bị sai, bị đầy dung lượng hoặc tự động chặn/trả lại tin nhắn điện thoại của người gửi); hoặc

(vii) nếu được gửi qua dịch vụ chuyển phát của công ty chuyển phát, tại thời điểm xác nhận nhận được gói bưu kiện đựng thông báo hoặc thư liên lạc có liên quan.

(c) Trừ trường hợp Người Sở Hữu Trái Phiếu có đề nghị khác bằng văn bản và được Đại Diện Người Sở Hữu chấp thuận, địa chỉ, số fax, địa chỉ thư điện tử và số điện thoại của Người Sở Hữu Trái Phiếu là địa chỉ, số fax, địa chỉ thư điện tử và số điện thoại của Người Sở Hữu Trái Phiếu đó ghi trong Sổ Đăng Ký được quản lý bởi Tổ Chức Phát Hành hoặc dữ liệu tương tự được quản lý bởi Trung Tâm Lưu Ký (tùy trường hợp áp dụng) tại thời điểm gửi thông báo hoặc thư liên lạc. Địa chỉ và số fax của Tổ Chức Phát Hành và Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu là các địa chỉ tương ứng quy định tại Điều Kiện 12.2.

12.2 Địa Chỉ Đăng Ký

Địa chỉ đăng ký của Tổ Chức Phát Hành và Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu sử dụng cho việc nhận thông báo và các mục đích khác quy định tại Các Điều Kiện Trái Phiếu này được ghi dưới đây hoặc bất kỳ địa chỉ nào khác được bên tương ứng thông báo bằng văn bản cho các bên có liên quan theo phương thức quy định tại Điều Kiện 12.1:

của Tổ Chức Phát Hành:

Công ty Cổ phần Vinhomes

Địa chỉ: Số 458, phố Minh Khai, Phường Vĩnh Tuy, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Số fax: (+84 24) 3974 9351

Người nhận: Tổng Giám đốc

Website: http://vinhomes.vn

của Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu:

Công ty Cổ Phần Chứng khoán Kỹ Thương

Địa chỉ: Tầng 10 & 21, Tòa nhà Techcombank, số 191 Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội

Số fax: (84) 24 3944 6583

Người nhận: Tổng Giám đốc

Website: www.tcbs.com.vn

13 Sửa Đổi

(a) Bất kỳ sửa đổi nào đối với Các Điều Kiện Trái Phiếu này phải được Người Sở Hữu Trái Phiếu chấp thuận theo phương thức quy định tại Điều Kiện 11. Tuy nhiên, Tổ Chức Phát Hành có thể tự mình sửa đổi Các Điều Kiện Trái Phiếu này để xử lý bất kỳ lỗi hoặc sai sót rõ ràng nào tại Các Điều Kiện Trái Phiếu này mà không cần chấp thuận của Người Sở Hữu Trái Phiếu ***với điều kiện là*** bất kỳ sửa đổi nào như vậy sẽ chỉ được tiến hành sau khi đã trao đổi và được chấp thuận bởi Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu và phải được thông báo cho tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu ngay khi có thể. Bất kỳ sửa đổi nào đối với Các Điều Kiện Trái Phiếu này do Tổ Chức Phát Hành thực hiện trái với quy định trên đều không có giá trị ràng buộc Người Sở Hữu Trái Phiếu.

(b) Việc sửa đổi, bổ sung bất kỳ Văn Kiện Trái Phiếu nào sẽ theo phương thức quy định tại chính Văn Kiện Trái Phiếu đó.

14 Luật Điều Chỉnh

Trái Phiếu và Các Điều Kiện Trái Phiếu này được điều chỉnh và giải thích theo pháp luật Việt Nam.

15 Giải Quyết Tranh Chấp

Mọi tranh chấp phát sinh từ hoặc liên quan đến Trái Phiếu và Các Điều Kiện Trái Phiếu này, kể cả bất kỳ vấn đề nào liên quan đến việc tồn tại, hiệu lực hoặc việc chấm dứt của Trái Phiếu và Các Điều Kiện Trái Phiếu này, sẽ được giải quyết tại tòa án có thẩm quyền của Việt Nam.

16 Nguyên Tắc Diễn Giải

16.1 Các cụm từ "của Các Điều Kiện Trái Phiếu này", "trong Các Điều Kiện Trái Phiếu này" và "theo Các Điều Kiện Trái Phiếu này" và các cụm từ có nội dung tương tự sẽ đề cập đến toàn bộ Các Điều Kiện Trái Phiếu này mà không phải là đề cập đến bất kỳ quy định cụ thể nào của Các Điều Kiện Trái Phiếu này.

16.2 Trong Các Điều Kiện Trái Phiếu này, đề cập đến "Điều Kiện" hay "đoạn" là đề cập đến Điều Kiện hay đoạn của Các Điều Kiện Trái Phiếu này, trừ khi văn cảnh đòi hỏi cách diễn giải khác.

