

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



## BẢN CÁO BẠCH NIÊM YẾT

CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES

(Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102671977 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 06/03/2008 và điều chỉnh lần thứ 22 ngày 12/04/2018)



### NIÊM YẾT CỔ PHIẾU TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Quyết định đăng ký niêm yết số: 159 /QĐ-SGDHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán  
Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 7 tháng 5 năm 2018)

### TỔ CHỨC TƯ VẤN CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SÀI GÒN



**BẢN CÁO BẠCH NÀY VÀ TÀI LIỆU BỔ SUNG SẼ ĐƯỢC CUNG CẤP TẠI:**

**CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES**

Trụ sở chính: Số 458 phố Minh Khai, Phường Vĩnh Tuy, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội

Điện thoại: (+84 24) 3974 9350 Fax: (+84 24) 3974 9351 Website: <http://vinhomes.vn/>

**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SÀI GÒN (SSI)**

Trụ sở chính: 72 Nguyễn Huệ, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: (+84 28) 3824 2897 Fax: (+84 28) 3824 2997 Website: <http://www.ssi.com.vn>

**PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN:**

Họ và tên: Nguyễn Diệu Linh

Chức vụ: Tổng Giám Đốc

Điện thoại: (+84 24) 3974 9350 Fax: (+84 24) 3974 9351 Email: [info@vinhomes.vn](mailto:info@vinhomes.vn)



**CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES**  
**NIÊM YẾT CỔ PHIẾU**  
**TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP HỒ CHÍ MINH**

<b>Tên cổ phiếu</b>	<b>:</b>	<b>Cổ phiếu Công ty Cổ phần Vinhomes</b>
<b>Loại cổ phiếu</b>	<b>:</b>	<b>Cổ phiếu phổ thông</b>
<b>Mệnh giá</b>	<b>:</b>	<b>10.000 đồng/cổ phiếu</b>
<b>Tổng số lượng niêm yết</b>	<b>:</b>	<b>2.679.611.550 cổ phần</b>
<b>Tổng giá trị niêm yết</b>	<b>:</b>	<b>26.796.115.500.000 đồng</b>

**TỔ CHỨC TƯ VẤN**

**Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn (SSI)**

*Trụ sở chính*

Địa chỉ: 72 Nguyễn Huệ, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành Phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: (+84 28) 3824 2897

Fax: (+84 28) 3824 2997

E-mail: [ssi@ssi.com.vn](mailto:ssi@ssi.com.vn)

Website: [www.ssi.com.vn](http://www.ssi.com.vn)

*Chi nhánh Hà Nội*

Địa chỉ: 1C Ngô Quyền, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội

Điện thoại: (+84 24) 3936 6321

Fax: (+84 24) 3936 6311

E-mail: [ssi-hn@ssi.com.vn](mailto:ssi-hn@ssi.com.vn)

Website: [www.ssi.com.vn](http://www.ssi.com.vn)

**TỔ CHỨC KIỂM TOÁN**

**Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam**

Địa chỉ: Tầng 8 – Tòa nhà CornerStone, Đường Phan Chu Trinh, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội

Điện thoại: (+84 24) 3831 5100

Fax: (+84 24) 3831 5090

Email: [eyhanoi@vn.ey.com](mailto:eyhanoi@vn.ey.com)

Website: [www.ey.com](http://www.ey.com)

## MỤC LỤC

<b>I.</b>	<b>CÁC NHÂN TỐ RỦI RO .....</b>	<b>8</b>
1.	Rủi ro về kinh tế .....	8
2.	Rủi ro về luật pháp .....	10
3.	Rủi ro do đặc thù ngành.....	10
4.	Rủi ro về biến động giá cổ phiếu .....	13
5.	Rủi ro khác .....	13
<b>II.</b>	<b>NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH.....</b>	<b>14</b>
1.	Tổ chức niêm yết .....	14
2.	Tổ chức tư vấn.....	14
<b>III.</b>	<b>CÁC KHÁI NIỆM VÀ TỪ VIẾT TẮT .....</b>	<b>15</b>
<b>IV.</b>	<b>TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT .....</b>	<b>17</b>
1.	Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển.....	17
1.1.	Giới thiệu chung về Tổ chức niêm yết .....	17
1.2.	Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển .....	19
1.3.	Quá trình tăng Vốn điều lệ .....	21
1.4.	Các thành tích đạt được .....	24
2.	Cơ cấu tổ chức của Công ty .....	25
3.	Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty.....	25
3.1	Đại hội đồng cổ đông .....	26
3.2	Hội đồng Quản trị .....	26
3.3	Ban Kiểm soát .....	27
3.4	Ban Giám đốc.....	27
3.5	Các Khối Chức năng.....	27
4.	Danh sách Cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần của Công ty; Danh sách Cổ đông sáng lập và tỷ lệ nắm giữ; Cơ cấu Cổ đông .....	30
4.1.	Danh sách Cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần của Công ty .....	30
4.2.	Cơ cấu Cổ đông của Công ty.....	30
5.	Danh sách Công ty mẹ và Công ty con của Tổ chức niêm yết, những Công ty mà Tổ chức niêm yết đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những Công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ chức niêm yết.....	31
5.1.	Danh sách Công ty mẹ.....	31
5.2.	Danh sách các Công ty con .....	31
5.3.	Danh sách các Công ty liên kết.....	33
5.4.	Danh sách những Công ty mà Tổ chức niêm yết đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối .....	33

