

KIẾN TẠO TƯƠNG LAI



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN
2018



04

CHƯƠNG 1

ẤN TƯỢNG VINHOMES 2018 & THÔNG ĐIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Tầm nhìn, sứ mệnh và giá trị cốt lõi	06
Ấn tượng Vinhomes 2018	08
Các chỉ tiêu kinh doanh cơ bản giai đoạn 2015 – 2018	10
Danh hiệu, giải thưởng nổi bật 2018	11
Các sự kiện nổi bật 2018	12
Thông điệp của Chủ tịch Hội đồng Quản trị	14

16

CHƯƠNG 2

GIỚI THIỆU VINHOMES

Tổng quan Vinhomes	18
Các dấu mốc phát triển	20
Lĩnh vực kinh doanh chính	22
Hội đồng Quản trị	34
Ban Giám đốc	36
Ban Kiểm soát	39
Chiến lược phát triển	40

42

CHƯƠNG 3

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2018 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2019

Tình hình kinh tế vĩ mô năm 2018 và triển vọng kinh tế năm 2019	44
Kết quả hoạt động kinh doanh 2018	50
Các chỉ số tài chính cơ bản giai đoạn 2015 – 2018	55
Kế hoạch phát triển năm 2019	58

60

CHƯƠNG 4

QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

Mô hình quản trị doanh nghiệp tại Vinhomes	62
Báo cáo của Hội đồng Quản trị	68
Báo cáo của Ban Kiểm soát	72
Báo cáo Quản trị	73
Hoạt động kiểm toán nội bộ	74
Quản trị rủi ro	75
Thông tin cổ phiếu và Quan hệ Cổ đông	75

80

CHƯƠNG 5

PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Tầm nhìn bền vững	82
Đánh giá thực hiện các mục tiêu tăng trưởng bền vững năm 2018	85
Chiến lược phát triển bền vững	90

94

CHƯƠNG 6

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Thông tin chung	97
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	100
Báo cáo kiểm toán độc lập	101
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	102
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	104
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	105
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	107



Vinhomes Central Park (TP. HCM)

CHƯƠNG 1

ẤN TƯỢNG
VINHOMES 2018
VÀ THÔNG ĐIỆP
CỦA CHỦ TỊCH HỘI
ĐỒNG QUẢN TRỊ

Tầm nhìn, sứ mệnh và giá trị cốt lõi	06
Ấn tượng Vinhomes 2018	08
Các chỉ tiêu kinh doanh cơ bản giai đoạn 2015 – 2018	10
Danh hiệu, giải thưởng nổi bật 2018	11
Các sự kiện nổi bật 2018	12
Thông điệp của Chủ tịch Hội đồng Quản trị	14



TÂM NHÌN, SỨ MỆNH VÀ GIÁ TRỊ CỐT LÕI

Là công ty thành viên
của Tập đoàn Vingroup,
Vinhomes kế thừa
và tiếp tục phát huy
tầm nhìn, sứ mệnh và
các giá trị cốt lõi của
Vingroup.



Tầm nhìn

Vinhomes là công ty đầu tư, kinh doanh và quản lý bất động sản số một Việt Nam với quy mô, tốc độ phát triển và chất lượng dịch vụ đẳng cấp, dẫn dắt thị trường bất động sản Việt Nam phát triển bền vững, tiến tới vươn tầm quốc tế.



Sứ mệnh

Tiên phong mang đến trải nghiệm sống lý tưởng giữa lòng đô thị với những khu dân cư được quy hoạch chuyên nghiệp, tiện ích dịch vụ đồng bộ, môi trường xanh sạch, giúp định hình phong cách sống mới cho người dân Việt Nam.

Vinhomes mong muốn kết nối cộng đồng cư dân, xây dựng môi trường sống văn minh, năng động cùng không gian sống xanh, giúp khách hàng tận hưởng cuộc sống tốt đẹp và chất lượng mỗi ngày.



Văn hóa Vinhomes

Văn hóa làm việc tốc độ cao, hiệu quả và tuân thủ kỷ luật đã thấm nhuần trong mọi hành động của cán bộ nhân viên Vinhomes, tạo nên sức mạnh tổng hợp đưa Vinhomes phát triển vượt bậc trong lĩnh vực bất động sản. Sự quyết liệt và nhiệt huyết không chỉ là đặc điểm nổi bật trong công việc mà cũng là nét văn hóa đặc trưng của Vinhomes trong các hoạt động văn thể và hoạt động vì cộng đồng. Phát huy sáu giá trị cốt lõi của Tập đoàn, Vinhomes đã phát động các chương trình thi đua như phong trào "Người tốt việc tốt", phong trào thi đua thực hành tiết kiệm hiệu quả, chiến dịch đào tạo 12 giờ chuyển đổi để thành công. Các chương trình giúp cho cán bộ nhân viên thay đổi cách nghĩ, cách làm việc, tiết kiệm thời gian và nâng cao hiệu quả công việc.

Tại Vinhomes, mỗi thành viên đều xác định và coi nơi đây là ngôi nhà thứ hai, nơi mình gắn bó và dành phần lớn thời gian hàng ngày. Ở bất cứ vai trò và vị trí nào, chúng tôi luôn tự hào là Người Vinhomes.



Giá trị cốt lõi

TÍN

Bảo vệ chữ TÍN như bảo vệ danh dự của chính mình, luôn chuẩn bị đầy đủ năng lực thực thi và nỗ lực hết mình để đảm bảo đúng cam kết.

TÂM

Đặt chữ TÂM làm nền tảng, luôn thượng tôn pháp luật, duy trì đạo đức, lấy khách hàng làm trung tâm.

TRÍ

Coi sáng tạo là sức sống, là đòn bẩy phát triển, đề cao tinh thần dám nghĩ, dám làm, chủ trương xây dựng một "Doanh nghiệp học tập".

TỐC

Đặt tôn chỉ "tốc độ, hiệu quả trong từng hành động", thực hành "Quyết định nhanh – Đầu tư nhanh – Triển khai nhanh – Bán hàng nhanh – Thay đổi và thích ứng nhanh".

TINH

Đặt mục tiêu "Con người tinh hoa – Sản phẩm và Dịch vụ tinh hoa – Cuộc sống tinh hoa – Xã hội tinh hoa" cho mọi hoạt động của mình.

NHÂN

Xây dựng các mối quan hệ với tinh thần nhân văn, tạo dựng "Nhân hòa" trên cơ sở công bằng, chính trực và nêu cao sức mạnh đoàn kết.

ẤN TƯỢNG VINHOMES 2018



293.082 tỷ đồng vốn hóa thị trường
Niêm yết thành công trên sàn chứng khoán **HOSE**,
trở thành công ty có vốn hóa lớn **thứ hai** thị trường Việt Nam



Gần **67,6** nghìn tỷ đồng doanh số *



Phát triển **34** công trình tại **8** tỉnh thành



Mở bán **6** dự án lớn



Ký hợp đồng mua bán và nhận đặt cọc
cho hơn **15.000** căn hộ, biệt thự và nhà phố thương mại *

Bàn giao **10.980**

căn hộ, biệt thự và nhà phố thương mại *



Đưa vào vận hành **5** khu đô thị



Số lượng nhân viên

6.258 người



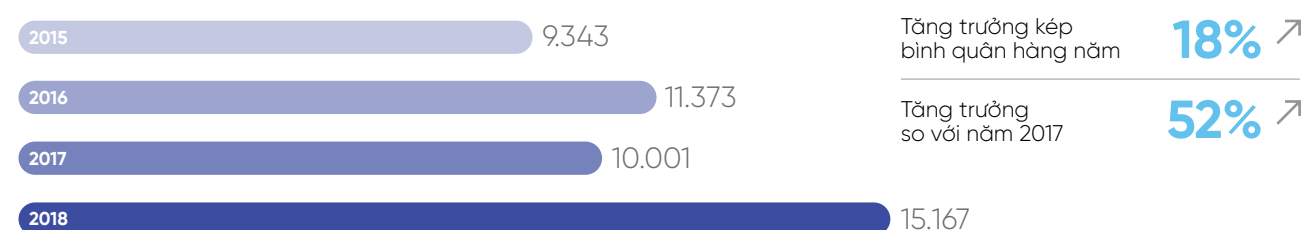
Top 5 thương hiệu
đắt giá nhất Việt Nam



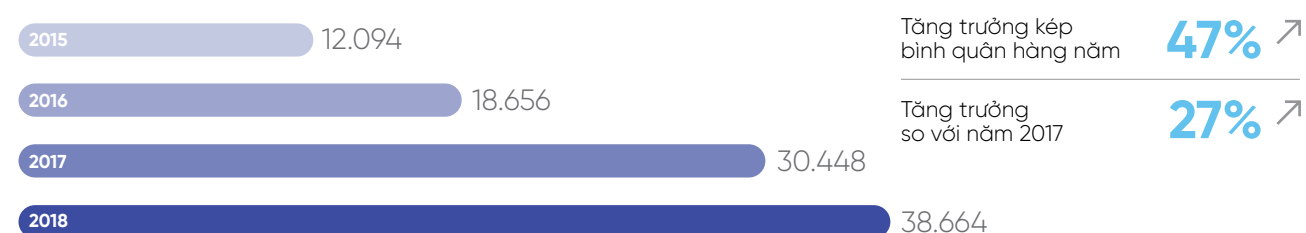
(*) Bao gồm các căn hộ, biệt thự và nhà phố thương mại trong các dự án của Vinhomes và các dự án hợp tác kinh doanh với Vingroup và các công ty con của Vingroup

CÁC CHỈ TIÊU KINH DOANH CƠ BẢN GIAI ĐOẠN 2015 – 2018

Số căn bán (Căn)^(*) ^(**)



Doanh thu thuần (Tỷ đồng)^(**)



Vốn chủ sở hữu (Tỷ đồng)



Tổng tài sản (Tỷ đồng)



(*) Bao gồm các căn hộ, biệt thự và nhà phố thương mại trong các dự án của Vinhomes và các dự án hợp tác kinh doanh với Vingroup và các công ty con của Vingroup.
 (**) Số liệu giả định Vinhomes đã hoàn thành việc tái cấu trúc từ đầu năm 2015.

DANH HIỆU, GIẢI THƯỞNG NỔI BẬT NĂM 2018



Bốn dự án do Vinhomes phát triển, quản lý vận hành, bao gồm: Vinhomes Riverside, Vinhomes Times City – Park Hill, Vinhomes Imperia và Vinhomes Central Park **được bình chọn vào Top 20 không gian sống chuẩn mực nhất Việt Nam**



Tập đoàn Vingroup được vinh danh vị trí số một trong **Top 10 chủ đầu tư bất động sản uy tín nhất Việt Nam** tại Giải thưởng Bất động sản Quốc gia Việt Nam



Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside được vinh danh **Dự án Bất động sản tốt nhất thế giới 2018** tại Hệ thống Giải thưởng Bất động sản Quốc tế – International Property Awards

GIAO DỊCH NIÊM YẾT CỔ PHẦN CỦA VINHOMES TRÊN SÀN CHỨNG KHOÁN HOSE NHẬN ĐƯỢC CÁC GIẢI THƯỞNG DANH GIÁ BAO GỒM:



Giao dịch vốn cổ phần lần đầu (IEO) **xuất sắc nhất khu vực Châu Á và Việt Nam của Finance Asia**



Giao dịch phát hành vốn **xuất sắc nhất tại thị trường cận biên khu vực châu Á của IFR Asia**



Giao dịch vốn cổ phần lần đầu (IEO) **xuất sắc nhất Việt Nam của The Asset**

CÁC SỰ KIỆN NỔI BẬT NĂM 2018

01

NIÊM YẾT CỔ PHIẾU VINHOMES, HUY ĐỘNG GẦN 1,4 TỶ ĐÔ LA MỸ, TRỞ THÀNH CÔNG TY CỔ VỐN HÓA LỚN THỨ HAI TRÊN THỊ TRƯỜNG CHỨNG KHOÁN VIỆT NAM

Ngày 17 tháng 5 năm 2018, CTCP Vinhomes đã chính thức niêm yết gần 2,68 tỷ cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("HOSE") và hiện là một trong hai cổ phiếu có vốn hóa lớn nhất trên thị trường, chỉ sau công ty mẹ Vingroup. Sau ngày niêm yết, các cổ đông Vinhomes đã huy động được gần 1,4 tỷ đô la Mỹ từ giao dịch chuyển nhượng cổ phần Vinhomes cho nhiều nhà đầu tư quốc tế uy tín, đánh dấu giao dịch chuyển nhượng cổ phần lớn nhất Việt Nam từ trước đến nay.



04

SỰ KIỆN "THE BEAT OF SPORTIA" THU HÚT HƠN 5.000 CƯ DÂN TƯƠNG LAI

Tháng 12 năm 2018, ngày hội gia đình "The Beat of Sportia" thu hút hơn 5.000 khách hàng tiềm năng. Theo đúng tinh thần "Thành phố thông minh năng động", khách mời tại sự kiện còn được tham gia chuỗi hoạt động vui chơi, vận động cũng như đại nhạc hội sôi động và bốc thăm trúng thưởng.

05

MỞ BÁN DỰ ÁN VINHOMES SPORTIA

Tháng 11 năm 2018, Vinhomes mở bán dự án đại đô thị Vinhomes Sportia (trước đây là VinCity Sportia). Được quy hoạch trở thành "Thành phố thông minh năng động", Vinhomes Sportia ứng dụng đồng bộ và toàn diện công nghệ hiện đại trong quản lý vận hành nhằm mang lại môi trường sống hiện đại, tiên tiến nhất cho cư dân. Đồng thời, Vinhomes Sportia sở hữu tiện ích đủ đầy với điểm nhấn Công viên thể thao lớn nhất Đông Nam Á, đem đến không gian rèn luyện sức khỏe ngoài trời quy mô, đáp ứng toàn diện nhu cầu của cư dân.



02

RA QUÂN GIỚI THIỆU DỰ ÁN VINHOMES OCEAN PARK

Tháng 09 năm 2018, đại lễ giới thiệu và ra quân dự án Vinhomes Ocean Park (tên cũ là VinCity Ocean Park) đã thu hút hơn 8.000 nhân viên môi giới bất động sản đến từ 20 đại lý cấp một. Tại buổi lễ, hàng ngàn tư vấn viên được đại diện chủ đầu tư đào tạo mọi thông tin, chính sách về dự án Vinhomes Ocean Park, chuẩn bị nền tảng để hỗ trợ tốt nhất cho các khách hàng.

03

KHAI TRƯƠNG LANDMARK 81 – TÒA NHÀ CAO NHẤT VIỆT NAM

Tháng 07 năm 2018, tòa nhà Landmark 81 thuộc Khu đô thị Vinhomes Central Park (Thành phố Hồ Chí Minh) chính thức đi vào hoạt động, trở thành tòa nhà cao nhất Việt Nam và cũng là tòa nhà cao thứ tám thế giới tại thời điểm đó.



06

MỞ BÁN DỰ ÁN VINHOMES OCEAN PARK

Tháng 10 năm 2018, Vinhomes mở bán đại dự án Vinhomes Ocean Park (trước đây là VinCity Ocean Park). Đây là dự án đầu tiên được quy hoạch theo mô hình Đại đô thị đẳng cấp quốc tế, tiếp tục kế thừa giá trị tiện ích đồng bộ và chất lượng cao của các khu đô thị Vinhomes. Dự án được thiết kế ưu việt với mật độ xây dựng thấp cùng các điểm nhấn cảnh quan độc đáo, tạo nên trải nghiệm sống vượt trội cho khách hàng.

07

CHUỖI SỰ KIỆN CHÀO ĐÓN GIÁNG SINH

Tháng 12 năm 2018, Vinhomes tổ chức thành công chuỗi sự kiện chào đón Giáng sinh tại sáu khu đô thị trên cả nước, thu hút hơn 30.000 cư dân tham dự. Đây là một trong những chuỗi sự kiện định kỳ hàng năm do các ban quản lý khu đô thị Vinhomes tổ chức và nhận được sự hưởng ứng tham gia nhiệt tình của cộng đồng cư dân.

THÔNGIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Kính thưa Quý Cổ đông,

Thay mặt Hội đồng Quản trị và Ban Lãnh đạo Công ty CP Vinhomes, tôi xin gửi tới Quý Cổ đông lời chào trân trọng cùng lời chúc sức khỏe, hạnh phúc và thành công!

Kính thưa Quý vị,

Năm 2018 tiếp tục là một năm gặt hái nhiều thành công và mở ra nhiều cơ hội mới cho nền kinh tế Việt Nam, thậm chí trong bối cảnh kinh tế thế giới chứng lại trước nguy cơ cạnh tranh thương mại giữa Mỹ và Trung Quốc gia tăng. Việt Nam tiếp tục là tâm điểm trong số các thị trường mới nổi nhờ tốc độ tăng trưởng kinh tế cao và tầng lớp trung lưu phát triển mạnh mẽ. Trong đó, thị trường bất động sản đã có nhiều chuyển biến tích cực: theo Cục Đầu tư nước ngoài, Bộ Kế hoạch và Đầu tư, trong năm 2018, thị trường thu hút 6,6 tỷ đô la Mỹ đăng ký vào lĩnh vực kinh doanh bất động sản, đứng thứ hai trong các lĩnh vực thu hút vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài.

Đây cũng là năm đánh dấu bước phát triển quan trọng của Vinhomes khi Công ty chính thức niêm yết trên sàn chứng khoán của Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) với mã VHM, trở thành công ty bất động sản có vốn hóa lớn nhất và công ty có vốn hóa lớn thứ hai thị trường chứng khoán Việt Nam. Với giá trị lên tới gần 1,4 tỷ đô la Mỹ, thương vụ phát hành lần đầu ra công chúng (IPO) của Vinhomes đã được nhiều tạp chí uy tín hàng đầu thế giới vinh danh là thương vụ phát hành thành công nhất khu vực châu Á và Việt Nam trong năm 2018.

Năm 2018 – Khẳng định vị thế dẫn đầu

Năm 2018, Vinhomes đạt 38,7 nghìn tỷ đồng doanh thu thuần hợp nhất và 19,7 nghìn tỷ đồng lợi nhuận trước thuế, tăng trưởng 153% và 835% so với năm 2017. Mức tăng trưởng ấn tượng này là kết quả của việc hoàn thiện và bàn giao sáu dự án lớn bao gồm Vinhomes Metropolis, Vinhomes Green Bay, Vinhomes The Harmony tại Hà Nội, Vinhomes Central Park, Vinhomes Golden River tại Thành phố Hồ Chí Minh, và Vinhomes Imperia tại Hải Phòng.

Vinhomes tiếp tục khẳng định uy tín, cam kết về chất lượng và tiến độ với việc hoàn thiện và bàn giao gần 10.980 căn hộ, biệt thự và nhà phố thương mại, và đưa vào vận hành năm khu đô thị mới, bao gồm tòa tháp Landmark 81 thuộc khu đô thị Vinhomes Central Park tại Thành phố Hồ Chí Minh. Không chỉ ghi dấu là tòa tháp cao nhất Việt Nam tại thời điểm hiện tại, Landmark 81 còn trở thành minh chứng cho sức sáng tạo, năng lực triển khai và khát vọng vươn tầm quốc tế của Vinhomes.

Năm 2018 cũng đánh dấu một mốc quan trọng khi Vinhomes công bố quy hoạch mô hình “Đại đô thị đẳng cấp quốc tế” và lần đầu mở bán dòng sản phẩm VinCity, nay đã được đổi tên là Vinhomes Sapphire. Đây là dòng sản phẩm khai trương đầu tiên của các khu đại đô thị Vinhomes. Chỉ trong vòng chưa đầy hai tháng sau ngày mở bán, 82% tổng số quỹ căn giai đoạn một đã được khách hàng đặt mua.

Không chỉ tập trung phát triển mạnh mẽ về thị trường và sản phẩm, trong năm 2018, Vinhomes cũng đẩy mạnh hoạt động tái cơ cấu để đảm bảo Công ty tiếp tục phát triển theo hướng chuyên nghiệp hóa và tập trung hóa. Theo đó, Vinhomes đã tiếp quản toàn bộ các đơn vị thành viên thuộc Tập đoàn Vingroup hoạt động trong mảng đầu tư và kinh doanh bất động sản nhà ở, văn phòng và các hạng mục liên quan. Việc tái cơ cấu này cũng nằm trong chiến lược phát triển mà chúng tôi đã cam kết với các nhà đầu tư để đảm bảo Công ty hoạt động tập trung, minh bạch và hạn chế các mâu thuẫn lợi ích cổ đông.

Vinhomes sau tái cơ cấu đã có tầm vóc của một nhà phát triển bất động sản uy tín và lớn nhất Việt Nam với hệ thống quản trị, điều hành tập trung, khép kín và toàn diện từ phát triển dự án, quản lý xây dựng, kinh doanh, đến vận hành. Cũng trong 2018, Vinhomes triển khai chuẩn hóa hệ thống phần mềm SAP trong tất cả các nghiệp vụ quản trị hệ thống xây dựng, bán hàng, vận hành, tài chính, và nhân sự, đảm bảo Công ty được quản lý thống nhất, minh bạch và có tính kết nối cao.

Cũng nằm trong chiến lược tái cấu trúc Công ty, Vinhomes đã triển khai mạnh mẽ nguyên tắc quản trị năm Hóa: “Hạt

nhân hoá – Chuẩn hóa – Đơn giản hóa – Tự động hóa – Chia sẻ hóa”, từ đó nâng cao năng suất lao động và hiệu quả tổ chức hệ thống. Công ty củng cố năng lực vận hành và quản lý phát triển các dự án bất động sản với việc nhận sáp nhập các công ty thuộc Khối xây dựng và Khối vận hành của Tập đoàn Vingroup, nâng số lượng nhân sự lên 6.258 người tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2018. Công ty đã nhanh chóng ổn định đội ngũ, sắp xếp công việc, thiết lập các quy trình quản trị phù hợp và thu hút thêm nhiều nhân sự quản lý cấp cao để chuẩn bị đội ngũ kế cận và chuẩn bị nhân sự triển khai các dự án nhà ở và thương mại phức hợp có quy mô ngày càng lớn trên toàn quốc.

Với tất cả các nỗ lực và thành tựu trên, trong các năm trở lại đây, Vinhomes liên tục có tên trong nhóm dẫn đầu 50 thương hiệu đắt giá nhất Việt Nam do Brand Finance bình chọn. Đặc biệt, Vinhomes cũng là thương hiệu bất động sản duy nhất của Việt Nam đủ tiêu chuẩn hiện diện trong bảng xếp hạng uy tín và danh giá này của Brand Finance.

Năm 2019 – Vững bước Tiên phong

Những kết quả ấn tượng trong năm 2018 không chỉ khiến toàn bộ cán bộ nhân viên Vinhomes tự hào, mà còn là động lực và thách thức để chúng tôi tiếp tục nỗ lực đạt được những kết quả tốt hơn nữa trong năm 2019.

Vào tháng 03 năm 2019, Vinhomes tiến hành chuyển đổi các dự án VinCity thành đại đô thị mang thương hiệu Vinhomes. Với quy mô và hạ tầng đồng bộ đang được đầu tư theo mô hình “Singapore và hơn thế nữa”, VinCity hội tụ đầy đủ điều kiện để chuyển đổi thành tiêu chuẩn Vinhomes.

Đồng thời, Công ty đã quyết định quy hoạch lại các dòng sản phẩm thành hai thương hiệu là Vinhomes và Happy

Town. Trong đó Vinhomes là thương hiệu bất động sản trung và cao cấp theo mô hình, đẳng cấp quốc tế. Happy Town là thương hiệu bất động sản nhà ở dành cho người có thu nhập thấp, nhằm giải quyết vấn đề nhà ở trong xã hội.

Trong năm 2019, chúng tôi sẽ tập trung triển khai ba dự án Đại đô thị Vinhomes. Các đại đô thị Vinhomes sẽ có quy mô lớn và hạ tầng đồng bộ, bao gồm ba dòng sản phẩm là Vinhomes Sapphire, Vinhomes Ruby và Vinhomes Diamond.

Tùy thuộc vào các vị trí và quy mô dự án khác nhau, Công ty sẽ lựa chọn và giới thiệu ba dòng sản phẩm nói trên để đáp ứng tốt hơn nhu cầu và nguyện vọng của từng nhóm đối tượng khách hàng. Đặc biệt, chúng tôi cũng đặt mục tiêu tiến tới xây dựng các đô thị thông minh, ứng dụng công nghệ số, kỹ thuật 4.0 trong xây dựng, quản lý và vận hành để không ngừng đẩy lùi giới hạn của chính mình, tạo ra những đô thị mới phát triển không thua kém bất cứ đô thị nào trên thế giới.

Để tiếp tục giữ vững vị thế là nhà phát triển bất động sản lớn nhất và uy tín nhất Việt Nam, và vươn tầm quốc tế, tôn chỉ trong hoạt động của Công ty là luôn ưu tiên hàng đầu về chất lượng và tiến độ dự án. Kế thừa những thành quả từ việc tái cấu trúc Công ty trong 2018, từ năm 2019, Công ty sẽ có đầy đủ điều kiện thuận lợi về một hệ thống với tính thống nhất và kết nối các giai đoạn từ phát triển dự án, quản lý xây dựng, kinh doanh đến vận hành để tiếp tục cam kết duy trì và nâng cao hơn nữa chất lượng sản phẩm cũng như đảm bảo tiến độ triển khai và bàn giao các dự án.

Trong năm 2019, Vinhomes sẽ tập trung đẩy mạnh hoạt động nhận diện và quản trị rủi ro cho hệ thống quản trị điều hành nhằm đảm bảo sự phát triển bền vững và hiệu quả của Công ty trong tương lai. Cụ thể, Công ty sẽ tiến hành rà soát toàn diện rủi ro cho

từng mảng kinh doanh và từng nghiệp vụ nhằm nhận diện, xếp loại từng loại rủi ro, từ đó đưa ra cơ chế kiểm soát cho từng rủi ro và tiến tới áp dụng các hệ thống phần mềm và tự động hóa quản trị rủi ro.

Công ty cũng sẽ tiếp tục đầu tư phát triển nguồn nhân lực. Tất cả cán bộ nhân viên của Vinhomes đều có cơ hội phát triển, phát huy năng lực trong một môi trường làm việc minh bạch, gắn kết, hướng tới hiệu quả cao. Bên cạnh việc tiếp tục phát triển chương trình đào tạo cán bộ nguồn, Công ty sẽ liên tục hoàn thiện quy chế đánh giá năng lực và quy chế phân quyền để đảm bảo mọi cán bộ quản lý của Vinhomes đều được trao trọng trách phù hợp và phát huy năng lực tốt nhất.

Thay mặt cho Hội đồng Quản trị, tôi xin gửi lời tri ân chân thành và kính chúc Quý vị sức khỏe, hạnh phúc và thành công. Chúng tôi mong muốn sẽ luôn nhận được sự ủng hộ và song hành của Quý vị trên chặng đường phía trước.

Trân trọng cảm ơn!

Nguyễn Diệu Linh
Chủ tịch Hội đồng Quản trị



CHƯƠNG 2

GIỚI THIỆU VINHOMES

Tổng quan Vinhomes	18
Các dấu mốc phát triển	20
Lĩnh vực kinh doanh chính	22
Hội đồng Quản trị	34
Ban Giám đốc	36
Ban Kiểm soát	39
Chiến lược phát triển	40



02



TỔNG QUAN VINHOMES

Công ty Cổ phần Vinhomes (gọi tắt là “**Vinhomes**” hoặc “**Công ty**”) là công ty bất động sản số một Việt Nam, hoạt động trong lĩnh vực phát triển, chuyển nhượng, vận hành và khai thác bất động sản nhà ở phức hợp.

Vinhomes là thương hiệu bất động sản trung và cao cấp theo mô hình đẳng cấp quốc tế. Các dự án Vinhomes đều có vị trí đắc địa tại các tỉnh thành trọng điểm hoặc có tốc độ đô thị hóa cao trên toàn quốc, và các thành phố có nhiều tiềm năng về phát triển du lịch. Thương hiệu Vinhomes bao gồm ba dòng sản phẩm là Vinhomes Sapphire, Vinhomes Ruby và Vinhomes Diamond.

Các dự án Vinhomes là các dự án khu đô thị phức hợp, quy mô lớn, hạ tầng phát triển đồng bộ với nhiều tiện ích và dịch vụ, phát huy tối đa lợi thế của hệ sinh thái Vingroup. Nhờ vậy Vinhomes được xem là nhà kiến tạo cộng đồng, không chỉ thuần túy cung cấp cho thị trường các sản phẩm bất động sản riêng lẻ, mà còn mang đến cho cư dân một môi trường sống chất lượng, văn minh, xanh, sạch và hiện đại, góp phần thay đổi đáng kể bộ mặt các đô thị của Việt Nam.

Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh từ ngày 17 tháng 05 năm 2018, mã chứng khoán VHM.



Tên doanh nghiệp

CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES



Mã cổ phiếu

VHM



Vốn điều lệ

33.495.139.180.000 đồng

(tại ngày 28 tháng 02 năm 2019)



Trụ sở chính

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



Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và mã số thuế

0102671977



Website

<https://vinhomes.vn>

CÁC DẤU MỐC PHÁT TRIỂN

2002

Thành lập Công ty Cổ phần Vincom, tiền thân của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ của Vinhomes

2008

CTCP Đô thị BIDV – PP được thành lập với vốn điều lệ đăng ký ban đầu là 300 tỷ đồng

2009

Đổi tên thành CTCP Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

2010

Tăng vốn điều lệ lên 2.000 tỷ đồng

2011

Trở thành công ty đại chúng và nhận 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 NHN

Khởi công dự án khu đô thị phức hợp cao cấp Vinhomes Times City, Hà Nội với hơn 12.000 căn hộ

2013

Đưa vào vận hành dự án Vinhomes Royal City, Hà Nội với gần 5.000 căn hộ

2018

Đổi tên thành Công ty Cổ phần Vinhomes. Tăng vốn điều lệ lên 28.365 tỷ đồng và niêm yết trên sàn chứng khoán HOSE, trở thành công ty có giá trị vốn hóa lớn thứ hai thị trường Việt Nam, chỉ sau công ty mẹ – Tập đoàn Vingroup

Ra mắt mô hình Đại đô thị đẳng cấp quốc tế và mở bán hai dự án Vinhomes Ocean Park (tên cũ là VinCity Ocean Park) và Vinhomes Sportia (tên cũ là VinCity Sportia)

Khai trương công trình Landmark 81 tại dự án khu đô thị phức hợp Vinhomes Central Park, với 81 tầng, cao 461m, xác lập kỷ lục tòa nhà cao nhất Việt Nam

2017

Đưa vào vận hành dự án Vinhomes Golden River tại Thành phố Hồ Chí Minh – khu đô thị sang trọng bậc nhất bên sông Sài Gòn và ngay trung tâm Quận 1

2016

Đưa vào vận hành dự án Vinhomes Central Park tại Thành phố Hồ Chí Minh – một trong những khu đô thị mới hiện đại và cao cấp bậc nhất Việt Nam với hơn 10.000 căn hộ, biệt thự và nhà phố thương mại

2015

Hoàn thành dự án Vinhomes Times City với phong cách kiến trúc sinh thái thân thiện của Đảo quốc Singapore

2014

Đưa vào vận hành dự án Vinhomes Riverside, Hà Nội, rộng 183,5 ha



LĨNH VỰC KINH DOANH CHÍNH

Phát triển và chuyển nhượng bất động sản

- Vinhomes là doanh nghiệp lớn nhất Việt Nam trong lĩnh vực phát triển và chuyển nhượng bất động sản
- Công ty hiện đang phát triển và chuyển nhượng các sản phẩm bất động sản trung và cao cấp tại Việt Nam với thương hiệu Vinhomes. Trong tương lai, Công ty sẽ phát triển thêm các dòng sản phẩm dành cho khách hàng có thu nhập thấp dưới thương hiệu Happy Town
- Các dự án Vinhomes là các dự án khu đô thị phức hợp có vị trí đắc địa, hạ tầng đồng bộ và đầy đủ tiện ích và dịch vụ, tạo nên một môi trường sống văn minh, đẳng cấp, để mỗi ngôi nhà ở Vinhomes trở thực sự là "Nơi hạnh phúc ngập tràn"



6 DỰ ÁN ĐƯỢC MỞ BÁN



10.980 SẢN PHẨM BĐS ĐƯỢC BÀN GIAO



67,6 NGHÌN TỶ VNĐ DOANH SỐ CHUYỂN NHƯỢNG BĐS

Vinhomes Central Park (TP. HCM)

Quản lý bất động sản

- Vinhomes là thương hiệu quản lý bất động sản chuyên nghiệp, uy tín, và có quy mô lớn nhất Việt Nam
- Công ty cung cấp đồng bộ các dịch vụ chất lượng cao trong tất cả các khu đô thị Vinhomes như trung tâm dịch vụ khách hàng 24/7, dịch vụ lễ tân, bảo vệ, dọn dẹp khu đô thị, kỹ thuật, chăm sóc cây xanh, nhằm mang đến dịch vụ khép kín, một môi trường xanh, sạch, tiện lợi và an toàn cho cư dân
- Dịch vụ quản lý bất động sản cũng đảm bảo duy trì khu đô thị theo các tiêu chuẩn chất lượng năm sao, bảo vệ và gia tăng giá trị cho tài sản của khách hàng
- Tính đến thời điểm 31 tháng 12 năm 2018, Công ty đang vận hành 17 khu đô thị, với 46.800 căn hộ, biệt thự dưới thương hiệu Vinhomes



17 KHU ĐÔ THỊ ĐANG VẬN HÀNH



46.800 CĂN HỘ, BIỆT THỰ QUẢN LÝ DƯỚI THƯƠNG HIỆU VINHOMES



Cho thuê bất động sản

- Cùng với hoạt động phát triển, chuyển nhượng và quản lý bất động sản, Vinhomes khai thác và quản lý hệ thống căn hộ và biệt thự dịch vụ 5 sao với thương hiệu Vinhomes Serviced Residences, đồng thời khai thác và quản lý hệ thống văn phòng cho thuê cao cấp tại các khu đô thị và dự án của Vinhomes
- Dịch vụ cho thuê bất động sản có trách nhiệm hỗ trợ khách hàng theo các chương trình đầu tư của Công ty có thể khai thác tài sản bất động sản Vinhomes với tỷ suất sinh lời tốt nhất
- Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2018, Vinhomes đang khai thác và quản lý năm tổ hợp căn hộ / biệt thự dịch vụ và hai khu văn phòng cho thuê tại Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh



2 KHU VĂN PHÒNG CHO THUÊ TẠI HÀ NỘI VÀ TP. HỒ CHÍ MINH



5 TỔ HỢP CĂN HỘ / BIỆT THỰ DỊCH VỤ



HOẠT ĐỘNG PHÁT TRIỂN VÀ CHUYỂN NHƯỢNG BẤT ĐỘNG SẢN

Nằm trong chiến lược phát triển các khu đô thị đẳng cấp quốc tế, không ngừng nâng tầm chất lượng cuộc sống cho người dân Việt Nam

Vinhomes sẽ phát triển các khu đô thị phức hợp và các khu đại đô thị đẳng cấp quốc tế để góp phần tái cấu trúc đô thị tương lai, nâng tầm chất lượng sống của người Việt hiện đại, với ba dòng sản phẩm đáp ứng nhu cầu của các đối tượng khách hàng đa dạng, bao gồm: Vinhomes Sapphire, Vinhomes Ruby, Vinhomes Diamond. Trong đó:

- **Vinhomes Sapphire:** Là dòng căn hộ hiện đại, dành cho giới trẻ năng động, ưa thích công nghệ, có xu hướng lựa chọn các giải pháp thông minh và linh hoạt trong cuộc sống
- **Vinhomes Ruby:** Là dòng căn hộ cao cấp dành cho nhóm khách hàng gia đình văn minh, hiện đại, hướng tới cuộc sống đẳng cấp, đủ đầy dịch vụ tiện ích chất lượng cao
- **Vinhomes Diamond:** Dòng căn hộ cao cấp nhất trong hệ thống Vinhomes, với các căn hộ đẳng cấp, đầy đủ tiện ích cao cấp dành cho các khách hàng tinh hoa

Vinhomes phân phối sản phẩm thông qua mạng lưới khoảng 158 đại lý với tổng cộng hơn 17.700 nhân viên mỗi giới. Vinhomes thường xuyên đánh giá, chọn lọc mạng lưới đại lý kỹ lưỡng theo các tiêu chí nghiêm ngặt. Nhân viên của các đại lý chính thức của Vinhomes được Công ty đào tạo để nắm rõ thông tin về thị trường, sản phẩm, các khía cạnh pháp lý, để có thể tư vấn và giải đáp mọi thắc mắc của khách hàng. Chính sách của Công ty là song hành với các đại lý như những đối tác chiến lược, không chỉ ở khâu phân phối sản phẩm mà còn trong công tác nghiên cứu thị trường, phát triển sản phẩm, truyền thông, tiếp thị và chăm sóc khách hàng. Công ty thường xuyên tổ chức các chương trình thi đua doanh số để thúc đẩy môi trường cạnh tranh công bằng, lành mạnh giữa các đại lý.