16.3 Các tiêu đề của bất kỳ Điều Kiện hay đoạn nào chỉ để tiện cho việc tra cứu và không ảnh hưởng đến việc giải thích nội dung của Điều Kiện hay đoạn đó.

16.4 Trái Phiếu "đang lưu hành" có nghĩa là Trái Phiếu đã được phát hành, được thanh toán đầy đủ nhưng chưa được Tổ Chức Phát Hành mua lại và bị hủy bỏ theo Các Điều Kiện Trái Phiếu này.

16.5 Trái Phiếu được niêm yết có nghĩa là Trái Phiếu được đưa vào hệ thống giao dịch tập trung của Sở Giao Dịch Chứng Khoán để giao dịch.

16.6 Trừ khi văn cảnh đòi hỏi cách diễn giải khác, đề cập đến bất kỳ tài liệu, văn kiện hoặc hợp đồng nào sẽ (i) gồm tất cả phụ lục và các văn bản đính kèm khác của tài liệu, văn kiện hoặc hợp đồng đó, (ii) gồm tất cả tài liệu, văn kiện hoặc hợp đồng được ban hành hoặc được ký kết để thay thế tài liệu, văn kiện hoặc hợp đồng đó, và (iii) có nghĩa là tài liệu, văn kiện, hoặc hợp đồng, hoặc các văn bản thay thế hoặc văn bản bị thay thế của tài liệu, văn kiện hoặc hợp đồng đó, được sửa đổi, chỉnh sửa và bổ sung tùy từng thời điểm phù hợp với các điều khoản của tài liệu, văn kiện hoặc hợp đồng đó và có hiệu lực tại thời điểm nhất định.

16.7 Trừ khi văn cảnh đòi hỏi cách diễn giải khác, nếu có bất kỳ văn bản pháp luật nào được đề cập trong Các Điều Kiện Trái Phiếu này đã bị sửa đổi, bổ sung, gia hạn hiệu lực hoặc thay thế thì dẫn chiếu đến văn bản pháp luật đó trong Các Điều Kiện Trái Phiếu này sẽ được hiểu là dẫn chiếu tới văn bản pháp luật đó mà đã được sửa đổi, bổ sung, gia hạn như vậy hoặc văn bản thay thế văn bản pháp luật đó.

16.8 Đề cập đến một chủ thể (kể cả Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc Đại Lý) trong Các Điều Kiện Trái Phiếu này là đề cập đến cả chủ thể kế nhiệm, chủ thể nhận chuyển nhượng hoặc chuyển giao quyền và/hoặc nghĩa vụ từ chủ thể đó.

16.9 Đề cập đến đến "quyết định", "yêu cầu", "ý kiến", "chỉ thị", "phê duyệt" hay "chấp thuận" của những Người Sở Hữu Trái Phiếu là đề cập đến quyết định, yêu cầu, ý kiến, chỉ thị, phê duyệt hay chấp thuận của những Người Sở Hữu Trái Phiếu được thông qua dưới hình thức quyết định/nghị quyết tại một hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc bằng cách Lấy Ý Kiến Người Sở Hữu Trái Phiếu theo quy định tại Các Điều Kiện Trái Phiếu này và Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu.

16.10 Trừ khi văn cảnh đòi hỏi cách diễn giải khác, việc xác định thời hạn sẽ theo quy định của Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 do Quốc hội thông qua ngày 24 tháng 11 năm 2015.

PHỤ LỤC II

TRÌNH TỰ VÀ THỦ TỤC TỔ CHỨC HỘI NGHỊ VÀ LẤY Ý KIẾN NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU

I. Triệu Tập Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu Nếu Trái Phiếu Chưa Được Đăng Ký Với Trung Tâm Lưu Ký

1.1 Trình tự triệu tập hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu quy định từ Mục 1 đến Mục 5 được áp dụng nếu Trái Phiếu chưa được đăng ký với Trung Tâm Lưu Ký.

1.2 Hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu (sau đây gọi là "***Hội Nghị***") sẽ do Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu triệu tập trong các trường hợp quy định tại Các Điều Kiện Trái Phiếu.

1.3 Khi có nhu cầu triệu tập Hội Nghị, người có thẩm quyền yêu cầu triệu tập Hội Nghị phải gửi cho Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu và Tổ Chức Phát Hành yêu cầu bằng văn bản về việc triệu tập Hội Nghị (sau đây gọi là "***Yêu Cầu Triệu Tập***"). Yêu Cầu Triệu Tập phải (i) được người đưa ra yêu cầu ký và đóng dấu (nếu có) hợp lệ, (ii) có thông tin về người yêu cầu triệu tập, và (iii) đính kèm dự thảo chương trình và nội dung chương trình họp, các tài liệu thảo luận làm cơ sở thông qua quyết định.