5.5.	Danh sách những Công ty nắm quyền kiểm soát hoặc chi phối cổ phần đối với Tổ chức niêm yết .....	33
6.	Hoạt động kinh doanh .....	34
6.1.	Hoạt động kinh doanh chính .....	34
6.1.1	Bất động sản nhà ở .....	34
6.1.2	Bất động sản văn phòng cho thuê .....	37
6.1.3	Thông tin các dự án bất động sản của Công ty tại thời điểm 20/04/2018 .....	37
6.1.4	Cơ cấu Doanh thu và Lợi nhuận theo từng nhóm sản phẩm .....	50
6.2	Các yếu tố đầu vào .....	52
6.3	Chi phí sản xuất .....	54
6.4	Trình độ công nghệ .....	55
6.5	Tình hình nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới .....	55
6.6	Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm dịch vụ .....	56
6.7	Hoạt động Marketing .....	56
6.8	Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền .....	57
6.9	Các hợp đồng lớn đang thực hiện hoặc đã ký kết .....	58
7	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh .....	59
7.1.	Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh .....	59
7.2.	Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh .....	62
8	Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành .....	64
8.1.	Vị thế của Công ty trong ngành .....	64
8.2.	Triển vọng phát triển của ngành .....	66
8.3.	So sánh tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp trong cùng ngành . .....	75
8.4.	Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Công ty với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước và xu thế chung trên thế giới .....	76
9	Chính sách đối với người lao động .....	77
9.1.	Số lượng người lao động trong Công ty .....	77
9.2.	Chính sách đối với người lao động .....	77
10	Chính sách cổ tức .....	79
11	Tình hình hoạt động tài chính .....	80
11.1.	Các chỉ tiêu cơ bản trong năm vừa qua .....	80
11.2.	Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu .....	84
12	Hội đồng Quản trị; Ban Giám đốc; Ban Kiểm soát; Giám đốc Tài chính; Kế toán trưởng .....	85
12.1.	Hội đồng Quản trị .....	86
12.2.	Ban Tổng Giám đốc .....	93
12.3.	Ban Kiểm soát .....	99

12.4. Kế toán trưởng.....	101
13 Tài sản .....	102
13.1. Hàng tồn kho.....	102
13.2. Tài sản cố định.....	103
14 Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức trong năm tiếp theo.....	105
14.1. Kế hoạch .....	105
14.2. Căn cứ để đạt được kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm 2018 và 2019 .....	106
14.3. Kế hoạch đầu tư, Dự án đã được Hội đồng Quản trị, Đại hội đồng cổ đông thông qua .....	107
14.4. Kế hoạch tăng Vốn điều lệ.....	107
15. Chiến lược phát triển của Công ty.....	107
16. Đánh giá của Tổ chức tư vấn về kế hoạch kinh doanh của Vinhomes .....	108
17. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ chức đăng ký niêm yết.....	108
18. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả chứng khoán niêm yết.....	108
<b>V. CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT .....</b>	<b>109</b>
1. Loại chứng khoán: Cổ phần phổ thông .....	109
2. Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần .....	109
3. Tổng số chứng khoán niêm yết: 2.679.611.550 cổ phần .....	109
4. Số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hoặc tổ chức niêm yết.....	109
5. Phương pháp tính giá .....	109
6. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài.....	113
7. Các loại thuế liên quan .....	114
7.1. Đối với Công ty.....	114
7.2. Đối với nhà đầu tư .....	114
<b>VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC NIÊM YẾT.....</b>	<b>116</b>
1. Tổ chức niêm yết .....	116
2. Tổ chức tư vấn.....	116
3. Tổ chức kiểm toán: .....	116
<b>VII. DANH MỤC CÁC VĂN BẢN PHÁP LUẬT CÓ LIÊN QUAN .....</b>	<b>117</b>
<b>VIII. PHỤ LỤC .....</b>	<b>121</b>

## DANH SÁCH CÁC BẢNG

Bảng 1: Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần tại ngày 20/04/2018 .....	30
Bảng 2: Cơ cấu Cổ đông của Công ty tại ngày 20/04/2018.....	30
Bảng 3: Danh sách Công ty mẹ của Vinhomes.....	31
Bảng 4: Danh sách các Công ty con của Vinhomes tại ngày 20/04/2018 .....	31
Bảng 5: Các dự án đã hoàn thành tính đến ngày 20/04/2018 .....	35
Bảng 6: Các dự án đã mở bán tính đến ngày 20/04/2018.....	35
Bảng 7: Các dự án sẽ phát triển tính đến ngày 20/04/2018.....	36
Bảng 8: Cơ cấu Doanh thu theo từng nhóm sản phẩm .....	50
Bảng 9: Cơ cấu lợi nhuận gộp.....	51
Bảng 10: Tỷ trọng các yếu tố Chi phí trên Doanh thu .....	54
Bảng 11: Danh sách các hợp đồng dịch vụ có giá trị lớn.....	58
Bảng 12: Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.....	59
Bảng 13: Một số chỉ tiêu trên Bảng cân đối tài sản của Công ty sau sáp nhập .....	61
Bảng 14: So sánh các chỉ tiêu về tình hình hoạt động kinh doanh năm 2017 .....	75
Bảng 15: So sánh các chỉ tiêu về tài chính 2017 .....	75
Bảng 16: Cơ cấu trình độ lao động .....	77
Bảng 17: Số dư thuế và các khoản phải nộp Nhà nước.....	80
Bảng 18: Trích lập Quỹ của Công ty .....	81
Bảng 19: Tổng dư nợ vay của Công ty .....	81
Bảng 20: Chi tiết các khoản vay ngắn hạn ngân hàng tại 23/02/2018.....	82
Bảng 21: Chi tiết các khoản phải thu của Công ty .....	83
Bảng 22: Chi tiết các khoản phải trả của Công ty .....	83
Bảng 23: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu của Công ty.....	84
Bảng 24: Danh sách Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc, Ban Kiểm soát và Kế toán trưởng.....	85
Bảng 25: Danh sách hàng tồn kho .....	102
Bảng 26: Tình hình Tài sản cố định của Công ty .....	103
Bảng 27: Giá trị quyền sử dụng đất – Bất động sản đầu tư tại ngày 23/02/2018.....	104
Bảng 28: Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm 2018 và 2019 .....	105