HOẠT ĐỘNG QUẢN LÝ BẤT ĐỘNG SẢN

Bên cạnh việc phát triển các sản phẩm bất động sản chất lượng cao, đảm bảo tiến độ bàn giao, Công ty luôn nỗ lực để kiến tạo môi trường sống tiện nghi, thoải mái và an toàn cho người dân tại những dự án mang thương hiệu Vinhomes

Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2018, Vinhomes đã đưa vào vận hành 17 khu đô thị tại tám tỉnh thành trên cả nước, với 46.800 căn hộ, biệt thự, nhà phố, phục vụ gần 200.000 cư dân. Với quy mô này, Vinhomes đang là nhà quản lý bất động sản lớn nhất Việt Nam.

Các khu đô thị Vinhomes cung cấp chất lượng vượt trội cho cư dân với cơ sở hạ tầng đồng bộ và hiện đại, các tiện ích đa dạng như sân chơi, khu thể thao, bể bơi bốn mùa, khu vực sảnh tiếp khách, hệ thống an ninh và dịch vụ lễ tân đẳng cấp, hệ thống trường học Vinschool, bệnh viện hoặc phòng khám quốc tế Vinmec, tổ hợp mua sắm, giải trí và ẩm thực Vincom, hệ thống siêu thị VinMart và cửa hàng tiện ích VinMart+.

Vinhomes luôn hướng tới mục tiêu kiến tạo môi trường sống văn minh để mỗi ngôi nhà ở Vinhomes thực sự là tổ ấm.

Khối vận hành của Công ty chịu trách nhiệm về hoạt động quản lý bất động sản Vinhomes bao gồm đầy đủ các dịch vụ từ lễ tân, bảo vệ, quản lý tiện ích công cộng, kỹ thuật, vệ sinh, và chăm sóc cây xanh. Với đầy đủ các chức năng như vậy, Vinhomes có thể cung cấp các dịch vụ quản lý khu đô thị khép kín, đảm bảo duy trì khu đô thị theo tiêu chuẩn năm sao một cách nhất quán, nâng cao tiêu chuẩn sống cho cư dân cũng như gia tăng giá trị tài sản cho khách hàng của Vinhomes.

HOẠT ĐỘNG CHÒ THUÊ BẤT ĐỘNG SẢN

Vinhomes quản lý hoạt động cho thuê bất động sản dưới thương hiệu Vinhomes Serviced Residences

Các căn hộ và biệt thự Vinhomes Serviced Residences có mặt tại những dự án cao cấp của Vinhomes và được rất nhiều khách hàng là công ty, tổ chức cũng như các cá nhân nước ngoài tin tưởng lựa chọn nhờ sự tiện nghi và dịch vụ đẳng cấp năm sao. Không chỉ đi kèm dịch vụ tiêu chuẩn, khách hàng của Vinhomes Serviced Residences còn được thụ hưởng cuộc sống chất lượng, đi kèm đầy đủ cảnh quan, tiện ích và môi trường sống trong suốt thời gian thuê căn hộ. Đây là giá trị vượt trội của Vinhomes Serviced Residences so với các khách sạn và căn hộ dịch vụ thông thường.

Vinhomes Serviced Residence phát triển danh mục khách hàng thông qua một đội ngũ đại lý nhiều kinh nghiệm và mạng lưới các đối tác thường xuyên của Vinhomes. Mô hình này cho phép Vinhomes Serviced Residences phát triển khách hàng một cách hiệu quả nhất.

Bên cạnh đó, VinOffice quản lý và cho thuê các khu văn phòng cao cấp tọa lạc tại các vị trí trung tâm kinh tế tài chính, được thiết kế để tận dụng tối đa ánh sáng, tiết kiệm năng lượng, mang đến không gian làm việc hiện đại, chuyên nghiệp.

Bên cạnh đó, VinOffice quản lý và cho thuê các khu văn phòng cao cấp tọa lạc tại các vị trí trung tâm kinh tế tài chính, được thiết kế để tận dụng tối đa ánh sáng, tiết kiệm năng lượng, mang đến không gian làm việc hiện đại, chuyên nghiệp.

Vinhomes Serviced Residences phát triển danh mục khách hàng thông qua một đội ngũ đại lý nhiều kinh nghiệm và mạng lưới các đối tác thường xuyên của Vinhomes. Mô hình này cho phép Vinhomes Serviced Residences phát triển khách hàng một cách hiệu quả nhất.

Tại thời điểm 31/12/2018, Vinhomes Serviced Residences và VinOffice đang có mặt tại những dự án sau:

- **Vinhomes Times City & Park Hill**
Hà Nội
- **Vinhomes Royal City**
Hà Nội
- **Vinhomes Metropolis**
Hà Nội
- **Vinhomes Central Park**
Thành phố Hồ Chí Minh
- **Vinhomes Golden River**
Thành phố Hồ Chí Minh
- **Vinhomes Đồng Khởi**
Thành phố Hồ Chí Minh

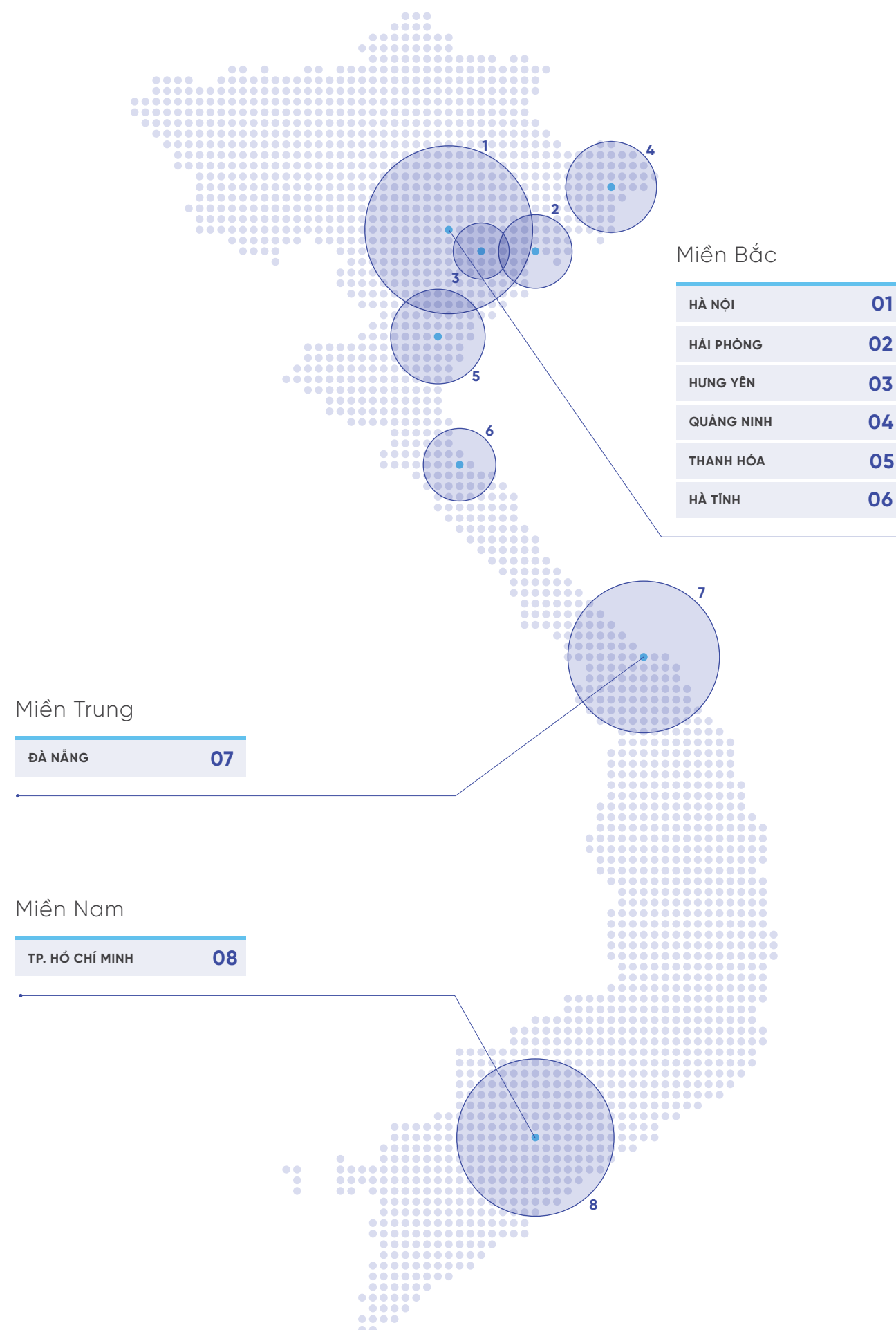


DANH MỤC DỰ ÁN

Vinhomes sở hữu quỹ đất lớn nhất trong số các chủ đầu tư bất động sản tại Việt Nam, là nền tảng cho sự tăng trưởng của Vinhomes không chỉ trong năm 2019 mà còn trong 10 đến 15 năm tới

Các dự án tiềm năng của Vinhomes đều tọa lạc tại các vị trí đắc địa ở các thành phố lớn trên cả nước. Công ty vẫn duy trì chiến lược không ngừng tìm kiếm các

vùng đất chưa được phát triển đúng tiềm năng, mở rộng thêm quỹ đất trải dài khắp Việt Nam để tiếp tục duy trì tốc độ tăng trưởng cao và bền vững.



DANH SÁCH CÔNG TY THÀNH VIÊN TẠI THỜI ĐIỂM
NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2018

STT	Tên công ty con	Địa điểm	Tỷ lệ nắm giữ (%)
1	Công ty CP Đầu tư Bất động sản Prime Land	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu Đô Thị Sinh Thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Hà Nội	92,5%
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	85,0%
3	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Sinh thái	Số 191 Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	99,2%
4	Công ty CP Đô thị Du lịch Cần Giờ	Số 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành Phố Hồ Chí Minh	99,9%
5	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	69,5%
6	Công ty TNHH Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya	Tầng 20A, Tòa Nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành Phố Hồ Chí Minh	97,9%
7	Công ty TNHH Bất động sản Tây Tăng Long	72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành Phố Hồ Chí Minh	90,0%
8	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Làng Văn	Số 07, Đường Trường Sa, Phường Hòa Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng	99,0%
9	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia	72A Nguyễn Trãi, Phường Thượng Đình, Quận Thanh Xuân, Hà Nội	57,9%
10	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Thương mại Phát Lộc	Tầng 20A, Tòa Nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành Phố Hồ Chí Minh	51,0%
11	Công ty TNHH Metropolis Hà Nội	Lô Đất Hh, Đường Phạm Hùng, Phường Mỹ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội	100%
12	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Phát triển Đô thị Tây Hà Nội	T4-L2-10, Phòng 10 Tầng 2, Tòa T4, Tttm Times City, Số 458 Minh Khai, Phường Vĩnh Tuy, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	100%
13	Công ty TNHH Trung tâm Tài chính Berjaya	Tầng 20A, Tòa Nhà Vincom Center, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành Phố Hồ Chí Minh	67,5%
14	Công ty TNHH Thương mại và Phát triển Thiên Niên Kỳ	Tầng 20A, Tòa Nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành Phố Hồ Chí Minh	100%
15	Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Đất Rong Vàng	290 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 8, Quận 3, Thành Phố Hồ Chí Minh	100%
16	Công ty CP Kinh doanh và Phát triển Thương mại An Thịnh	Tầng 20A, Tòa Nhà Vincom Center, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành Phố Hồ Chí Minh	85,0%
17	Công ty CP Phát triển GS Củ Chi	Tầng 20A, Tttm Vincom Center Đồng Khởi, Số 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành Phố Hồ Chí Minh	100%
18	Công ty CP Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	290 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 8, Quận 3, Thành Phố Hồ Chí Minh	100%

Tất cả các công ty thành viên được liệt kê trên đây có Hoạt động chính là Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản, riêng Công ty CP Kinh doanh và Phát triển Thương mại An Thịnh có Hoạt động chính là Kinh doanh bất động sản.

Công ty duy trì mô hình mỗi dự án được thành lập dưới một pháp nhân độc lập. Mô hình này cho phép Công ty quản lý doanh thu, chi phí, dòng tiền cho mỗi dự án một cách minh bạch, đồng thời, cho phép Công ty quản lý rủi ro dự án một cách hiệu quả nhất.



Vinhomes Royal City (Hà Nội)

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị ("HĐQT") của Công ty có sáu thành viên, trong đó có hai thành viên HĐQT độc lập. Nhiệm kỳ tối đa của từng thành viên là năm năm. Chủ tịch HĐQT do HĐQT bầu ra.

Cơ cấu HĐQT Vinhomes phù hợp với các tiêu chuẩn quản trị doanh nghiệp quốc tế của Tổ chức Hợp tác và Phát triển Kinh tế

(Organization for Economic Co-operation and Development, "OECD"). Trong đó, cơ cấu HĐQT có sự cân đối và đa dạng về lĩnh vực kinh nghiệm, độ tuổi, giới tính, và quốc tịch. HĐQT Vinhomes bao gồm hai thành viên HĐQT độc lập với nhiều năm kinh nghiệm hoạt động trên thị trường tài chính quốc tế.

Danh sách thành viên HĐQT của Vinhomes

Bà Nguyễn Diệu Linh

Chủ tịch HĐQT

Bà Nguyễn Diệu Linh được bầu vào HĐQT từ tháng 2 năm 2018 và giữ vị trí Phó chủ tịch HĐQT từ tháng 07 năm 2018 đến ngày 28 tháng 02 năm 2019. Từ ngày 28 tháng 02 năm 2019, bà Nguyễn Diệu Linh giữ vị trí Chủ tịch HĐQT. Bà cũng là người thực hiện công bố thông tin chính thức của Công ty. Bà Nguyễn Diệu Linh có hơn 15 năm làm việc tại Tập đoàn Vingroup và hiện là Phó chủ tịch Tập đoàn. Trước khi gia nhập Vingroup, bà Nguyễn Diệu Linh là chuyên gia pháp lý của hãng luật Ngo Miguieres & Partners tại Hà Nội. Bà tốt nghiệp Đại học Hà Nội với bằng Cử nhân Ngoại ngữ Pháp văn và Anh văn. Bà cũng tốt nghiệp Đại học Khoa học Xã hội và Nhân văn với bằng Cử nhân Luật trước khi hoàn thành khóa học Thạc sĩ Luật ở Pháp từ năm 2000 – 2001.

Ông Phạm Nhật Vượng

Thành viên HĐQT

Ông Phạm Nhật Vượng được bầu là thành viên HĐQT ngày 21 tháng 02 năm 2018 và giữ chức vụ Chủ tịch HĐQT từ ngày 21 tháng 02 năm 2018 đến ngày 28 tháng 02 năm 2019, trước khi chuyển giao chức vụ Chủ tịch HĐQT cho bà Nguyễn Diệu Linh. Ông Phạm Nhật Vượng là doanh nhân có nhiều thành tích đặc biệt trong hoạt động kinh doanh cả trong và ngoài nước. Tại Việt Nam, ông là cổ đông sáng lập và đồng hành cùng sự phát triển kinh doanh của Tập đoàn Vingroup cũng như Vinhomes. Ông đang giữ cương vị Chủ tịch HĐQT Tập đoàn Vingroup. Năm 2013, ông được Tạp chí Forbes chính thức công nhận là tỷ phú thế giới đầu tiên của Việt Nam và tiếp tục duy trì vị trí người giàu nhất Việt Nam từ đó đến nay.

Ông Nguyễn Việt Quang

Thành viên HĐQT

Ông Nguyễn Việt Quang được bầu vào HĐQT từ tháng 02 năm 2018 đến nay. Ông Nguyễn Việt Quang có hơn tám năm làm việc tại Tập đoàn Vingroup và hiện đang giữ vị trí Tổng giám đốc Tập đoàn. Trước khi gia nhập Vingroup, ông là thành viên HĐQT kiêm Trưởng Ban Kiểm soát Công ty TNHH Y Cao. Ông Nguyễn Việt Quang tốt nghiệp Đại học Kinh tế Quốc dân với bằng Cử nhân Quản trị Kinh doanh.

Bà Cao Thị Hà An

Thành viên HĐQT

Bà Cao Thị Hà An được bầu vào HĐQT từ tháng 02 năm 2018 đến nay. Bà Cao Thị Hà An là Giám đốc Phát triển Dự án của Tập đoàn Vingroup từ năm 2016. Trước khi gia nhập Tập đoàn Vingroup, bà An là Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Bảo Hiểm Quân Đội kiêm Giám đốc Công Ty CP Bảo Hiểm Quân Đội – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh. Bà có bằng sau đại học (Diploma) chuyên ngành Tài chính Bảo hiểm của Học viện Bảo hiểm Úc và New Zealand.

Ông Varun Kapur

Thành viên độc lập HĐQT

Ông Varun Kapur được bầu làm thành viên HĐQT độc lập từ tháng 02 năm 2018. Ông đã làm việc trong lĩnh vực đầu tư bất động sản tại Châu Á trong nhiều năm. Ông hiện đang làm việc tại Indgrowth Singapore và trước đó từng là Thành viên và Giám đốc điều hành tại TPG Capital tại Hong Kong và Singapore từ năm 2007 – 2012. Ông Varun Kapur tốt nghiệp Cử nhân Công nghệ Kỹ thuật Điện tại Viện Công nghệ Ấn Độ, Kanpur, Ấn Độ và có bằng Thạc sĩ Quản trị kinh doanh của Học viện quản lý tại Ahmedabad, Ấn Độ.

Ông Mueen Uddeen

Thành viên độc lập HĐQT

Ông Mueen Uddeen được bầu làm thành viên HĐQT độc lập từ tháng 02 năm 2018. Ông đã làm việc trong lĩnh vực đầu tư tài chính – ngân hàng tại châu Á trong nhiều năm. Ông hiện đang làm việc tại Arcpoint Associates Advisory Pte. Ltd. và trước đó ông từng làm việc tại Bank of America và là Giám đốc điều hành, Trưởng văn phòng JP Morgan Chase Bank tại Việt Nam. Ông Mueen Uddeen tốt nghiệp Cử nhân Khoa học tự nhiên danh dự của Đại học Manchester, Anh Quốc và có bằng Thạc sĩ Tài chính của trường Kinh doanh Richard Ivey thuộc Đại học Western Ontario, Canada.



BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc ("BGĐ") của Công ty gồm một Tổng Giám đốc ("TGD"), tám Phó Tổng Giám đốc ("PTGD") và một Giám đốc Tài chính. Tổng Giám đốc do HĐQT bổ nhiệm, là người chịu trách nhiệm trước Đại hội đồng Cổ đông ("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 PTGD và Giám đốc Tài chính do HĐQT bổ nhiệm theo đề xuất của Tổng Giám đốc.

BGĐ Công ty cũng có sự cân đối và đa dạng về lĩnh vực kinh nghiệm, độ tuổi, giới tính và quốc tịch. Dù mới chỉ được bổ nhiệm vào vị trí chính thức tại Vinhomes kể từ sau khi Vinhomes tái cấu trúc, bảy trên mười thành viên BGĐ Công ty là những thành viên đã có hơn năm năm làm việc trong lĩnh vực phát triển và kinh doanh bất động sản của Tập đoàn Vingroup trước khi lĩnh vực này được tái cấu trúc và chuyển vào Vinhomes năm 2018.

Danh sách BGĐ của Vinhomes

1 Bà Lưu Thị Ánh Xuân
TGD

Bà Lưu Thị Ánh Xuân được bổ nhiệm làm Tổng Giám đốc từ tháng 02 năm 2019. Trước khi được bổ nhiệm làm Tổng Giám đốc Vinhomes, bà cũng đã từng có thời gian là Tổng Giám đốc của Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Vinhomes 2 từ năm 2014 – 2017. Trước đó, bà đã đảm nhiệm chức vụ PTGD Ngân hàng Techcombank từ năm 2007 – 2010 và PTGD Ngân hàng VPBank từ năm 2012 – 2014. Bà Lưu Thị Ánh Xuân tốt nghiệp Thạc sỹ Quản trị kinh doanh Henley Management College, Anh Quốc.

2 Bà Đào Thị Thiên Hương
PTGD thường trực

Bà Đào Thị Thiên Hương được bổ nhiệm làm PTGD Thường trực từ tháng 01 năm 2019. Trước khi gia nhập Công ty, bà Đào Thị Thiên Hương là Thành viên và PTGD lĩnh vực tư vấn tại PwC (Việt Nam) từ năm 2012 – 2018 và từng có thời gian giữ chức vụ Giám đốc Tài chính tại Tập đoàn Sovico và VietJetAir từ năm 2008 – 2012. Bà Hương tốt nghiệp Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh của Đại học Kentucky, Mỹ.

3 Ông Douglas Farrell
PTGD Tài chính và Đầu tư

Ông Douglas Farrell được bổ nhiệm làm PTGD Tài chính và Đầu tư từ tháng 02 năm 2018. Trước khi gia nhập Công ty, ông Douglas Farrell từng là Giám đốc điều hành, Giám đốc M&A và Bất động sản, Australia & New Zealand tại Citigroup từ năm 2010 đến năm 2016 và là Thành viên sáng lập tại Quintet Partners từ năm 2016. Ông Douglas Farrell tốt nghiệp Cử nhân Tài chính của trường Đại học Macquarie, Úc và Cử nhân Kế toán thương mại của Viện Kế toán Công chứng Úc.

4 Ông Nguyễn Đức Quang
PTGD Kinh doanh và Tiếp thị

Ông Nguyễn Đức Quang được bổ nhiệm làm PTGD Kinh doanh và Tiếp thị từ tháng 02 năm 2018. Ông Nguyễn Đức Quang gia nhập Công ty từ năm 2014 và đóng vai trò quan trọng trong việc phát triển thị trường bất động sản khu vực phía Nam. Trước khi gia nhập Công ty, ông từng làm việc tại Mercedes – Benz An Du Autohaus và LG Electronics Việt Nam. Ông Nguyễn Đức Quang tốt nghiệp Cử nhân Quản trị Kinh doanh Viện Đại học mở Hà Nội.

5 Ông Phạm Thiếu Hoa
PTGD Phát triển Dự án

Ông Phạm Thiếu Hoa được bổ nhiệm làm PTGD Phát triển Dự án từ tháng 02 năm 2018. Ông hiện đang giữ vị trí quản lý điều hành tại các công ty con của Vinhomes, bao gồm Chủ tịch HĐQT tại CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng và CTCP Đầu tư Kinh doanh BĐS Thăng Long và là thành viên HĐQT tại CTCP Đầu tư và Phát triển Địa ốc TP Hoàng Gia. Trước khi gia nhập Công ty, Ông Phạm Thiếu Hoa là Giám đốc Phát triển Dự án – Tập đoàn Vingroup từ năm 2005. Ông Phạm Thiếu Hoa tốt nghiệp Thạc sỹ Quản Trị Kinh doanh của trường Đại học Nam California.

BAN GIÁM ĐỐC

Danh sách BGD của Vinhomes

6 Bà Nguyễn Ngọc Thúy Linh
PTGD phụ trách Vận hành

Bà Nguyễn Ngọc Thúy Linh được bổ nhiệm làm PTGD phụ trách vận hành từ tháng 02 năm 2018. Bà Nguyễn Ngọc Thúy Linh có gần năm năm làm việc tại Tập đoàn Vingroup. Bà Nguyễn Ngọc Thúy Linh tốt nghiệp Cử nhân Quản trị Kinh doanh quốc tế và Thạc sỹ quản trị du lịch và khách sạn quốc tế của trường Đại học James Cook.

7 Ông Nguyễn Văn Trai
PTGD phụ trách An ninh, An toàn & Phòng chống cháy nổ

Ông Nguyễn Văn Trai được bổ nhiệm làm PTGD phụ trách An ninh, An toàn và Phòng chống cháy nổ từ tháng 06 năm 2018. Trước đó, ông 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. Ông Nguyễn Văn Trai tốt nghiệp Cử nhân Ngôn ngữ, văn học và văn hóa nước ngoài của trường Đại học Ngoại ngữ, Đại học Quốc gia Hà Nội.

8 Bà Phí Thị Thục Nga
PTGD Chăm sóc Khách hàng

Bà Phí Thị Thục Nga được bổ nhiệm làm PTGD Chăm sóc Khách hàng từ tháng 06 năm 2018. Trước khi gia nhập Công ty, bà Phí Thị Thục Nga từng đảm nhận vị trí PTGD Công ty Cổ phần phát triển Đô thị Nam Hà Nội – tiền thân của CTCP Vinhomes. Bà Nga tốt nghiệp Cử nhân Ngoại ngữ tại trường Đại học Ngoại ngữ, Đại học Quốc gia Hà Nội.

9 Ông Phạm Văn Khương
PTGD Khối Xây dựng

Ông Phạm Văn Khương được bổ nhiệm làm PTGD Khối xây dựng của Công ty từ tháng 10 năm 2018. Trước đó, ông là Chủ tịch Công ty kiêm PTGD phụ trách Xây dựng Công ty TNHH Tư Vấn và Xây Dựng Vincom. Ông đã có gần 30 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực xây dựng và công nghệ công nghiệp. Ông Khương có bằng Kỹ sư Xây dựng của trường Đại học Kiến trúc Hà Nội.

10 Bà Lê Thị Hải Yến
Giám đốc Tài chính

Bà Lê Thị Hải Yến được bổ nhiệm làm Giám đốc Tài chính từ tháng 02 năm 2018. Trước đó, bà Lê Thị Hải Yến từng giữ các chức vụ Phó Tổng giám đốc, Tổng Giám đốc Công ty CP Kinh doanh và Quản lý Bất động sản Vinhomes (Công ty CP Kinh doanh và Quản lý Bất động sản Vinhomes sáp nhập vào Công ty từ tháng 02 năm 2018). Trước khi gia nhập vào Công ty vào năm 2010, bà là Kế toán trưởng Công ty CP Đầu tư và TM PFV. Bà Lê Thị Hải Yến có bằng Thạc sỹ Tài chính kế toán của trường Đại học Thương mại.

BAN KIỂM SOÁT

Ban kiểm soát ("BKS") là cơ quan có chức năng độc lập với HĐQT và BGD. Ban kiểm soát 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 ba Thành viên với nhiệm kỳ năm năm.

Danh sách BKS của Vinhomes

Ông Phạm Khôi Nguyên
Trưởng BKS

Ông Phạm Khôi Nguyên được bầu làm Trưởng BKS từ tháng 02 năm 2018. Ông Phạm Khôi Nguyên hiện đang là Kế toán trưởng của Công ty VinFast, thuộc Tập đoàn Vingroup, và trước đó ông là Kiểm toán viên cao cấp tại Công ty TNHH Ernst & Young từ năm 2012 đến 2015. Ông Phạm Khôi Nguyên tốt nghiệp Cử nhân Kinh tế ngoại thương của Đại học Ngoại thương Hà Nội.

Bà Đoàn Thị Thu Mai
Thành viên BKS

Bà Đoàn Thị Thu Mai được bầu vào BKS từ tháng 02 năm 2018. Bà Đoàn Thị Thu Mai hiện đang là Chuyên viên cao cấp Ban Tài chính tại Tập đoàn Vingroup từ năm 2015 đến nay và trước đó bà là kiểm toán viên cao cấp tại Công ty TNHH Ernst & Young từ năm 2011 – 2015. Bà Đoàn Thị Thu Mai tốt nghiệp Cử nhân Kế toán – Tài chính của trường Đại học Hà Nội.

Bà Lê Thị Duyên
Thành viên BKS

Bà Lê Thị Duyên được bầu vào Ban Kiểm soát từ tháng 02 năm 2018. Bà Lê Thị Duyên hiện đang là Kế toán trưởng của Công ty VinPro, thuộc Tập đoàn Vingroup. Trước đó, bà Lê Thị Duyên đã có nhiều năm kinh nghiệm làm kế toán trưởng tại các Công ty VinDS, Công ty Thời trang M.Y.M, SYM Việt Nam. Bà Lê Thị Duyên có bằng Thạc sỹ Tài chính và Quản lý kiểm soát của trường Jean Moulin Lyon 3, Pháp.

CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN

01

Tiếp theo thành công từ mô hình “Khu đô thị phức hợp”, trong thời gian tới, Vinhomes sẽ phát triển mô hình “Đại đô thị đẳng cấp quốc tế”. Với quy mô lớn hơn rất nhiều lần, đặt tại các vị trí có quỹ đất rộng rãi ở vùng ven đô, các Đại đô thị Vinhomes sẽ tạo ra một không gian sống ở tầm vóc và quy mô vượt trội.

Cư dân tương lai sẽ được thụ hưởng chất sống văn minh, hiện đại chưa từng có trong một thành phố rộng lớn. Các đại đô thị này chính là mô hình tương lai của các thành phố hiện tại. Vượt xa khái niệm trở thành các thành phố vệ tinh, các đại đô thị này sẽ trở thành “hạt nhân”, trung tâm mới của bản đồ thành phố

02

Kế thừa những thành quả về đầu tư công nghệ của Tập đoàn Vingroup, Vinhomes sẽ đầu tư vào nghiên cứu, tiến tới ứng dụng các công nghệ số và các giải pháp thông minh trong việc xây dựng, quản lý và vận hành khu đô thị.

Vượt xa mức độ ứng dụng trong phạm vi “căn hộ thông minh”, Vinhomes tiến tới xây dựng “thành phố thông minh” với mục tiêu mang lại một cuộc sống hiện đại hơn, dễ dàng hơn cho các cư dân tương lai.

03

Vinhomes sẽ đa dạng hóa các dòng sản phẩm nhằm mở rộng phân khúc khách hàng và duy trì vị thế dẫn đầu thị trường Việt Nam trong lĩnh vực bất động sản.

Thương hiệu Vinhomes sẽ có ba dòng sản phẩm, bao gồm Vinhomes Sapphire, Vinhomes Ruby, và Vinhomes Diamond. Ba dòng sản phẩm với thiết kế, tiêu chuẩn bàn giao nội thất và tiêu chuẩn dịch vụ được thiết kế riêng cho từng dòng sản phẩm là cơ sở để Vinhomes đáp ứng nhu cầu khác biệt của từng nhóm đối tượng khách hàng.

Bên cạnh đó, Vinhomes sẽ phát triển dòng sản phẩm Happy Town nhằm vào phân khúc khách hàng có thu nhập thấp.

Tùy thuộc vào các vị trí và quy mô dự án khác nhau, Công ty sẽ lựa chọn và giới thiệu ba dòng sản phẩm (Vinhomes Sapphire, Vinhomes Ruby và Vinhomes Diamond) để đáp ứng tốt nhất nhu cầu của từng nhóm khách hàng.

Riêng tại các Đại đô thị quy mô lớn đẳng cấp quốc tế, Vinhomes sẽ lần lượt ra mắt cả ba dòng sản phẩm nhằm gia tăng lựa chọn cho khách hàng.

04

Vinhomes luôn đặt khách hàng vào vị trí trung tâm của quá trình phát triển. Công ty sẽ liên tục nghiên cứu thị trường, lắng nghe ý kiến khách hàng nhằm phát triển sản phẩm phù hợp và tối ưu cho từng phân khúc khách hàng cũng như không ngừng nâng cấp tiêu chuẩn dịch vụ nhằm nâng tiêu chuẩn sống của cư dân lên tầm cao mới.

05

Công ty không ngừng nâng cao hiệu quả dự án thông qua việc rút ngắn thời gian giải phóng mặt bằng, ứng dụng công nghệ vào quản lý và thi công nhằm tối ưu thời gian và chi phí của quá trình xây dựng, cũng như kiểm soát lãng phí trong quá trình đầu tư và phát triển dự án.

06

Công ty sẽ tiếp tục tìm kiếm các cơ hội mở rộng quỹ đất tại các vị trí chiến lược, nằm trên các trục giao thông chính của Thành phố Hồ Chí Minh, Hà Nội và các tỉnh, thành phố lớn trên cả nước, phù hợp với các tiêu chí để phát triển thương hiệu Vinhomes và Happy Town.