1.4 Trong vòng 1 (một) Ngày Làm Việc sau ngày nhận được Yêu Cầu Triệu Tập, Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu phải (i) xác định Ngày Đăng Ký Cuối Cùng cho mục đích tổ chức Hội Nghị, (ii) gửi thông báo cho Đại Lý và Tổ Chức Phát Hành về Yêu Cầu Triệu Tập và Ngày Đăng Ký Cuối Cùng đó, và (iii) chỉ trong trường hợp một hoặc một số Người Sở Hữu Trái Phiếu yêu cầu triệu tập Hội Nghị, tự mình tiến hành hoặc đề nghị Đại Lý xác nhận thẩm quyền yêu cầu triệu tập Hội Nghị của (các) Người Sở Hữu Trái Phiếu đó phù hợp với quy định của Các Điều Kiện Trái Phiếu.

1.5 Trong vòng 3 (ba) Ngày Làm Việc kể từ ngày nhận được Yêu Cầu Triệu Tập, Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu phải làm việc với người yêu cầu triệu tập và Tổ Chức Phát Hành để xác định địa điểm, phương thức tổ chức Hội Nghị và thống nhất nội dung và chương trình tổ chức Hội Nghị, các tài liệu thảo luận làm cơ sở thông qua quyết định và dự thảo nghị quyết đối với từng vấn đề trong chương trình họp. Nếu các bên không thống nhất được các vấn đề nêu trên thì sẽ thực hiện theo quyết định (tài liệu) của người yêu cầu triệu tập.

1.6 Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu có trách nhiệm chủ động làm việc với Đại Lý để bảo đảm Đại Lý sẽ gửi cho Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu danh sách Người Sở Hữu Trái Phiếu trong vòng 3 (ba) Ngày Làm Việc sau Ngày Đăng Ký Cuối Cùng có liên quan.

1.7 Sau khi đã có bảo đảm của người yêu cầu triệu tập về việc chi trả chi phí tổ chức Hội Nghị (đảm bảo đó phải đáp ứng được yêu cầu của Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu), trong vòng 2 (hai) Ngày Làm Việc kể từ ngày tất cả các công việc sau đã hoàn tất: (i) thống nhất nội dung và chương trình tổ chức Hội Nghị và (ii) Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu nhận được danh sách Người Sở Hữu Trái Phiếu từ Đại Lý, Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu phải gửi thông báo mời tham dự Hội Nghị cho tất cả những người có quyền tham dự Hội Nghị theo quy định tại Đoạn 3 dưới đây (sau đây gọi là "***Thông Báo Tổ Chức Hội Nghị***"). Thông Báo Tổ Chức Hội Nghị phải có đầy đủ thông tin về địa điểm và thời gian tổ chức Hội Nghị và tóm lược nội dung và chương trình tổ chức Hội

Nghị và phải được gửi ít nhất 15 (mười lăm) Ngày Làm Việc trước ngày dự kiến khai mạc Hội Nghị. Kèm theo Thông Báo Tổ Chức Hội Nghị phải có mẫu chỉ định đại diện hợp pháp dự họp, chương trình họp, phiếu biểu quyết, các tài liệu thảo luận làm cơ sở thông qua quyết định và dự thảo nghị quyết đối với từng vấn đề trong chương trình họp.

2. Chương Trình Và Nội Dung

2.1 Người yêu cầu triệu tập Hội Nghị phải chuẩn bị dự thảo chương trình và nội dung Hội Nghị và gửi cho Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu.

2.2 Nếu không phải là người yêu cầu triệu tập, Tổ Chức Phát Hành, Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc nhóm Người Sở Hữu Trái Phiếu sở hữu Trái Phiếu chiếm ít nhất 20% (hai mươi phần trăm) tổng mệnh giá Trái Phiếu đang lưu hành tại thời điểm triệu tập Hội Nghị hoặc Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu có quyền kiến nghị vấn đề đưa vào chương trình tổ chức Hội Nghị. Kiến nghị phải bằng văn bản và được gửi đến Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu chậm nhất 3 (ba) Ngày Làm Việc trước ngày khai mạc Hội Nghị. Kiến nghị phải ghi rõ vấn đề kiến nghị đưa vào chương trình họp.

2.3 Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu phải đưa kiến nghị nêu tại Đoạn 2.2 vào chương trình tổ chức Hội Nghị. Tuy nhiên, kiến nghị bổ sung chỉ được đưa vào chương trình và nội dung tổ chức Hội Nghị nếu được Hội Nghị chấp thuận.

3. Quyền Tham Dự Hội Nghị

3.1 Phụ thuộc vào Đoạn 3.2 dưới đây, bất kỳ Người Sở Hữu Trái Phiếu nào có tên trong Sổ Đăng Ký tại Thời Điểm Khóa Sổ có liên quan sẽ có quyền tham dự Hội Nghị được triệu tập theo Thông Báo Tổ Chức Hội Nghị đó.

3.2 Chỉ có Người Sở Hữu Trái Phiếu và đại diện hợp pháp của Người Sở Hữu Trái Phiếu, Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu và Tổ Chức Phát Hành được tham dự và phát biểu tại Hội Nghị. Tuy nhiên, chỉ có Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc người đại diện hợp pháp của Người Sở Hữu Trái Phiếu được biểu quyết tại Hội Nghị.