## DANH SÁCH CÁC HÌNH

Hình 1: Tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam giai đoạn 2005 - 2017 .....	8
Hình 2: Tỷ lệ lạm phát của Việt Nam giai đoạn 2005 – 2017 .....	9
Hình 3: Cơ cấu tổ chức của Công ty .....	25
Hình 4: Cơ cấu bộ máy quản lý Công ty .....	25
Hình 5: Tăng trưởng GDP tại Việt Nam .....	67
Hình 6: Tăng trưởng FDI theo năm .....	67
Hình 7: Vốn FDI vào Việt Nam tính theo Đối tác đầu tư và Lĩnh vực đầu tư .....	68
Hình 8: Tỷ lệ dân số với độ tuổi 25 - 44 trên tổng dân số .....	69
Hình 9: Tổng số hộ dân tại Việt Nam theo mức thu nhập .....	69
Hình 10: Thu nhập và mức độ tiêu dùng trung bình cho mỗi hộ gia đình .....	70
Hình 11: Tỷ lệ đô thị hóa tại Việt Nam .....	71
Hình 12: Việt Nam dẫn đầu về đầu tư cơ sở hạ tầng .....	71
Hình 13: Các tuyến metro chính tại Hà Nội và TP.HCM .....	72
Hình 14: Lãi suất tiền gửi và lãi suất cho vay .....	72
Hình 15: Số lượng căn hộ tiêu thụ tại TP.HCM qua các năm .....	74
Hình 16: Số lượng căn hộ tiêu thụ tại Hà Nội qua các năm .....	74

## I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

Kết quả kinh doanh và triển vọng phát triển của Công ty Cổ phần Vinhomes, sau đây gọi tắt là “Vinhomes”, “Công ty”, có thể bị ảnh hưởng bởi bất kỳ rủi ro nào được đề cập dưới đây. Những rủi ro và khả năng không chắc chắn khác mà Vinhomes chưa đề cập, hoặc đánh giá là không đáng kể, cũng có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Vinhomes và vì thế ảnh hưởng đến giá cổ phần của Công ty sau khi niêm yết.

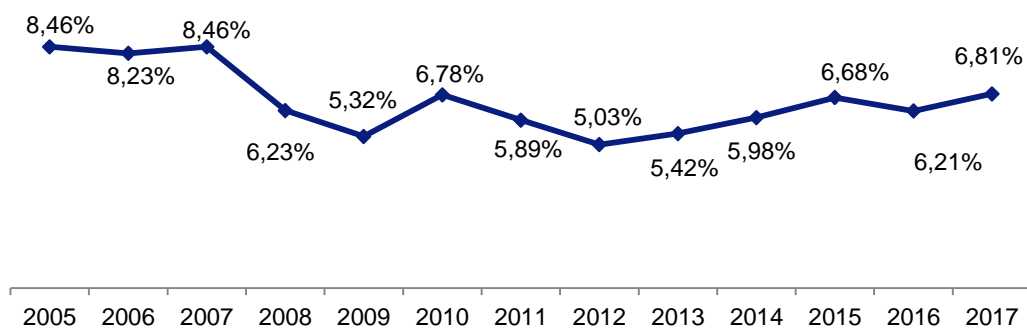
### 1. Rủi ro về kinh tế

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

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

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

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



Nguồn: Tổng cục thống kê

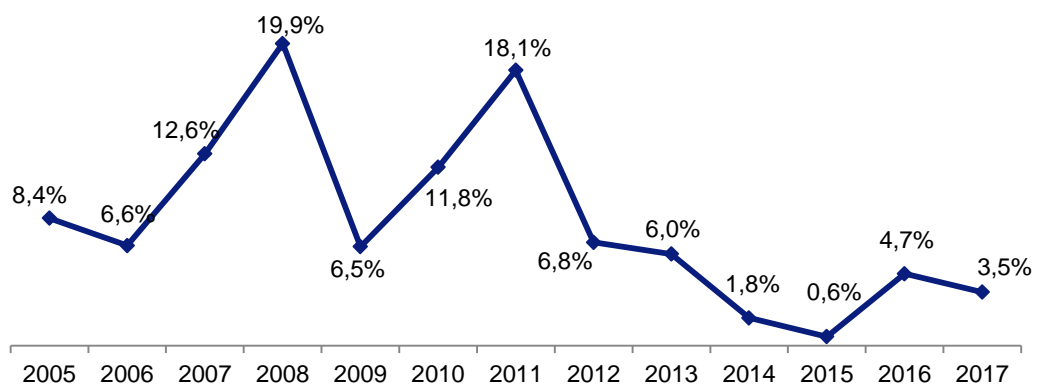
**Lạm phát:** Từ mức lạm phát hai con số vào những năm trước năm 2012, Chính phủ đã ban hành nhiều chính sách kiềm chế lạm phát, ổn định kinh tế vĩ mô một cách quyết liệt. Chỉ số đo lường giá tiêu dùng (CPI) đã giảm từ mức 18,58% năm 2011 xuống còn 4,70% năm 2016.

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



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

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



*Nguồn: Tổng cục thống kê*

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

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

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

## **2. Rủi ro về luật pháp**

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

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

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

## **3. Rủi ro do đặc thù ngành**

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

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

Tính đến thời điểm hiện tại, Công ty sở hữu, nhận chuyển giao, hoặc hợp tác với các đối tác cho 36 dự án bất động sản nhà ở, bao gồm 02 dự án đã hoàn thành, 08 dự án đã mở bán và 26 dự án đang chuẩn bị phát triển. Công ty dự kiến sẽ cần nguồn tài chính đáng kể để hoàn thành việc xây dựng các dự án bất động sản đang phát triển theo kế hoạch và các dự án tương lai. Công ty đã, đang, và sẽ tài trợ cho các nhu cầu này thông qua việc kết hợp các nguồn tài chính như: (i) các khoản ứng trước của khách hàng từ việc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai của dự án; (ii) tiền thu từ cho thuê văn phòng, căn hộ và biệt thự; (iii) tiền góp vốn từ các cổ đông hiện hữu và các nhà đầu tư mới (nếu có); (iv) lợi nhuận để lại từ các dự án sau khi hoàn thành; (v) tiền huy động từ thị trường nợ trong nước và quốc tế. Việc Công ty có huy động được từ các nguồn tài chính như dự định hay không có thể ảnh hưởng đến công tác triển khai dự án, kết quả kinh doanh, triển vọng phát triển của Công ty trong các năm tiếp theo.