07

Chúng tôi hiểu rằng việc duy trì một mô hình quản trị minh bạch, hiệu quả là nền tảng cốt lõi trong việc tạo dựng và duy trì sự tin tưởng và tín nhiệm của các nhà đầu tư và khách hàng. Công ty sẽ tiếp tục cải tiến và duy trì mô hình quản trị doanh nghiệp minh bạch và phù hợp với các tiêu chuẩn quản trị doanh nghiệp quốc tế tốt nhất.

08

Công ty cũng sẽ không ngừng củng cố, nâng cao năng lực hệ thống và đầu tư vào phát triển nguồn nhân lực để đảm bảo mọi thành viên của Vinhomes đều có được những cơ hội phát triển tốt nhất, góp phần vào sự phát triển bền vững của Công ty.

09

Công ty sẽ tiếp tục theo đuổi các tiêu chí phát triển bền vững theo tiêu chuẩn quốc tế.



CHƯƠNG 3

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2018 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2019

Tình hình kinh tế vĩ mô năm 2018
và triển vọng kinh tế năm 2019 **44**

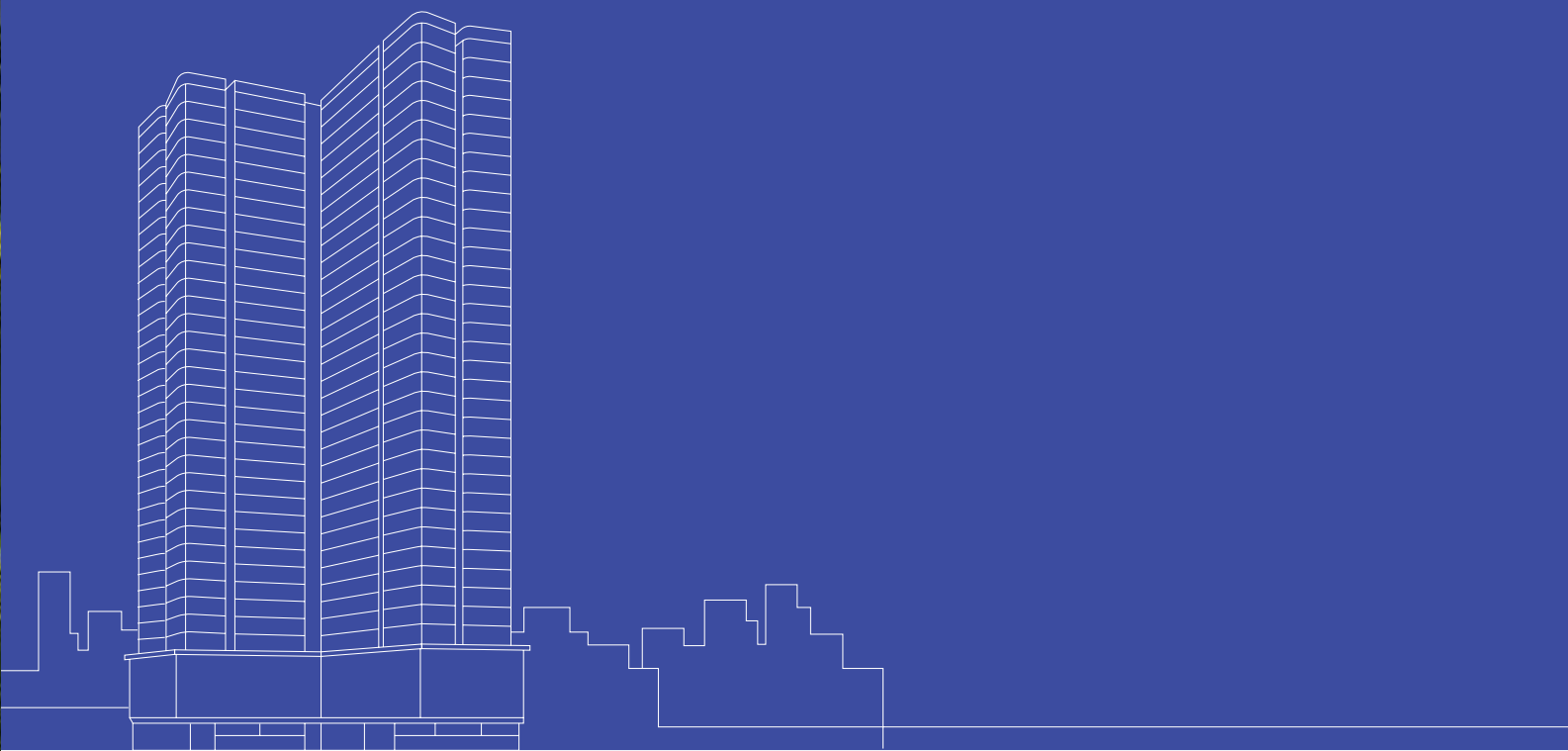
Kết quả hoạt động kinh doanh
năm 2018 **50**

Các chỉ số tài chính cơ bản
giai đoạn 2015 - 2018 **55**

Kế hoạch phát triển năm 2019 **58**



03



TÌNH HÌNH KINH TẾ VĨ MÔ NĂM 2018 VÀ TRIỂN VỌNG KINH TẾ NĂM 2019



Kinh tế vĩ mô năm 2018

Tăng trưởng GDP năm 2018 đạt

7,08%

Số lượng dự án cấp phép mới và vốn đầu tư thực hiện trong năm đạt lần lượt là hơn

3.000 DỰ ÁN

FDI đăng ký vào lĩnh vực kinh doanh bất động sản năm 2018 đạt

6,6 TỶ USD

GDP bình quân đầu người năm 2018 ước tính đạt

2.587 USD

Việt Nam – điểm sáng trong khu vực và trên thế giới với nhiều thành tựu nổi bật

Năm 2018 tiếp tục là một năm gặt hái nhiều thành công và mở ra nhiều cơ hội mới cho nền kinh tế Việt Nam, ngay cả giữa bối cảnh kinh tế thế giới chững lại do cạnh tranh thương mại giữa Mỹ và Trung Quốc gia tăng. Theo số liệu từ Tổng cục Thống kê Việt Nam ("GSO"), tăng trưởng GDP năm 2018 đạt 7,08%, vượt mục tiêu 6,70% do Chính phủ đề ra và là mức tăng trưởng cao nhất kể từ năm 2008, nhờ sự cải thiện ở hầu hết các mảng kinh tế. Trong đó, ngành Dịch vụ là ngành có đóng góp cho tăng trưởng lớn nhất với tỷ trọng 40% nhờ sự tăng trưởng ấn tượng của hoạt động bán buôn, bán lẻ và du lịch.

Hoạt động thu hút đầu tư nước ngoài cũng đạt được những thành tựu nhất định. Số lượng dự án cấp phép mới và vốn đầu tư thực hiện trong năm đạt lần lượt là hơn 3.000 dự án và 19,1 tỷ đô la Mỹ, tăng trưởng tương ứng 17,6% và 91% so với cùng kỳ năm 2017. Theo đánh giá của CBRE, Việt Nam tiếp tục là tâm điểm trong số các thị trường mới nổi nhờ tốc độ tăng trưởng cao và tầng lớp trung lưu phát triển mạnh mẽ.

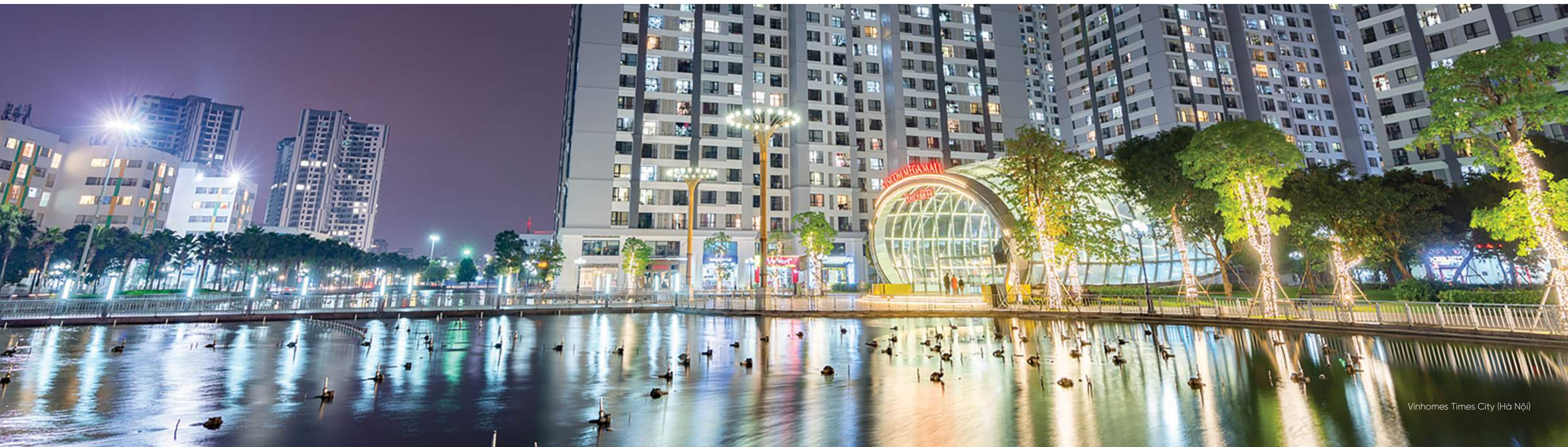
Về tình hình xã hội, chỉ số giá tiêu dùng được kiểm soát tốt, chỉ tăng 3,54%, tốt hơn mục tiêu Quốc hội đã đề ra là 4%, giúp ổn định hoạt động của toàn bộ nền kinh tế, cải thiện đời sống xã hội. Theo GSO, thu nhập bình quân tháng một người tăng trung bình 10,2%/năm trong giai đoạn 2016 – 2018, GDP bình quân đầu người năm 2018 ước tính đạt 58,5 triệu đồng, tương đương 2.587 USD, tăng 198 USD so với năm 2017.

Tác động tích cực của kinh tế và hạ tầng đến thị trường bất động sản nhà ở

Năm 2018, thị trường bất động sản Việt Nam đã có nhiều chuyển biến tích cực thu hút 6,6 tỷ USD, đứng thứ hai trong các lĩnh vực thu hút vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài. Thị trường căn hộ tại Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh chứng kiến nguồn cung giảm, kéo theo số lượng giao dịch. Cụ thể, theo số liệu của CBRE, trong năm 2018, tổng số căn hộ cao tầng mở bán lần đầu tại Hà Nội là 66.727 căn và tại Thành phố Hồ Chí Minh là 67.510 căn, với số lượng giao dịch thành công lần lượt là 32.328 và 31.384. Thị trường thấp tầng tại Hà Nội năm 2018 có nguồn cung mới hạn chế, khoảng 2.600 căn. Đây cũng là thị trường có tỷ lệ hấp thụ tốt với 2.700 giao dịch thành công, dẫn đến tăng trưởng giá ở thị trường thứ cấp, đặc biệt ở các khu vực mới như Long Biên, Hoàng Mai và Hà Đông. Tại Thành phố Hồ Chí Minh và các tỉnh lân cận, nguồn cung mới tương đối thấp, khoảng 1.250 căn, tương đương mức giảm 62% so với 2017, khiến giá chào bán tăng mạnh so với 2017.

Quý IV năm 2018 chứng kiến nhiều dự án hạ tầng trọng điểm với quy mô đầu tư lớn tại Miền Bắc và Miền Nam đi vào hoạt động, bao gồm dự án BOT Hòa Lạc – Hòa Bình (Hà Nội – Hòa Bình), sân bay quốc tế Văn Điển cùng cao tốc Hạ Long – Văn Điển (Quảng Ninh), nút giao thông Mỹ Thủy, cầu Kỳ Hà 3, cầu vượt đường Vành đai 2, hầm Vành đai 2 đi cảng Cát Lái, và cầu bốn làn xe qua đảo Kim Cương – Quận 2 (Thành phố Hồ Chí Minh). Sự phát triển của các dự án hạ tầng này góp phần tạo cơ sở vững chắc cho thị trường bất động sản tại Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh tiếp tục phát triển.

Năm 2018, thị trường bất động sản đã có nhiều chuyển biến tích cực



Tăng trưởng GDP năm 2019 có thể đạt

7,0%

Dân số đô thị của Việt Nam được dự báo sẽ tăng trưởng với tốc độ

3,5% /NĂM

Đời sống người dân ngày càng được cải thiện, thu nhập đầu người tăng lên là tín hiệu tích cực đối với các doanh nghiệp trong lĩnh vực bất động sản nhà ở và nghỉ dưỡng.

Triển vọng kinh tế vĩ mô năm 2019

Theo dự báo của Ủy ban Giám sát Tài chính Quốc gia, tăng trưởng GDP năm 2019 của Việt Nam đạt mức 7%, chủ yếu dựa trên những yếu tố nội lực của nền kinh tế. Ngoài ra, kinh tế Việt Nam có thể được hỗ trợ bởi các yếu tố quốc tế như hưởng lợi từ xu hướng dịch chuyển trung tâm sản xuất do tác động của chiến tranh thương mại Mỹ – Trung, và triển vọng từ các hiệp định mới như CPTPP và các thỏa thuận thương mại song phương khác.

Lạm phát năm 2019 có thể chịu tác động từ yếu tố giá thực phẩm và chi phí nguyên vật liệu dùng cho sản xuất tăng trong thời gian qua. Tuy nhiên, áp lực khiến CPI tăng mạnh không quá lớn, do giá hàng hóa thế giới được dự báo chỉ tăng nhẹ. Ủy ban Giám sát Tài chính Quốc gia dự báo chỉ số giá tiêu dùng năm 2019 được kiểm soát dưới mức 3,6%.

Từ năm 2018 đến năm 2025, dân số đô thị của Việt Nam được dự báo sẽ tăng trưởng với tốc độ 3,5%/năm, đây là tốc độ tăng trưởng nhanh nhất trong số các nước Đông Nam Á.

Bất động sản nhà ở và nghỉ dưỡng

Tại Thành phố Hồ Chí Minh, thị trường thứ cấp ở phân khúc căn hộ cao cấp khu vực trung tâm được dự báo sẽ sôi động hơn do khan hiếm nguồn cung sơ cấp. Do vậy, việc ra mắt dự án Đại đô thị Vinhomes Grand Park trong năm 2019 sẽ giúp giải nhiệt cho cơn khát của thị trường. Trong khi đó, thị trường các tỉnh tiếp tục thu hút các nhà đầu tư Việt Nam và nước ngoài, đặc biệt tại các địa phương ven Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh, nơi hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội được đầu tư đồng bộ.

Trên thị trường sơ cấp, Thành phố Hồ Chí Minh sẽ có nguồn cung được mở rộng hơn về phía Đông, dự kiến chiếm khoảng 61% tổng nguồn cung. Theo đánh giá của CBRE, nhiều dự án lớn ngoài trung tâm (Quận 2, 7 và 9) sẽ được phát triển. Tại Hà Nội, các dự án Vinhomes được dự báo sẽ chiếm lĩnh thị trường.

Các dự án hạ tầng giao thông theo quy hoạch tiếp tục được ưu tiên đẩy mạnh đầu tư, đặc biệt các dự án tại cửa ngõ của Thành phố Hồ Chí Minh và các dự án kết nối liên vùng để đáp ứng nhu cầu phát triển mới tại những khu đô thị vệ tinh, thúc đẩy cầu về nhà ở tại các dự án xa trung tâm.

Theo CBRE dự báo, nguồn cầu năm 2019 sẽ tiếp tục ở mức cao. Ngoài ra, thu nhập của người dân Việt Nam ngày càng tăng, tầng lớp trung lưu cũng như giới siêu giàu cũng gia tăng, phân khúc bất động sản nghỉ dưỡng có tiềm năng phát triển lớn trong năm 2019 do nhu cầu tiếp tục tăng cao.



KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2018

Trong năm 2018, Vinhomes đã bán thành công

15.167

căn hộ, biệt thự và nhà phố thương mại với tổng giá trị hợp đồng khoảng

67,6 NGHÌN TỶ ĐỒNG

Năm 2018 đánh dấu sự tăng trưởng mạnh mẽ trong hoạt động kinh doanh của Vinhomes. Ngoài việc Công ty đã ra mắt thành công bốn dự án thuộc phân khúc cao cấp là Vinhomes West Point tại Hà Nội, Vinhomes Star City Thanh Hóa, Vinhomes New Center Hà Tĩnh và Vinhomes Marina tại Hải Phòng, vào quý IV, Vinhomes còn giới thiệu thành công tới thị trường hai dự án Đại đô thị Vinhomes đầu tiên là Vinhomes Ocean Park và Vinhomes Sportia tại Hà Nội. Chỉ trong vòng hai tháng mở bán, tỷ lệ ký hợp đồng mua bán và hợp đồng đặt cọc không hoàn lại đạt 82% quỹ căn mở bán giai đoạn một của hai dự án này.

Cũng trong năm 2018, Vinhomes đã bán thành công 15.167 căn hộ, biệt thự và nhà phố thương mại với tổng giá trị hợp đồng khoảng 67,6 nghìn tỷ đồng.

Vinhomes tiếp tục củng cố vị trí số một thị trường, giữ vững uy tín về chất lượng và tiến độ.

Trong năm 2018, Vinhomes bàn giao thành công 10.980 căn hộ, biệt thự, nhà phố thương mại. Một số dự án được bàn giao trong năm 2018 bao gồm Vinhomes Golden River, Vinhomes Central Park, Vinhomes Metropolis và Vinhomes Green Bay.

Tính đến cuối năm 2018, Vinhomes vận hành 17 khu đô thị tại Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh, Quảng Ninh, và Hải Phòng.

Phân tích về doanh thu và lợi nhuận

Các chỉ tiêu tài chính trọng yếu

Chi tiêu	Năm 2018 (tỷ đồng) ⁽¹⁾	Năm 2017 (tỷ đồng) ⁽¹⁾	% tăng/giảm
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	35.769	12.780	↑ 180%
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	816	263	↑ 210%
Doanh thu cung cấp các dịch vụ khác	2.079	2.254	↓ -8%
Tổng doanh thu	38.664	15.297	↑ 153%
Lợi nhuận gộp từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	9.527	4.281	↑ 123%
Lợi nhuận trước thuế	19.719	2.109	↑ 835%
Lợi nhuận sau thuế	14.776	1.565	↑ 844%

Tổng doanh thu thuần hợp nhất

38.664
TỶ ĐỒNG

Lợi nhuận trước thuế

19.719
TỶ ĐỒNG

Lợi nhuận sau thuế

14.776
TỶ ĐỒNG

Tổng doanh thu thuần hợp nhất Vinhomes đạt 38.664 tỷ đồng. Trong đó, doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản đạt 35.769 tỷ đồng và doanh thu từ cho thuê bất động sản đạt 816 tỷ đồng. Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản năm 2018 chủ yếu đến từ việc hoàn thành và bàn giao các dự án Vinhomes Golden River, Vinhomes Central Park tại Thành phố Hồ Chí Minh, Vinhomes Metropolis, Vinhomes Green Bay tại Hà Nội và một số dự án khác. Doanh thu từ cho thuê bất động sản của Vinhomes đến từ doanh thu cho thuê căn hộ dịch vụ và cho thuê văn phòng. Ngoài ra, Vinhomes nhận được lợi nhuận được chia từ các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh phát triển các dự án bất động sản Vinhomes Riverside The

Harmony, Vinhomes Imperia Hải Phòng, Vinhomes Dragon Bay, Vinhomes Star City Thanh Hóa và Vinhomes Golden River với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và các công ty con của Tập đoàn Vingroup, được ghi nhận tại chỉ tiêu doanh thu hoạt động tài chính.

Lợi nhuận trước thuế năm 2018 của Công ty đạt 19.719 tỷ đồng, bao gồm 10.206 tỷ đồng đến từ các dự án của Vinhomes và các Công ty con của Vinhomes, và 9.513 tỷ đồng đến từ các dự án hợp tác đầu tư và kinh doanh với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và các công ty con của Tập đoàn Vingroup. Lợi nhuận sau thuế đạt 14.776 tỷ đồng, tăng mạnh so với cùng chỉ tiêu năm 2017, chủ yếu do tăng trưởng doanh thu chuyển nhượng bất động sản như đã nêu trên.

Chi tiêu	Năm 2018 (tỷ đồng) ⁽¹⁾	Năm 2017 (tỷ đồng) ⁽²⁾	% tăng/giảm
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	35.769	29.881	↑ 20%
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	816	281	↑ 190%
Doanh thu cung cấp các dịch vụ khác	2.079	286	↑ 626%
Tổng doanh thu	38.664	30.448	↑ 27%
Lợi nhuận từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	9.527	11.709	↓ -19%
Lợi nhuận trước thuế	19.719	8.617	↑ 129%
Lợi nhuận sau thuế	14.776	6.817	↑ 117%

Với giả định Vinhomes đã hoàn thành việc tái cấu trúc từ đầu năm 2017, doanh thu thuần tăng 8.216 tỷ, so với tổng doanh thu 30.448 tỷ năm 2017; doanh thu chuyển nhượng bất động sản tăng 5.889 tỷ, so với doanh thu chuyển nhượng bất động sản 29.881 tỷ năm 2017, tương ứng với tỷ lệ tăng trưởng lần lượt là 27% và 20%. Sự tăng trưởng này đến từ việc hoàn thành và bàn giao nhiều dự án bất động sản trong năm 2018, điểm nhấn là Vinhomes Metropolis tại Hà Nội và Vinhomes Golden River tại Thành phố Hồ Chí Minh.

So với số liệu năm 2017 được lập trên giả định Vinhomes đã hoàn thành việc tái cấu trúc từ đầu năm 2017, lợi nhuận trước thuế và lợi nhuận sau thuế đều tăng mạnh lần lượt là 129% và 117%. Sự gia tăng đột phá của lợi nhuận công ty đạt được là do ngoài các dự án bất động sản công ty phát triển và bàn giao cho khách hàng trong năm 2018, công ty còn hợp tác phát triển với nhiều dự án bất động sản với các công ty khác bao gồm các dự án Vinhomes Riverside The Harmony, Vinhomes Imperia Hải Phòng, Vinhomes Dragon Bay, Vinhomes Star City Thanh Hóa và Vinhomes Golden River, các dự án này đã mang về cho Vinhomes lợi nhuận trong năm 2018 là 9.513 tỷ đồng.

Nguồn:
(1) Số liệu báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán của Vinhomes
(2) Số liệu do Ban lãnh đạo lập trên giả định Vinhomes đã hoàn thành việc tái cấu trúc từ đầu năm 2017

Phân tích về
bảng cân đối tài sản

Chi tiêu	Năm 2018 (tỷ đồng)	Năm 2017 (tỷ đồng)	% tăng/giảm
Tài sản ngắn hạn	91.203	44.421	↑ 105%
Tài sản dài hạn	28.486	6.883	↑ 314%
Tổng tài sản	119.689	51.304	↑ 133%
Tổng nợ phải trả	71.544	41.180	↑ 74%
Trong đó:			
Tổng nợ vay (ngắn hạn và dài hạn)	31.909	15.327	↑ 108%
Vốn chủ sở hữu	48.145	10.124	↑ 376%

Tài sản ngắn hạn năm 2018 đạt

91.203
TỶ ĐỒNG

Tài sản dài hạn năm 2018 đạt

28.486
TỶ ĐỒNG

Tài sản ngắn hạn tăng từ 44.421 tỷ đồng tại 31 tháng 12 năm 2017 lên 91.203 tỷ đồng tại 31 tháng 12 năm 2018, chủ yếu từ biến động hàng tồn kho và các khoản phải thu từ hoạt động hợp tác phát triển tại các dự án bất động sản. Trong đó, chỉ tiêu Hàng tồn kho tăng 19.852 tỷ đồng trong năm 2018, và các Khoản đầu tư và hợp tác phát triển các dự án bất động sản tăng 25.727 tỷ đồng so với năm 2017.

Tài sản dài hạn tăng từ 6.883 tỷ đồng lên 28.486 tỷ đồng trong năm 2018. Trong đó, Chi phí xây dựng cơ bản dở dang của các dự án bất động sản tăng 15.901 tỷ đồng, chủ yếu do Vinhomes tiến hành xây dựng các dự án lớn như Khu đô thị du lịch Cần Giờ với giá trị xây dựng cơ bản dở dang đạt 12.404 tỷ, Vinhomes Cù Chi với giá trị xây dựng dở dang đạt 1.658 tỷ, Vinhomes Kỳ Hòa với giá trị xây dựng dở dang đạt 1.133 tỷ.

Tổng nợ phải trả tăng 30.364 tỷ đồng so với cùng chỉ tiêu tại 31 tháng 12 năm 2017 lên mức 71.544 tỷ đồng.

Trong đó, Tổng nợ vay tăng 16.581 tỷ đồng, chủ yếu từ các khoản trái phiếu được phát hành. Nguồn vốn huy động từ các khoản trái phiếu được sử dụng đầu tư cho các dự án bất động sản đang phát triển và đầu tư mua các dự án bất động sản mới.

Vốn chủ sở hữu tại 31 tháng 12 năm 2018 tăng 38.021 tỷ đồng trong năm 2018, đạt 48.145 tỷ đồng. Mức tăng vốn chủ sở hữu chủ yếu từ lợi nhuận sau thuế của công ty năm 2018 và từ phát hành cổ phiếu cho các giao dịch hoàn đổi cổ phần trong quá trình tái cấu trúc Công ty năm 2018. Trong đó, Công ty phát hành 12.000 tỷ đồng cổ phiếu phổ thông cho cổ đông hiện hữu và phát hành 10.365 tỷ đồng cổ phiếu phổ thông cho giao dịch hoán đổi toàn bộ cổ phần của các cổ đông đang nắm giữ tại hai công ty được sáp nhập vào Vinhomes, bao gồm 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.

CÁC CHỈ SỐ TÀI CHÍNH CƠ BẢN GIAI ĐOẠN 2015 – 2018

Doanh thu thuần (Tỷ đồng)



Lợi nhuận gộp (Tỷ đồng)



Lợi nhuận trước thuế và lãi vay (Tỷ đồng)



Lợi nhuận sau thuế (Tỷ đồng)



CÁC CHỈ SỐ TÀI CHÍNH CƠ BẢN

GIẢI ĐOẠN 2015 – 2018

Tiền và các khoản tương đương tiền (Tỷ đồng)



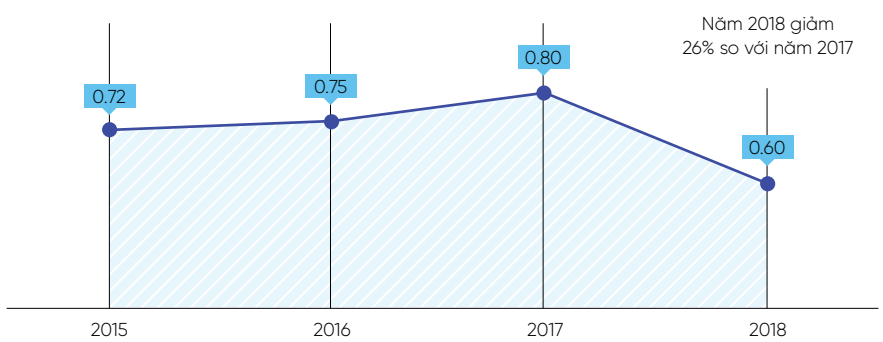
Tổng tài sản (Tỷ đồng)



Vốn chủ sở hữu (Tỷ đồng)



Tổng nợ/tổng tài sản



Các chỉ tiêu hoạt động (*)

Loại hình	Quy căn đã mở bán của Dự án	Năm 2016		Năm 2017		Năm 2018	
		Số căn bán	Giá trị HĐMB	Số căn bán	Giá trị HĐMB	Số căn bán	Giá trị HĐMB
Cao tầng	50.591	11.197	49.908	7.076	29.562	11.262	25.996
Dự án Vinhomes	48.708	11.197	49.908	5.208	21.883	11.247	25.809
Dự án hợp tác kinh doanh với Vingroup	1.883	0	0	1.868	7.679	15	187
Thấp tầng	8.946	176	3.242	2.925	35.622	3.905	41.652
Dự án Vinhomes	4.650	31	2.059	854	15.611	2.488	28.745
Dự án hợp tác kinh doanh với Vingroup	4.296	145	1.184	2.071	20.011	1.417	12.907
Tổng cộng	59.537	11.373	53.151	10.001	65.183	15.167	67.648
Dự án Vinhomes	53.358	11.228	51.967	6.062	37.493	13.735	54.554
Dự án hợp tác kinh doanh với Vingroup	6,179	145	1.184	3.939	27.690	1.432	13.094

Trong năm 2018, Vinhomes và các công ty con đã trực tiếp ký hợp đồng mua bán và nhận đặt cọc không hủy ngang cho 13.735 căn hộ, biệt thự và nhà phố thương mại, tương đương tổng giá trị hợp đồng 54.554 tỷ đồng. Bên cạnh đó, các dự án do Vinhomes hợp tác kinh doanh với Tập đoàn

Vingroup và các công ty con cũng đã ký hợp đồng mua bán và nhận đặt cọc không hủy ngang cho 1.432 căn hộ, biệt thự và nhà phố thương mại, tương đương tổng giá trị hợp đồng 13.094 tỷ đồng.

(*) Số liệu được tính cho các dự án thuộc sở hữu của Vinhomes và các công ty con của Vinhomes, cũng như các dự án Vinhomes hợp tác kinh doanh với Tập đoàn Vingroup và các công ty con khác của Vingroup; số căn bán và giá trị bán được tính theo các hợp đồng mua bán và thỏa thuận đặt cọc không hủy ngang

KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN NĂM 2019

Vinhomes sẽ tiếp tục duy trì vị thế dẫn đầu thị trường bất động sản tại Việt Nam, đón đầu nhu cầu của khách hàng và tiên phong tạo ra những xu hướng mới, góp phần định hình và nâng cao tiêu chuẩn sống của người dân Việt Nam.

Trong năm 2019, chúng tôi sẽ tập trung triển khai ba dự án Đại đô thị Vinhomes. Các Đại đô thị Vinhomes sẽ có quy mô lớn và hạ tầng đồng bộ, bao gồm ba dòng sản phẩm là Vinhomes Sapphire, Vinhomes Ruby và Vinhomes Diamond. Các Đại đô thị Vinhomes được kế thừa mô hình hệ sinh thái tiện ích dịch vụ đồng bộ, môi trường xanh sạch và cộng đồng nhân văn của các khu đô thị Vinhomes từ trước đến nay, đồng thời mang đến những giá trị vượt trội bao gồm mật độ xây dựng lý tưởng trên quy mô phát triển hàng trăm hecta, các ý tưởng điểm nhấn độc đáo, mang đến trải nghiệm sống khác biệt cho cư dân.

Bằng kinh nghiệm phát triển và vận hành thành công hàng chục dự án bất động sản trên khắp cả nước, với nhiều quy mô khác nhau, Vinhomes đã tạo dựng nên những chuẩn mực về chất

lượng sản phẩm, chất lượng dịch vụ, tiện ích, môi trường sống để phù hợp với nhiều đối tượng khách hàng khác nhau. Đây là cơ sở để Công ty cho ra mắt những dòng sản phẩm mới nói trên, giúp người mua dễ dàng định vị và đưa ra lựa chọn đúng đắn.

Ngoài ba dự án Đại đô thị Vinhomes, Công ty dự kiến mở bán chín dự án mới tại Hà Nội (năm dự án), Hải Phòng (một dự án) và Thành phố Hồ Chí Minh (ba dự án), tương đương khoảng 70.000 căn và 140.000 tỷ đồng giá trị hợp đồng mua bán. Đây là các dự án được quy hoạch ở vị trí trung tâm tại các thành phố trên, được phát triển cùng với hệ sinh thái tiện ích đồng bộ của Tập đoàn Vingroup. Các dự án này sẽ tập trung vào dòng sản phẩm Vinhomes Ruby và Vinhomes Diamond. Công ty sẽ không ngừng nghiên cứu nâng cấp tiêu chuẩn dịch vụ, nâng cao tính cạnh tranh của

sản phẩm trên thị trường, mang lại trải nghiệm sống khác biệt cũng như giá trị bền vững cho nhà đầu tư.

Với việc Tập đoàn Vingroup đầu tư mạnh mẽ vào lĩnh vực công nghệ, bao gồm việc cho ra đời các sản phẩm quản lý nhà thông minh (smarhome), trong năm 2019, Vinhomes sẽ ứng dụng các sản phẩm này vào việc vận hành khu đô thị thông minh, trong đó cư dân có thể yêu cầu và được cung cấp các dịch vụ một cách nhanh chóng và thuận tiện nhất, từ quản lý ra vào các tòa nhà, hầm đỗ xe, dịch vụ bảo trì, cũng như các dịch vụ thanh toán không dùng tiền mặt cho cư dân khu đô thị.

Công ty cũng sẽ thúc đẩy nghiên cứu ứng dụng công nghệ vào xây dựng các khu đô thị thông minh, cũng như nghiên cứu ứng dụng các vật liệu xây dựng xanh – sạch – và thân thiện với môi trường.

Công ty sẽ tiếp tục mở rộng lĩnh vực cho thuê căn hộ dịch vụ dưới thương hiệu Vinhomes Serviced Residences và cho thuê văn phòng trong các dự án khu đô thị phức hợp Vinhomes và các Đại đô thị Vinhomes. Đây là lĩnh vực mang

lại dòng tiền ổn định cũng như gia tăng giá trị cho các sản phẩm bất động sản Vinhomes.

Năm 2019 cũng là năm Vinhomes sẽ tiếp tục phát triển vượt bậc về năng lực quản trị hệ thống, theo đúng tiêu chí vươn tầm quốc tế. Trong đó, Công ty sẽ hoàn tất triển khai hệ thống phần mềm hoạch định nguồn lực (Enterprise Resource Planning – ERP) SAP vào tất cả các khâu của hoạt động kinh doanh, bao gồm tám Phòng kinh doanh Bán hàng, cho thuê căn hộ và cho thuê văn phòng, 17 Ban quản lý khu đô thị, trung tâm chăm sóc khách hàng cũng như công tác quản lý tài chính và nhân sự. Với việc triển khai và đưa vào sử dụng một hệ thống quản lý nhất quán và kết nối xuyên suốt tất cả các khâu, Công ty sẽ tiếp tục đẩy được tốc độ xử lý công việc, và quản lý dữ liệu khách hàng theo cách tối ưu nhất, cho phép Công ty có thể hiểu được nhu cầu khách hàng một cách toàn diện để tiếp tục nâng tầm chất lượng dịch vụ.