4. Thể Thức Tiến Hành Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu

4.1 Người Sở Hữu Trái Phiếu có thể tự mình hoặc thông qua người đại diện được ủy quyền hợp pháp của mình tham dự Hội Nghị với điều kiện là, nếu tham dự thông qua người đại diện, phải gửi văn bản ủy quyền được công chứng/chứng thực đến Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu ít nhất 3 (ba) Ngày Làm Việc trước ngày tiến hành Hội Nghị.

4.2 Đại biểu tham dự Hội Nghị phải xuất trình Thông Báo Tổ Chức Hội Nghị, văn bản chỉ định đại diện đã được ký và đóng dấu (nếu có) hợp lệ và giấy tờ cá nhân hợp pháp để Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu đối chiếu. Đại biểu tham dự Hội Nghị phải ký vào danh sách đại biểu tham dự Hội Nghị theo tên của chính mình (nếu chính là Người Sở Hữu Trái Phiếu) hoặc Người Sở Hữu Trái Phiếu mà mình đại diện.

4.3 Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ chỉ định chủ tọa Hội Nghị và một hoặc một số người làm thư ký Hội Nghị khi bắt đầu Hội Nghị.

4.4 Hội Nghị sẽ bầu ban kiểm phiếu không quá 3 (ba) người trong số các đại biểu tham dự Hội Nghị. Chủ tọa và thư ký không được tham gia ban kiểm phiếu.

4.5 Chương trình và nội dung tổ chức Hội Nghị phải được Hội Nghị thông qua trước khi Hội Nghị bắt đầu thảo luận. Hội Nghị thảo luận và biểu quyết theo từng vấn đề trong nội dung chương trình. Việc biểu quyết được tiến hành bằng cách thu phiếu biểu quyết tán thành nghị quyết, sau đó thu phiếu biểu quyết không tán thành, cuối cùng kiểm phiếu tập hợp số phiếu biểu quyết tán thành, không tán thành. Kết quả kiểm phiếu được chủ toạ công bố ngay trước khi bế mạc Hội Nghị. Với mỗi Trái Phiếu sở hữu, Người Sở Hữu Trái Phiếu có một phiếu biểu quyết.

4.6 Nếu Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc đại diện hợp pháp dự họp đến sau khi Hội Nghị đã khai mạc thì có quyền tham gia biểu quyết ngay sau khi đăng ký. Chủ toạ không được dừng cuộc họp để những người đến muộn đăng ký; trong trường hợp này, hiệu lực của những biểu quyết đã tiến hành không bị ảnh hưởng.

4.7 Số lượng đại biểu cần thiết để tiến hành Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu được quy định cụ thể tại Các Điều Kiện Trái Phiếu.

5. Biên Bản Hội Nghị

5.1 Diễn biến và nội dung Hội Nghị phải được ghi vào biên bản, lập bằng tiếng Việt, có thể cả bằng tiếng nước ngoài và phải có các nội dung chủ yếu sau đây:

(a) Thông tin về Tổ Chức Phát Hành (tên, địa chỉ trụ sở chính, số và ngày cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, nơi đăng ký kinh doanh);

(b) Thông tin về Trái Phiếu;

(c) Thời gian và địa điểm tổ chức Hội Nghị;

(d) Chương trình và nội dung Hội Nghị;

(e) Chủ toạ và thư ký;

(f) Tóm tắt diễn biến cuộc họp và các ý kiến phát biểu tại Hội Nghị về từng vấn đề trong nội dung chương trình họp;

(g) Số Người Sở Hữu Trái Phiếu và tổng số phiếu biểu quyết của những Người Sở Hữu Trái Phiếu tham dự Hội Nghị, phụ lục danh sách Người Sở Hữu Trái Phiếu tham dự Hội Nghị với số Trái Phiếu và số phiếu biểu quyết tương ứng;

(h) Tổng số phiếu biểu quyết đối với từng vấn đề biểu quyết, trong đó ghi rõ tổng số phiếu tán thành, không tán thành; tỷ lệ tương ứng trên tổng số phiếu biểu quyết của những Người Sở Hữu Trái Phiếu tham dự Hội Nghị; và

(i) Các quyết định đã được thông qua tại Hội Nghị.

5.2 Biên bản Hội Nghị phải làm xong và thông qua trước khi bế mạc Hội Nghị và phải được ký bởi Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu nhân danh tất cả những Người Sở Hữu Trái Phiếu tham dự Hội Nghị.

5.3 Nghị quyết/quyết định được thông qua tại Hội Nghị sẽ được ký bởi Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu.

6. Tổ Chức Lấy Ý Kiến Bằng Văn Bản Nếu Trái Phiếu Chưa Được Đăng Ký Với Trung Tâm Lưu Ký

6.1 Việc lấy ý kiến bằng văn bản của những Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ do Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu tiến hành trong các trường hợp quy định tại Các Điều Kiện Trái Phiếu.