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

### **Rủi ro liên quan đến tiến độ thực hiện dự án**

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

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

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

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

### **Rủi ro cạnh tranh**

Trong những năm gần đây, khi thị trường bất động sản đã khởi sắc trở lại thì hoạt động của các nhà phát triển bất động sản tại Việt Nam cũng trở nên tích cực và sôi nổi hơn. Các công ty bất động sản liên tục mở bán các dự án mới tại nhiều vị trí khác nhau và ở nhiều phân khúc khác nhau để đáp ứng nhu cầu đa dạng của khách hàng, dẫn đến sự cạnh tranh ngày càng trở nên khốc liệt hơn giữa các công ty trong ngành. Trên thực tế, Vinhomes phải cạnh tranh với các công ty bất động sản khác trên nhiều phương diện như vị trí của dự án, cơ sở vật chất, cơ sở hạ tầng xung quanh dự án, các dịch vụ tiện ích đi kèm và giá bán dự án.

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

### **Rủi ro liên quan đến tính thanh khoản tài sản**

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

có thể bị bán với giá thấp hơn giá trị thực trong trường hợp cần bán gấp hoặc trong điều kiện trị trường bất động sản sụt giảm hoặc đóng băng.

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

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

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

#### **Rủi ro biến động yếu tố đầu vào**

Là một doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, các yếu tố đầu vào trọng yếu của Công ty gồm hai nhóm chính: (i) Giai đoạn đầu tư và phát triển dự án: chi phí liên quan đến quỹ đất và các nguyên vật liệu sử dụng để xây dựng các dự án bất động sản và (ii) Giai đoạn vận hành các dự án BĐS đã đi vào hoạt động: chi phí dịch vụ mua ngoài (vệ sinh, kỹ thuật, bảo vệ v.v...) và các chi phí tiện ích (điện, nước v.v...). Đây là những yếu tố đầu vào quan trọng, quyết định hiệu quả đầu tư các dự án bất động sản do Công ty đang phát triển và hiệu quả hoạt động kinh doanh của Công ty phụ thuộc nhiều vào sự biến động các chi phí này. Việc quản lý các yếu tố đầu vào này được Công ty đặc biệt chú trọng và có những giải pháp phù hợp để quản trị như trọng dụng đội ngũ nhân sự giàu kinh nghiệm và tinh nhuệ, tận dụng lợi thế quy mô cũng như lợi thế từ hệ sinh thái sản phẩm và dịch vụ của Vingroup. Thông tin chi tiết trình bày ở mục IV.6.2.

#### **Rủi ro về cung cầu thị trường bất động sản**

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

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

### **Rủi ro tăng vốn nhanh**

Tiền thân của CTCP Vinhomes là CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Nam Hà Nội - một công ty bất động sản uy tín với dấu ấn là thành công của Dự án Vinhomes Times City và Vinhomes Times City – Parkhill. Đầu năm 2018, Nam Hà Nội đổi tên thành Công ty Cổ phần Vinhomes, thực hiện tái cấu trúc, tăng vốn và nhận sáp nhập Công ty CP Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát và Công ty CP Kinh doanh và Quản lý BĐS Vinhomes, do đó vốn điều lệ của Công ty đã tăng lên 26.796.115.500.000 đồng. Năm 2018 là năm đầu tiên đánh dấu việc tái cấu trúc theo hướng tập trung các hoạt động kinh doanh bất động sản của Tập đoàn Vingroup, theo đó, Vinhomes sẽ chịu trách nhiệm chính trong việc phát triển, quản lý và vận hành các dự án bất động sản mang thương hiệu Vinhomes và VinCity. Trên cơ sở đó, Công ty nhận chuyển giao các dự án bất động sản đồng thời tìm kiếm cơ hội mua hoặc hợp tác với các đối tác có uy tín khác để gia tăng lợi nhuận. Vì vậy, có thể hiểu việc tăng vốn nhanh là do hoạt động tái cấu trúc đưa các dự án bất động sản của Tập đoàn Vingroup và các công ty thành viên về một mối và phát huy lợi thế tập trung, tối ưu hóa nguồn nhân lực cũng như tài chính, uy tín và thương hiệu, đặc biệt là kinh nghiệm và năng lực phát triển dự án và bán hàng, từ đó giúp Công ty duy trì tốt hoạt động kinh doanh, tăng cường và tiếp tục phát huy thế mạnh để bảo đảm hoạt động sản xuất kinh doanh tăng trưởng tốt sau tái cấu trúc.

Trong năm 2018, Công ty dự kiến sẽ tiếp tục bàn giao các căn hộ và biệt thự thuộc các Dự án đã mở bán như Vinhomes Central Park, Vinhomes Green Bay, Vinhomes Metropolis. Bên cạnh đó, với quỹ đất đang có kế hoạch triển khai sẽ là nền tảng giúp Công ty có những bước phát triển nhanh nhưng vẫn đảm bảo tính bền vững, mang lại niềm tin cho khách hàng, giá trị cho cổ đông và nhà đầu tư trong năm 2018 và các năm tiếp theo.

### **4. Rủi ro về biến động giá cổ phiếu**

Cổ phiếu Vinhomes khi niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM sẽ giúp tăng tính thanh khoản cho cổ phiếu của Công ty, tạo điều kiện cho các nhà đầu tư có thể chuyển nhượng vốn dễ dàng, tạo cơ hội cho Công ty tiếp cận với nhiều nguồn tài chính khác nhau trong nước và quốc tế, làm tăng nguồn vốn cho đầu tư phát triển, chuẩn mực hóa hoạt động quản trị Công ty và tăng tính minh bạch.

Tuy nhiên, biến động giá cổ phiếu Vinhomes sau khi niêm yết là điều khó tránh khỏi. Giá cổ phiếu trên thị trường được xác định bởi quan hệ cung cầu và mối quan hệ này phụ thuộc vào nhiều yếu tố như: tình hình chính trị, xã hội, kinh tế trong nước và quốc tế, hoạt động của Công ty, cũng như các thay đổi về luật và những quy định trên thị trường chứng khoán. Ngoài ra, giá cổ phiếu còn phụ thuộc vào tâm lý, cách thức giao dịch và khẩu vị rủi ro của nhà đầu tư trên thị trường. Chính vì vậy, sự tăng giảm giá cổ phiếu của Công ty sẽ là một yếu tố khó lường trước.