Về quản trị doanh nghiệp, Vinhomes sẽ tiếp tục cải tiến hướng đến các nguyên tắc và chuẩn mực quản trị doanh nghiệp quốc tế OECD nhằm đảm bảo Công ty sẽ tiếp tục phát triển mạnh mẽ và bền vững. Trong đó, Công ty sẽ tiếp

tục cam kết quyền bình đẳng cổ đông, minh bạch công bố thông tin, duy trì sự đa dạng về thành phần cũng như kinh nghiệm của hội đồng quản trị và sự tham gia của thành viên hội đồng quản trị độc lập có kinh nghiệm quốc tế. Công ty sẽ tiếp tục hoàn thiện quy chế kiểm soát nội bộ và quản trị rủi ro một cách toàn diện và tiến tới áp dụng công nghệ và phần mềm để tự động hóa quản trị rủi ro.

Với việc tái cấu trúc và nhận sáp nhập các đơn vị trong lĩnh vực xây dựng và vận hành trong năm 2018, Vinhomes sẽ tiếp tục đẩy mạnh các chương trình xây dựng văn hóa doanh nghiệp, nhằm đảm bảo Công ty sẽ tôn trọng sự đa dạng trong văn hóa và kinh nghiệm của nhân sự trong các lĩnh vực hoạt động khác nhau, nhưng đồng thời cũng tạo được sự nhất quán và gắn kết đội ngũ theo sáu giá trị cốt lõi của Công ty, để Vinhomes sẽ trở thành một tập thể mà ở đó năng lực của các thành viên được phát huy và cộng hưởng và tiếp tục đạt được những thành tựu nổi bật hơn trong năm 2018.



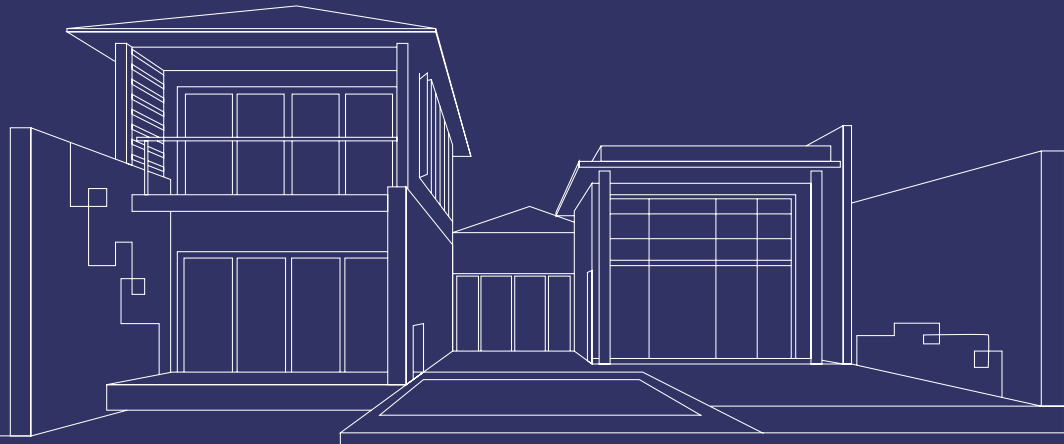
Vinhomes Ocean Park (Hà Nội)



Vinhomes Marina (Hải Phòng)

QUẢN TRỊ
DOANH NGHIỆP

Mô hình quản trị doanh nghiệp tại Vinhomes	62
Báo cáo của Hội đồng Quản trị	68
Báo cáo của Ban Kiểm soát	72
Báo cáo Quản trị	73
Hoạt động Kiểm toán Nội bộ	74
Quản trị rủi ro	75
Thông tin cổ phiếu và Quan hệ Cổ đông	75



MÔ HÌNH QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP TẠI VINHOMES

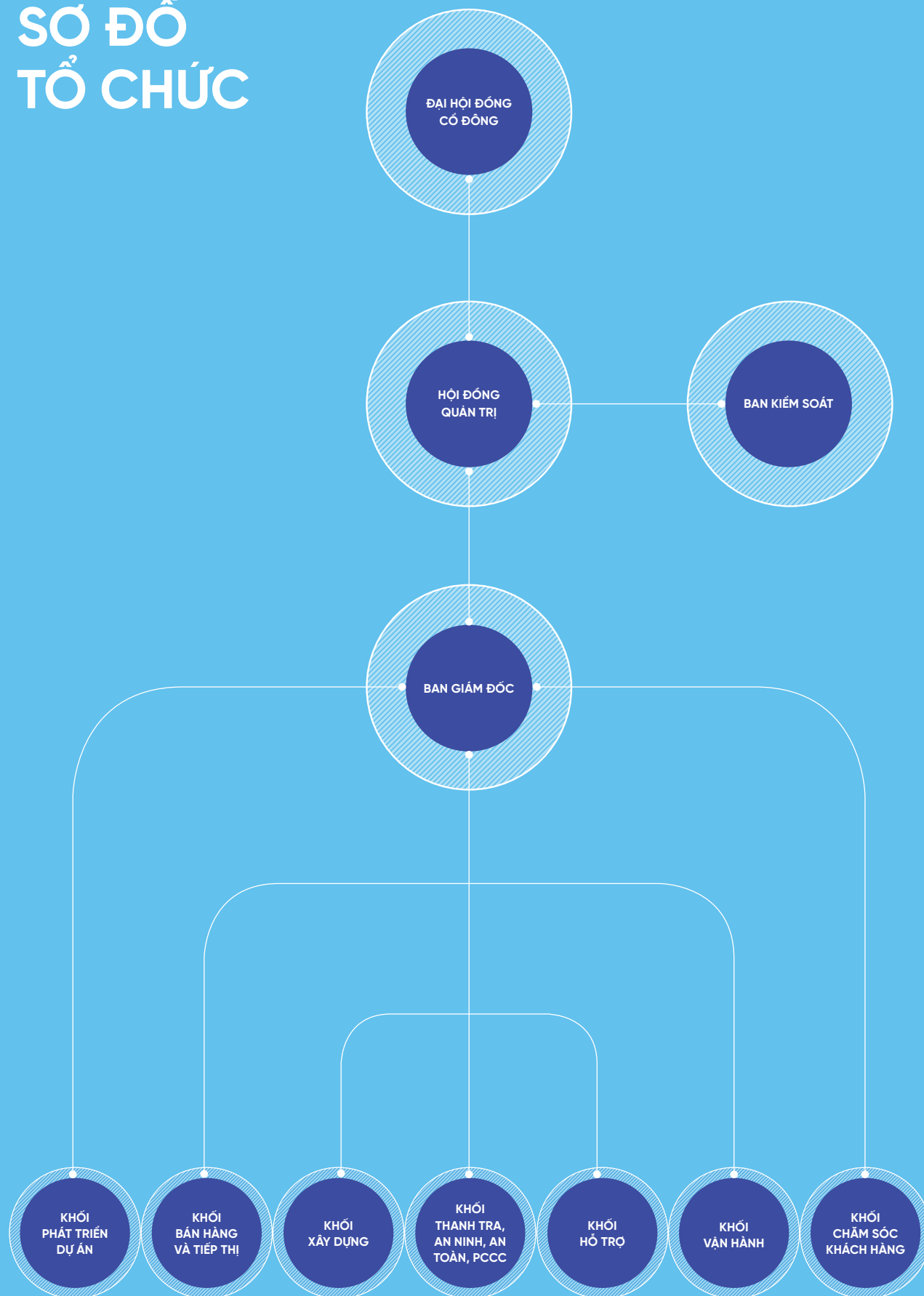
Hội đồng Quản trị Vinhomes ý thức sâu sắc rằng chỉ có xây dựng và vận hành được hệ thống quản trị doanh nghiệp đảm bảo các tiêu chí đó mới mang lại cho cổ đông của Vinhomes những giá trị và sự phát triển bền vững.

Để hiện thực hóa mục tiêu đó, Vinhomes đã xây dựng và vận hành mô hình quản trị doanh nghiệp hướng tới các nguyên tắc quản trị doanh nghiệp quốc tế OECD. Đồng thời, Vinhomes vẫn tuân thủ đầy đủ quy định về quản trị doanh nghiệp áp dụng đối với một công ty niêm yết tại Việt Nam.

Là một đơn vị thành viên quan trọng của Tập đoàn Vingroup, Vinhomes được kế thừa các giá trị cốt lõi và nguyên tắc quản trị doanh nghiệp của công ty mẹ. Vinhomes được tổ chức theo cấu trúc phù hợp với các thông lệ quốc tế tốt nhất. Trong đó, vai trò sở hữu, quản trị và điều hành được tách bạch. Các hoạt động của Công ty được tổ chức theo các khối chức năng, phụ trách các lĩnh vực trong chuỗi giá trị.

Minh bạch và hiệu quả là những mục tiêu quan trọng hàng đầu mà mô hình quản trị doanh nghiệp của Vinhomes hướng tới.

SƠ ĐỒ TỔ CHỨC



KHỐI PHÁT TRIỂN DỰ ÁN

Khối Phát triển Dự án chịu trách nhiệm liên tục tìm kiếm những vùng đất chưa được khai thác đúng tiềm năng, phối hợp chặt chẽ với chính quyền địa phương cũng như các cơ quan chức năng để hoàn tất các thủ tục phê duyệt dự án nhanh nhất, gia tăng quỹ đất phát triển cho Vinhomes. Khối Bán hàng và Tiếp thị và Khối Phát triển Dự án cũng phối hợp để mua bán các dự án bất động sản phù hợp với tiêu chí của Vinhomes, gia tăng giá trị cho khách hàng và nhà đầu tư của Công ty.

KHỐI BÁN HÀNG VÀ TIẾP THỊ

Khối Bán hàng và Tiếp thị bao gồm tám Phòng Kinh doanh được tổ chức theo từng lĩnh vực bán bất động sản, cho thuê căn hộ, biệt thự, văn phòng và Phòng Marketing, trong đó các Phòng kinh doanh bán bất động sản chịu trách nhiệm quản lý mạng lưới đại lý của Công ty. Nhân sự các phòng ban trong Khối bán hàng và Tiếp thị đều là những người có nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực chuyên môn, có kiến thức chuyên sâu về thị trường và sản phẩm.

KHỐI XÂY DỰNG

Khối Xây dựng chịu trách nhiệm về quy hoạch, thiết kế và quản lý nhà thầu xây dựng đến khâu hoàn thiện công trình, đảm bảo cam kết của Vinhomes về chất lượng sản phẩm cũng như tiến độ bàn giao.

KHỐI THANH TRA, AN NINH, AN TOÀN, PHÒNG CHÁY CHỮA CHÁY

Khối Thanh tra, An ninh, An toàn, Phòng cháy chữa cháy là đội ngũ chịu trách nhiệm kiểm soát chất lượng hoạt động nội bộ của Công ty, đảm bảo an ninh trật tự và an toàn phòng cháy chữa cháy tại các dự án cũng như cơ sở hoạt động của Vinhomes, để cư dân và cán bộ nhân viên Công ty có thể yên tâm sinh sống và làm việc.

KHỐI HỖ TRỢ

Khối Hỗ trợ gồm các chức năng như quan hệ cổ đông, tài chính, kế toán, nhân sự, pháp chế, và hành chính. Đây là đội ngũ đóng vai trò hỗ trợ để các Khối Phát triển Dự án, Xây dựng, Kinh doanh, Vận hành có thể thực hiện công việc hiệu quả hơn.

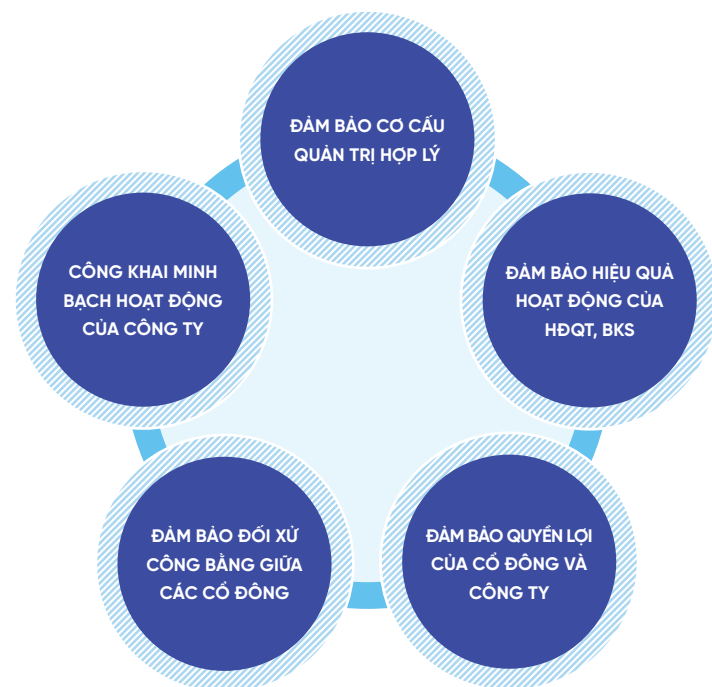
KHỐI VẬN HÀNH

Khối Vận hành chịu trách nhiệm quản lý vận hành các dự án Vinhomes, bao gồm các bộ phận chăm sóc khách hàng, lễ tân, bảo vệ, nhân viên vệ sinh, kỹ thuật, và chăm sóc cây xanh. Các bộ phận trong Khối Vận hành đều được đào tạo chuyên nghiệp đảm bảo đủ kỹ năng và kiến thức để phục vụ cư dân các khu đô thị Vinhomes với chất lượng dịch vụ năm sao.

KHỐI CHĂM SÓC KHÁCH HÀNG

Khối Chăm sóc Khách hàng chịu trách nhiệm là đầu mối tiếp nhận các ý kiến của khách hàng và làm việc với các phòng ban trong Công ty để phản hồi ý kiến khách hàng. Đội ngũ nhân sự của Khối Chăm sóc Khách hàng được đào tạo kỹ lưỡng không chỉ về chuyên môn nghiệp vụ mà còn về đạo đức nghề nghiệp, với tinh thần dịch vụ cao theo tiêu chí khách hàng là số một. Khối Chăm sóc Khách hàng cũng là một đầu mối giúp Công ty hiểu rõ nhu cầu của khách hàng để có thể phát triển các sản phẩm phù hợp nhất.

CÁC NGUYÊN TẮC TRỌNG YẾU TRONG QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP VÀ THỰC TẾ THỰC HIỆN TẠI VINHOMES



Trích Điều 3 – Các nguyên tắc quản trị Công ty – Quy chế quản trị Công ty Vinhomes (phát hành ngày 21 tháng 02 năm 2018)

Đảm bảo cơ cấu quản trị hợp lý

Sự đa dạng của HĐQT: Vinhomes có cấu trúc HĐQT thể hiện rõ sự đa dạng về chuyên môn và bình đẳng giới. Các thành viên trong HĐQT có sự đa dạng về kinh nghiệm làm việc, độ tuổi, giới tính, quốc tịch.

Cụ thể, HĐQT của Vinhomes có sáu thành viên, trong đó nữ chủ tịch Nguyễn Diệu Linh có trên 25 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực luật và quản lý kinh doanh bất động sản, hai nữ thành viên HĐQT trị khác đều có trên 25 năm kinh nghiệm quản trị chiến lược và tài chính. Trong ba nam thành viên HĐQT còn lại, có hai thành viên HĐQT độc lập nước ngoài.

Thành viên HĐQT độc lập không tham gia điều hành.

Tách bạch giữa Chủ tịch HĐQT và Tổng Giám đốc: Tại Vinhomes, hai vị trí này được đảm nhận bởi hai nhân sự độc lập.

Đảm bảo hiệu quả hoạt động của HĐQT, BKS

Quy chế hoạt động của HĐQT được xây dựng và công bố công khai, minh bạch trong Quy chế Quản trị của Vinhomes. Văn bản này được công bố rộng rãi cho Cổ đông.

Xây dựng đầy đủ BKS và quy chế hoạt động của BKS.

Minh bạch về bổ nhiệm, thù lao và đánh giá của HĐQT.

Bảo hiểm trách nhiệm cho thành viên HĐQT.

Sử dụng đơn vị Kiểm toán độc lập hàng đầu quốc tế.

Đảm bảo quyền lợi của Cổ đông và Công ty

Quyền tự do chuyển nhượng Cổ phần đã được thanh toán đầy đủ và được ghi trong Sổ Đăng Ký Cổ Đông của Công ty, trừ một số trường hợp bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của Pháp luật, Điều lệ và các nghị quyết của ĐHĐCĐ.

Quyền được đối xử công bằng. Mỗi Cổ phần của cùng một loại đều tạo cho Cổ đông sở hữu các quyền, nghĩa vụ và lợi ích ngang nhau. Trường hợp Công ty có các loại Cổ Phần Ưu Đãi, các quyền và nghĩa vụ gắn liền với các loại Cổ Phần Ưu Đãi phải được công bố đầy đủ cho Cổ đông và phải được ĐHĐCĐ thông qua.

Quyền và trách nhiệm 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 từ xa (nếu có áp dụng).

Quyền được ưu tiên mua Cổ Phần mới chào bán tương ứng với tỷ lệ sở hữu Cổ Phần trong Công ty.

Đảm bảo đối xử công bằng giữa các Cổ đông

Quyền được cung cấp thông tin kịp thời của cổ đông, bao gồm cổ đông thiểu số: Vinhomes tuân thủ đầy đủ các quy định về nghĩa vụ công bố thông tin của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, đảm bảo nguyên tắc minh bạch và bình đẳng của cổ đông trong việc tiếp cận các thông tin.

Quyền được đối xử bình đẳng của các cổ đông và quyền của cổ đông thiểu số: Ngoài việc tuân thủ nghiêm ngặt nghĩa vụ công bố thông tin đối với một công ty niêm yết, Vinhomes còn định kỳ tổ chức hội nghị hàng quý với các cổ đông, nhà đầu tư và các thành viên thị trường để giải đáp và cung cấp các thông tin mà các bên quan tâm. Thông tin về các hội nghị do Vinhomes tổ chức hoặc tham gia được công bố rộng rãi trên website của Công ty.

Giao dịch với các bên liên quan được tiến hành bình đẳng, minh bạch, đảm bảo nguyên tắc không xung đột lợi ích: Tại Vinhomes, mỗi Công ty liên quan đều được coi như một pháp nhân độc lập. Do đó, mỗi giao dịch với các Công ty liên quan đều được kiểm soát và đảm bảo tính tuân thủ đầy đủ các quy trình kiểm soát như giao dịch giữa Vinhomes với một đơn vị độc lập khác.

Công ty báo cáo tất cả các giao dịch với công ty liên quan để thành viên HĐQT độc lập kiểm tra và phê duyệt.

Công khai minh bạch hoạt động của Công ty

Công bố đầy đủ tất cả các thông tin trọng yếu theo đúng quy định của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và Sở Giao dịch HOSE.

Công bố thông tin công bằng, kịp thời và khách quan: Ngoài việc tuân thủ nghiêm ngặt nghĩa vụ công bố thông tin đối với một công ty niêm yết, Vinhomes còn định kỳ tổ chức hội nghị hàng quý với các cổ đông, nhà đầu tư và các chuyên gia phân tích thị trường để giải đáp và cung cấp các thông tin mà các bên quan tâm.

Công bố thông tin bằng Tiếng Anh.

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Giới thiệu về Hội đồng quản trị

HĐQT Vinhomes gồm sáu thành viên, trong đó có một Chủ tịch HĐQT và hai thành viên HĐQT độc lập.

Thông tin chi tiết được trình bày tại Chương II – Giới thiệu Vinhomes, mục Hội Đồng Quản Trị, trang 36.

Các cuộc họp và nghị quyết quan trọng của HĐQT Vinhomes năm 2018

Trong năm 2018, HĐQT đã thực hiện công việc theo đúng quy định tại Điều lệ Công ty, Quy chế Quản trị Công ty, các quy định, quy chế nội bộ và pháp luật hiện hành, cụ thể:

- Tổ chức, chỉ đạo thực hiện nghiêm túc chế độ Báo cáo tài chính năm 2018, Báo cáo tài chính quý và Báo cáo tài chính bán niên.
- Chủ trì, chỉ đạo và tổ chức thành công cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2018 vào ngày 19 tháng 04 năm 2018.
- Giám sát thực hiện các nghị quyết của ĐHĐCĐ và HĐQT đã ban hành, kiểm tra hoạt động điều hành của Ban Giám đốc trong các hoạt động kinh doanh.
- Giám sát, chỉ đạo công bố thông tin với mục tiêu đảm bảo tính minh bạch, kịp thời theo đúng quy định pháp luật kể từ thời điểm trở thành Công ty đại chúng và Công ty niêm yết quy mô lớn.
- Giám sát hoạt động quản lý của Ban Giám đốc nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh và hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch đã đặt ra.

HĐQT chưa lập các tiểu ban trực thuộc HĐQT. Trong năm 2018, HĐQT đã ban hành 63 Nghị quyết và quyết định, bao gồm:

Nội dung	Số lượng Nghị quyết
Kiện toàn cơ cấu, sắp xếp bộ máy, tổ chức hoạt động kinh doanh của Công ty, thành lập các công ty con của Công ty, thành lập chi nhánh của Công ty	30 Nghị quyết
Huy động khoản vay, phát hành trái phiếu doanh nghiệp/ thế chấp tài sản, trả cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông	8 Nghị quyết
Bổ nhiệm các lãnh đạo và quản lý của các công ty con, giao dịch với các bên liên quan, cử đại diện theo ủy quyền quản lý vốn góp trong các công ty con	25 Nghị quyết
Tổng cộng	63 Nghị quyết

Danh sách Nghị quyết của HĐQT đã ban hành trong năm 2018

STT	Số nghị quyết	Ngày ban hành	Nội dung
1.	01A/2018/BB-HĐQT-HANOI CITY JSC	02/01/2018	Phê duyệt các giao dịch với người liên quan dự kiến trong tháng 01 năm 2018
2.	01/2018/NQ-HĐQT-HANOI CITY	18/01/2018	Thông qua tiêu chí và danh sách lựa chọn đối tượng được chào bán cổ phần riêng lẻ để tăng vốn điều lệ của Công ty
3.	02/2018/NQ-HĐQT-HANOI CITY JSC	18/01/2018	Thông qua việc nhận chuyển nhượng phần vốn góp và cử người đại diện theo ủy quyền quản lý phần vốn góp tại Công ty TNHH BĐS Tây Tăng Long
4.	02A/2018/NQ-HĐQT-HANOI CITY	20/01/2018	Thông qua phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán riêng lẻ cổ phần
5.	02B/2018/NQ-HĐQT-HANOI CITY	21/01/2018	Thông qua phương án trả cổ tức bằng cổ phần cho cổ đông hiện hữu
6.	03/2018/NQ-HĐQT-HANOI CITY JSC	24 /01/2018	Thông qua việc nhận chuyển nhượng phần vốn góp và cử người đại diện theo ủy quyền quản lý phần vốn góp tại Công ty TNHH Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya Việt Nam
7.	03B/2018/NQ-HĐQT-HANOI CITY	25/01/2018	Thông qua phương án nhận sáp nhập Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Tân Liên Phát và Công ty CP Kinh doanh và Quản lý BĐS Vinhomes.
8.	03C/2018/NQ-HĐQT-HANOI CITY	27/01/2018	Thông qua việc tăng vốn điều lệ của Công ty lên 28.365 tỷ đồng
9.	03A/2018/NQ-HĐQT-VINHOMES JSC	05/02/2018	Phê duyệt các giao dịch dự kiến thực hiện với người liên quan
10.	03D/2018/NQ-HĐQT-VINHOMES JSC	05/02/2018	Thay đổi người đại diện theo ủy quyền quản lý phần vốn góp tại Công ty TNHH BĐS Tây Tăng Long
11.	04/2018/BB-HĐQT-VH JSC	13/02/2018	Thông qua việc thay đổi người đại diện theo pháp luật của công ty
12.	04A/2018/BB-HĐQT-VH JSC	13/02/2018	Miễn nhiệm, bổ nhiệm Tổng Giám đốc và chủ tài khoản
13.	04E/2018/NQ-HĐQT-VINHOMES JSC	20/02/2018	Thông qua việc nhận chuyển nhượng cổ phần và cử người đại diện theo ủy quyền quản lý cổ phần tại Công ty CP Vinpearl Làng Vân
14.	05/2018/NQ-HĐQT-VINHOMES JSC	21/02/2018	Bổ nhiệm các Phó Tổng Giám đốc.
15.	06/2018/NQ-HĐQT-VINHOMES	24/02/2018	Thông qua việc nhận chuyển nhượng phần vốn góp và cử người đại diện theo ủy quyền quản lý phần vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Thương mại Phát Lộc
16.	07/2018/NQ-HĐQT-VH JSC	27/02/2018	Thông qua việc nhận chuyển nhượng vốn và cử người đại diện quản lý phần vốn góp trong Công ty TNHH Metropolis Hà Nội
17.	08/2018/NQ-HĐQT-VH JSC	27/02/2018	Tham gia góp vốn thành lập Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ BĐS VinEstate và cử người đại diện quản lý phần vốn góp
18.	09/2018/NQ-HĐQT-VINHOMES	27/02/2018	Thông qua việc nhận chuyển nhượng cổ phần và cử người đại diện theo ủy quyền quản lý cổ phần tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển địa ốc Thành phố Hoàng Gia
19.	09A/2018/NQ-HĐQT-VINHOMES JSC	01/03/2018	Thông qua việc thực hiện giao dịch với người có liên quan

STT	Số nghị quyết	Ngày ban hành	Nội dung
20.	10/2018/NQ-HĐQT-VH	07/03/2018	Góp vốn và cử người đại diện theo ủy quyền quản lý cổ phần tại Công ty TNHH Trung tâm Tài chính Việt Nam Berjaya
21.	10A/2018/NQ-HĐQT-VH	10/03/2018	Lấy ý kiến các thành viên HĐQT bằng văn bản để thông qua việc triệu tập cuộc họp và nội dung tài liệu ĐHCĐ thường niên năm 2018
22.	11/2018/NQ-HĐQT-VINHOMES JSC	20/03/2018	Thông qua các vấn đề liên quan đến hồ sơ đăng ký niêm yết
23.	12/2018/NQ-HĐQT-VH JSC	31/03/2018	Nhận sáp nhập Công ty TNHH Phát triển Thể thao và Giải trí Mễ Trì
24.	14/2018/NQ-HĐQT-VH	12/04/2018	Thông qua nội dung và phê duyệt ký kết Hợp đồng giữa Công ty CP Vinhomes, Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, Công ty CP Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce, Bà Nguyễn Thị Mai Thu và GIC Pte Ltd,
25.	15/2018/NQ-HĐQT-VH	12/04/2018	Thông qua nội dung và phê duyệt ký kết thỏa thuận khung với GIC Pte. Ltd,
26.	16/2018/NQ-HĐQT-VINHOMES JSC	19/04/2018	Thông qua các vấn đề liên quan đến việc đăng ký chứng khoán
27.	16A/2018/NQ-HĐQT-VINHOMES JSC	23/04/2018	Thông qua việc mua thêm cổ phần chào bán của Công ty CP Đầu tư Xây dựng Thái Sơn
28.	16B/2018/NQ-HĐQT-VH	02/05/2018	Điều chỉnh, bổ sung ngành nghề kinh doanh của Công ty
29.	17/2018/NQ-HĐQT-VINHOMES JSC	04/05/2018	Thông qua giá tham chiếu trong ngày giao dịch đầu tiên
30.	18/2018/NQ-HĐQT-VH	22/05/2018	Nhận chuyển nhượng vốn góp và cử người đại diện theo ủy quyền quản lý phần vốn góp trong Công ty TNHH Thương mại Đầu tư và Phát triển Thiên Niên Kỳ
31.	19/2018/NQ-HĐQT-VH	01/06/2018	Thông qua việc Bổ nhiệm Phó Tổng Giám đốc và thay đổi ĐKKD của công ty
32.	20/2018/QĐ-HĐQT-VH	01/06/2018	Bổ nhiệm Phó Tổng Giám đốc phụ trách An ninh, An toàn và Phòng chống cháy nổ
33.	21/2018/NQ-HĐQT-VH	04/06/2018	Miễn nhiệm và bổ nhiệm Phó Tổng Giám đốc thường trực
34.	22/2018/QĐ-HĐQT-VH	04/06/2018	Miễn nhiệm và bổ nhiệm Phó Tổng Giám đốc thường trực (CBTT)
35.	23/2018/NQ-HĐQT-VH	08/06/2018	Bổ nhiệm Phó Tổng Giám đốc phụ trách chăm sóc khách hàng
36.	24/2018/NQ-HĐQT-VH	08/06/2018	Phân cấp và giao một số công việc cho Chủ tịch HĐQT Công ty
37.	25/2018/NQ-HĐQT-VH	05/07/2018	Tổ chức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua các vấn đề thuộc thẩm quyền
38.	26/2018/NQ-HĐQT-VHM JSC	06/07/2018	Phê duyệt các công việc liên quan đến hợp tác kinh doanh và thế chấp tài sản của công ty cho bên thứ ba
39.	27/2018/NQ-HĐQT-VH	18/07/2018	Phê duyệt các nội dung liên quan đến phát hành trái phiếu doanh nghiệp năm 2018 với tổng mệnh giá tối đa 2 nghìn tỷ đồng
40.	28/2018/NQ-HĐQT-VH	18/07/2018	Thông qua kết quả kinh doanh Quý II và sáu tháng đầu năm 2018
41.	29/2018/NQ-HĐQT-VH	18/07/2018	Phê duyệt và giao một số công việc cho Chủ tịch HĐQT và Tổng Giám đốc – Đại diện theo pháp luật của Công ty
42.	30/2018/NQ-HĐQT-VH	18/07/2018	Phê duyệt Quy chế phân công nhiệm vụ, quyền hạn của người đại diện theo pháp luật của Công ty
43.	31/2018/NQ-HĐQT-VH	18/07/2018	Phê duyệt các nội dung liên quan đến phát hành trái phiếu doanh nghiệp năm 2018 với tổng mệnh giá tối đa 5 nghìn tỷ đồng
44.	32/2018/NQ-HĐQT-VH	18/07/2018	Phê duyệt các nội dung liên quan đến phát hành trái phiếu doanh nghiệp năm 2018 với tổng mệnh giá tối đa 3,6 nghìn tỷ đồng

STT	Số nghị quyết	Ngày ban hành	Nội dung
45.	33/2018/NQ-HĐQT-VH	18/07/2018	Bầu Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị
46.	34/2018/NQ-HĐQT-VH	09/08/2018	Cử người đại diện theo ủy quyền quản lý phần vốn góp trong Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Vincom
47.	34A/2018/NQ-HĐQT-VH	18/08/2018	Nhận chuyển nhượng cổ phần trong Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Phát triển Đô thị Tây Hà Nội
48.	35/2018/QĐ-HĐQT-VH	20/08/2018	Thành lập Công ty TNHH Kinh doanh và Phát triển Thương mại An Phát
49.	36/2018/NQ-HĐQT-VH	23/08/2018	Thành lập Chi nhánh tại Bắc Ninh – Công ty CP Vinhomes
50.	37/2018/QĐ-HĐQT-VH	20/08/2018	Quyết định về việc thành lập Công ty TNHH Kinh doanh và Phát triển Thương mại An Phát
51.	38/2018/NQ-HĐQT-VINHOMES	04/09/2018	Triển khai thực hiện phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức
52.	39/2018/NQ-HĐQT-VH	24/09/2018	Thông qua các nội dung liên quan đến phát hành trái phiếu doanh nghiệp năm 2018 với tổng mệnh giá tối đa 800 tỷ đồng
53.	40/2018/NQ-HĐQT-VINHOMES	01/10/2018	Bổ nhiệm Ông Phạm Văn Khương là Phó Tổng Giám đốc Khối Xây dựng Công ty
54.	41/2018/NQ-HĐQT-VH	10/10/2018	Thông qua việc chuyển đổi loại hình và tăng vốn điều lệ của Công ty TNHH Kinh doanh và Phát triển Thương mại An Phát
55.	42/2018/NQ-HĐQT-VH	22 /10 /2018	Về việc tăng vốn điều lệ của Công ty do phát hành thêm cổ phiếu để trả cổ tức
56.	42A/2018/NQ-HĐQT	22/10/2018	Phê duyệt kết quả kinh doanh Quý III năm 2018
57.	43/2018/NQ-HĐQT-VINHOMES	29/10/2018	Góp vốn thành lập Công ty CP Kinh doanh và Phát triển Thương mại An Thịnh và cử người đại diện quản lý vốn góp
58.	44/2018/NQ-HĐQT-VH	13/11/ 2018	Thông qua việc chuyển nhượng phần vốn góp trong Công ty TNHH Kinh doanh và Phát triển Thương mại An Phát
59.	45/2018/NQ-HĐQT VINHOMES	13/11/2018	Thông qua việc nhận chuyển nhượng cổ phần trong Công ty CP Đô thị Du lịch Cần Giờ từ Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Phát triển Đô thị Tây Hà Nội
60.	46/2018/NQ-HĐQT	10/12/2018	Thông qua Quy chế nội bộ về việc kiểm soát xung đột lợi ích đối với Công ty CP Vinhomes
61.	46A/2018/NQ-HĐQT-VINHOMES	13/12/2018	Thông qua việc điều chỉnh giá nhận chuyển nhượng cổ phần trong Công ty CP Đô thị Du lịch Cần Giờ
62.	47/2018/NQ-HĐQT-VH JSC	15/12/2018	Phê duyệt chấm dứt hợp đồng cho vay và góp thêm vốn vào Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Thương mại Phát Lộc
63.	48/2018/NQ-HĐQT-VINHOMES JSC	28/12/2018	Công bố thông tin về việc Công ty CP Vinhomes chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp trong Công ty TNHH Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya Việt Nam cho Công ty CP Đầu tư Xây dựng Thái Sơn

DANH SÁCH CÁC THÀNH VIÊN HĐQT THAM GIA CÁC CHƯƠNG TRÌNH VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

Trừ hai thành viên HĐQT ở xa, tất cả các thành viên HĐQT còn lại và Ban Giám đốc tham gia đầy đủ các hội thảo, chương trình đào tạo về quản trị Công ty.

BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT

Đánh giá tình hình tài chính của Công ty

Trong năm 2018, BKS đã phối hợp chặt chẽ với HĐQT và Ban Giám đốc theo sát việc ban hành và triển khai các nghị quyết của ĐHĐCĐ và HĐQT. Bên cạnh đó, BKS cũng tham gia kiểm tra giám sát hoạt động kiểm toán, kiểm soát nội bộ tại Công ty cùng các phòng ban chuyên môn, đảm bảo hoạt động của bộ máy tuân thủ theo đúng các quy định của pháp luật và Quy chế Quản trị của Công ty.

Trong năm 2018, BKS đã triển khai thực hiện các công việc sau:

- Giám sát việc thực hiện các nghị quyết của ĐHĐCĐ năm 2018 liên quan tới công tác kiện toàn, tái cấu trúc mô hình tổ chức của Công ty
- Giám sát và đưa ra ý kiến về việc thực hiện các mục tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh nhằm đạt được kế hoạch về doanh thu, lợi nhuận của Công ty
- Thẩm tra các Báo cáo tài chính quý, năm để đánh giá tính trung thực và hợp lý của các số liệu tài chính, phù hợp với các chuẩn mực, chế độ kế toán và chính sách tài chính hiện hành của Việt Nam
- Kiểm soát việc tuân thủ các quy định về công bố thông tin của Công ty theo quy định của pháp luật

Trong quá trình kiểm tra, rà soát, BKS đánh giá các hoạt động sản xuất kinh doanh và đầu tư của Công ty đều được triển khai một cách minh bạch, tuân thủ đúng theo các quy định của pháp luật và các Quy chế Quản trị của Công ty.

Đánh giá việc tuân thủ pháp luật, thực hiện các Nghị quyết của ĐHĐCĐ và HĐQT

BKS đánh giá các hoạt động của Công ty trong năm 2018 phát triển an toàn, bền vững, tuân thủ theo đúng pháp luật hiện hành. Việc triển khai thực hiện các Nghị quyết của ĐHĐCĐ và HĐQT được giám sát chặt chẽ, đảm bảo đúng định hướng đề ra. Trong phạm vi quyền hạn, trách nhiệm của mình, BKS đánh giá HĐQT, Ban Giám đốc và các phòng ban liên quan đã tổ chức thực hiện tốt và không để xảy ra thiếu sót hay vi phạm lớn ảnh hưởng tới hoạt động của Công ty.

Công tác giám sát, kiểm tra thực hiện Quy chế Quản trị nội bộ Công ty

HĐQT đã thực hiện nghiêm túc Quy chế Quản trị của Công ty, chủ động trong việc giám sát và điều hành kịp thời chiến lược kinh doanh cũng như các quyết sách cụ thể liên quan đến hoạt động của Công ty. Trong năm 2018, BKS đã đẩy mạnh kiểm tra, kiểm soát việc tuân thủ quy chế hoạt động, nâng cao chất lượng cũng như tính độc lập của hoạt động kiểm soát, đặc biệt là với các giao dịch trọng yếu và giao dịch với các bên liên quan.

BÁO CÁO QUẢN TRỊ

Các kết quả đạt được về quản trị doanh nghiệp trong năm 2018

Kể từ thời điểm trở thành công ty đại chúng, Công ty đã tuân thủ đầy đủ và nghiêm túc các quy định về quản trị công ty áp dụng cho các công ty đại chúng cũng như công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Trong năm 2018, Công ty đã đẩy mạnh công cuộc tinh gọn bộ máy, phân bổ nguồn lực hợp lý để tận dụng tối đa đóng góp của mỗi thành viên HĐQT, từ đó củng cố tính hiệu quả của hoạt động kiểm soát của HĐQT, đảm bảo các nguyên tắc quản trị chung được áp dụng trên toàn hệ thống, tăng cường sự khăng khít trong các mối quan hệ giữa Công ty với các bên có liên quan.

Bộ phận Quan hệ Cổ đông và Nhà Đầu tư của Công ty đã duy trì những hoạt động thiết thực và nỗ lực cao trong việc cung cấp thông tin cho Cổ đông và Nhà Đầu tư.

Thù lao và các khoản lợi ích của thành viên HĐQT, BKS và BGĐ

Số lượng thành viên của HĐQT và Ban kiểm soát trong năm 2018 là sáu thành viên HĐQT và ba thành viên BKS.

Tổng số tiền thù lao của các thành viên HĐQT và BKS trong năm 2018 là 2,9 tỷ đồng, tương đương 0,02% lợi nhuận sau thuế.

Ngoài ra, Ban Giám đốc hưởng lương, thưởng theo thỏa thuận trong Hợp đồng lao động và không có chế độ thù lao.

Các chế độ đãi ngộ khác đối với thành viên HĐQT, BKS và Ban Giám đốc

Kiểm tra sức khỏe định kỳ: Thành viên HĐQT, BKS và Ban Giám đốc được kiểm tra sức khỏe định kỳ mỗi năm một lần theo gói khám sức khỏe đặc biệt tại các cơ sở thuộc Hệ thống Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec hoặc cơ sở y tế khác do Công ty chỉ định. Chi phí khám sức khỏe do Công ty thanh toán theo chi phí phát sinh thực tế.

Bảo hiểm sức khỏe: Ngoài các chế độ bảo hiểm được hưởng theo đúng quy định của pháp luật, các thành viên HĐQT, BKS và Ban Giám đốc được Công ty mua gói Bảo hiểm sức khỏe cho bản thân và người thân.

Phụ cấp điện thoại di động: Mỗi thành viên HĐQT, BKS và Ban Giám đốc được Công ty thanh toán cước điện thoại di động theo chi phí phát sinh thực tế do có thể sử dụng điện thoại cá nhân để phục vụ cho công việc.

Ưu đãi khi sử dụng dịch vụ của các Công ty thành viên của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP: Thành viên HĐQT, BKS và Ban Giám đốc được miễn phí hoặc giảm giá khi sử dụng các dịch vụ của các công ty thành viên trong cùng Tập đoàn Vingroup. Chế độ ưu đãi được quy định đối với từng dịch vụ cụ thể bao gồm chế độ ưu đãi khi sử dụng dịch vụ y tế tại các cơ sở thuộc Hệ thống Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec, khi sử dụng dịch vụ của các khách sạn thuộc Hệ thống nghỉ dưỡng Vinpearl, cho con theo học tại các trường thuộc Hệ thống giáo dục Vinschool và khi mua sắm sử dụng thẻ tích điểm VinID.

CÁC THAY ĐỔI VỀ THÀNH VIÊN HĐQT, BKS VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Các thay đổi về thành viên HĐQT

Ngày 21 tháng 02 năm 2018, ĐHĐCĐ bầu các thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2018 – 2023 từ ngày 21 tháng 02 năm 2018. HĐQT bao gồm các thành viên Ông Phạm Nhật Vượng, Bà Nguyễn Diệu Linh, Bà Cao Thị Hà An, Ông Nguyễn Việt Quang, Ông Varun Kapur, và Ông Mueen Uddeen.

Ngày 21 tháng 02 năm 2018, HĐQT bầu Chủ tịch HĐQT – Ông Phạm Nhật Vượng.

Ngày 18 tháng 07 năm 2018, HĐQT bầu Phó chủ tịch HĐQT – Bà Nguyễn Diệu Linh.

Ngày 28 tháng 02 năm 2019, theo đề nghị của Ông Phạm Nhật Vượng, HĐQT bầu Bà Nguyễn Diệu Linh làm Chủ tịch HĐQT thay Ông Phạm Nhật Vượng. Ông Phạm Nhật Vượng giữ vị trí thành viên HĐQT Vinhomes.

Các thay đổi về thành viên BKS

Ngày 21 tháng 02 năm 2018, ĐHĐCĐ bầu BKS nhiệm kỳ 2018 – 2023 từ ngày 21 tháng 02 năm 2018. BKS bao gồm các thành viên Ông Phạm Khôi Nguyên, Bà Đoàn Thị Thu Mai, và Bà Lê Thị Duyên.

Các thay đổi về thành viên BGD

HĐQT bổ nhiệm Tổng Giám đốc – Bà Nguyễn Diệu Linh từ ngày 13 tháng 02 năm 2018.

HĐQT miễn nhiệm Bà Nguyễn Thị Thu Hoài khỏi chức vụ Phó Tổng Giám đốc thường trực và bổ nhiệm Ông Phạm Thiếu Hoa là Phó Tổng Giám đốc thường trực từ ngày 04 tháng 06 năm 2018.

HĐQT miễn nhiệm Ông Phạm Thiếu Hoa khỏi chức vụ Phó Tổng Giám đốc thường trực và bổ nhiệm Bà Đào Thị Thiên Hương là Phó Tổng Giám đốc thường trực từ ngày 10 tháng 01 năm 2019.

HĐQT miễn nhiệm Bà Nguyễn Diệu Linh khỏi chức vụ Tổng Giám đốc và bổ nhiệm Bà Lưu Thị Ánh Xuân là Tổng Giám đốc từ ngày 28 tháng 02 năm 2019.

HOẠT ĐỘNG KIỂM TOÁN NỘI BỘ

Thông tin chi tiết tham khảo Báo cáo thường niên Vingroup năm 2018 – Chương Quản trị Doanh nghiệp, mục Hoạt động kiểm toán nội bộ.

QUẢN TRỊ RỦI RO

HĐQT và Ban Giám đốc Công ty luôn phối hợp chặt chẽ với các phòng, ban chuyên môn trong công tác quản trị rủi ro. Nghiệp vụ quản trị rủi ro là một nghiệp vụ trọng yếu không thể thiếu đối với hoạt động kinh doanh của Công ty. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa phí tổn từ rủi ro phát sinh và chi phí quản trị rủi ro, phù hợp với các chính sách chung về Quản trị rủi ro của Tập đoàn Vingroup. HĐQT và Ban Giám đốc liên tục cải tiến quy trình quản lý rủi ro của Công ty để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Quan điểm của HĐQT và Ban Giám đốc Công ty là trong rủi ro luôn tồn tại cơ hội. Vì vậy, Quản trị rủi ro không phải chỉ bao gồm giảm thiểu rủi ro, mà cần phân tích đầy đủ rủi ro, tối ưu hóa tương quan giữa rủi ro và cơ hội, và chấp nhận rủi ro trong phạm vi cho phép của Công ty. Nhờ đó Công ty chọn lọc và chấp nhận rủi ro một cách thận trọng và có kiểm soát cho những mục tiêu kinh doanh hợp lý.

THÔNG TIN CỔ PHIẾU & QUAN HỆ CỔ ĐÔNG

- Mã cổ phiếu: **VHM**
- Giá trị vốn hóa thị trường tại ngày 28/02/2019: **293.082.467.825.000 VND**
- Số lượng cổ phiếu lưu hành tại ngày 28/02/2019: **3.349.513.918 cổ phiếu**
 - Cổ phần chuyển nhượng tự do: **2.416.248.218**
 - Cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng: **933.265.700**

Vinhomes là cổ phiếu có mức vốn hóa lớn nhất thị trường chứng khoán Việt Nam trong nhóm cổ phiếu ngành bất động sản và là cổ phiếu có vốn hóa lớn thứ hai toàn thị trường, chỉ sau Công ty mẹ – Tập đoàn Vingroup. Vinhomes nằm trong danh sách VN30 gồm các cổ phiếu hàng đầu về giá trị vốn hóa và thanh khoản.

Cơ cấu cổ đông
(tại ngày 28 tháng 02 năm 2019)

STT	Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ đông
1	Cổ đông sáng lập	2.333.164.250	69,66	1
	Trong nước	2.333.164.250	69,66	1
	Nước ngoài	0	0	0
2	Cổ đông lớn (sở hữu từ 5% vốn cổ phần trở lên)	2.526.547.293	75,43	2
	Trong nước	2.333.164.250	69,66	1
	Nước ngoài	193.383.043	5,77	1
3	Cổ đông khác	822.966.625	24,57	4.498
	Trong nước	501.201.810	14,96	4.105
	Nước ngoài	321.764.815	9,61	393
4	Tổng cộng	3.349.513.918	100	4.500
	Trong nước	2.834.366.060	84,62	4.106
	Nước ngoài	515.147.858	15,38	394

Sở hữu cổ đông nội bộ
(tại ngày 28 tháng 02 năm 2019)

Đối tượng	Họ và tên – Chức vụ	Tổng số lượng sở hữu (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)
Hội đồng quản trị	Nguyễn Diệu Linh – Chủ tịch	0	0
	Phạm Nhật Vượng – Thành viên	0	0
	Nguyễn Việt Quang – Thành viên	0	0
	Cao Thị Hà An – Thành viên	0	0
	Varun Kapur – Thành viên độc lập	0	0
	Mueen Uddeen – Thành viên độc lập	0	0
Ban giám đốc	Lưu Thị Ánh Xuân – TGD	0	0
	Đào Thị Thiên Hương – Phó TGD thường trực	0	0
	Nguyễn Đức Quang – Phó TGD	0	0
	Douglas John Farrell – Phó TGD	0	0
	Phạm Thiếu Hoa – Phó TGD	0	0
	Nguyễn Ngọc Thúy Linh – Phó TGD	0	0
	Nguyễn Văn Trai – Phó TGD	0	0
	Phí Thị Thực Nga – Phó TGD	55.00	0,0016
	Phạm Văn Khương – Phó TGD	0	0
	Lê Thị Hải Yến – GĐ tài chính kế toán	0	0
Ban kiểm soát	Phạm Khôi Nguyên – Trưởng BKS	0	0
	Đoàn Thị Thu Mai – Thành viên BKS	0	0
	Lê Thị Duyên – Thành viên BKS	0	0

Thông tin cổ đông lớn sở hữu từ 5% trở lên
(tại ngày 28 tháng 02 năm 2019)

Tổ chức/Cá nhân	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	2.333.164.250	69,66
Government of Singapore	193.383.043	5,77

Giao dịch của các thành viên chủ chốt (HĐQT, BKS, BGĐ) trong năm 2018

Không phát sinh

Giao dịch của những cá nhân có liên quan đến các thành viên chủ chốt trong năm 2018

Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với thành viên chủ chốt	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm
		Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	
Bà Phạm Thị Tuyết Mai	Vợ Ông Phạm Văn Khương – Phó TGD Công ty	113.975	0,004%	92.180	0,003%	Bán cổ phiếu

Giao dịch cổ phiếu quỹ

Không phát sinh

Giao dịch cổ phiếu của cổ đông lớn

Không phát sinh

Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Thời điểm	Phương thức tăng vốn	Vốn điều lệ trước khi phát hành (VNĐ)	Vốn điều lệ tăng từ đợt phát hành (VNĐ)	Vốn điều lệ sau phát hành (VNĐ)
Tháng 1 năm 2018	Phát hành riêng lẻ cổ phần phổ thông	2.000.000.000.000	12.000.000.000.000	14.000.000.000.000
Tháng 1 năm 2018	Phát hành cổ phần phổ thông trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu	14.000.000.000.000	4.000.000.000.000	18.000.000.000.000
Tháng 1 năm 2018	Phát hành cổ phần phổ thông để 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	18.000.000.000.000	10.365.000.000.000	28.365.000.000.000
Tháng 2 năm 2018	Tách Công ty thành Công ty Cổ phần Vinhomes và Công ty TNHH Kinh doanh và Phát triển Đô thị Nam Hà Nội	28.365.000.000.000	(1,568,884,500,000)	26,796,115,500,000
Tháng 10 năm 2018	Trả cổ tức bằng cổ phiếu	26.796.115.500.000	6.699.023.680.000	33.495.139.180.000

Hoạt động Quan hệ Cổ đông và Nhà đầu tư trong năm 2018

Vinhomes bảo đảm tính trung thực, minh bạch và thống nhất trong việc cung cấp thông tin và giải đáp câu hỏi cho cổ đông, nhà đầu tư, chuyên gia phân tích và các bên liên quan, bảo đảm tất cả cổ đông được đối xử bình đẳng, bất kể là cổ đông nhỏ lẻ hay tổ chức, trong nước hay nước ngoài. Vinhomes cam kết cung cấp cho cổ đông và nhà đầu tư các thông tin kịp thời, chính xác về hoạt động kinh doanh của Công ty qua website chính thức. Các tài liệu dành cho nhà đầu tư, bản tin và thông cáo về tài chính của Công ty bằng tiếng Việt và tiếng Anh được cập nhật cùng lúc và có thể được xem và tải từ website **www.vinhomes.vn**, mục Quan hệ Cổ đông.

Bộ phận Quan hệ Cổ đông và Nhà đầu tư duy trì sự tương tác thường xuyên với các cổ đông thông qua các sự kiện như ĐHĐCĐ thường niên, gặp gỡ nhóm nhà đầu tư, các cuộc họp với chuyên gia phân tích, hội đàm trực tuyến, các hội nghị nhà đầu tư trong nước và nước ngoài và các chuyến thăm dự án. Các hoạt động này đã giúp gắn kết và là cầu nối giữa cổ đông và nhà đầu tư với Công ty nhằm cập nhật về các dự án đang được Vinhomes phát triển, cũng như các thông tin về tài chính và hoạt động nổi bật khác. Các sự kiện này còn có sự tham gia thường xuyên của lãnh đạo cấp cao nhằm giúp nhà đầu tư và cổ đông hiểu rõ hơn về định hướng chiến lược của Vinhomes.

Trong năm 2018, Vingroup nói chung và Vinhomes nói riêng đã tổ chức 122 cuộc họp mặt, hội đàm và thăm dự án cho các nhà đầu tư, đồng thời tham dự 10 hội thảo trong nước và nước ngoài tại Anh, Singapore, Thái Lan, Nhật Bản, gặp gỡ hàng trăm nhà đầu tư quan tâm đến Vinhomes.

Phòng Quan hệ Cổ đông và Nhà đầu tư của Vinhomes sẽ tiếp tục phát huy các hoạt động của mình trong tương lai. Chúng tôi luôn cố gắng nhanh chóng phản hồi những yêu cầu của nhà đầu tư và các chuyên gia phân tích. Quý vị có thể liên lạc với chúng tôi qua địa chỉ email: **ir@vinhomes.vn**.



Lịch sự kiện 2018 – Quan hệ Nhà đầu tư

Quý II	
Đại hội đồng cổ đông thường niên 2018	Hà Nội
Quý III	
Họp cập nhật kết quả kinh doanh Quý II năm 2018	
Citibank – Hội thảo thường niên các thị trường Cận biên lần thứ bảy	Luân Đôn
HSC – Hội thảo Thị trường Việt Nam 2018	TP. Hồ Chí Minh
Quý IV	
Họp cập nhật kết quả kinh doanh Quý III năm 2018	
SSI – Hội nghị Thâm nhập Thị trường Việt Nam	TP. Hồ Chí Minh
Goldman Sachs & SSI – Hội thảo Ngày Doanh nghiệp Việt Nam	Singapore
Morgan Stanley – Diễn đàn Châu Á Thái Bình Dương	Singapore

Lịch tài chính

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018	
29/04/2018	Công bố Báo cáo tài chính Quý I năm 2018
30/07/2018	Công bố Báo cáo tài chính Quý II năm 2018
30/10/2018	Công bố Báo cáo tài chính Quý III năm 2018
30/01/2019	Công bố Báo cáo tài chính Quý IV năm 2018
Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019	
04/2019	Dự kiến công bố Báo cáo tài chính Quý I năm 2019
07/2019	Dự kiến công bố Báo cáo tài chính Quý II năm 2019
10/2019	Dự kiến công bố Báo cáo tài chính Quý III năm 2019
01/2020	Dự kiến công bố Báo cáo tài chính Quý IV năm 2019



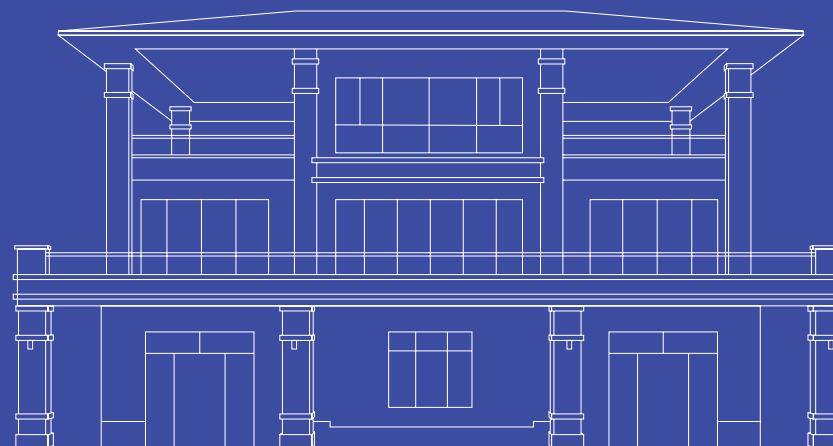
CHƯƠNG 5

PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Tầm nhìn bền vững	82
Đánh giá thực hiện các mục tiêu tăng trưởng bền vững năm 2018	85
Chiến lược phát triển bền vững	90



05



TÂM NHÌN BỀN VỮNG

Kế thừa tầm nhìn bền vững của Công ty mẹ – Tập đoàn Vingroup, chúng tôi tin tưởng rằng một doanh nghiệp kinh doanh hiệu quả là một doanh nghiệp có khả năng tạo ra những giá trị bền vững, lâu dài cho cổ đông, khách hàng, nhân viên, đối tác, và xã hội. Chúng tôi không chỉ đặt mục tiêu là đơn vị dẫn đầu trong các lĩnh vực kinh doanh về quy mô, doanh thu hay lợi nhuận mà còn mong muốn trở thành một hạt nhân, chất xúc tác tạo ra những biến chuyển tích cực cho môi trường và cộng đồng bằng việc làm thiết thực và cụ thể. Chúng tôi tuân thủ theo nguyên tắc vàng trong văn hóa của người Vingroup và sử dụng nguyên tắc này làm thước đo đối với từng thành viên Vinhomes.

Đối với xã hội

- Yêu nước và đề cao lòng tự tôn Dân tộc
- Thượng tôn pháp luật
- Phần đầu cao nhất trong công việc để đạt được những thành tích vượt trội, qua đó đóng góp tích cực vào công cuộc xây dựng đất nước và nâng cao hình ảnh Dân tộc trên trường quốc tế
- Tích cực tham gia các hoạt động xã hội, từ thiện để giúp đỡ những người có hoàn cảnh khó khăn
- Sống và tư duy tích cực, thể hiện trình độ văn hóa cao, qua đó góp phần thúc đẩy sự phát triển văn minh xã hội
- Tiết kiệm tài nguyên và bảo vệ môi trường

Đối với người lao động

- Coi trọng người lao động như là tài sản quý giá nhất
- Xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, năng động, sáng tạo và nhân văn
- Thực hành các chính sách phúc lợi ưu việt, tạo điều kiện thu nhập cao và cơ hội phát triển công bằng cho tất cả cán bộ, nhân viên

Đối với khách hàng

- Đặt chữ TÂM làm nền tảng, lấy khách hàng làm trung tâm
- Nhận thức sâu sắc rằng khách hàng chính là người mang lại lợi ích cho Công ty và trả lương cho mình
- Luôn có thái độ thân thiện, đúng mực, tôn trọng và hết lòng hỗ trợ khách hàng
- Giữ chữ TÍN với khách hàng trong mọi lời nói và hành động
- Lắng nghe để hiểu rõ nhu cầu của khách hàng, biết cân bằng lợi ích của khách hàng với lợi ích của Công ty
- Không ngừng nỗ lực nâng cao chất lượng dịch vụ để làm hài lòng khách hàng
- Nắm bắt xu thế và chủ động tạo ra sản phẩm, dịch vụ mang tính dẫn dắt thị trường để đem lại cho khách hàng những giá trị vượt trội

Đối với cổ đông và đối tác

- Tôn trọng và đề cao tinh thần hợp tác cùng phát triển
- Giữ chữ tín, cam kết xây dựng và phát triển quan hệ hợp tác bền vững, trở thành Người đồng hành số một của cổ đông và đối tác



ĐÁNH GIÁ THỰC HIỆN CÁC MỤC TIÊU TĂNG TRƯỞNG BỀN VỮNG NĂM 2018

Tiết kiệm năng lượng và bảo vệ môi trường

Phát huy để án bảo vệ môi trường trong quản lý công trình bất động sản

Với các sản phẩm bất động sản, tính thân thiện với môi trường được thể hiện qua mật độ xây dựng thấp, tiện ích và cấu phần hòa hợp với nhau cũng như với môi trường xung quanh, kiến tạo một tổng thể hài hòa. Các tòa nhà cao tầng như Vinhomes Skylake, Vinhomes Golden River, Vinhomes Metropolis được thiết kế để tối ưu tầm nhìn và ánh sáng tự nhiên. Giải pháp điều hòa trung tâm, kính hộp Low-E giúp hạn chế tia UV và tiết kiệm điện năng tiêu thụ được triển khai tại nhiều dự án cũng nhằm trong định hướng sản phẩm thân thiện môi trường

Các công trình của Vinhomes đều là những khu đô thị sinh thái tạo nên điểm nhấn “xanh” tại mỗi tỉnh thành trên khắp cả nước.

Kiến tạo sản phẩm xanh, không gian sống gắn gũi với thiên nhiên, góp phần bảo vệ môi trường

Phần diện tích “xanh” luôn là những điểm nhấn thân thiện môi trường trong dự án Vinhomes. Với mật độ xây dựng thấp, diện tích cây xanh và mặt nước chiếm tỷ lệ lớn trong tổng thể dự án và được sắp xếp hợp lý, kiến tạo những không gian sống hiện đại chan hòa với thiên nhiên. Vinhomes luôn ưu tiên gìn giữ môi trường tự nhiên sẵn có song song với việc phát triển thêm các không gian xanh, cảnh quan mặt nước mới. Tại Vinhomes Riverside, Vinhomes đã kiến tạo thêm 18,8km kênh đào và 12,4ha hồ điều hòa. Tại Vinhomes Ocean Park, Vinhomes dành 24,5ha cho hồ điều hòa trung tâm và 6,1ha cho biển hồ nước

mặn nhân tạo, tạo ra những lá phổi xanh mới cho trung tâm thành phố. Các dự án tiêu biểu như Vinhomes Central Park, Vinhomes Golden River, Vinhomes Green Bay, Vinhomes The Harmony và Vinhomes Skylake đều duy trì tỷ lệ cây xanh cao, tận dụng tối đa lợi thế vị trí dự án để xây dựng thành phố sinh thái, hình thành phố đi bộ, khoảng xanh, quảng trường công cộng trong khuôn viên dự án. Đặc biệt, dự án Vinhomes Ocean Park, với diện tích đất cây xanh, mặt nước chiếm 117ha giúp tạo nên một không gian xanh đáng mơ ước cho cư dân. Các công trình của Vinhomes đều là những khu đô thị sinh thái tạo nên điểm nhấn “xanh” tại mỗi tỉnh thành trên khắp cả nước.

Trách nhiệm xã hội

Đối với Vinhomes, việc tạo dựng và duy trì những cộng đồng cư dân văn minh, hạnh phúc chính là một trong những mục tiêu quan trọng không kém hoạt động kinh doanh.

Do đó, Công ty thường xuyên tổ chức các hoạt động bổ ích và có ý nghĩa tại các khu đô thị mang thương hiệu Vinhomes trên toàn quốc:

- Chương trình *Cư dân Nhí thông thái* 2018 đã được Công ty tổ chức cho các em nhỏ tại tất cả các khu đô thị Vinhomes. Tham gia khóa học, các cư dân nhí được trang bị các kỹ năng như an toàn phòng cháy chữa cháy, phòng chống xâm hại học đường. Bên cạnh việc tạo dựng một môi trường sống xanh, an toàn để các cư dân nhỏ tuổi được phát triển toàn diện cả thể chất lẫn tinh thần, Vinhomes cũng chú trọng bổ sung những kiến thức và kỹ năng cần thiết thông qua những khoá học hấp dẫn này. Ngoài ra, cần phải kể đến các hoạt động thường niên khác như lớp học bơi, các hoạt động thiếu nhi vẫn được tổ chức thường xuyên để lan tỏa giá trị sống tốt đẹp cho các em nhỏ.
- Vinhomes cũng tổ chức lớp đào tạo *Người giúp việc kiểu mẫu* tại các khu đô thị mới đi vào vận hành, để trang bị cho những người giúp việc tại khu đô thị một số kỹ năng cần thiết, như: ứng xử văn minh trong khu đô thị, đảm việc nhà, an toàn phòng cháy chữa cháy, và sơ cứu đơn giản. Đây là một trong các hoạt động được cư dân đánh giá rất cao vì trực tiếp mang lại lợi ích cho các gia chủ khi người giúp việc thông thạo kỹ năng và kiến thức mới mẻ. Cũng từ những khóa đào tạo này, khu đô thị Vinhomes trở nên văn minh hơn mỗi ngày khi các phong cách sống hiện đại được truyền đạt tới mọi đối tượng người dân.
- Các hoạt động đón chào ngày lễ lớn như ngày Trung thu, Tết thiếu nhi, Giáng sinh, Năm mới được tổ chức đều đặn.

Bên cạnh các hoạt động dành cho cư dân, năm 2018, Vinhomes và toàn thể cán bộ nhân viên Công ty cũng đã tham gia tích cực vào các chương trình thiện nguyện:

- Trong chương trình Ủng hộ quà Tết cho người nghèo 2018 – 2019, Vinhomes ghi nhận hơn 600 triệu đồng tiền ủng hộ từ cán bộ lãnh đạo, cán bộ nhân viên Công ty. Hơn 100 cán bộ nhân viên đã đăng ký tham gia tặng quà Tết cho người nghèo trên 64 tỉnh thành khắp cả nước.
- Trong chương trình Hiến máu nhân đạo 2018 – 2019, Vinhomes ghi nhận hơn 1 nghìn cán bộ nhân viên tham gia hiến máu, góp phần chia sẻ những giọt máu hồng.

Thông tin chi tiết về trách nhiệm xã hội được trình bày tại Báo cáo thường niên Tập đoàn Vingroup năm 2018, Chương Phát triển bền vững – Mục Trách nhiệm với xã hội – Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc về các mục tiêu tăng trưởng bền vững.



Phát triển nhân sự bền vững

Để thu hút nhân sự có năng lực cũng như tạo điều kiện để cán bộ, nhân viên gắn bó lâu dài, 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 cán bộ, nhân viên nhằm ghi nhận đúng sự đóng góp, kết quả công việc của từng cá nhân. Bên cạnh đó, các chương trình đào tạo nội bộ được xây dựng và triển khai thường xuyên tại các cơ sở Vinhomes nhằm mở rộng kiến thức và nâng cao nghiệp vụ của cán bộ, nhân viên. Công ty cũng đã triển khai chương trình đào tạo cán bộ nguồn, bao gồm nhận diện các ứng viên có tiềm năng, tạo điều kiện tham gia vào các chương trình đào tạo thiết thực, và trao cơ hội để phát huy năng lực và phát triển sự nghiệp lâu dài, bền vững với Công ty.

Trong năm 2018, mức thu nhập bình quân của cán bộ, nhân viên Công ty Vinhomes là 13,2 triệu đồng /tháng

Cơ cấu nhân sự

Trong ba năm liên tiếp, Vinhomes luôn được vinh danh với vị trí dẫn đầu trong danh sách “Nơi làm việc tốt nhất Việt Nam” trong lĩnh vực bất động sản. Kết quả này là thành quả cho những nỗ lực đầu tư vào phát triển nguồn nhân lực. Đối với Vinhomes, người lao động là tài sản quý nhất. Công ty liên tục rà soát và cập nhật các chính sách về phát triển nguồn nhân lực, để đảm bảo mọi thành viên, bất kể giới tính, đội tuổi, trình độ đều có được những cơ hội phát triển bản thân một cách công bằng nhất.

Vinhomes tự đặt cho mình trách nhiệm nâng cao đời sống của không chỉ khách hàng mà cả toàn thể cán bộ, nhân viên của Công ty.

Cơ cấu nhân sự của Vinhomes theo trình độ chuyên môn
(tính tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2018)

Trình độ chuyên môn	Số lượng (người)
Đại học và trên đại học	2.548
Cao đẳng, trung cấp, nghiệp vụ	685
Công nhân lao động phổ thông	3.019
Tổng cộng	6.252

Cơ cấu nhân sự của Vinhomes theo giới tính
(tính tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2018)

Giới tính	Số lượng (người)
Nam	4.140 (66%)
Nữ	2.112 (34%)
Tổng cộng	6.252

Cơ cấu nhân sự của Vinhomes theo độ tuổi
(tính tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2018)

Độ tuổi	Số lượng (người)
18 – 30	3.129
31 – 40	2.198
41 – 50	781
51 – 60	140
> 60	4
Tổng cộng	6.252



CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Định hướng đến
năm 2020

Vinhomes kế thừa định hướng và nghiêm túc thực hiện các chiến lược phát triển bền vững do công ty mẹ là Tập đoàn Vingroup đề ra. Theo đó, Ban Lãnh đạo Vinhomes tin tưởng rằng để có thể đem lại giá trị bền vững, lâu dài và cống hiến cho xã hội, trước hết Vinhomes phải là một doanh nghiệp tăng trưởng bền vững. Trên cơ sở nguồn lực kinh tế vững chắc, Công ty tăng cường mạnh mẽ nhiều chiến lược phát triển nguồn nhân lực, bảo vệ môi trường và thực thi trách nhiệm với xã hội. Chiến lược phát triển bền vững của Vinhomes đến năm 2020 là đảm bảo sự cân bằng giữa lợi ích của các bên liên quan và hài hòa cả bốn mục đích: Một, tối ưu kinh tế để tăng trưởng một cách hiệu quả và bền vững; Hai, phát triển nhân sự bền vững; Ba, có trách nhiệm với xã hội; Bốn, bảo vệ môi trường.