6.2 Khi có nhu cầu lấy ý kiến bằng văn bản của những Người Sở Hữu Trái Phiếu, người có yêu cầu lấy ý kiến phải gửi cho Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu và Tổ Chức Phát Hành yêu cầu bằng văn bản về việc lấy ý kiến của những Người Sở Hữu Trái Phiếu (sau đây gọi là "***Yêu Cầu Lấy Ý Kiến***"). Yêu Cầu Lấy Ý Kiến phải (i) được người đưa ra yêu cầu ký và đóng dấu (nếu có) hợp lệ, (ii) có ngày dự kiến lấy ý kiến và thông tin về người yêu cầu lấy ý kiến và (iii) đính kèm dự thảo phiếu lấy ý kiến (theo mẫu do Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu cung cấp).

6.3 Trong vòng 1 (một) Ngày Làm Việc sau ngày nhận được Yêu Cầu Lấy Ý Kiến, Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu phải (i) xác định Ngày Chốt Sổ cho mục đích lấy ý kiến bằng văn bản, (ii) tự mình tiến hành hoặc gửi thông báo cho Đại Lý về Yêu Cầu Lấy Ý Kiến và Ngày Đăng Ký Cuối Cùng đó, và (iii) chỉ trong trường hợp một hoặc một số Người Sở Hữu Trái Phiếu yêu cầu lấy ý kiến bằng văn bản, tự mình tiến hành hoặc đề nghị Đại Lý xác nhận thẩm quyền yêu cầu lấy ý kiến bằng văn bản của (các) Người Sở Hữu Trái Phiếu đó phù hợp với quy định của Các Điều Kiện Trái Phiếu.

6.4 Trong vòng 3 (ba) Ngày Làm Việc kể từ ngày nhận được Yêu Cầu Lấy Ý Kiến, Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu phải làm việc với người yêu cầu lấy ý kiến để thống nhất nội dung phiếu lấy ý kiến và dự thảo nghị quyết/quyết định. Nếu các bên không thống nhất được các vấn đề nêu trên thì sẽ thực hiện theo quyết định (tài liệu) của người yêu cầu lấy ý kiến.

6.5 Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu có trách nhiệm chủ động làm việc với Đại Lý để bảo đảm Đại Lý sẽ gửi cho Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu danh sách Người Sở Hữu Trái Phiếu trong vòng 3 (ba) Ngày Làm Việc sau Ngày Đăng Ký Cuối Cùng có liên quan.

6.6 Sau khi đã có bảo đảm của người yêu cầu lấy ý kiến về việc chi trả chi phí tổ chức lấy ý kiến (đảm bảo đó phải đáp ứng được yêu cầu của Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu), trong vòng 2 (hai) Ngày Làm Việc kể từ ngày tất cả các công việc sau đã hoàn tất: (i) thống nhất nội dung phiếu lấy ý kiến và dự thảo nghị quyết/quyết định và (ii) Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu đã nhận được danh sách Người Sở Hữu Trái Phiếu, Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu phải gửi thông báo lấy ý kiến cho tất cả những người có quyền nhận thông báo theo quy định tại Mục 6.7 dưới đây (sau đây gọi là "***Thông Báo Lấy Ý Kiến***"). Thông Báo Lấy Ý Kiến phải có thông tin về thời điểm cuối cùng nhận ý kiến và phải được gửi ít nhất 15 (mười lăm) Ngày Làm Việc trước thời điểm đó hoặc một thời hạn khác ngắn hơn được nêu tại thông báo đó theo toàn quyền quyết định của Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu. Kèm theo Thông Báo Lấy Ý Kiến phải có phiếu lấy ý kiến và dự thảo quyết định/nghị quyết. Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu có quyền gia hạn thời gian lấy ý kiến trong trường hợp đã đến thời điểm cuối cùng nhận ý kiến mà chưa đủ phiếu lấy ý kiến cần thiết để thông qua một, một số hoặc toàn bộ nội dung xin ý kiến nhưng trong mọi trường hợp thời gian gia hạn lấy ý kiến không được vượt quá 45 (bốn mươi lăm) Ngày Làm Việc kể từ thời điểm cuối cùng nhận ý kiến và phải thông báo cho những Người Sở Hữu Trái Phiếu về việc gia hạn này.

6.7 Bất kỳ Người Sở Hữu Trái Phiếu nào có tên trên Sổ Đăng Ký tại Thời Điểm Khóa Sổ có liên quan cũng sẽ có quyền được lấy ý kiến theo Thông Báo Lấy Ý Kiến đó. Chỉ có Người Sở Hữu Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành và Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu mới được nhận Thông Báo Lấy Ý Kiến. Tuy nhiên, chỉ có Người Sở Hữu Trái Phiếu mới được đưa ra ý kiến.