### **5. Rủi ro khác**

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

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

### **1. Tổ chức niêm yết**

#### **CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES**

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

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

### **2. Tổ chức tư vấn**

#### **CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SÀI GÒN**

Bà Nguyễn Thị Hương Giang	: Giám đốc Phụ trách phía Nam Khối Dịch vụ Ngân hàng Đầu tư
---------------------------	--

Bản cáo bạch này là một phần của Hồ sơ đăng ký niêm yết do Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn (SSI) tham gia thành lập trên cơ sở Hợp đồng tư vấn với Công ty Cổ phần Vinhomes. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Vinhomes cung cấp.

### III. CÁC KHÁI NIỆM VÀ TỪ VIẾT TẮT

▪ BCC	Hợp đồng hợp tác kinh doanh
▪ BCTC	Báo cáo tài chính
▪ BĐS	Bất động sản
▪ BGĐ	Ban Giám đốc
▪ BKS	Ban Kiểm soát
▪ CBNV	Cán bộ công nhân viên
▪ CMND	Chứng minh nhân dân
▪ CP	Cổ phần
▪ CPI	Chỉ số giá tiêu dùng
▪ CTCP	Công ty Cổ phần
▪ DT	Doanh thu
▪ DTT	Doanh thu thuần
▪ ĐHĐCĐ	Đại hội đồng cổ đông
▪ ĐKKD	Đăng ký kinh doanh
▪ FDI	Đầu tư trực tiếp nước ngoài
▪ GDP	Tổng sản phẩm quốc nội
▪ GĐ	Giám đốc
▪ GĐTC	Giám đốc Tài chính
▪ GFA	Tổng diện tích sàn xây dựng
▪ Giấy CNĐKDN	Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp
▪ Giấy CNĐKKD	Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh
▪ Giấy CNQSDĐ	Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất
▪ GVHB	Giá vốn hàng bán
▪ HĐQT	Hội đồng Quản trị
▪ KTT	Kế toán trưởng
▪ M&A	Mua bán & Sáp nhập

---

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



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

##### 1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

##### 1.1. Giới thiệu chung về Tổ chức niêm yết

##### 1.1.1 Thông tin chung

- Tên Doanh nghiệp: CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES
- Tên viết tắt: Vinhomes
- Trụ sở chính: Số 458, phố Minh Khai, Phường Vĩnh Tuy, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
- Điện thoại: (+84 24) 3974 9350
- Fax: (+84 24) 3974 9351
- Website: <http://vinhomes.vn>
- VDL hiện tại: **26.796.115.500.000 đồng**

*(Hai mươi sáu nghìn bảy trăm chín mươi sáu tỷ một trăm mười lăm triệu năm trăm nghìn đồng)*

- Nơi mở tài khoản:

Ngân hàng giao dịch	Số tài khoản
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Quang Trung	12310000182888

##### 1.1.2 Ngành nghề kinh doanh chính

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

TT	Tên ngành	Mã ngành
1	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê Chi tiết: Kinh doanh bất động sản theo Luật Kinh doanh Bất động sản	6810 (chính)
2	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất Chi tiết: Môi giới bất động sản, tư vấn bất động sản, quản lý bất động sản	6820
3	Đại lý, môi giới, đấu giá Chi tiết: Dịch vụ đại lý hoa hồng	4610
4	Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu Chi tiết: Hoạt động tư vấn đầu tư	6619
5	Hoạt động tư vấn quản lý Chi tiết: Dịch vụ tư vấn quản lý	7020

TT	Tên ngành	Mã ngành
6	Thoát nước và xử lý nước thải Chi tiết: Dịch vụ xử lý nước thải	3700
7	Xử lý và tiêu huỷ rác thải không độc hại Chi tiết: Dịch vụ xử lý rác thải	3821
8	Xây dựng nhà các loại Chi tiết: Thi công xây dựng nhà cao tầng	4100
9	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác Chi tiết: Thi công xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng	4290
10	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác Chi tiết: Công tác lắp dựng và lắp đặt	4329
11	Bán buôn tổng hợp Chi tiết: Thực hiện quyền phân phối bán buôn (thành lập cơ sở bán buôn)	4690
12	Bán lẻ hàng hóa khác mới trong các cửa hàng chuyên doanh Chi tiết: Thực hiện quyền phân phối bán lẻ (thành lập cơ sở bán lẻ)	4773
13	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày Chi tiết: Dịch vụ xếp chỗ ở khách sạn	5510
14	Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng (phục vụ tiệc, hội họp, đám cưới,...) Chi tiết: Dịch vụ cung cấp thức ăn	5621
15	Dịch vụ phục vụ đồ uống Chi tiết: Dịch vụ cung cấp đồ uống	5630
16	Giáo dục mầm non	8510
17	Giáo dục tiểu học	8520
18	Giáo dục trung học cơ sở và trung học phổ thông	8531
19	Giáo dục nghề nghiệp	8532
20	Hoạt động của các cơ sở thể thao	9311
21	Sản xuất nước uống không cồn, nước khoáng	1104
22	Khai thác, xử lý và cung cấp nước	3600
23	Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan	4661

TT	Tên ngành	Mã ngành
	Chi tiết: Kinh doanh khí dầu mỏ hóa lỏng (LPG)	
24	Kho bãi và lưu giữ hàng hóa	5210
25	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động	5610
26	Khai khoáng khác chưa được phân vào đâu Chi tiết: Khai thác khoáng sản (Trừ loại khoáng sản Nhà nước cấm)	0899