TỐI ƯU KINH TẾ ĐỂ TĂNG TRƯỞNG MỘT CÁCH HIỆU QUẢ VÀ BỀN VỮNG:

- Đảm bảo hiệu suất kinh tế và tăng trưởng hiệu quả, bền vững
- Dẫn dắt thị trường bất động sản và duy trì vị thế dẫn đầu trong từng lĩnh vực kinh doanh
- Đóng góp bền vững cho nền kinh tế
- Tuân thủ chuẩn mực về mua sắm và đảm bảo các yếu tố môi trường và xã hội
- Củng cố năng lực quản trị và quản lý doanh nghiệp

PHÁT TRIỂN NHÂN SỰ BỀN VỮNG:

- Bảo đảm quyền lợi và bình đẳng đối với người lao động
- Xây dựng môi trường gắn kết – văn hóa vững mạnh
- Chú trọng đào tạo nguồn nhân lực bền vững
- Gắn kết trong hoạt động đoàn thể và cộng đồng

CÓ TRÁCH NHIỆM VỚI XÃ HỘI:

- Phát triển sản phẩm vì cộng đồng
- Cải thiện môi trường xã hội tại những vùng miền có hiện diện kinh tế của Vinhomes
- Thể hiện trách nhiệm với đối tác, khách hàng, đồng nghiệp và cộng đồng

BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG:

- Tiết kiệm điện, nước, giảm thiểu khí thải và tiếng ồn trong các dự án Vinhomes
- Phát huy Đề án bảo vệ môi trường trong quản lý các công trình bất động sản
- Kiến tạo sản phẩm xanh, không gian sống gắn gũi với thiên nhiên, góp phần bảo vệ môi trường



Gắn kết với các bên liên quan

Vinhomes luôn hướng tới mục tiêu hài hòa lợi ích của các bên liên quan nhằm xây dựng mối quan hệ bền vững dựa trên sự tin cậy, tính minh bạch và chuẩn mực đạo đức của doanh nghiệp. Thông qua nhiều kênh, Công ty lắng nghe, tiếp thu những ý kiến đóng góp của từng bên đối với các hoạt động của Vinhomes, với mục tiêu có những đổi mới hợp lý trong công tác quản trị, cải tiến sản phẩm, nâng cao chất lượng dịch vụ để có những thành tựu trong tăng trưởng kinh tế, đóng góp cho xã hội và môi trường.

Bên liên quan	Giá trị Vinhomes mang lại
Cổ đông và Nhà đầu tư	<div><ul style="list-style-type: none">Hiệu quả kinh doanhTrả cổ tứcCơ chế quản trị doanh nghiệp minh bạch, công bằng, bảo vệ lợi ích cổ đôngCông bố thông tin một cách đầy đủ và kịp thời; lấy ý kiến cổ đông về các quyết sách quan trọng thông qua các kỳ họp ĐHĐCĐ hoặc bằng văn bảnTạo cơ hội để cổ đông và nhà đầu tư có thể tiếp cận Ban Lãnh đạo và hiểu về chiến lược của công ty, ví dụ như các kỳ họp thường kỳ, các chương trình giao lưu, website Vinhomes và hộp thư ir@vinhomes.net.</div>
Khách hàng	<div><ul style="list-style-type: none">Cam kết về chất lượng sản phẩm, dịch vụĐội ngũ tư vấn viên chất lượng cao để cung cấp thông tin đầy đủ và chính xác nhấtXây dựng nhà mẫu với mỗi công trình để khách hàng có thể hiểu rõ thiết kế, nỗ lực cải thiện thiết kế, cảnh quan, môi trường sống và tiện nghi cho khách hàngĐối với cư dân khu đô thị Vinhomes: thường xuyên tổ chức các chương trình cộng đồng để gắn kết cư dân, kiến tạo môi trường sinh hoạt văn minhThực hiện đường dây nóng 24/7 để chăm sóc khách hàng</div>
Cộng đồng địa phương	<div><ul style="list-style-type: none">Tiến hành nghiên cứu tác động môi trường, cộng đồng trước khi triển khai bất kỳ dự án bất động sản nàoThường xuyên trao đổi với các cơ quan quản lý địa phương để cải thiện môi trường sở tạiSẵn sàng phối hợp với các cơ quan quản lý đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng địa phươngTại mỗi địa bàn hoạt động, tận dụng nguồn nhân lực tại chỗ, tạo công ăn việc làm và góp phần cải thiện kinh tế địa phương</div>
Cơ quan quản lý	<div><ul style="list-style-type: none">Tham gia hội nghị, hội thảo do các cơ quan quản lý tổ chứcTham gia góp ý các dự thảo chính sách, văn bản luật</div>
Người lao động	<div><ul style="list-style-type: none">Thông tin chi tiết xem tại Chương Phát triển bền vững – Mục Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc về các mục tiêu tăng trưởng bền vững.</div>
Đối tác và nhà cung cấp	<div><ul style="list-style-type: none">Đối xử bình đẳng, minh bạch, sẵn sàng hợp tác và hỗ trợ toàn diện trên cơ sở đôi bên cùng có lợiƯu tiên lựa chọn nhà cung cấp đáp ứng yêu cầu quản lý, tuân thủ pháp luật và không gây tổn hại đến môi trường trong quá trình hoạt động</div>

Xác định và phân loại, xử lý các vấn đề trọng yếu

Dựa trên thực tế hoạt động và trao đổi với các bên liên quan, Vinhomes nhận diện và xác định những vấn đề trọng yếu cần giải quyết. Nhằm xác định mức độ ưu tiên để phân bổ nguồn lực một cách hợp lý, Công ty xếp hạng các vấn đề dựa trên mức độ quan tâm của các bên và mức độ ảnh hưởng tới hoạt động của doanh nghiệp.

Dựa trên phương pháp nêu trên, Vinhomes đã xác định được danh sách các vấn đề trọng yếu cần xử lý như sau:

- Đối với cổ đông và nhà đầu tư: Hiệu quả kinh tế, Hiện diện trên thị trường
 - Đối với khách hàng: An toàn và sức khỏe, Trách nhiệm sản phẩm
 - Đối với cộng đồng địa phương: Nước thải và chất thải, Năng lượng, Cộng đồng địa phương
 - Đối với cơ quan quản lý: Tuân thủ, Chống tham nhũng, Chính sách công
 - Đối với người lao động: Đa dạng và cơ hội bình đẳng, Thù lao công bằng, Việc làm, Giáo dục và đào tạo, Quyền con người
 - Đối với đối tác, nhà cung cấp: Cơ hội bình đẳng, Đánh giá nhà cung ứng

Tại Vinhomes, chúng tôi nhận thức rõ tầm quan trọng của phát triển bền vững và tích hợp hoạt động phát triển bền vững vào hoạt động quản trị, vận hành và tại mọi cấp từ lãnh đạo đến nhân viên.

- Cam kết của lãnh đạo: Tiêu chí về phát triển bền vững được xây dựng chi tiết, cụ thể và được dùng làm một trong những chỉ tiêu đánh giá hiệu quả của từng thành viên trong Ban Giám đốc và lãnh đạo cao cấp của Công ty.
 - Tích hợp với hoạt động quản lý và vận hành: Từ định hướng phát triển bền vững của Công ty, Ban Lãnh đạo sẽ xây dựng những chính sách, chỉ tiêu và cơ chế cụ thể để đánh giá và giám sát việc hoàn thành chỉ tiêu phát triển bền vững. Ví dụ:

- Yêu cầu nghiên cứu tác động môi trường, cộng đồng trước khi triển khai bất kỳ dự án bất động sản nào
 - Quy trình tuyển dụng và đào tạo nhằm đảm bảo cơ hội bình đẳng cho tất cả cán bộ, nhân viên
 - Đào tạo: Nhằm đảm bảo quy trình, sáng kiến phát triển bền vững được triển khai hiệu quả, Công ty thường xuyên tổ chức đào tạo cho nhân viên các cấp để phổ biến kiến thức và kỹ năng cần thiết.

Mặc dù Vinhomes đã đạt một số thành tựu về phát triển bền vững, thể hiện qua các giải thưởng và sự ghi nhận của khách hàng và cư dân, chúng tôi ý thức được đây chỉ là khởi đầu của một chặng đường dài, và chúng tôi cần nỗ lực hết mình để hiện thực hóa sứ mệnh mang đến trải nghiệm sống lý tưởng cho khách hàng, kết nối cộng đồng cư dân, xây dựng môi trường sống văn minh, năng động cùng không gian sống xanh, giúp khách hàng tận hưởng cuộc sống tốt đẹp và chất lượng mỗi ngày.



Vinhomes Ocean Park (Hà Nội)

CHƯƠNG 6

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Thông tin chung	97
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	100
Báo cáo kiểm toán độc lập	101
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	102
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	104
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	105
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	107



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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 26, được cấp ngày 6 tháng 3 năm 2019.

Hoạt động chính trong năm 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, cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, dịch vụ tư vấn, thiết kế, giám sát và quản lý xây dựng.

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 năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Nguyễn Diệu Linh	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 28 tháng 2 năm 2019
Ông Phạm Nhật Vượng	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018 Miễn nhiệm ngày 28 tháng 2 năm 2019
Bà Mai Hương Nội	Chủ tịch	Miễn 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 Lưu Thị Ánh Xuân	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 28 tháng 2 năm 2019
Bà Nguyễn Diệu Linh	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 23 tháng 2 năm 2018 Miễn nhiệm ngày 28 tháng 2 năm 2019
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 Thiều Hoa	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Bà Phí Thị Thục Nga	Phó Tổng Giám đốc	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
Ông Phạm Văn Khương	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 1 tháng 10 năm 2018
Bà Đào Thị Thiên Hương	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 10 tháng 1 năm 2018

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty:

- trong giai đoạn 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;
- từ ngày 12 tháng 6 năm 2018 đến ngày 5 tháng 3 năm 2019 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;
- từ ngày 6 tháng 3 năm 2019 đến ngày lập báo cáo này là Bà Nguyễn Diệu Linh, Chủ tịch Hội đồng Quản trị, Bà Lưu Thị Ánh Xuân, Tổng Giám đốc và Ông Nguyễn Văn Trai, Phó Tổng Giám đốc.

Bà Lê Thị Hải Yến, Giám đốc Tài chính Kế toán, được người đại diện theo pháp luật của Công ty ủy quyền ký báo cáo tài chính của Công ty theo Giấy ủy quyền số 010/2019/GUQ-TGD-VH ngày 6 tháng 3 năm 2019.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

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 2018, 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:



Lê Thị Hải Yến
Giám đốc Tài chính Kế toán

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 26 tháng 3 năm 2019

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 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 26 tháng 3 năm 2019 và được trình bày từ trang 6 đến trang 94, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, 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

Ban Tổng Giám đốc 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 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 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

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Lê Vũ Trường
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 1588-2018-004-1

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 26 tháng 3 năm 2019

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 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.

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 2018, 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.



Nguyễn Hoàng Linh
Kiểm toán viên
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 3835-2016-004-1

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		91.202.543.545.647	44.421.050.167.080
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	3.515.372.453.072	1.561.577.770.818
111	1. Tiền		2.695.195.180.365	818.341.400.251
112	2. Các khoản tương đương tiền		820.177.272.707	743.236.370.567
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	6	1.009.404.569.232	-
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		1.009.404.569.232	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		43.356.143.612.198	24.774.715.203.806
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	71	7.144.805.092.954	11.945.377.777.386
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	72	2.552.553.752.942	1.695.194.896.147
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	4.527.857.439.663	9.477.028.513.431
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	29.241.296.067.036	1.755.862.686.147
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(110.368.740.397)	(98.748.669.305)
140	IV. Hàng tồn kho	11	36.858.428.958.296	17.006.259.676.992
141	1. Hàng tồn kho		37.065.228.524.079	17.265.369.555.979
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(206.799.565.783)	(259.109.878.987)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		6.463.193.952.849	1.078.497.515.464
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	1.005.320.832.545	786.169.470.464
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	21	119.251.028.829	83.535.446.363
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	21	94.493.903.683	2.214.131.652
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	13	5.244.128.187.792	206.578.466.985
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		28.486.212.922.051	6.882.768.858.975
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		213.789.123.875	87.738.322.397
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn		-	3.257.497.661
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	213.789.123.875	84.480.824.736
220	II. Tài sản cố định		128.187.004.268	1.355.894.476.327
221	1. Tài sản cố định hữu hình	14	100.435.383.996	1.296.934.619.609
222	Nguyên giá		119.582.952.985	1.451.230.179.505
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(19.147.568.989)	(154.295.559.896)
227	2. Tài sản cố định vô hình		27.751.620.272	58.959.856.718
228	Nguyên giá		50.628.208.058	75.484.179.936
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(22.876.587.786)	(16.524.323.218)
230	III. Bất động sản đầu tư	15	5.828.905.860.211	163.038.247.202
231	1. Nguyên giá		5.994.452.370.082	196.220.103.796
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(165.546.509.871)	(33.181.856.594)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		18.363.034.037.803	2.462.055.543.041
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	17	18.363.034.037.803	2.462.055.543.041
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	18	478.312.164.507	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	378.632.164.507	1.695.528.410.000
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	18	99.680.000.000	50.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		3.473.984.731.387	1.059.070.162.884
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	508.583.153.143	392.514.863.581
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	33.3	340.864.044.729	39.743.980.836
268	3. Tài sản dài hạn khác	13	1.543.754.158.486	-
269	4. Lợi thế thương mại	19	1.080.783.375.029	626.811.318.467
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		119.688.756.467.698	51.303.819.026.055

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		71.543.881.480.730	41.180.033.529.612
310	I. Nợ ngắn hạn		42.872.273.594.509	34.223.057.193.372
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	20.1	2.504.134.374.954	925.390.582.708
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	20.2	14.206.623.474.438	16.845.744.264.404
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	21	2.543.862.616.184	230.506.823.635
314	4. Phải trả người lao động		-	3.626.966.610
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	22	6.083.734.652.114	1.738.436.383.603
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	23	458.115.463.386	16.617.259.917
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	24	10.672.889.629.674	5.763.144.422.167
320	8. Vay ngắn hạn	25	6.402.913.383.759	8.699.590.490.328
330	II. Nợ dài hạn		28.671.607.886.221	6.956.976.336.240
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	22	520.943.001.214	-
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	23	1.718.385.689.622	268.018.281.667
337	3. Phải trả dài hạn khác	24	114.028.026.191	4.453.549.069
338	4. Vay dài hạn	25	25.505.722.594.751	6.627.686.696.069
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	33.3	623.140.392.739	-
342	6. Dự phòng phải trả dài hạn	26	189.388.181.704	56.817.809.435
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		48.144.874.986.968	10.123.785.496.443
210	I. Vốn chủ sở hữu	27	48.144.874.986.968	10.123.785.496.443
215	1. Vốn cổ phần đã phát hành		33.495.139.180.000	2.000.000.000.000
216	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	27.1	33.495.139.180.000	2.000.000.000.000
	2. Thặng dư vốn cổ phần		295.000.000.000	-
	3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	27.1	1.816.269.367.634	(99.117.851.011)
	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		7.626.959.265.966	5.003.298.133.184
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước	27.1	-	2.970.805.560.320
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		7.626.959.265.966	2.032.492.572.864
	5. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	27.1	4.911.507.173.368	3.219.605.214.270
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		119.688.756.467.698	51.303.819.026.055


Phùng Thị Bích Hồng
Người lập



Bùi Thị Hà
Kế toán trưởng


Lê Thị Hải Yến
Giám đốc Tài chính Kế toán


Hà Nội, Việt Nam
Ngày 26 tháng 3 năm 2019

Đơn vị tính: VNĐ



Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	38.664.328.193.703	15.297.312.397.141
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	38.664.328.193.703	15.297.312.397.141
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	29	(28.603.257.862.200)	(10.130.622.531.207)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		10.061.070.331.503	5.166.689.865.934
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28.2	14.565.046.792.984	964.268.046.313
22	7. Chi phí tài chính	30	(2.456.954.093.023)	(1.652.417.155.368)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu		(2.382.621.895.215)	(901.949.220.589)
24	8. Phần lãi/(lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	18.1	191.238.076	(88.152.941.732)
25	9. Chi phí bán hàng	31	(1.381.104.519.276)	(1.585.809.553.121)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	(1.062.825.660.762)	(452.513.058.995)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		19.725.424.089.502	2.352.065.203.031
31	12. Thu nhập khác		100.932.140.457	91.806.843.120
32	13. Chi phí khác		(107.622.081.650)	(335.089.997.551)
40	14. Lỗ khác		(6.689.941.193)	(243.283.154.431)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		19.718.734.148.309	2.108.782.048.600
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	33.2	(4.630.060.569.450)	(574.855.234.140)
52	17. (Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại	33.3	(312.354.333.423)	31.562.245.294
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		14.776.319.245.436	1.565.489.059.754
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		14.284.453.166.652	1.409.642.043.514
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		491.866.078.784	155.847.016.240
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	35	4.503	1.880




Phùng Thị Bích Hồng
Người lập



Bùi Thị Hà
Kế toán trưởng



Lê Thị Hải Yến
Giám đốc Tài chính Kế toán



Hà Nội, Việt Nam
Ngày 26 tháng 3 năm 2019

CHƯƠNG 6 - Báo cáo tài chính

105

B03-DN/HN

Công ty Cổ phần Vinhomes
(tên trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIẾN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	Chi tiêu	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIẾN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	Lợi nhuận trước thuế		19.718.734.148.309	2.108.782.048.600
	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)	38	261.531.599.917	410.151.852.498
03	(Hoàn nhập dự phòng)/các khoản dự phòng		(27.999.828.381)	278.527.967.484
04	(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(1.413.212.829)	15.599.813.801
05	(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	38	(14.478.398.435.371)	176.968.048.334
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	30	2.382.621.895.215	901.949.220.589
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		7.855.076.166.860	3.891.978.951.306
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		5.329.600.918.213	(2.625.640.190.299)
10	Giảm hàng tồn kho		11.297.368.866.011	250.399.794.809
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(20.385.215.510.655)	3.408.875.999.083
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước		427.513.271.356	(696.801.595.134)
14	Tiền lãi vay đã trả		(2.579.916.793.715)	(561.183.467.403)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	21	(3.407.626.140.888)	(871.578.330.632)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh		(1.463.199.222.818)	2.796.051.161.730
II. LƯU CHUYỂN TIẾN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(750.554.985.693)	(2.405.312.393.577)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		1.618.544.881.294	33.942.874.366
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	38	(13.939.641.731.353)	(10.670.000.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		19.995.489.401.601	4.692.359.866.717

Công ty Cổ phần Vinhomes
(tên trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội)

B03-DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (Tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	Chi tiêu	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)	38	(52.277.281.389.717)	(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	26.397.779.889.480	2.028.086.730.055
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức		1.113.712.586.604	331.260.739.350
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(17.841.951.347.784)	(9.458.961.915.729)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		12.240.978.700.000	28.111.000.000
33	Tiền thu từ đi vay		100.191.075.763.433	31.231.831.086.884
34	Tiền trả nợ gốc vay		(90.227.832.170.577)	(25.837.875.938.367)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu		(945.277.040.000)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		21.258.945.252.856	5.422.066.148.517
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		1.953.794.682.254	(1.240.844.605.482)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		1.561.577.770.818	2.802.422.910.160
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	(533.860)
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	3.515.372.453.072	1.561.577.770.818


Phùng Thị Bích Hồng
Người lập


Bùi Thị Hà
Kế toán trưởng


Lê Thị Hải Yến
Giám đốc Tài chính Kế toán

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 26 tháng 3 năm 2019

B03-DN/HN

Công ty Cổ phần Vinhomes
(tên trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CHUNG

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 26, được cấp ngày 6 tháng 3 năm 2019.

Hoạt động chính trong năm 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, cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, dịch vụ tư vấn, thiết kế, giám sát và quản lý xây dựng.

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 31 tháng 12 năm 2018 là: 6.258 (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 11).

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty có 18 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 trực tiếp của Công ty và gián tiếp qua công ty con 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 Bất động sản Prime Land (“Công ty Prime Land”) (i)	92,47	92,37	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
2	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm (“Công ty Đô thị Gia Lâm”) (i)	85,00	83,95	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 Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái (“Công ty Sinh Thái”) (i)	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
4	Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam (“Công ty Đầu tư Việt Nam”) (i)	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 Đô thị Du lịch Cần Giờ (“Công ty Cần Giờ”)	99,89	99,89	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
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”) (i)	97,90	97,89	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

1. THÔNG TIN CHUNG (Tiếp theo)

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
8	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, Đường Nguyễn Trãi, Phường Thượng Đình, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
9	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Làng Văn (“Công ty Làng Văn”) (i)	99,00	95,82	Số 7, Đường Trường Sa, Phường Hòa Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
10	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
11	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
12	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn (“Công ty Thái Sơn”) (i)	100,00	99,99	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
13	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Phát triển Đô thị Tây Hà Nội (“Công ty Tây Hà Nội”) (i)	100,00	99,99	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
14	Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Đất Rong Vàng (“Công ty Đất Rong Vàng”) (i)	100,00	99,99	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 TNHH Thương mại Đầu tư và Phát triển Thiên Niên Kỳ (“Công ty Thiên Niên Kỳ”)	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
16	Công ty Cổ phần GS Cù Chi (i)	100,00	99,90	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
17	Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Phú Gia (i) (ii)	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
18	Công ty Cổ phần Kinh Doanh và Phát Triển Thương Mại An Thịnh (iii)	85,00	85,00	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

(i) 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.
(ii) Công ty đang trong quá trình hoàn tất thủ tục giải thể.
(iii) Công ty đang trong quá trình hoàn tất thủ tục góp vốn thành lập Công ty theo Nghị quyết số 43/2018/NQ-HĐQT-VINHOMES ngày 29 tháng 10 năm 2018.

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 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, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ 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 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.

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 các đơn vị trong cùng Nhóm 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 Nhóm Công ty 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.

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.

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.

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, đến 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 theo các tiêu thức phù hợp.

Hàng hóa xây dựng

Công ty và các công ty con áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán nguyên vật liệu và hàng hóa với giá trị được xác định bằng chi phí mua dựa trên phương pháp bình quân gia quyền.

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm giá vốn nguyên vật liệu, nhân công, chi phí cho thuê phụ và các chi phí có liên quan khác của các công trình xây dựng chưa được chủ đầu tư nghiệm thu xác nhận khối lượng tại ngày lập báo cáo tài chính.

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 vv.) có thể xảy ra đối với thành phẩm, hàng hoá tồn kho khác 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 năm kế toán.

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 căn 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 khấu hao 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.

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 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.

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 .

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 – 48 năm
Máy móc, thiết bị	5 – 10 năm
Phương tiện vận tải	6 – 10 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 khấu hao 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 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.

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

Công ty Cổ phần Vinhomes

(tên trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B01-DN/HN

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)

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.

3.10. 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 bất động sản, thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho các khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng 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 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 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.

3.11. 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.

Khi công cụ vốn phát hành được cấu thành trong giá phí hợp nhất kinh doanh, giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày trao đổi của các công cụ vốn đó. Trường hợp không có giá công bố đáng tin cậy, thì giá trị hợp lý của công vụ vốn có thể ước tính bằng cách tham chiếu đến giá trị hợp lý của bên mua hoặc tham chiếu đến giá trị hợp lý của doanh nghiệp bị mua, miễn là giá nào có bằng chứng rõ ràng hơn.

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.

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

B01-DN/HN

Công ty Cổ phần Vinhomes

(tên trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)

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 .

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 tổng giá mua công ty con và giá trị ghi sổ của khoản đầu tư trước đây 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 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 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 cần 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 vào đơn vị khác

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 năm 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 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 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

Công ty Cổ phần Vinhomes

(tên trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B01-DN/HN

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)

khoản phải trả nhà thầu xây dựng cho các 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 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:

- Nghệp 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;
- Nghệp 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.

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 theo nguyên tắc sau:

- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được đánh giá lại 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 đánh giá lại 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 năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào 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 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.

3.18. Tiền trả trước từ khách hàng mua bất động sản

Các khoản tiền khách hàng trả trước để mua bất động sản 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 hợp nhất. 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 bất động sản trong tương lai chưa đủ điều kiện ghi nhận là doanh thu trong năm.

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

B01-DN/HN

Công ty Cổ phần Vinhomes

(tên trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)

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:

- 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
- Công ty và các công ty con 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 theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Doanh thu cung cấp dịch vụ khác

Doanh thu cung cấp dịch vụ khác 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 được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty và các công ty con được xác lập.

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 và kinh doanh trong đó Công ty và các công ty con 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 và kinh doanh được ghi nhận là doanh thu hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất .

3.20. Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm dựa vào các bảng tổng hợp khối lượng công việc hoàn thành được xác nhận bởi khách hàng. Các khoản tăng giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong năm khi các chi phí này đã phát sinh.

3.21. 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 năm kế toán.

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 Cổ phần Vinhomes

(tên trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B01-DN/HN

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)

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 năm 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 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 tính 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 năm 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 năm 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 năm 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 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.

3.22. 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.

B01-DN/HN

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)

3.23. Thông tin theo bộ phận

Một bộ phận là một cấu 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.

3.24. 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.

3.25. 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 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 của Công ty; và
- Không có lãi lỗ phát sinh từ giao dịch chia tách.

Công ty Cổ phần Vinhomes

(tên trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. CÁC GIAO DỊCH MUA, SÁP NHẬP VÀ CHUYỂN NHƯỢNG QUẢN TRỌNG TRONG NĂM

4.1. Giao dịch mua nhóm tài sản

Trong năm, Công ty và các công ty con đã hoàn tất việc mua cổ phần/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.

Mua Công ty Làng Vần, 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 Làng Vần 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 Làng Vần trở thành công ty con của Công ty. Tại ngày mua, Công ty Làng Vần sở hữu một dự án bất động sản tiềm năng.

4. CÁC GIAO DỊCH MUA, SÁP NHẬP VÀ CHUYỂN NHƯỢNG QUAN TRỌNG TRONG NĂM (Tiếp theo)

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 Rỗng Vàng và Công ty Tây Hà Nội với tỷ lệ biểu quyết tương ứng là 90,32% và 98,32%. Theo đó, thông qua giao dịch này, Công ty Đất Rỗng 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. Vào tháng 9 năm 2018, công ty Thái Sơn đã hoàn tất các giao dịch nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty Đất Rỗng Vàng và Công ty Tây Hà Nội, theo đó, tăng tỷ lệ biểu quyết trong các công ty này lên 100%. Vào tháng 10 năm 2018, Công ty và các công ty con đã hoàn tất việc mua 0,56% cổ phần của Công ty Thái Sơn từ các cá nhân, qua đó tăng tỷ lệ biểu quyết trong công ty Thái Sơn lên 100%.

Mua Công ty GS Cù Chi, công ty con mới

Vào ngày 2 tháng 7 năm 2018, Công ty và các công ty con đã hoàn tất việc mua 100% cổ phần trong Công ty GS Cù Chi từ các cá nhân với tổng giá phí là 1.205 tỷ VND. Theo đó, Công ty GS Cù Chi trở thành công ty con của Công ty. Tại ngày mua, Công ty GS Cù Chi sở hữu một dự án bất động sản tiềm năng.

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. 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.

Tại ngày sáp nhập, Công ty Tân Liên Phát đang nắm giữ 99,05% cổ phần trong Công ty Cần Giở. Công ty Cần Giở 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 Giở.

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 Giở được hợp nhất theo giá trị 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 Giở được ghi nhận vào chỉ tiêu quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu trên báo cáo tài chính hợp nhất.

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 Giở tại ngày sáp nhập như sau:

CHƯƠNG 6 - Báo cáo tài chính		119
B01-DN/HN	Công ty Cổ phần Vinhomes (tên trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội)	
		THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
		vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày
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	
	8.841.018.974.445	
Cổ đông không kiểm soát	(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)	
	6.550.000.000.000	
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 31 tháng 12 năm 2018	-	
	104.934.129.001	
Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào nghiệp vụ sáp nhập		

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.

4. CÁC GIAO DỊCH MUA, SÁP NHẬP VÀ CHUYỂN NHƯỢNG QUAN TRỌNG TRONG NĂM (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

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 2.019,6 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 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.

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	61.404.091.437
	207.563.207.690
Tổng tài sản thuần	2.573.906.941.796
Cổ đông không kiểm soát	(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)	536.407.842.047
Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh	2.019.657.117.638
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 31 tháng 12 năm 2018	(2.019.657.117.638)
Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào nghiệp vụ mua	(1.971.370.234.136)

Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh là 2.019,6 tỷ VND và đã được thanh toán bằng tiền. Lợi nhuận trước thuế của Công ty Hoàng Gia kể từ ngày mua đến ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 128 tỷ VND.

Mua Công ty Công ty Thiên Niên Kỳ, 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 Kỳ từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ, với tổng giá phí là 1.000 tỷ VND. Theo đó, Công ty Thiên Niên Kỳ trở thành công ty con của Công ty.

Hoạt động chính của Công ty Thiên Niên Kỳ 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. Tại ngày mua, Công ty Thiên Niên Kỳ đang phát triển Dự án Vinhomes Golden River tại Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh và vận hành Khu văn phòng tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi tại Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

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 31 tháng 12 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 Kỳ kể từ ngày mua đến ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 557 tỷ VND.

4. CÁC GIAO DỊCH MUA, SÁP NHẬP VÀ CHUYỂN NHƯỢNG QUAN TRỌNG TRONG NĂM (Tiếp theo)

4.2. Giao dịch hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung (tiếp theo)

Mua Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Vincom (“Công ty Xây dựng Vincom”), công ty con mới

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, công ty mẹ, với tổng giá phí chuyển nhượng là 270 tỷ VND. Theo đó, Công ty Xây dựng Vincom trở thành công ty con của Công ty.

Theo Nghị quyết số 06/2018/NQ–ĐHĐCĐ–VINHOMES ngày 13 tháng 9 năm 2018 và Hợp đồng sáp nhập ngày 13 tháng 9 năm 2018 được ký kết giữa Công ty và Công ty Xây dựng Vincom, Đại hội đồng cổ đông của Công ty và chủ sở hữu của Công ty Xây dựng Vincom đã thông qua việc sáp nhập công ty này vào Công ty.

Hoạt động chính của Công ty Xây dựng Vincom tại ngày mua là cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, dịch vụ tư vấn, thiết kế, giám sát và quản lý xây dựng.

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 Xây dựng Vincom được xác định theo giá trị 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 và tài sản thuần của Công ty Xây dựng Vincom được ghi nhận vào chỉ tiêu quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu trên báo cáo tài chính hợp nhất.

Giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Công ty Xây dựng Vincom 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	218.934.200.333
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	498.717.166.658
Trả trước cho người bán ngắn hạn	231.535.181.871
Phải thu ngắn hạn khác	195.058.033.436
Phải thu về cho vay ngắn hạn	1.455.000.000.000
Hàng tồn kho	826.505.381.254
Thuế GTGT được khấu trừ	51.212.828.917
Tài sản khác	9.619.135.813
	3.486.581.928.282
Nợ phải trả	
Phải trả người bán ngắn hạn	280.771.364.434
Người mua trả tiền trước	2.575.106.155.388
Chi phí phải trả ngắn hạn	117.166.141.563
Phải trả ngắn hạn khác	209.920.415.611
Vay và nợ ngắn hạn	46.868.004.218
Tổng tài sản thuần	256.749.847.068
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)	13.250.152.932
Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh	270.000.000.000
Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con	
Tiền thu về từ công ty con	218.934.200.333
Tiền chi để mua công ty con tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2018	(270.000.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào nghiệp vụ mua	(51.065.799.667)

Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh là 270 tỷ VND và đã được thanh toán bằng tiền.

4. CÁC GIAO DỊCH MUA, SÁP NHẬP VÀ CHUYỂN NHƯỢNG QUAN TRỌNG TRONG NĂM (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.

Giá trị hợp lý được xác định 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:

Đơn vị tính: VND	
	Giá trị hợp lý được xác định 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	3.193.901.415.457
Tài sản ngắn hạn khác	74.049.195.945
Tài sản cố định hữu hình	13.120.586.212
Bất động sản đầu tư	2.343.281.072.129
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	100.202.980.865
Tài sản dài hạn khác	57.002.986.359
	14.263.395.326.426
Nợ phải trả	
Phải trả người bán	732.056.233.244
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	1.895.303.265.447
Cổ tức phải trả	934.675.000.000
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	107.955.305.246
Dự phòng phải trả dài hạn	24.787.867.658
Phải trả khác	3.442.589.083.536
Tổng tài sản thuần	3.994.271.842.466
Lợi thế thương mại (Thuyết minh số 19)	115.728.157.534
Giá trị hợp lý được xác định của giá phí hợp nhất kinh doanh (*)	4.110.000.000.000
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 31 tháng 12 năm 2018	–
Lưu chuyển tiền thuần từ nghiệp vụ nhận sáp nhập	436.915.335.232

(*) Tại ngày mua, Công ty xác định việc sử dụng giá trị hợp lý của doanh nghiệp bị mua làm giá phí hợp nhất kinh doanh là đáng tin cậy hơn. Theo đó, giá trị hợp lý của giá phí hợp nhất kinh doanh được xác định bằng giá trị hợp lý của 381.500.000 cổ phần Công ty Quản lý Vinhomes với giá trị hợp lý là 10.773,3 VND/cổ phần. Phần chênh lệch giữa giá trị hợp lý và mệnh giá cổ phần phát hành thêm với tổng giá trị là 295 tỷ VND được ghi nhận vào chỉ tiêu Thặng dư vốn cổ phần trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Công ty Cổ phần Vinhomes (tên trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội)	B01-DN/HN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo) vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày	

4. CÁC GIAO DỊCH MUA, SÁP NHẬP VÀ CHUYỂN NHƯỢNG QUAN TRỌNG TRONG NĂM (Tiếp theo)

4.3. Giao dịch hợp nhất kinh doanh khác (tiếp theo)

Mua Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Thương mại Phát Lộc (“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.

Vào ngày 28 tháng 12 năm 2018, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng 37,78% phần vốn góp trong Công ty Phát Lộc cho một đối tác doanh nghiệp như được trình bày tại thuyết minh 4.4.

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 được trình bày dưới đây:

Đơn vị tính: VND

	Giá trị hợp lý được xác định 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	266.655.605.867
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12.639.714.775
Tài sản khác	39.600.000
	435.505.191.787
Nợ phải trả	
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	25.069.090.656
Vay và nợ ngắn hạn	13.100.000.000
Phải trả khác	1.524.600.049
Tổng tài sản thuần	395.811.501.082
Cổ đông không kiểm soát	(87.236.854.839)
Lợi thế thương mại (Thuyết minh số 19)	8.351.753.757
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 31 tháng 12 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 bán là là 3 tỷ VND.

B01-DN/HN	Công ty Cổ phần Vinhomes (tên trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội)
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo) vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày	

4. CÁC GIAO DỊCH MUA, SÁP NHẬP VÀ CHUYỂN NHƯỢNG QUAN TRỌNG TRONG NĂM (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 với giá trị là 1.036 tỷ VND từ giao dịch chuyển nhượng này trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh số 28.2).