6.8 Phiếu lấy ý kiến đã được trả lời phải được Người Sở Hữu Trái Phiếu có liên quan ký và đóng dấu (nếu có) hợp lệ.

6.9 Phiếu lấy ý kiến gửi về Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu phải được đựng trong phong bì dán kín. Các phiếu lấy ý kiến gửi về Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu sau thời hạn đã xác định tại Thông Báo Lấy Ý Kiến đều không hợp lệ (trừ trường hợp Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu gia hạn thời gian lấy ý kiến Người Sở Hữu Trái Phiếu quy định tại Mục 6.6 trên đây).

6.10 Tại mỗi thời điểm kiểm phiếu tại Mục 6.11, Tổ Chức Phát Hành và Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu phải cùng nhau kiểm phiếu và lập biên bản kiểm phiếu. Biên bản kiểm phiếu phải có các nội dung chủ yếu sau đây:

(a) Mục đích và các vấn đề cần lấy ý kiến để thông qua quyết định;

(b) Số Người Sở Hữu Trái Phiếu với tổng số phiếu biểu quyết đã tham gia biểu quyết, trong đó phân biệt số phiếu biểu quyết hợp lệ và số biểu quyết không hợp lệ, kèm theo phụ lục danh sách những Người Sở Hữu Trái Phiếu tham gia biểu quyết tính đến thời điểm lập biên bản kiểm phiếu;

(c) Tổng số phiếu tán thành, không tán thành đối với từng vấn đề; và

(d) Các quyết định đã được thông qua.

6.11 Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu tiến hành kiểm phiếu tại các thời điểm như sau, tùy từng trường hợp áp dụng:

(a) (i) Khi Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu nhận được số lượng phiếu lấy ý kiến của những Người Sở Hữu Trái Phiếu nắm giữ số lượng Trái Phiếu chiếm tỷ lệ cần thiết để thông qua quyết định theo Các Điều Kiện Trái Phiếu (để làm rõ, trong trường hợp có nhiều nội dung lấy ý kiến thì số lượng phiếu lấy ý kiến cần thiết là số lượng phiếu lấy ý kiến của những Người Sở Hữu Trái Phiếu nắm giữ số lượng Trái Phiếu chiếm tỷ lệ cần thiết đối với vấn đề cần tỷ lệ thông qua cao nhất) hoặc (ii) khi hết thời hạn lấy ý kiến mà Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu đồng ý gia hạn thời gian lấy ý kiến theo quy định tại Mục 6.6 thì:

(A) Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ tiến hành kiểm phiếu và lập Biên bản kiểm phiếu theo quy định tại Mục 6.10.

(B) Trong trường hợp một, một số hoặc toàn bộ các nội dung xin ý kiến đã được thông qua bởi những Người Sở Hữu Trái Phiếu nắm giữ số lượng Trái Phiếu cần thiết theo Các Điều Kiện Trái Phiếu, căn cứ vào biên bản kiểm phiếu, Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ ký và ban hành Nghị quyết đối với một, một số hoặc toàn bộ các nội dung xin ý kiến đã được chấp thuận (nếu có).

(b) (i) Đến thời điểm cuối cùng nhận ý kiến mà Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu không gia hạn thời gian lấy ý kiến theo quy định tại Mục 6.6 hoặc (ii) khi kết thúc thời gian gia hạn thời gian lấy ý kiến theo quy định tại Mục 6.6 hoặc (iii) khi Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu đã nhận đủ phiếu lấy ý kiến của toàn bộ Người Sở Hữu Trái Phiếu, Đại Diện Người Sở Hữu tiến hành kiểm phiếu, lập Biên bản kiểm phiếu, ký và ban hành Nghị quyết đối với các nội dung lấy ý kiến trên cơ sở biên bản kiểm phiếu đã lập, trừ nội dung đã được chấp thuận tại Mục 6.11(a)(B) (nếu có).

6.12 Tỷ lệ cần thiết để thông qua một quyết định/nghị quyết của những Người Sở Hữu Trái Phiếu theo hình thức lấy ý kiến bằng văn bản được quy định cụ thể tại Các Điều Kiện Trái Phiếu. Tất cả các Nghị quyết có hiệu lực kể từ ngày ký.

7. Triệu Tập Hội Nghị/Lấy Ý Kiến Bằng Văn Bản Nếu Trái Phiếu Đã Đăng Ký Với Trung Tâm Lưu Ký

7.1 Nếu Trái Phiếu đã được đăng ký với Trung Tâm Lưu Ký thì Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu vẫn có trách nhiệm tổ chức Hội Nghị hoặc tổ chức lấy ý kiến bằng văn bản của những Người Sở Hữu Trái Phiếu theo các quy định từ Mục 1 đến Mục 6 Phụ Lục này với những thay đổi cho phù hợp tương ứng. Tuy nhiên các vấn đề về (i) Người Sở Hữu Trái Phiếu có quyền tham dự Hội Nghị hay nhận Thông Báo Lấy Ý Kiến (tùy trường hợp áp dụng), hay (ii) trách nhiệm của Tổ Chức Phát Hành trong việc thông báo cho Trung Tâm Lưu Ký về việc tổ chức Hội Nghị hoặc lấy ý kiến bằng văn bản của những Người Sở Hữu Trái Phiếu, kể cả về ngày chốt danh sách/sổ đăng ký Người Sở Hữu Trái Phiếu (hoặc tài liệu tương tự) và các vấn đề khác (nếu có), sẽ được thực hiện theo quy định của pháp luật và quy chế của Trung Tâm Lưu Ký.