## 1.2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

Những cột mốc phát triển quan trọng	
<b>2008</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tiền thân là CTCP Đô thị BIDV – PP, được thành lập vào đầu năm 2008 với vốn điều lệ đăng ký ban đầu là 300 tỷ đồng và đặt trụ sở tại Tòa nhà Bắc Á, số 9 Đào Duy Anh, Phường Phương Liên, Quận Đống Đa, Hà Nội.</li> </ul>
<b>2009</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Đến tháng 03/2009, Công ty đổi tên thành CTCP Phát triển Đô thị Nam Hà Nội và tháng 10/2009, Công ty chuyển trụ sở về số 191 Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.</li> <li>Ngày 26/06/2009, Công ty hoàn thành quá trình tăng vốn điều lệ lên 500 tỷ đồng.</li> </ul>
<b>2010</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ngày 05/08/2010, Công ty hoàn thành quá trình tăng vốn điều lệ lên 2.000 tỷ đồng.</li> </ul>
<b>2011</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ngày 17/10/2011, số lượng cổ đông của Công ty đạt 107 cổ đông.</li> <li>Ngày 28/10/2011, Công ty nhận được Công văn số 3585/UBCK-QLPH ngày 28/10/2011 của Ủy ban chứng khoán Nhà nước thông báo về việc hoàn tất quá trình đăng ký công ty đại chúng.</li> <li>Ngày 02/11/2011, Công ty nhận được Giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán số 69/2011/GCNCP-VSD từ Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam.</li> <li>Ngày 03/11/2011, Công ty nhận được Quyết định về việc chấp thuận đăng ký giao dịch cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (UPCOM) với mã chứng khoán là NHN.</li> <li>Ngày 07/12/2011, Công ty đăng ký hoạt động của chi nhánh tại Hà Nội dưới tên Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec</li> </ul>
<b>2012</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Thành lập địa điểm kinh doanh của Công ty tại Vincom Village – số 7 đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Hà Nội và bổ sung ngành nghề kinh doanh cho Công ty.</li> </ul>

**Những cột mốc phát triển quan trọng**

<b>2013</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Công ty chuyển trụ sở về địa chỉ số 458, phố Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội và bổ sung thêm ngành nghề kinh doanh.</li> </ul>
<b>2016</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tháng 05/2016, Công ty chính thức nộp hồ sơ xin hủy đăng ký công ty đại chúng do có dưới 100 cổ đông.</li> <li>• Ngày 29/06/2016, UBCK Nhà nước phát hành công văn ghi nhận Công ty không đáp ứng điều kiện là công ty đại chúng và sẽ xem xét hủy đăng ký đại chúng sau một năm trên cơ sở báo cáo của Công ty.</li> </ul>
<b>2017</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ngày 27/05/2017, Công ty gửi báo cáo về việc không đáp ứng đủ điều kiện công ty đại chúng sau một năm kể từ ngày nộp hồ sơ xin hủy đăng ký đại chúng.</li> <li>• Ngày 29/06/2017, UBCK Nhà nước phát hành công văn về việc hủy đăng ký công ty đại chúng đối với Công ty.</li> <li>• Ngày 07/07/2017, Công ty nhận được Quyết định về việc hủy đăng ký giao dịch đối với cổ phiếu của Công ty do Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội phát hành.</li> <li>• Ngày 14/07/2017, Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam phát hành văn bản thông báo về việc hủy đăng ký chứng khoán tại VSD với ngày hiệu lực hủy đăng ký là ngày 28/07/2017.</li> </ul>
<b>2018</b>	<p>Bắt đầu từ năm 2018, Tập đoàn Vingroup - Công ty CP – công ty mẹ của Vinhomes tiếp tục thực hiện kế hoạch tái cơ cấu toàn Tập đoàn theo hướng chuyên nghiệp hóa và tập trung hóa. Theo đó Vinhomes là công ty phụ trách mảng hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản nhà ở, văn phòng và các hạng mục liên quan. Các hoạt động kinh doanh này của Vingroup, công ty con/công ty liên kết của Vingroup sẽ được chuyển giao và tập trung cho Vinhomes. Do đó:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Công ty tăng vốn điều lệ lên 28.365.000.000.000 đồng thông qua việc chào bán cổ phần riêng lẻ, trả cổ tức bằng cổ phần và nhận sáp nhập Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát và Công ty Cổ phần Kinh doanh và Quản lý Bất động sản Vinhomes theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần 18 ngày 01/02/2018.</li> <li>• Công ty đổi tên thành Công ty Cổ phần Vinhomes theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 19 ngày 02/02/2018.</li> <li>• Công ty thực hiện giảm vốn điều lệ xuống 26.796.115.500.000 đồng do tách mảng hoạt động khác ra khỏi Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đăng ký thay đổi lần thứ 20 ngày 12/02/2018.</li> <li>• Công ty thực hiện thay đổi người đại diện theo pháp luật (Bà Nguyễn Diệu Linh) theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 21 ngày</li> </ul>

**Những cột mốc phát triển quan trọng**

	<p>23/02/2018.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Công ty CP Phát triển Thể thao và Giải trí Mỹ Trì (“Công ty Mỹ Trì”) sáp nhập vào Công ty theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 22 ngày 12/04/2018. Trước khi nhận sáp nhập Công ty Mỹ Trì, Vinhomes là công ty mẹ sở hữu 98% tỷ lệ biểu quyết của Công ty Mỹ Trì. Vào tháng 04/2018, Vinhomes đã mua lại 2% tỷ lệ biểu quyết còn lại từ các cổ đông khác để sở hữu 100% tỷ lệ biểu quyết của Công ty Mỹ Trì và sau đó nhận sáp nhập Công ty Mỹ Trì vào Vinhomes. Sau sáp nhập, Công ty Mỹ Trì không còn tồn tại.</li> </ul>
--	---

**1.3. Quá trình tăng Vốn điều lệ**

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

Thời điểm	Vốn tăng thêm (đồng)	Vốn điều lệ (đồng)	Phương thức tăng vốn
Năm 2008	0	300.000.000.000	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vốn thành lập ban đầu dưới hình thức công ty cổ phần. Các cổ đông góp vốn bằng tiền</li> </ul>
Lần 1: Tháng 06/2009	200.000.000.000	500.000.000.000	<ul style="list-style-type: none"> <li>Chào bán cho cổ đông hiện hữu và riêng lẻ. Các cổ đông góp vốn bằng tiền.</li> </ul>
Lần 2: Tháng 08/2010	1.500.000.000.000	2.000.000.000.000	<ul style="list-style-type: none"> <li>Chào bán cho cổ đông hiện hữu và riêng lẻ. Các cổ đông góp vốn bằng tiền và các khoản bù trừ công nợ và tài sản.</li> </ul>
Lần 3: Tháng 01/2018	26.365.000.000.000	28.365.000.000.000	<ul style="list-style-type: none"> <li>Trả cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ với tỷ lệ 1:2 tăng vốn thêm 4.000 tỷ VND.</li> <li>Chào bán riêng lẻ 12.000 tỷ VND cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và một số cá nhân.</li> <li>Nhận sáp nhập CTCP Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát và CTCP Kinh doanh và Quản lý Bất động sản Vinhomes, tổng giá trị 10.365 tỷ VND</li> </ul>