Chuyển nhượng vốn góp trong Công ty TNHH Kinh doanh và Phát triển Thương mại An Phát (“Công ty An Phát”)

Vào ngày 20 tháng 8 năm 2018, theo Quyết định số 35/2018/QĐ-HĐQT-VH của Hội đồng Quản trị Công ty, Công ty đã góp vốn thành lập Công ty TNHH Kinh doanh và Phát triển Thương mại An Phát với số vốn góp 20 tỷ VND, tương đương 100% vốn điều lệ của công ty này. Theo Nghị quyết số 41/2018/NQ-HĐQT-VH ngày 10 tháng 10 năm 2018, Công ty góp thêm vốn bằng đất và tài sản gắn liền với đất là công trình Bệnh

viện Đa khoa tại dự án Vinhomes Central Park vào Công ty An Phát với giá trị tương đương 874 tỷ VND. Sau đó, vào ngày 6 tháng 12 năm 2018, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp trong Công ty An Phát cho Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec (“Công ty Vinmec”), công ty cùng Tập đoàn, với giá phí chuyển nhượng là 894 tỷ VND. Công ty không ghi nhận lãi/lỗ từ giao dịch này.

Chuyển nhượng vốn góp trong Công ty Phát Lộc

Vào ngày 20 tháng 12 năm 2018, Công ty đã hoàn tất góp thêm vốn vào Công ty Phát Lộc với số vốn góp là 280 tỷ VND, theo đó nâng tỷ lệ sở hữu của Công ty trong công ty này lên 88,78%. Sau đó, vào ngày 28 tháng 12 năm 2018, Công ty đã hoàn tất chuyển nhượng 37,78% trong Công ty Phát Lộc cho một đối tác doanh nghiệp với giá phí chuyển nhượng là 416 tỷ VND. Theo đó tỷ lệ sở hữu của Công ty trong công ty này giảm xuống thành 51%. Cũng theo hợp đồng chuyển nhượng này, Công ty đã chuyển giao toàn bộ quyền kiểm soát trong Công ty Phát Lộc cho đối tác doanh nghiệp này kể từ thời điểm thanh toán đợt 1. Do vậy, Công ty không còn nắm giữ quyền kiểm soát cũng như ảnh hưởng đáng kể lên Công ty Phát Lộc. Khoản đầu tư còn lại vào Công ty Phát Lộc được trình bày là khoản đầu tư khác (Thuyết minh số 18.2). Khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này là 167 tỷ VND đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (Thuyết minh 28.2)

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	2.029.217.761	159.912.175
Tiền gửi ngân hàng	2.693.165.962.604	815.874.983.916
Tiền đang chuyển	-	2.306.504.160
Các khoản tương đương tiền	820.177.272.707	743.236.370.567
TỔNG CỘNG	3.515.372.453.072	1.561.577.770.818

Các khoản tương đương tiền vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn từ 1 đến 3 tháng và hưởng lãi suất từ 3,9%/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:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ các loại:		
Đô la Mỹ (USD)	10.475	6.915

Công ty Cổ phần Vinhomes (tên trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội)	B01-DN/HN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo) vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày	

6. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	1.009.404.569.232	1.009.404.569.232	-	-
TỔNG CỘNG	1.009.404.569.232	1.009.404.569.232	-	-

Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 có kỳ hạn gốc từ 12 đến 13 tháng và hưởng lãi suất từ 6,1%/năm đến 7,1%/năm.

7. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	5.258.910.762.253	852.651.790.464
Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư	939.948.510.204	10.836.643.891.478
Phải thu từ cung cấp dịch vụ xây dựng và các dịch vụ liên quan	772.169.347.808	-
Phải thu từ cho thuê và cung cấp dịch vụ liên quan	94.576.046.590	256.082.095.444
Phải thu từ dịch vụ quản lý bất động sản	79.200.426.099	-
TỔNG CỘNG	7.144.805.092.954	11.945.377.777.386
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng	-	-
Trong đó:		
Phải thu từ khách hàng	4.484.620.674.249	2.074.306.433.306
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	2.660.184.418.705	9.871.071.344.080
Trong đó, khoản phải thu chiếm trên 10%		
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	110.678.722.209	9.822.251.781.478

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho người bán	2.550.405.329.416	1.587.118.313.431
- Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Gia Lâm	1.379.106.795	792.312.969.328
- Trả trước cho người bán khác	2.549.026.222.621	794.805.344.103
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	2.148.423.526	108.076.582.716
TỔNG CỘNG	2.552.553.752.942	1.695.194.896.147
Dự phòng trả trước cho người bán	(10.694.631.564)	(2.400.000.000)

B01-DN/HN	Công ty Cổ phần Vinhomes (tên trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội)
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo) vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày	

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp và cá nhân (i)	4.504.600.000.000	6.771.028.571.429
Các khoản cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	-	2.684.000.000.000
Các khoản cho vay dài hạn đến hạn thu hồi (ii)	23.257.439.663	21.999.942.002
TỔNG CỘNG	4.527.857.439.663	9.477.028.513.431
Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi	(70.969.108.833)	(67.643.669.305)

(i) Số dư cuối năm chủ yếu bao gồm các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp với kỳ hạn 12 tháng, hưởng lãi suất 9%/năm. Trong đó bao gồm các khoản cho ba (03) đối tác doanh nghiệp vay với tổng giá trị 4.450 tỷ VND và được đảm bảo bằng một số cổ phần và một phần vốn góp của các bên đi vay.

(ii) Một trong các khoản cho vay này có tài sản đảm bảo là các tài sản thuộc gian hàng kinh doanh của đối tác doanh nghiệp.

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Đặt cọc, góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh (i)	25.726.792.718.200	-
Phải thu lợi nhuận được chia (ii)	1.294.826.718.000	-
Phải thu lãi vay và lãi tiền gửi	1.170.922.494.287	445.998.056.165
Phải thu từ việc thu hộ khách hàng thanh toán theo tiến độ	366.854.238.105	1.033.361.277.516
Phải thu từ các khoản thu, chi hộ	156.102.087.765	137.857.940.830
Phải thu từ tài khoản quản lý tiền tập trung	-	53.070.861.526
Phải thu từ ký quỹ, đặt cọc ngắn hạn	86.745.650.000	56.767.160.790
Phải thu khác	439.052.160.679	28.807.389.320
TỔNG CỘNG	29.241.296.067.036	1.755.862.686.147
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác	(28.705.000.000)	(28.705.000.000)
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên khác	16.229.552.025.718	1.610.486.942.318
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	13.011.744.041.318	145.375.743.829

Dài hạn		
Đặt cọc thuê mặt bằng	211.636.421.096	84.149.639.179
Phải thu khác	2.152.702.779	331.185.557
TỔNG CỘNG	213.789.123.875	84.480.824.736
Trong đó:		
Phải thu dài hạn khác từ các bên khác	93.211.758.708	84.480.824.736
Phải thu dài hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	120.577.365.167	-

(i) Chủ yếu bao gồm:

Khoản đặt cọc với giá trị 13.950 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 của các cổ đông trong đối tác doanh nghiệp này.

Các khoản góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh với giá trị 11.435 tỷ VND cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và một công ty con trong Tập đoàn 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 góp vốn 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 cho mục đích phát triển các dự án bất động sản Vinhomes Riverside The Harmony, Vinhomes Imperia Hải Phòng, Vinhomes Star City Thanh Hóa và Vinhomes Dragon Bay. Tổng lợi nhuận Công ty được chia trong năm được trình bày trong Thuyết minh số 28.2. Các khoản lợi nhuận từ các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh này đã được thu bằng tiền sau ngày 31 tháng 12 năm 2018.

Công ty Cổ phần Vinhomes (tên trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội)	B01-DN/HN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo) vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày	

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: VNĐ

	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	110.368.740.397	-	106.704.942.000	7956.272.695
TỔNG CỘNG	110.368.740.397	-	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: VNĐ

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	33.682.717.668.022	(201.364.698.774)	14.576.232.471.898	(78.720.193.331)
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành	1.287.355.691.140	-	154.504.452.970	-
Bất động sản mua để bán (ii)	1.009.380.814.368	(5.434.867.009)	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 (iii)	1.085.774.350.549	-	107.750.242	-
TỔNG CỘNG	37.065.228.524.079	(206.799.565.783)	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, nhà phố thương mại, trung tâm thương mại để bán thuộc Dự án VinCity Ocean Park, Dự án VinCity Sportia, Dự án Vinhomes Central Park, Dự án Vinhomes Metropolis, Dự án Vinhomes Green Bay, Dự án Vinhomes Golden River, Dự án Vinhomes West Point và Dự án Vinhomes New Center Hà Tĩnh.

(ii) Chủ yếu bao gồm các biệt thự mua để bán thuộc Dự án Vinhomes Thăng Long và Dự án Vinhomes Riverside.

(iii) Chủ yếu bao gồm giá trị cây xanh và các khoản chi phí phát sinh liên quan đến việc cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng cho các chủ đầu tư của các dự án.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, toàn bộ quyền tài sản, động sản và bất động sản là công trình hình thành trên đất với giá trị là 1.582 tỷ VND (dù hiện tại đã hình thành hay sẽ hình thành trong tương lai) thuộc khách sạn Landmark 81 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: VNĐ

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	259.109.878.987	8.386.879.738
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	184.728.490.924	259.109.878.987
Trừ: Giảm do thanh lý công ty con	(49.258.453.411)	-
Trừ: Sử dụng dự phòng trong năm	(187.780.350.717)	(8.386.879.738)
Số cuối năm	206.799.565.783	259.109.878.987

B01-DN/HN	Công ty Cổ phần Vinhomes (tên trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội)
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo) vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày	

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Đơn vị tính: VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Chi phí hoa hồng liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao	834.412.632.265	607.480.080.694
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	154.122.283.012	173.135.075.150
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	16.785.917.268	5.554.314.620
TỔNG CỘNG	1.005.320.832.545	786.169.470.464
Dài hạn		
Quyền thuê đất (i)	365.250.409.071	378.947.299.410
Chi phí cải tạo, sửa chữa	66.841.795.867	-
Chi phí trả trước tiền thuê biệt thự	44.504.531.796	13.531.226.142
Chi phí công cụ, dụng cụ	27.450.577.099	-
Chi phí trả trước dài hạn khác	4.535.839.310	36.338.029
TỔNG CỘNG	508.583.153.143	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: VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)	5.014.141.085.139	10.000.000.000
Hệ thống thiết bị điện (ii)	229.987.102.653	196.578.466.985
TỔNG CỘNG	5.244.128.187.792	206.578.466.985
Trong đó:		
Đặt cọc cho các bên khác	974.871.602.653	206.578.466.985
Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	4.269.256.585.139	-
Dài hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (iii)	511.417.630.700	-
Đặt cọc cho mục đích thương mại (iv)	1.032.336.527.786	-
TỔNG CỘNG	1.543.754.158.486	-
Trong đó:		
Đặt cọc cho các bên khác	1.032.336.527.786	-
Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	511.417.630.700	-

(i) Chủ yếu bao gồm: Các khoản đặt cọc với tổng giá trị 2.102,5 tỷ cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP để mua cổ phần/phần vốn góp 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 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 2.096,5 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; và 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.

(ii) Đây là hệ thống thiết bị điện sẽ được Công ty và công ty con chuyển giao lại cho Tổng Công ty Điện lực Thành phố Hà Nội.

(iii) Bao gồm: Khoản đặt cọc với giá trị 211,5 tỷ VND cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP cho mục đích nhận chuyển nhượng một dự án bất động sản. 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 năm	1.180.896.945.732	194.648.470.255		3.019.235.970	72.665.527.548	-	1.451.230.179.505
Mua trong năm	-	4.406.264.430		4.854.131.421	1.587.151.345	-	10.847.547.196
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	9.768.053.972	5.459.338.744		-	-	-	15.227.392.716
Tăng do mua và sáp nhập công ty	-	8.482.865.342		73.698.333.176	1.188.537.282	8.554.097906	91.923.833.706
Thanh lý, nhượng bán	(682.990.660.826)	(103.565.609.538)		(4.699.448.314)	-	-	(791.255.718.678)
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)	(88.797998.123)		-	-	-	(498.294.949.643)
Số cuối năm	9.768.053.972	20.491.920.111		76.872.252.253	3.896.628.743	8.554.097906	119.582.952.985
Đã khấu hao hết	-	10.776.575.469		2.578.015.910	1.359.850.834	246.244.978	14.960.687.191
Giá trị khấu hao lũy kế:							
Số đầu năm	82.403.234.947	42.234.501.855		3.019.235.970	26.638.587.124	-	154.295.559.896
Khấu hao trong năm	8.062.269.806	1.817.425.243		4.454.200.711	221.168.240	3.977.919.447	18.532.983.447
Tăng do mua và sáp nhập công ty	-	891.853.431		1.947.682.516	375.816.551	24.250.005	3.239.602.503
Thanh lý, nhượng bán	(45.277.900.562)	(24.070.048.213)		(1.143.405.455)	-	-	(70.491.354.230)
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 năm	-	6.068.072.266		8.277.713.742	799.613.529	4.002.169.452	19.147.568.989
Giá trị còn lại:							
Số đầu năm	1.098.493.710.785	152.413.968.400		-	46.026.940.424	-	1.296.934.619.609
Số cuối năm	9.768.053.972	14.423.847.845		68.594.538.511	3.097.015.214	4.551.928.454	100.435.383.996

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 năm	-		149.492.371.863	46.727.731.933	196.220.103.796
Tăng do mua và sáp nhập công ty (Thuyết minh số 4)	2.742.801.201.562		2.745.842.741.885	250.575.077.608	5.739.219.021.055
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	141.019.936.273		604.822.898.448	265.761.839.187	1.011.604.673.908
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 trong năm (i)	(870.142.244.857)		(275.249.180.537)	-	(1.145.391.425.394)
Giảm do bán công ty con	(91.483.462.326)		(187.133.955.540)	-	(278.617.417.866)
Giảm khác	-		(65.321.183.765)	-	(65.321.183.765)
Số cuối năm	1.970.131.946.372		3.372.457.776.859	651.862.646.851	5.994.452.370.082
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	-		12.413.975.718	20.767.880.876	33.181.856.594
Tăng do mua và sáp nhập công ty (Thuyết minh số 4)	6.530.380.709		2.483.968.136	1.301.354.834	10.315.703.679
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 năm (i)	-		(6.164.220.656)	-	(6.164.220.656)
Khấu hao trong năm	25.946.526.178		72.887.087.726	18.772.213.225	117.605.827.129
Giảm do bán công ty con	-		(13.901.252.418)	-	(13.901.252.418)
Giảm khác	-		(386.530.825)	-	(386.530.825)
Số cuối năm	32.476.906.887		77.436.313.992	55.633.288.992	165.546.509.871
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	-		137.078.396.145	25.959.851.057	163.038.247.202
Số cuối năm (ii)	1.937.655.039.485		3.295.021.462.867	596.229.357.859	5.828.905.860.211

(i) Bất động sản đầu tư thanh lý, chuyển nhượng trong năm chủ yếu bao gồm biệt thự cho thuê thuộc Dự án Vinhomes Riverside.

(ii) Bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 chủ yếu bao gồm: cấu phần văn phòng cho thuê thuộc Dự án Vinhomes Times City; tòa văn phòng Vincom Center Đồng Khởi số 72 Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh; cấu phần bãi đỗ xe ngầm thuộc các Dự án Vinhomes Times City, Vinhomes Central Park, Vinhomes Golden River, Vinhomes Royal City, Vinhomes Metropolis; và một số biệt thự cho thuê thuộc dự án Vinhomes Riverside.

Công ty chưa thực hiện xác định giá trị hợp lý cho toàn bộ bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 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.

Công ty Cổ phần Vinhomes (tên trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội)	B01-DN/HN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo) vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày	

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 459.981.776.474 VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017: 112.729.256.647 VND). Các khoản chi phí đi vay này chủ yếu liên quan đến các khoản vay trực tiếp nhằm đầu tư xây dựng các Dự án Vinhomes Central

Park, Dự án VinCity Ocean Park, Dự án VinCity Sportia và Dự án Vinhomes Metropolis. Chi phí đi vay vốn hóa phát sinh từ các khoản vay được xác định theo tỷ lệ vốn hóa từ 7,00% đến 10,03% (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017: 7,00%).

17. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Vinhomes Long Beach Cần Giờ	12.403.703.983.341	-
Dự án Leman Golf Course & Villa Củ Chi	1.657.779.028.714	-
Dự án Vinhomes Kỳ Hòa	1.133.148.858.598	-
Dự án Vinhomes Golden River	642.157.514.293	-
Dự án Vinhomes Mê Linh	641.287.783.339	636.534.654.499
Dự án Vinhomes Làng Ván	539.420.902.932	-
Dự án VinCity Ocean Park	416.685.471.913	1.566.693.795.705
Dự án VinCity Sportia	356.058.000.034	-
Tòa văn phòng tại Dự án Vinhomes Times City	184.924.343.007	-
Dự án Vinhomes West Point	130.332.169.426	-
Dự án Vinhomes Green Bay	106.899.188.556	192.252.033.947
Dự án Vinhomes Thăng Long	-	51.292.959.544
Các dự án khác	150.636.793.650	15.282.099.346
TỔNG CỘNG	18.363.034.037.803	2.462.055.543.041

Chi phí của dự án 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.

B01-DN/HN	Công ty Cổ phần Vinhomes (tên trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội)
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo) vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày	

18. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	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)	378.632.164.507	-	1.695.528.410.000	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (i)	99.680.000.000	-	50.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	478.312.164.507	-	1.754.972.107.124	-

(i) Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 bao gồm hai khoản đầu tư vào trái phiếu của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam có giá trị ghi sổ là 50.000.000.000 VND và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam có giá trị ghi sổ là 49.680.000.000 VND. Thời hạn của khoản trái phiếu thứ nhất 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%. Thời hạn của khoản trái phiếu thứ hai là 120 tháng kể từ ngày 18 tháng 12 năm 2018 hưởng lãi suất bằng lãi suất tham chiếu cộng 1%/năm, trong đó lãi suất tham chiếu bằng trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân áp dụng cho kỳ hạn 12 tháng.

18.1. Đầu tư vào công ty liên kết

Chi tiết giá trị khoản đầu tư vào công ty liên kết này như sau:

	Công ty Tây Tăng Long
Giá trị đầu tư:	
Số đầu năm	9.000.000.000
Đầu tư tăng thêm trong năm	84.000.000.000
Mua thành công ty con	(93.000.000.000)
Số cuối năm	-
Phần lũy kế lợi nhuận sau khi mua công ty liên kết:	
Số đầu năm	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 năm	-
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	9.443.697.124
Số cuối năm	-

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

	Số cuối năm				Số đầu năm				
	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 Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long	500.000	10,00	10,00	13.500.000.000		-	-	-	-
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Thương mại Phát Lộc	(**)	-	51,00	342.909.164.507		-	-	-	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Xavinco ("Công ty Xavinco")	2.000.000	1,00	1,00	22.223.000.000		-	-	-	-
TỔNG CỘNG				378.632.164.507					1.695.528.410.000

(*) Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa xác định được tại ngày 31 tháng 12 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. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty đã chuyển giao toàn bộ quyền sở hữu và quyền biểu quyết trong Công ty Phát Lộc cho một đối tác doanh nghiệp (Thuyết minh số 4.4). Do vậy, Công ty trình bày khoản đầu tư này là khoản góp vốn đầu tư vào đơn vị khác và không tiến hành hợp nhất Công ty Phát Lộc như một công ty con thông thường.

(i) Tại ngày 1 tháng 6 năm 2018, Công ty đã hoàn tất việc mua 100% phần vốn góp trong Công ty Thiên Niên Kỳ (Thuyết minh số 4.2). Đồng thời cùng ngày, Công ty Vicentra được sáp nhập vào Công ty Thiên Niên Kỳ;

(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.

Công ty Cổ phần Vinhomes
(tên trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B01-DN/HN

B01-DN/HN

Công ty Cổ phần Vinhomes
(tên trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Đơn vị tính: VNĐ										
	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 Quản lý Vinhomes	Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty Tân Liên Phát	Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty Thiên Niên Kỳ	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 phát sinh từ giao dịch mua công ty con (Thuyết minh số 4)	-	-	-	-		8.351.753.757	115.728.157.534	337.766.778.506	153.044.574.162	614.891.263.959
Thanh lý trong năm	-	-	-	(40.344.641.425)		(8.351.753.757)	-	-	-	(48.696.395.182)
Số cuối năm	369.866.854.773	288.148.907.591	1.235.307.223	-		-	115.728.157.534	337.766.778.506	153.044.574.162	1.265.790.579.789
Phân bổ lũy kế:										
Số đầu năm	38.456.456.826	29.999.064.352	128.607.327	4.200.264.040		-	-	-	-	72.784.392.545
Phân bổ trong năm	36.986.685.478	28.814.890.759	123.530.722	-		695.979.480	10.608.414.441	30.961.954.696	8.927.600.159	117.119.055.735
Thanh lý trong năm	-	-	-	(4.200.264.040)		(695.979.480)	-	-	-	(4.896.243.520)
Số cuối năm	75.443.142.304	58.813.955.111	252.138.049	-		-	10.608.414.441	30.961.954.696	8.927.600.159	185.007.204.760
Giá trị còn lại:										
Số đầu năm	331.410.397.947	258.149.843.239	1.106.699.896	36.144.377.385		-	-	-	-	626.811.318.467
Số cuối năm	294.423.712.469	229.334.952.480	983.169.174	-		-	105.119.743.093	306.804.823.810	144.116.974.003	1.080.783.375.029

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	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả cho người bán	2.192.065.032.024	629.985.256.556
- Đối tác doanh nghiệp cung cấp dịch vụ xây dựng	440.897.206.640	66.222.458.251
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bất động sản Lanmak	61.906.958.920	100.785.912.863
- Phải trả người bán khác	1.689.260.866.464	462.976.885.442
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	312.069.342.930	295.405.326.152
TỔNG CỘNG	2.504.134.374.954	925.390.582.708

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)	13.718.960.600.239	16.843.606.855.148
Trả trước theo các hợp đồng xây dựng	487.662.874.199	-
Các khoản người mua trả tiền trước khác	-	2.137.409.256
TỔNG CỘNG	14.206.623.474.438	16.845.744.264.404
Trong đó:		
Trả trước ngắn hạn của các bên khác	13.992.195.742.492	16.845.744.264.404
Trả trước ngắn hạn của các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	214.427.731.946	-

(i) Đây chủ yếu là số dư các khoản thanh toán theo tiến độ của các hợp đồng mua bất động sản tại Dự án Vincy Ocean Park, Vinhomes Green Bay, Vinhomes Central Park, Vinhomes Golden River, Vinhomes Riverside,

Vinhomes Times City, Vinhomes New Center Hà Tĩnh, Vinhomes West Point, 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	124.431.747.979	5.404.237.121.930	(3.407.626.140.888)	2.121.042.729.021
Thuế giá trị gia tăng	76.932.264.068	968.451.795.311	(632.752.870.462)	412.631.188.917
Các loại thuế khác	29.142.811.588	631.877.184.406	(650.831.297.748)	10.188.698.246
TỔNG CỘNG	230.506.823.635	7.004.566.101.647	(4.691.210.309.098)	2.543.862.616.184
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	83.535.446.363	1.008.581.618.038	(972.866.035.572)	119.251.028.829
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.212.389.776	92.048.792.826	-	94.261.182.602
Các loại thuế khác	1.741.876	230.979.205	-	232.721.081
TỔNG CỘNG	85.749.578.015	1.100.861.390.069	(972.866.035.572)	213.744.932.512

Công ty Cổ phần Vinhomes (tên trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội)	B01-DN/HN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo) vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày	

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Giá vốn trích trước cho các bất động sản đã bàn giao	2.294.540.578.510	506.239.161.968
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới và các chi phí khác liên quan đến các bất động sản	1.385.362.158.394	132.626.220.949
Chi phí xây dựng trích trước	1.413.050.605.353	304.621.884.440
Lãi trái phiếu và lãi vay phải trả	833.817.283.490	782.481.153.118
Các khoản chi phí phải trả khác	156.964.026.367	12.467.963.128
TỔNG CỘNG	6.083.734.652.114	1.738.436.383.603
Trong đó:		
Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên khác	5.732.349.104.241	1.254.035.975.214
Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	351.385.547.873	484.400.408.389
Dài hạn		
Lãi vay phải trả	520.943.001.214	-
TỔNG CỘNG	520.943.001.214	-
Trong đó:		
Chi phí phải trả dài hạn cho các bên khác	102.099.452.056	-
Chi phí phải trả dài hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	418.843.549.158	-

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 quản lý bất động sản	423.489.278.056	-
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê	34.626.185.330	16.617.259.917
TỔNG CỘNG	458.115.463.386	16.617.259.917
Dài hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý bất động sản	1.460.577.430.887	-
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê	257.808.258.735	268.018.281.667
TỔNG CỘNG	1.718.385.689.622	268.018.281.667

B01-DN/HN	Công ty Cổ phần Vinhomes (tên trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội)
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo) vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày	

24. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Tiền nhận từ khách hàng theo các hợp đồng đặt cọc, vay vốn và các thỏa thuận có liên quan khác	4.786.477.987.391	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 đầu tư và kinh doanh (i)	2.562.807.000.000	188.000.000.000
Kinh phí bảo trì của các căn hộ đã bàn giao (ii)	1.549.064.562.640	471.081.820.805
Các khoản thu hộ phải trả	567.393.265.242	-
Nhận đặt cọc từ đại lý môi giới và khách thuê mặt bằng	322.152.833.021	6.800.000.000
Các khoản phải trả khác	884.993.981.380	71.133.131.022
TỔNG CỘNG	10.672.889.629.674	5.763.144.422.167
Trong đó:		
Phải trả khác cho các bên khác	8.121.646.969.890	5.523.266.893.090
Phải trả khác cho bên liên quan (Thuyết minh số 34)	2.551.242.659.784	239.877.529.077
Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	99.024.310.374	4.453.549.069
Các khoản phải trả dài hạn khác	15.003.715.817	-
TỔNG CỘNG	114.028.026.191	4.453.549.069

(i) Đây là các khoản đặt cọc từ một số công ty trong cùng Tập đoàn cho Công ty và các công ty con theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh cho mục đích hợp tác vận hành và chuyển nhượng các cấu phần trung tâm thương mại, trường học, khách sạn thuộc dự án Vinhomes Central Park và Vinhomes Long Beach Cần Giờ. Khoản đặt cọc đối với cấu phần trung tâm thương mại chịu lãi 10%/năm và khoản đặt cọc đối với cấu phần khách sạn chịu lãi 9%/ 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, Vinhomes Golden River, Vinhomes Metropolis và Vinhomes Green Bay 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.

25. VAY

Đơn vị tính: VNĐ

	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 ngắn hạn ngân hàng (Thuyết minh số 25.1)	-	-	1.723.491.128.285	(1.701.057.477.762)	22.433.650.523	22.433.650.523
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả	-	-	2.269.366.019.851	(2.269.366.019.851)	-	-
Vay từ các cá nhân	-	-	922.200.000.000	(922.200.000.000)	-	-
Vay từ các đối tác doanh nghiệp (Thuyết minh số 25.2)	2.000.000.000.000	2.000.000.000.000	11.062.000.000.000	(11.102.000.000.000)	1.960.000.000.000	1.960.000.000.000
Vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	6.699.590.490.328	6.699.590.490.328	79.000.920.000.000	(84.317.904.563.375)	1.382.605.926.953	1.382.605.926.953
Trái phiếu phát hành dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 25.3)	-	-	3.037.873.806.283	-	3.037.873.806.283	3.037.873.806.283
	8.699.590.490.328	8.699.590.490.328	98.015.850.954.419	(100.312.528.060.988)	6.402.913.383.759	6.402.913.383.759
Vay dài hạn						
Vay dài hạn ngân hàng (Thuyết minh số 25.1)	1.213.565.229.651	1.213.565.229.651	207.532.639.366	-	1.421.097.869.017	1.421.097.869.017
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 25.3)	5.414.121.466.418	5.414.121.466.418	12.872.503.259.316	(3.900.000.000.000)	14.386.624.725.734	14.386.624.725.734
Vay từ các đối tác doanh nghiệp (Thuyết minh số 25.2)	-	-	3.250.000.000.000	(50.000.000.000)	3.200.000.000.000	3.200.000.000.000
Vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	-	-	13.968.000.000.000	(7.470.000.000.000)	6.498.000.000.000	6.498.000.000.000
	6.627.686.696.069	6.627.686.696.069	30.298.035.898.682	(11.420.000.000.000)	25.505.722.594.751	25.505.722.594.751
TỔNG CỘNG	15.327.277.186.397	15.327.277.186.397	128.313.886.853.101	(111.732.528.060.988)	31.908.635.978.510	31.908.635.978.510

25.1. Vay ngân hàng

Đơn vị tính: VND

(i) Chi tiết khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng được trình bày như sau:				
Bên cho vay	Số cuối năm (VNĐ)	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	22.433.650.523	Từ ngày 3 tháng 6 năm 2019 đến ngày 6 tháng 6 năm 2019	7,8% đến 8%/năm. Lãi vay được thanh toán cùng gốc.	Không có
TỔNG CỘNG	22.433.650.523			

(ii) Chi tiết khoản vay dài hạn từ ngân hàng được trình bày như sau:				
Bên cho vay	Số cuối năm (VNĐ)	Kỳ hạn trả gốc	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 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. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần và vào ngày 18.	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			

25.2. Vay từ các đối tác doanh nghiệp khác

Chi tiết khoản đi vay từ các đối tác doanh nghiệp:

Các khoản đi vay ngắn hạn từ một số đối tác doanh nghiệp với tổng giá trị 1.960 tỷ VND, chịu lãi suất 9%/năm và đáo hạn từ tháng 9 năm 2019 đến tháng 10 năm 2019. Các khoản vay này không có tài sản đảm bảo; và

Các khoản đi vay dài hạn từ hai (02) đối tác doanh nghiệp với tổng giá trị 3.200 tỷ VND, chịu lãi suất 9%/năm và đáo hạn vào tháng 5 năm 2020. Các khoản vay này không có tài sản đảm bảo.

25.3. Trái phiếu phát hành

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trái phiếu dài hạn phát hành	17.424.498.532.017	5.414.121.466.418
Trong đó trái phiếu dài hạn đến hạn trả	(3.037.873.806.283)	-
TỔNG CỘNG	14.386.624.725.734	5.414.121.466.418

25.3. Trái phiếu phát hành (Tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

Đơn vị tư vấn phát hành	Số cuối năm	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương	5.445.350.024.084	19/10/2020	Lãi suất 9,2%/năm áp dụng cho hai kỳ tính lãi đầu tiên. Lãi suất kỳ tiếp theo là lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng đồng Việt Nam (+) biên độ 3,25%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 6 tháng/lần.	(i)
	1969791.666.666	2/8/2021	Lãi suất 10%/năm áp dụng cho hai kỳ tính lãi đầu tiên. Lãi suất kỳ tiếp theo là lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng đồng Việt Nam (+) biên độ 4,25%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 6 tháng/lần.	Không có
	4.931.625.000.004	13/9/2020	Lãi suất 10%/năm áp dụng cho hai kỳ tính lãi đầu tiên. Lãi suất kỳ tiếp theo là lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng đồng Việt Nam (+) biên độ 4%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 6 tháng/lần.	Không có
	3.037.873.806.283	22/12/2020	Lãi suất kỳ đầu tiên là 8,12%/năm. Lãi suất kỳ tiếp theo là lãi suất huy động tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng VND do Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam công bố vào kỳ tính lãi đó (+) biên độ 1,62%/năm, nhưng không thấp hơn 8,12%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(ii)
	1.850.200.257.202	25/12/2020	Lãi suất kỳ đầu tiên là 9,73%/năm. Lãi suất kỳ tiếp theo là lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng VND (+) biên độ 2,9%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(ii)
Trong đó, trái phiếu phát hành đến hạn trả	(3.037.873.806.283)			
Công ty CP Chứng khoán KB Việt Nam	189.657.777.778	5/11/2021	Lãi suất 10,2%/năm áp dụng cho hai kỳ tính lãi đầu tiên. Lãi suất kỳ tính tiếp theo là lãi suất huy động tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng đồng Việt Nam do Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng công bố vào kỳ tính lãi đó (+) với biên độ 3,3%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(iii)
TỔNG CỘNG	14.386.624.725.734			
Trong đó:				
Trái phiếu dài hạn	17.424.498.532.017			
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	(3.037.873.806.283)			

(i) Tài sản đảm bảo cho các khoản 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).

(ii) Tài sản đảm bảo cho loại trái phiếu này bao gồm tất cả các tài sản, quyền và lợi ích của Công ty Đô thị Gia Lâm liên quan đến Dự án Vincity Ocean Park.

(iii) Tài sản đảm bảo cho khoản trái phiếu này bao gồm một số cổ phiếu của Công ty (mã cổ phiếu "VHM") được nắm giữ bởi Công ty mẹ, dự án "Khu chức năng đô thị Đan Phượng - Green City" và quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng BT dự án xây dựng đường bộ trên cao liên quan đến dự án này.

26. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

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, Dự án Vinhomes Green Bay và Dự án Vinhomes Metropolis theo điều khoản bảo hành trong các hợp đồng mua bán các bất động sản để bán.

Công ty Cổ phần Vinhomes
(tên trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B01-DN/HN

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			Lợi ích của cổ đông không kiểm soát		Tổng cộng
	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu (iii)	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		
Năm trước						
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	-	-	-	-	28.111.000.000	28.111.000.000
Đầu tư vào công ty con mới	-	-	(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 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
Năm nay						
Số đầu 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
Phát hành cổ phần phổ thông (i)	12.000.000.000.000	-	-	-	-	12.000.000.000.000
Chia cổ tức bằng cổ phiếu (i) (iii)	10.699.023.680.000	-	-	(10.699.023.680.000)	-	-
Phát hành cổ phần phổ thông để nhận sáp nhập (i)	10.365.000.000.000	295.000.000.000	2.116.151.438.143	-	174.867.536.302	12.951.018.974.445
Mua mới các công ty con trong năm	-	-	(249.697.193.753)	-	2.543.421.150.276	2.293.723.956.523
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	14.284.453.166.652	491.866.078.784	14.776.319.245.436
Mua thêm một phần lợi ích trong công ty con	-	-	-	474.639.311	(1.452.653.023.710)	(1.452.178.384.399)
Bán một phần lợi ích trong công ty con	-	-	-	(62.242.993.181)	62.242.993.181	-
Thoái vốn mất kiểm soát ở công ty con	-	-	48.932.974.255	-	(82.565.735.735)	(33.632.761.480)
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)
Số cuối năm	33.495.139.180.000	295.000.000.000	1.816.269.367.634	7.626.959.265.966	4.911.507.173.368	48.144.874.986.968

(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:
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 trả cổ tức bằng tiền một 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;
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 tăng thặng dư vốn cổ phần thêm 295 tỷ VND; và
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.