7.2 Tổ Chức Phát Hành có trách nhiệm thực hiện các thủ tục cần thiết để có được danh sách/sổ đăng ký Người Sở Hữu Trái Phiếu (hoặc tài liệu tương tự) do Trung Tâm Lưu Ký lập cho mục đích tổ chức Hội Nghị hoặc lấy ý kiến bằng văn bản của những Người Sở Hữu Trái Phiếu (tùy trường hợp áp dụng) và cung cấp cho Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu và hỗ trợ Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu trong việc tổ chức Hội Nghị hoặc lấy ý kiến bằng văn bản như vậy.

8. Các Quy Định Chung

8.1 Thời điểm xác định số đại biểu tham dự cần thiết để tiến hành Hội Nghị là lúc kết thúc 45 (bốn mươi lăm) phút tính từ thời điểm ấn định khai mạc Hội Nghị.

8.2 Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu phải triệu tập Hội Nghị lần thứ hai (do lần triệu tập thứ nhất không đủ điều kiện số đại biểu tham dự) trong thời hạn 20 (hai mươi) Ngày Làm Việc kể từ ngày tổ chức Hội Nghị lần thứ nhất bằng một thông báo tương tự Thông Báo Tổ Chức Hội Nghị (mà không cần phải nhận được một Yêu Cầu Triệu Tập). Nếu không tổ chức được Hội Nghị trong lần triệu tập thứ hai cũng do thiếu đại biểu dự họp thì quy trình triệu tập Hội Nghị phải được lặp lại từ đầu.

8.3 Khi Hội Nghị quyết định bất kỳ vấn đề nào thuần túy liên quan đến thể thức, thủ tục hay chương trình tổ chức Hội Nghị mà không phải là vấn đề cần được biểu quyết được đề cập trong dự thảo nghị quyết (hay trong kiến nghị bổ sung chương trình) (kể cả bầu ban kiểm phiếu và ấn định chương trình và nội dung Hội Nghị), vấn đề đó được xem là được

quyết định hoặc chấp thuận bởi Hội Nghị nếu được tán thành bởi một hoặc một số Người Sở Hữu Trái Phiếu sở hữu số Trái Phiếu chiếm ít nhất 50% (năm mươi phần trăm) tổng mệnh giá số Trái Phiếu đang lưu hành của những Người Sở Hữu Trái Phiếu tham dự Hội Nghị.

8.4 Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ thông báo nội dung quyết định/nghị quyết của những Người Sở Hữu Trái Phiếu cho tất cả những Người Sở Hữu Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành và Đại Lý trong thời hạn 5 (năm) Ngày Làm Việc kể từ ngày được ban hành. Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ lưu giữ tại địa chỉ đăng ký của mình bản gốc mọi biên bản Hội Nghị, biên bản kiểm phiếu và toàn văn nghị quyết/quyết định của những Người Sở Hữu Trái Phiếu cùng các tài liệu liên quan đến việc tổ chức Hội Nghị và lấy ý kiến bằng văn bản của những Người Sở Hữu Trái Phiếu và có thể cung cấp bản sao (có xác nhận sao y bản chính của Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu) cho Người Sở Hữu Trái Phiếu theo yêu cầu trên cơ sở có thu phí.

8.5 Mọi chi phí, phí tổn thực tế (nếu người yêu cầu tổ chức Hội Nghị hay lấy ý kiến là Tổ Chức Phát Hành) hoặc mọi chi phí, phí tổn hợp lý (nếu người yêu cầu tổ chức Hội Nghị hay lấy ý kiến không phải là Tổ Chức Phát Hành) liên quan đến việc triệu tập và tổ chức Hội Nghị hay lấy ý kiến bằng văn bản sẽ do Tổ Chức Phát Hành gánh chịu.