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.

B01-DN/HN

Công ty Cổ phần Vinhomes
(tên trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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.

(iii) Vào ngày 16 tháng 8 năm 2018, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua Nghị Quyết số 05/2018/NQ-ĐHĐCĐ-VINHOMES về phương án trả cổ tức bằng cổ phiếu cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 1.000:250 (mỗi cổ đông hiện hữu sở hữu 1.000 cổ phần được nhận cổ tức bằng 250 cổ phần). Theo đó, số lượng cổ phần được Công ty phát hành thêm là 669902.368 cổ phần với mệnh giá 10.000 VND/cổ phần. Vào ngày 8 tháng 11 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 25 phê duyệt việc tăng vốn điều lệ của Công ty lên mức 33.495 tỷ VND.

(iv) 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:

	Giá trị
Số đầu năm	(99.117.851.011)
Phát sinh từ giao dịch hợp nhất kinh doanh với Công ty Thiên Niên Kỳ (Thuyết minh số 4.2)	299960.801.226
Phát sinh từ giao dịch hợp nhất kinh doanh với Công ty Hoàng Gia (Thuyết minh số 4.2)	(536.407.842.047)
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
Phát sinh từ giao dịch hợp nhất kinh doanh với Công ty Xây dựng Vincom (Thuyết minh số 4.2)	(13.250.152.932)
Phát sinh từ giao dịch chuyển nhượng vốn góp trong Công ty VinDS	48.932.974.255
Số cuối năm	1.816.269.367.634

Công ty Cổ phần Vinhomes (tên trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội)	B01-DN/HN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo) vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày	

27.2. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	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	10.699.023.680.000	-
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 năm	33.495.139.180.000	2.000.000.000.000

27.3. Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu

Đơn vị tính: cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	3.349.513.918	200.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	3.349.513.918	200.000.000
Cổ phiếu phổ thông	3.349.513.918	200.000.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	3.349.513.918	200.000.000
Cổ phiếu phổ thông	3.349.513.918	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).

27.4. Cổ tức

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Cổ tức đã công bố và đã trả trong năm		
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông		
Cổ tức trong năm 2018 bằng tiền: VND4.500/cổ phiếu (2017: VND 0/cổ phiếu)	900.000.000.000	-
Cổ tức trong năm 2018 bằng cổ phiếu: 2000 cổ phiếu/1000 cổ phiếu hiện hữu (2017: VND 0/cổ phiếu)	4.000.000.000.000	-
Cổ tức trong năm 2018 bằng cổ phiếu: 250 cổ phiếu/1000 cổ phiếu hiện hữu (2017: VND 0/cổ phiếu)	6.699.023.680.000	-
Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm và chưa được ghi nhận là nợ phải trả vào ngày 31 tháng 12	-	-

B01-DN/HN	Công ty Cổ phần Vinhomes (tên trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội)
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo) vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày	

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	38.664.328.193.703	15.297.312.397.141
Trong đó:		
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	35.769.365.131.449	12.780.318.223.633
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công	985.691.363.415	-
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	960.729.445.575	-
Doanh thu cho thuê và cung cấp các dịch vụ liên quan	816.436.951.824	263.340.348.860
Doanh thu bán hàng hóa	8.155.016.467	875.032.962.332
Doanh thu hoạt động vui chơi giải trí	-	1.334.428.299.282
Doanh thu khác	123.950.284.973	44.192.563.034
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	38.664.328.193.703	15.297.312.397.141
Trong đó:		
Doanh thu đối với các bên khác	37.635.951.962.807	15.126.637.985.674
Doanh thu đối với các bên liên quan	1.028.376.230.896	170.674.411.467

28.2. Doanh thu hoạt động tài chính

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (i)	9.513.096.288.942	-
Thu nhập từ thanh lý khoản đầu tư (ii)	3.508.042.075.163	421.805.183.687
Lãi tiền gửi, đặt cọc và cho vay	1.541.299.549.781	541.879.952.178
Lãi chênh lệch tỷ giá	2.608.879.098	582.910.448
TỔNG CỘNG	14.565.046.792.984	964.268.046.313

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 Vicentra cho mục đích phát triển các dự án bất động sản Vinhomes Riverside The Harmony, Vinhomes Imperia Hải Phòng, Vinhomes Dragon Bay, Vinhomes Star City Thanh Hóa và Vinhomes Golden River. Các khoản lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh này đã được thu sau ngày 31 tháng 12 năm 2018.

(ii) Chủ yếu bao gồm lãi từ việc chuyển nhượng quyền mua cổ phần trong một công ty mục tiêu cho một đối tác doanh nghiệp và lãi từ chuyển nhượng công ty (Thuyết minh 4.4).

Công ty Cổ phần Vinhomes (tên trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội)	B01-DN/HN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo) vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày	

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	637.693.650.925	263.340.348.860
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(282.608.950.564)	(275.439.560.242)

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	26.242.671.059.487	8.499.524.190.215
Giá vốn hoạt động tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công	751.119.545.681	-
Giá vốn dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	954.903.944.470	-
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư và các chi phí khác	572.446.823.267	275.439.560.242
Giá vốn hàng bán tại các cửa hàng bán lẻ	12.758.799.291	731.683.524.494
Giá vốn hoạt động vui chơi giải trí	-	597.365.670.084
Giá vốn hoạt động khác	69.357.690.004	26.609.586.172
TỔNG CỘNG	28.603.257.862.200	10.130.622.531.207

30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	2.382.621.895.215	901.949.220.589
Lỗ từ hoạt động thanh lý khoản đầu tư	68.281.254.722	733.888.966.909
Lỗ chênh lệch tỷ giá	1.195.666.269	16.182.724.249
Chi phí tài chính khác	4.855.276.817	396.243.621
TỔNG CỘNG	2.456.954.093.023	1.652.417.155.368

B01-DN/HN	Công ty Cổ phần Vinhomes (tên trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội)
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo) vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày	

31 CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng		
Chi phí hoa hồng môi giới	1.060.365.340.570	285.273.803.137
Chi phí nhân viên	93.672.712.748	-
Chi phí thuê mặt bằng kinh doanh	63.564.860.949	223.080.732.256
Chi phí quảng cáo tiếp thị	73.935.066.008	106.024.427.253
Phí tư vấn cho các bất động sản bàn giao	-	439.351.202.198
Phí sử dụng thương hiệu Vinhomes	-	139.032.120.079
Chi phí bán hàng khác	89.566.539.001	393.047.268.198
	1.381.104.519.276	1.585.809.553.121
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	588.427.554.732	167.532.596.621
Chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại	124.920.066.309	86.413.850.614
Chi phí nhân viên	130.098.626.597	102.413.761.345
Chi phí tài trợ	157.890.000.000	52.702.865.528
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	61.489.413.124	43.449.984.887
	1.062.825.660.762	452.513.058.995
TỔNG CỘNG	2.443.930.180.038	2.038.322.612.116

32. 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	24.831.551.117.484	16.991.616.474.014
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.685.141.505.495	1.886.926.780.572
Chi phí nguyên vật liệu	-	889.244.379.883
Chi phí khấu hao và hao mòn	261.531.599.917	410.151.852.498
Chi phí nhân công	791.206.758.597	309.607.229.539
Chi phí khác	199.793.286.475	173.490.710.616
TỔNG CỘNG	29.769.224.267.968	20.661.037.427.122

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 năm 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 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

	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	4.630.060.569.450	574.855.234.140
Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	312.354.333.423	(31.562.245.294)
TỔNG CỘNG	4.942.414.902.873	543.292.988.846

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	19.718.734.148.309	2.108.782.048.600
Thuế TNDN tính theo thuế suất của Công ty	3.943.746.829.662	421.756.409.720
Lỗ của các công ty con	88.009.734.449	117.323.994.254
Ảnh hưởng của các mức thuế suất khác nhau áp dụng cho các công ty con	-	(98.247.010.299)
Ảnh hưởng của các giao dịch mua bán, chuyển nhượng cổ phần trên báo cáo tài chính hợp nhất	(179.771.630.522)	70.704.162.764
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	415.691.835.835	42.236.809.853
Chênh lệch từ việc đánh giá lại giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả khi mua công ty con	601.756.261.384	-
Chênh lệch từ việc ghi nhận doanh thu một lần của hợp đồng thuê dài hạn	32.166.489.428	-
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN do ghi nhận thiếu/(thừa) năm trước	26.366.557.687	(21.986.803.707)
Lỗ năm trước chuyển sang	(118.667.144.160)	(18.344.184.968)
Phần (lãi)/lỗ trong công ty liên kết	(38.247.615)	17.630.588.346
Lợi thế thương mại phân bổ trên báo cáo tài chính hợp nhất	23.423.811.147	13.991.914.220
Thu nhập từ cổ tức	(3.200.000)	(6.540.000.000)
Chi phí không được khấu trừ	100.373.721.783	2.281.304.482
Chi phí lãi vay ứng với phần vốn chưa góp đủ	-	20.565.934
Lỗ từ các hoạt động kinh doanh không được bù trừ	14.138.305.553	-
Điều chỉnh khác	(4.778.421.758)	2.465.238.247
Chi phí thuế TNDN	4.942.414.902.873	543.292.988.846

33.2. 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.

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 năm báo cáo và năm trước như sau:

Đơn vị tính: VND		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất		Bảng cân đối kế toán hợp nhất	
		Năm nay	Năm trước	Số cuối năm	Số đầu năm
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại					
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	83.607.582.022	-	-	83.607.582.022
Chi phí trích trước và doanh thu chưa thực hiện		63.625.857.610	4.032.724.900	7.939.927.647	71.565.785.257
Chênh lệch từ chi phí bán hàng chưa được khấu trừ		3.184.081.975	3.488.478.793	7.763.011.588	10.947.093.563
Chênh lệch từ việc ghi nhận doanh thu một lần của hợp đồng thuê dài hạn		(24.041.041.601)	24.041.041.601	24.041.041.601	-
Chênh lệch từ đánh giá lại giá trị tài sản tại ngày mua công ty con (Thuyết minh số 4)	-	(24.837.117.367)	-	-	75.365.863.498
Chênh lệch từ đánh giá lại giá trị tài sản công ty con do sáp nhập	-	99.377.720.389	-	-	99.377.720.389
				39.743.980.836	340.864.044.729
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả					
Chênh lệch từ việc đánh giá lại giá trị hợp lý khi mua công ty con	-	(513.271.416.451)	-	-	(623.140.392.739)
				-	(623.140.392.739)
(Thuế thu nhập hoãn lại phải trả) / Tài sản thuế thu nhập hoãn lại thuần				39.743.980.836	(282.276.348.010)
(Chi phí)/thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất		(312.354.333.423)	31.562.245.294		

33.4. 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 1.337.840.903.943 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 1.598.986.216.864 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh 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 tháng 12 năm 2018	Giảm do thanh lý công ty con	Chưa chuyển lỗ tại ngày 31 tháng 12 năm 2018
2013	2018	34.726.930.757	(34.726.930.757)	-	-
2014	2019	78.989.738.385	(78.989.738.385)	-	-
2015	2020	119.299.957.217	(30.284.548.906)	(89.015.408.311)	-
2016	2021	1.236.416.720.434	(540.359.239.427)	(543.348.286.539)	152.709.194.468
2017	2022	1.333.621.514.477	(405.505.491.484)	(646.359.466.573)	281.756.556.420
2018	2023	922.139.808.405	(14.160.872.526)	(4.603.782.824)	903.375.153.055
TỔNG CỘNG		3.725.194.669.675	(1.104.026.821.485)	(1.283.326.944.247)	1.337.840.903.943

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 năm nay và năm trước bao gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Nhận gốc vay	(23.860.000.000.000)	(14.024.758.494.445)
		Trả gốc vay	25.458.928.666.068	14.233.593.670.344
		Chuyển tiền vào tài khoản quản lý tiền tập trung	65.940.871.310.331	4.712.763.476.758
		Nhận lại tiền từ tài khoản quản lý tiền tập trung	(66.017.69751.498)	(4.675.025.484.962)
		Chuyển nhượng cổ phần phải trả	(4.814.154.145.638)	(4.386.006.520.000)
		Chuyển tiền cho mục đích chuyển nhượng cổ phần	4.814.154.145.638	4.386.006.520.000
		Góp vốn hợp tác đầu tư và kinh doanh và đặt cọc cho mục đích đầu tư	15.760.946.324.551	-
		Cho vay phải thu	1.238.891.070.118	679000.000.000
		Cho vay đã thu	(1.238.891.070.118)	(2.939.000.000.000)
		Lãi vay phải trả	(377.397.085.856)	(383.755.364.118)
		Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	6.626.818.977.720	-
		Đã thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	(5.331.992.259.720)	-
		Nhận tiền góp vốn	(9.500.000.000.000)	-
		Giảm phần vốn góp do chia tách công ty	1.568.884.500.000	-
		Cổ tức phải trả	(11.545.123.680.000)	-
		Cổ tức đã trả bằng tiền	890.100.000.000	-
		Cổ tức đã trả bằng cổ phiếu	10.655.023.680.000	-
		Thanh toán phí quản lý và sử dụng thương hiệu	502.875.327.397	-
		Thu hộ tiền thanh toán mua nhà phải trả	(623.738.008.305)	-
		Thu hộ tiền thanh toán mua nhà đã trả	1.800.759.590.122	-
		Chuyển nhượng cổ phần phải thu	693.000.000.000	9828.660.610.678
		Chuyển nhượng cổ phần đã thu	(10.515.251.781.478)	(6.408.829.200)

Đơn vị tính: VNĐ

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
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	Nhận gốc vay	(6.165.000.000.000)	(3.150.000.000.000)
		Trả gốc vay	4.429.224.109.589	2.290.000.000.000
		Chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh phải thu	2.886.282.950.000	-
		Chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh đã thu	(1.317.928.594.000)	-
		Góp vốn hợp tác đầu tư và kinh doanh	1.300.000.000.000	-
		Cho vay phải thu	2.000.000.000.000	-
		Thu hồi khoản cho vay	(2.000.000.000.000)	-
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	Hoàn trả đặt cọc cho hợp đồng tổng thầu do chấm dứt hợp đồng	1.961.800.000.000	-
		Đặt cọc cho hợp đồng tổng thầu đã thu	(1.961.800.000.000)	-
		Trả gốc vay	-	2.110.000.000.000
Quý Thiện Tâm	Tổ chức cùng chủ sở hữu	Nhận lợi tiền ứng trước cho mục đích từ thiện	92.448.663.563	-
		Phải trả chi phí từ thiện	(100.000.000.000)	-
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	Cho vay phải thu	3.000.000.000.000	1.160.000.000.000
		Cho vay đã thu	(200.000.000.000)	(806.000.000.000)
		Trả gốc vay	-	900.000.000.000
Công ty Xavinco	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận gốc vay	(840.000.000.000)	(1.070.000.000.000)
		Trả gốc vay	966.000.000.000	303.000.000.000
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận gốc vay	(9.620.000.000.000)	(680.000.000.000)
		Trả gốc vay	7.875.000.000.000	1.040.000.000.000
		Nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác kinh doanh	(2.199.807.000.000)	-

Đơn vị tính: VNĐ

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty TNHH Một thành viên Vinschool ("Công ty Vinschool")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận gốc vay	-	(1.040.000.000.000)
		Trả gốc vay	735.000.000.000	305.000.000.000
		Tiền chuyển nhượng tài sản đã thu	(914.441.049922)	-
		Tiền chuyển nhượng tài sản phải thu	914.441.049922	-
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)	-
Công ty Vincommerce	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí mua hàng phải trả	(2.102.622.253.527)	(923.277.752.028)
		Chi phí mua hàng đã trả	2.519.664.183.455	953.042.807.463
		Nhận gốc vay	(3.560.000.000.000)	-
		Trả gốc vay	3.560.000.000.000	-
		Phải trả cho hoạt động chuyển nhượng cổ phần đầu tư	(3.000.000.000.000)	-
		Đã trả cho hoạt động chuyển nhượng cổ phần đầu tư	3.000.000.000.000	-
		Cho vay phải thu	14.550.000.000.000	-
		Cho vay đã thu	(15.060.000.000.000)	-
Công ty TNHH Đầu tư Cam Ranh	Công ty trong cùng Tập đoàn (đến hết ngày 30 tháng 11 năm 2018)	Nhận gốc vay	(1.415.000.000.000)	-
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm ("Công ty Công viên Trung tâm")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận gốc vay	(1.050.000.000.000)	(760.000.000.000)
		Trả gốc vay	1.775.000.000.000	520.000.000.000
		Góp vốn hợp tác đầu tư và kinh doanh	490.000.000.000	-

Đơn vị tính: VNĐ			
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	
Công ty TNHH Sản xuất và Kinh doanh Vinfast ("Công ty Vinfast")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận gốc vay	Năm nay
		Trả gốc vay	Năm trước
		Lãi vay phải trả	
Công ty Vinmec	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chuyển nhượng cổ phần phải thu	-
Công ty Ngôi Sao Phương Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả gốc vay	96.300.000.000
Công ty TNHH Việt Nam Grand Prix ("Công ty Grand Prix")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận gốc vay	-
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác đầu tư	-
		Phải thu chuyển nhượng bất động sản	-
Công ty Xây dựng Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn (đến ngày 9 tháng 8 năm 2018)	Nhận gốc vay	-
		Trả gốc vay	-
Công ty Sài Đồng	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận gốc vay	(450.000.000.000)
		Trả gốc vay	855.844.385.803

Các điều kiện và điều khoản của các giao dịch với các bên liên quan

Các nghiệp vụ bán hàng và mua hàng, sử dụng và cung cấp dịch vụ 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 đầu tư và 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, Công ty sẽ được chia sẻ lợi nhuận trước thuế từ các dự án này. Số dư các khoản phải thu, phải trả tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 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.

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 31 tháng 12 năm 2018 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 như sau:

Đơn vị tính: VNĐ			
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 7.1)			Số cuối năm
Công ty Vinmec	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chuyển nhượng cổ phần phải thu	694.000.000.000
		Phải thu khác	2.643.568.168
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Chuyển nhượng cổ phần phải thu	-
		Phải thu từ dịch vụ tư vấn quản lý, tổng thầu xây dựng	100.722.267.148
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu khác	9.956.455.061
		Phải thu từ doanh thu cho thuê	-
Công ty Ngôi sao Phương Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ dịch vụ tư vấn quản lý, tổng thầu xây dựng	199.956.041.606
		Phải thu khác	9.257.163.159
Công ty Ngôi sao Phương Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	1.356.167.299.959
		Chuyển nhượng cổ phần phải thu	-
Công ty Vincommerce	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ dịch vụ tư vấn xây dựng và quản lý dự án	113.424.419.052
		Phải thu từ cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng	6.127.019.883
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	9.361.797.217
		Phải thu khác	158.568.387.452
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn			8.537.872.391
			2.660.184.418.705
Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 7.2)			
Quý Thiện Tâm	Tổ chức cùng chủ sở hữu	Ứng trước chi phí từ thiện	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Trả trước khác cho người bán	2.148.423.526
			15.627.919.153
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 9)			
			108.076.582.716

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Góp vốn hợp tác đầu tư và kinh doanh	10.945.229.708.712	-
		Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	1.294.826.718.000	-
		Phải thu theo chương trình quản lý dòng tiền tập trung	-	53.070.861.526
		Phải thu do chi hộ	11.743.124.442	-
Công ty Công viên Trung tâm	Công ty trong cùng Tập đoàn	Góp vốn hợp tác đầu tư và kinh doanh	490.000.000.000	-
		Phải thu khác	250.168.224	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác	269.694.321.940	92.304.882.303
			13.011.744.041.318	145.375.743.829
Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 9)				
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải thu từ doanh thu cho thuê	120.577.365.167	-
			120.577.365.167	-
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	4.198.998.985.139	-
Công ty Sài Đồng	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc cho mục đích đầu tư và mua cổ phần	70.257.600.000	
			4.269.256.585.139	-
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	511.417.630.700	
			511.417.630.700	-
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 20.1)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phí dịch vụ quản lý phải trả	34.733.745.096	47.008.017.582
		Phí dịch vụ phải trả khác	217.492.807.308	
Công ty Vincommerce	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ và mua hàng hóa phải trả	5.552.106.827	92.832.889.672
		Phải trả khác	-	1.241.743.487
Công ty Cẩn 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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải trả khác	54.290.683.699	72.578.765.411
			312.069.342.930	295.405.326.152
	Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh số 20.2)			
Công ty Vincommerce	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước tiền mua hàng hóa	93.109.237.354	-
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước tiền mua hàng hóa	48.920.707.830	-
Quý Thiện Tâm	Tổ chức cùng chủ sở hữu	Trả trước cho hoạt động xây dựng	14.392.320.586	-
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Trả trước tiền mua hàng hóa	41.267.745.122	
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Các khoản ứng trước khác	16.737.721.054	-
			214.427.731.946	-
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 22)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Lãi vay phải trả	186.517.447.918	64.190.805.600
Công ty Công Viên Trung Tâm	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	116.757.625.577	-
Công ty Xavincó	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	-	47.825.361.113
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
Công ty Vicentra	Công ty trong cùng Tập đoàn (trước ngày sáp nhập)	Lãi vay phải trả	-	50.854.999.999
Công ty Grand Prix	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	24.632.630.137	-

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Các công ty khác trong Tập đoàn		Chi phí phải trả ngắn hạn khác	23.477.844.241	93.085.319.455
			351.385.547.873	484.400.408.389
Chi phí phải trả dài hạn (Thuyết minh số 22)				
Công ty VinFast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	169.570.684.931	-
Công ty Xavinco	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	106.197.525.496	-
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	103.154.149.233	-
Các công ty khác trong Tập đoàn		Chi phí phải trả ngắn hạn khác	399.211.189.498	-
			418.843.549.158	-
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 24)				
Công ty Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác kinh doanh	200.000.000.000	-
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc hợp tác đầu tư	-	188.000.000.000
		Phải trả khác	23.376.931.979	-
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc hợp đồng hợp tác kinh doanh	2.199.807.000.000	-
		Phải trả khác	1.718.212.266	-
Quý Thiện Tâm	Tổ chức cùng chủ sở hữu	Phải trả chi phí từ thiện	100.000.000.000	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải trả khác	26.340.515.539	51.877.529.077
			2.551.242.659.784	239.877.529.077

34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (Tiếp theo)

34.3. Chi tiết các khoản cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 8)

Công ty không có các khoản cho vay bên liên quan tại 31 tháng 12 năm 2018.

Chi tiết các khoản cho vay ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2017:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay (VNĐ)	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 hết 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 ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2018:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay (VNĐ)	Lãi suất (%/năm)	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
Công ty Grand Prix	Công ty trong cùng Tập đoàn	808.000.000.000	9%	Tháng 9 năm 2019	Không có
Công ty Công viên Trung tâm	Công ty trong cùng Tập đoàn	520.000.000.000	9%	Từ tháng 1 năm 2019 đến tháng 9 năm 2019	(*)
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	54.605.926.953	9%	Tháng 12 năm 2019	(*)
		1.382.605.926.953			

Chi tiết các khoản đi vay dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2018:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay (VNĐ)	Lãi suất (%/năm)	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
Công ty VinFast	Công ty trong cùng Tập đoàn	3.240.000.000.000	9%	Tháng 2 năm 2020	(*)
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	1.745.000.000.000	9%	Tháng 2 năm 2020	(*)
Công ty Xavinco	Công ty trong cùng Tập đoàn	641.000.000.000	9%	Tháng 2 năm 2020	(*)
Công ty Công viên Trung tâm	Công ty trong cùng Tập đoàn	625.000.000.000	9%	Từ tháng 1 năm 2020 đến tháng 2 năm 2020	(*)
Công ty TNHH Xalivico	Công ty trong cùng Tập đoàn	247.000.000.000	9%	Tháng 2 năm 2020	(*)
		6.498.000.000.000			

(*) Các khoản vay này được đảm bảo bằng các cổ phiếu của Công ty và các cổ phiếu phổ thông của một số công ty con.

Chi tiết các khoản đi vay ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2017:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay (VNĐ)	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
		660.000.000.000	7%	Tháng 12 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 trong cùng Tập đoàn (trước ngày trở thành công ty con)	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 trong cùng Tập đoàn (trước ngày trở thành công ty con)	420.000.000.000	7%	Tháng 10 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
Công ty VinAcademy	Công ty trong cùng Tập đoàn	121.500.000.000	7%	Tháng 1 năm 2018	Không có
Công ty Tây Tăng Long	Công ty trong cùng Tập đoàn (trước ngày trở thành công ty con)	12.090.490.328	7%	Tháng 6 năm 2018	Không có
		6.699.590.490.328			

Công ty Cổ phần Vinhomes (tên trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội)	B01-DN/HN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo) vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày	

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		
	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	14.284.453.166.652	1.409.642.043.514
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	14.284.453.166.652	1.409.642.043.514
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.102.017.587	200.000.000
Ảnh hưởng của cổ tức bằng cổ phiếu phát hành trong tháng 2 và tháng 11 năm 2018 (*)	1.069.902.368	550.000.000
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	3.171.919.955	750.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	4.503	1.880

(*) 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).

Vào ngày 16 tháng 8 năm 2018, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua Nghị Quyết số 05/2018/NQ-ĐHĐCĐ-VINHOMES về phương án trả cổ tức bằng cổ phiếu cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 1.000:250 (mỗi cổ đông hiện hữu sở hữu 1.000 cổ phần được nhận cổ tức bằng 250 cổ phần). Theo đó, số lượng cổ phần được Công ty phát hành thêm là 669.902.368 cổ phần với mệnh giá 10.000 VND/cổ phần. Vào ngày 8 tháng 11 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 25 phê duyệt việc tăng vốn điều lệ của Công ty lên mức 33.495 tỷ VND.

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 năm kế toán đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

B01-DN/HN	Công ty Cổ phần Vinhomes (tên trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội)
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo) vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày	

36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Công ty và các công ty con không trình bày báo cáo theo bộ phận cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 do Công ty và các công ty con chỉ còn một bộ phận cần báo cáo trong năm 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. 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.

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 năm (Thuyết minh số 4.4).

37. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Cam kết thuê hoạt động	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 năm kế toán như sau:
-------------------------------	--

Đơn vị tính: VND		
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	563.105.540.579	48.063.593.847
Trên 1 đến 5 năm	377.806.677.526	225.526.669.666
Trên 5 năm	1.300.271.470.015	1.816.537.846.789
TỔNG CỘNG	2.241.183.688.120	2.090.128.110.302

Cam kết cho thuê hoạt động	căn hộ, nhà phố thương mại và biệt thự theo các thỏa thuận cho thuê hoạt động. Số tiền thuê tối thiểu theo các thỏa thuận này vào ngày kết thúc năm kế toán như sau:
-----------------------------------	--

Đơn vị tính: VND		
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	165.716.091.451	39.430.125.966
Trên 1 đến 5 năm	64.755.407.193	77.521.104.378
Trên 5 năm	402.646.759.490	422.257.194.540
TỔNG CỘNG	633.118.258.134	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.

Công ty Cổ phần Vinhomes
(tên trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B01-DN/HN

Cam kết cho thuê

Công ty Sinh Thái, một công ty con, ký hợp đồng cho thuê trung tâm thương mại tại 2 dự án bất động sản cho một Công ty trong cùng Tập đoàn theo các hợp đồng thuê được phân loại là thuê tài chính. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo các hợp đồng thuê này cho các thời hạn từ một (1) năm trở xuống, trên một (1) năm đến năm (5) năm và trên năm (5) năm lần lượt là 17 tỷ VND, 46 tỷ VND, 56 tỷ VND. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, tổng khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu cho các thời hạn từ một (1) năm trở xuống, trên một (1) năm đến năm (5) năm và trên năm (5) năm lần lượt là 19 tỷ VND, 85 tỷ VND, 545 tỷ VND.

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. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 ước tính là 7.266 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 Hợp đồng chuyển nhượng dự án với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ, để nhận chuyển nhượng quyền phát triển một dự án bất động sản. Tổng giá trị chuyển nhượng là 820 tỷ VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, khoản cam kết còn lại mà Công ty phải chi trả theo Hợp đồng này là 440 tỷ VND.

Như đã trình bày ở Thuyết minh số 13, vào ngày 22 tháng 2 năm 2018 và ngày 31 tháng 8 năm 2018, Công ty đã ký kết Thỏa thuận Hợp tác Phát triển dự án và thỏa thuận sửa đổi 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 1.764,5 tỷ VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, khoản cam kết còn lại mà Công ty phải chi trả theo thỏa thuận này là 947 tỷ VND.

Như đã trình bày ở Thuyết minh số 13, vào ngày 22 tháng 2 năm 2018 và vào ngày 31 tháng 8 năm 2018, Công ty đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng dự án và thỏa thuận sửa đổi với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ, để nhận chuyển nhượng quyền phát triển một dự án bất động sản. Tổng giá trị chuyển nhượng sẽ được xác định bằng tổng giá trị quyền sử dụng đất, giá trị tài sản và chi phí chung liên quan trực tiếp đến dự án Tập đoàn Vingroup – Công ty CP đã thực chi tính đến ngày chuyển nhượng. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty đã thanh toán cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP 553 tỷ VND theo hợp đồng 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 31 tháng 12 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 thành phố 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 31 tháng 12 năm 2018 là 782 tỷ VND. Dự án này sẽ bắt đầu xây dựng trong vòng hai (02) năm, tính từ ngày Công ty nhận được một 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.

Như đã trình bày ở Thuyết minh số 13, vào ngày 25 tháng 5 năm 2018, Công ty và Công ty Cần Giở đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng vốn với một đối tác doanh nghiệp để mua lại 32.5% vốn điều lệ của Công ty TNHH TTTC Berjaya. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, khoản cam kết còn lại mà Công ty và Công ty Cần Giở phải chi trả theo hợp đồng này là 503,7 tỷ VND.

Cam kết theo hợp đồng hỗ trợ lãi suất cho khách mua căn hộ tại các 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 Golden River, Dự án Vinhomes West Point, Dự án Vincity Ocean 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 này tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 255 triệu USD.

Cam kết liên quan đến việc chuyển nhượng một phần dự án Vincity Ocean Park

Theo thỏa thuận nguyên tắc ngày 6 tháng 9 năm 2018 giữa Công ty và một đối tác doanh nghiệp, Công ty cam kết thu xếp để được đối tác tìm hiểu thông tin và nhận chuyển nhượng các căn hộ thuộc dự án Vincity Ocean Park với chủ đầu tư, một công ty con. Giá trị chuyển nhượng ước tính là 1.674,5 tỷ VND.

B01-DN/HN

Công ty Cổ phần Vinhomes
(tên trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

38. CHI TIẾT BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
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	144.412.544.182	340.192.281.397
Phân bổ lợi thế thương mại (Thuyết minh số 19)	117.119.055.735	69959.571.101
TỔNG CỘNG	261.531.599.917	410.151.852.498
Mã số 05 – (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư		
Lãi từ hoạt động hợp tác đầu tư và kinh doanh	(9.513.096.288.942)	-
(Lãi)/lỗ từ thanh lý các khoản đầu tư (Thuyết minh số 28.2 và Thuyết minh số 30)	(3.439.760.820.441)	312.083.783.222
Thu nhập lãi tiền gửi, tiền cho vay, đặt cọc (Thuyết minh số 28.2)	(1.541.299.549.781)	(541.879.952.178)
Lỗ từ thanh lý tài sản cố định	15.949.461.869	318.611.275.558
Lợi nhuận được chia từ công ty liên kết (Thuyết minh số 18.1)	(191.238.076)	88.152.941.732
TỔNG CỘNG	(14.478.398.435.371)	176.968.048.334
Mã số 23 – Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		
Tiền chi cho vay	(13.352.891.070.118)	(10.670.000.000.000)
Tiền gửi vào ngân hàng có kỳ hạn trên 3 tháng	(586.750.661.235)	-
TỔNG CỘNG	(13.939.641.731.353)	(10.670.000.000.000)
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	(21.661.139.455.678)	(3.469.299.732.640)
Chuyển tiền hợp tác kinh doanh	(18.640.000.000.000)	-
Đặt cọc để mua cổ phiếu và phần vốn góp của các đơn vị khác	(4.819.261.600.000)	-
Đặt cọc mua dự án	(5.229.705.334.039)	-
Tiền chi trả cổ tức cho cổ đông cũ của công ty con trước thời điểm sáp nhập	(1.109.675.000.000)	-
Đặt cọc để hợp tác phát triển dự án	(817.500.000.000)	-
TỔNG CỘNG	(52.277.281.389.717)	(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	17.107.779.889.480	878.962.090.055
Thu lại tiền đặt cọc cho mục đích mua cổ phần của đơn vị khác	5.110.000.000.000	961.124.640.000
Tiền thu do nhượng bán quyền và nghĩa vụ liên quan đến hợp đồng đặt cọc mua cổ phần	4.180.000.000.000	-
Nhận đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng tài sản khác	-	188.000.000.000
TỔNG CỘNG	26.397.779.889.480	2.028.086.730.055

Công ty Cổ phần Vinhomes
(tên trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội)

B01-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

39. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Ngoài các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm được trình bày trong các thuyết minh khác của báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty và các công ty con cũng có các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm kế toán như sau:

Vào ngày 2 tháng 1 năm 2019, Công ty đã ký Thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng 51% phần vốn góp trong Công ty Phát Lộc cho một đối tác doanh nghiệp với giá chuyển nhượng là 561 tỷ VND.

Trong tháng 1 và tháng 2 năm 2019, Công ty và các công ty

con đã ký hợp đồng chuyển nhượng 97,9% phần vốn góp nắm giữ trong Công ty ĐTĐH Berjaya và hợp đồng quyền mua lại có điều kiện để mua lại phần vốn góp này. Theo đó, giá phí của các giao dịch này tương đương với mệnh giá của phần vốn góp được chuyển nhượng.

Không có các sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hoặc trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con.



Phùng Thị Bích Hồng
Người lập

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 26 tháng 3 năm 2019



Bùi Thị Hà
Kế toán trưởng



Lê Thị Hải Yến
Giám đốc Tài chính Kế toán



CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES

Địa chỉ — Số 458 Phố Minh Khai, Phường Vĩnh Tuy,
Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội, Việt Nam

ĐT — +84 24 3974 9999

Email — info@vinhomes.vn

Web — <https://vinhomes.vn>