PHỤ LỤC III
MẪU THỎA THUẬN THAM GIA

THỎA THUẬN THAM GIA này (sau đây gọi là "***Thỏa Thuận Tham Gia***") được lập vào ngày [*điền ngày dương lịch*] tháng [*điền tháng dương lịch*] năm [*điền năm dương lịch*] giữa:

(1) **[*Điền tên chính thức của Tổ Chức Phát Hành tại thời điểm ký Thỏa Thuận Tham Gia*]** (sau đây gọi là "***Tổ Chức Phát Hành***")

Mã số doanh nghiệp (hoặc tương đương)	:	[*Điền mã số doanh nghiệp hoặc tương đương của Tổ Chức Phát Hành xác định tại thời điểm ký Thỏa Thuận Tham Gia*]
Địa chỉ đăng ký	:	[*Điền địa chỉ đăng ký chính thức của Tổ Chức Phát Hành xác định tại thời điểm ký Thỏa Thuận Tham Gia*]
Người đại diện	:	[•]
Chức vụ	:	[•]

và

(2) [***Điền tên chính thức của Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu Thay Thế tại thời điểm ký Thỏa Thuận Tham Gia***] (sau đây gọi là "***Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu Thay Thế***")

Mã số doanh nghiệp (hoặc tương đương)	:	[*Điền mã số doanh nghiệp hoặc tương đương của Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu Thay Thế xác định tại thời điểm ký Thỏa Thuận Tham Gia*]
Địa chỉ đăng ký	:	[*Điền địa chỉ đăng ký chính thức của Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu Thay Thế xác định tại thời điểm ký Thỏa Thuận Tham Gia*]
Người đại diện	:	[•]
Chức vụ	:	[•]

CƠ SỞ KÝ KẾT:

(A) Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu Thay Thế đã nghiên cứu Hợp đồng đại diện người sở hữu trái phiếu ngày [•] tháng [•] năm 2018 được ký kết giữa Tổ Chức Phát Hành và Công ty Cổ Phần Chứng Khoán Kỹ Thương (sau đây gọi là "***Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu***") liên quan đến các trái phiếu được Tổ Chức Phát Hành phát hành trên cơ sở bản công bố thông tin do Tổ Chức Phát Hành ban hành ngày [•] tháng [•] năm 2018 và đồng ý thay thế Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu Đương Nhiệm để thực hiện các công việc, nhiệm vụ và hưởng các quyền, quyền hạn và lợi ích của Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu được quy định cụ thể trong Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu; và

(B) Theo quy định tại Điều 9.1(c) của Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu, Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu Thay Thế phải ký kết Thỏa Thuận Tham Gia này với Tổ Chức Phát Hành.

Trừ khi được định nghĩa khác trong Thỏa Thuận Tham Gia này, các từ ngữ viết hoa được sử dụng trong Thỏa Thuận Tham Gia này sẽ có nghĩa như được định nghĩa trong Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu.

CÁC BÊN THỎA THUẬN NHƯ SAU:

1. Công Nhận Quyền Và Nghĩa Vụ

1.1 Bằng Thỏa Thuận Tham Gia này, Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu Thay Thế công nhận và đồng ý với Tổ Chức Phát Hành và những Người Sở Hữu Trái Phiếu rằng kể từ ngày ký Thỏa Thuận Tham Gia này, Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu Thay Thế (i) sẽ trở thành Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu thay cho Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu Đương Nhiệm (xác định tại thời điểm ngay trước ngày ký Thỏa Thuận Tham Gia này), và (ii) do vậy, sẽ có mọi nhiệm vụ, công việc và được hưởng mọi quyền, quyền hạn và lợi ích của Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu được quy định cụ thể trong Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu và các Văn Kiện Trái Phiếu khác.

1.2 Kể từ ngày ký Thỏa Thuận Tham Gia này, bất kỳ dẫn chiếu nào đến Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu theo Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ được hiểu là dẫn chiếu đến Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu Thay Thế.

2. Thông Báo

Vì mục đích nêu tại Điều Kiện 12.2 của Các Điều Kiện Trái Phiếu và Điều 11.4 của Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu, địa chỉ và số fax của Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu Thay Thế như sau:

[•]
Địa chỉ: [•]
Người nhận: [•]
Fax: [•]
Website: [•]

3. Các Quy Định Khác

3.1 Thỏa Thuận Tham Gia này là một Văn Kiện Trái Phiếu.

3.2 Các quy định tại các Điều 11.4, 11.5, 11.6 và 11.7 của Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ được áp dụng *với những sửa đổi cần thiết cho phù hợp với ngữ cảnh* cho Thỏa Thuận Tham Gia này như thể được quy định rõ ràng trong Thỏa Thuận Tham Gia này.

3.3 Thỏa Thuận Tham Gia này được ký thành 6 (sáu) bản gốc, có giá trị pháp lý như nhau. Tổ Chức Phát Hành giữ bốn (4) bản gốc và Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu Thay Thế giữ hai (2) bản gốc

ĐỂ GHI NHẬN THỎA THUẬN CỦA CÁC BÊN, các bên (thông qua người đại diện được ủy quyền hợp lệ của mình) đã ký kết Thỏa Thuận Tham Gia này vào ngày được nêu ở trang đầu tiên của Thỏa Thuận Tham Gia này.

[*Tên chính thức của Tổ Chức Phát Hành*]	[*Tên chính thức của Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu Thay Thế*]
Chữ ký: _____	Chữ ký: _____
Họ tên: [●]	Họ tên: [●]
Chức vụ: [●]	Chức vụ: [●]