Lần 4: Tháng 02/2018	Giảm 1.568.884.500.000	26.796.115.500.000	<ul style="list-style-type: none"> <li>Giảm vốn bằng việc tách Công ty, chuyển một phần vốn điều lệ sang công ty được tách.</li> </ul>
----------------------	---------------------------	--------------------	--

**Chi tiết quá trình tăng vốn:**

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

- VĐL trước phát hành	<b>300.000.000.000 đồng</b>
- VĐL sau phát hành	500.000.000.000 đồng
- Mệnh giá cổ phần	10.000 đồng/CP
- Tổng số lượng cổ phần phát hành	20.000.000 CP
- Phương thức tăng vốn	(i) Chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu (ii) Chào bán cổ phần riêng lẻ
- Cơ quan chấp thuận phát hành	Sở Kế hoạch & Đầu tư Hà Nội và ĐHĐCĐ

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

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

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

- VĐL trước phát hành	<b>2.000.000.000.000 đồng</b>
- VĐL sau phát hành	28.365.000.000.000 đồng
- Mệnh giá cổ phần	10.000 đồng/CP
- Tổng số lượng cổ phần phát hành	2.636.500.000 CP
- Phương thức tăng vốn	(i) Trả cổ tức bằng cổ phiếu (ii) Chào bán cổ phần riêng lẻ
- Mục đích sử dụng vốn:	Đầu tư vào dự án Đô thị Đại học và các mục đích khác phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, căn cứ

theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/2018/NQ-ĐHĐCĐ-HANOI CITY JSC ngày 18/01/2018 (“Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01”) của Nam Hà Nội thông qua việc tăng vốn điều lệ và Nghị quyết HĐQT số 02A/2018/NQ-HĐQT-HANOI CITY ngày 20/01/2018 của Nam Hà Nội thông qua phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán riêng lẻ cổ phần nhằm triển khai Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01.

- Thực tế sử dụng vốn: trong tháng 1/2018, Công ty đã mua lại cổ phần từ các cổ đông của Công ty TNHH Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya – công ty sở hữu dự án Đô thị đại học với số tiền là 11.748.466.367.399 đồng, tương đương 97,9% vốn điều lệ của Công ty TNHH Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya.
  - Thông tin chi tiết về dự án Đô thị đại học (dự án VinCity Củ Chi) được trình bày tại mục IV.6.1.3 bên dưới. Dự án dự kiến sẽ bắt đầu xây dựng trong năm 2020.
- (iii) Chào bán cổ phần để hoán đổi cổ phần của CTCP Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát và CTCP Kinh doanh và Quản lý Bất động sản Vinhomes
- Tỷ lệ hoán đổi là 1:1, căn cứ theo (i) Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/2018/NQ-ĐHĐCĐ-Hanoi City JSC ngày 18/1/2018 của CTCP Phát triển Đô thị Nam Hà Nội và (ii) Hợp đồng sáp nhập ký ngày 27/01/2018 bởi công ty nhận sáp nhập - Công ty CP Phát triển Đô thị Nam Hà Nội và công ty bị sáp nhập gồm CTCP Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát và CTCP Kinh doanh và Quản lý BĐS Vinhomes, nghĩa là 01 cổ phần của NHN (công ty nhận sáp nhập) đổi 01 cổ phần của của các công ty bị sáp nhập.
  - Lợi nhuận sau thuế hợp nhất năm 2017 của CTCP Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát là 5.168.248.941.784 đồng, trong đó lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ là 4.986.026.331.034 đồng, tương ứng với ROE năm 2017 là 54,77%.

- Lợi nhuận sau thuế năm 2017 của CTCP Kinh doanh và Quản lý Bất động sản Vinhomes là 1.176.241.255.487 đồng, tương ứng với ROE năm 2017 là 29,40%.

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

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

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

**1.4. Các thành tích đạt được**

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

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

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

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

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

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

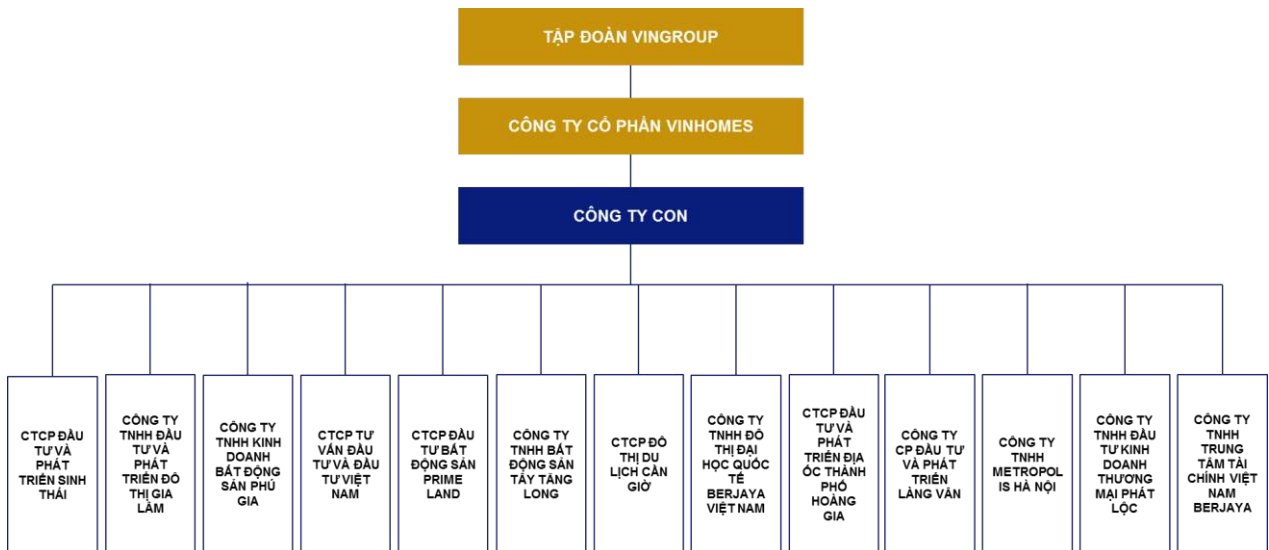
**Năm 2017**, Công ty tiếp tục được bình chọn và nhận các giải thưởng lớn như:



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

## 2. Cơ cấu tổ chức của Công ty

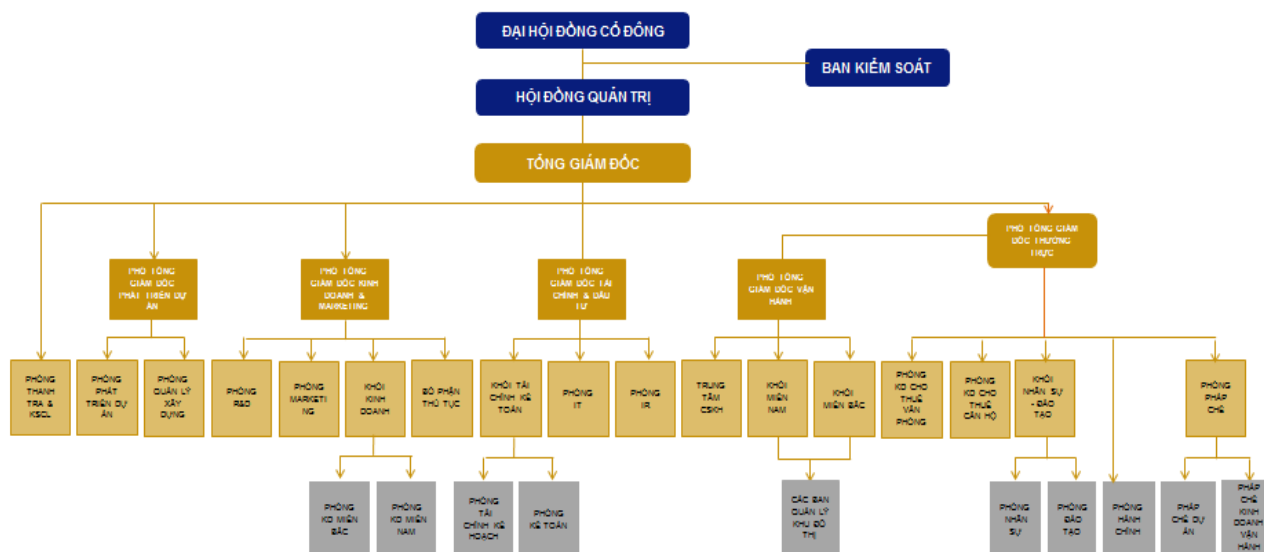
Hình 3: Cơ cấu tổ chức của Công ty



Nguồn: Vinhomes

## 3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty

Hình 4: Cơ cấu bộ máy quản lý Công ty



Nguồn: Vinhomes

### 3.1 Đại hội đồng cổ đông

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

### 3.2 Hội đồng Quản trị

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

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

Danh sách thành viên Hội đồng Quản trị:

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

6.	Ông Mueen Uddeen	Thành viên HĐQT độc lập
----	------------------	-------------------------

### 3.3 Ban Kiểm soát

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

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

Danh sách Ban Kiểm soát:

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

### 3.4 Ban Giám đốc

Ban Giám đốc của Công ty gồm có 01 TGD, 05 Phó TGD và 01 GĐTC. TGD do HĐQT bổ nhiệm, là người chịu trách nhiệm trước ĐHĐCĐ và HĐQT về việc thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn được giao và phải báo cáo các cơ quan này khi được yêu cầu. Các Phó TGD và GĐTC do HĐQT bổ nhiệm theo đề xuất của TGD.

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

Danh sách Ban Giám đốc của Công ty:

TT	Họ và Tên	Chức vụ
1.	Bà Nguyễn Diệu Linh	TGD
2.	Bà Nguyễn Thị Thu Hoài	Phó TGD
3.	Ông Nguyễn Đức Quang	Phó TGD
4.	Ông Douglas Farrell	Phó TGD
5.	Ông Phạm Thiếu Hoa	Phó TGD
6.	Bà Nguyễn Ngọc Thúy Linh	Phó TGD
7.	Bà Lê Thị Hải Yến	GĐTC

### 3.5 Các Khối Chức năng

#### 3.5.1 Khối Phát triển Dự án

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

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

### **3.5.2 Khối Kinh Doanh và Marketing**

Khối Kinh doanh và Marketing bao gồm:

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

### **3.5.3 Khối Tài chính và Đầu tư**

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

- Phòng Tài chính và Kế toán:
  - Thực hiện công tác hạch toán kế toán, quản lý tài chính, quản lý tài sản, công nợ và kiểm soát các rủi ro tài chính cho Công ty.
  - Lập các báo cáo tài chính, báo cáo thuế và các báo cáo liên quan cho các Cơ quan hữu quan.
  - Phối hợp cung cấp hồ sơ và giải trình số liệu trong các đợt kiểm toán, hoặc thanh kiểm tra của các cơ quan có thẩm quyền.
  - Phối hợp với các bộ phận liên quan, dựa trên các phân tích và đánh giá về tình hình tài chính, đề xuất lên Lãnh đạo công ty thực hiện lựa chọn các dự án tiềm năng
- Phòng Quan hệ Nhà đầu tư: chịu trách nhiệm truyền thông và tiếp cận các nhà đầu tư.
- Phòng Công nghệ thông tin (CNTT): chịu trách nhiệm quản lý, vận hành hệ thống CNTT phục vụ hoạt động của toàn Công ty, quản lý dữ liệu và hệ thống các phần mềm quản trị theo các tiêu chuẩn chung của Tập đoàn.

### **3.5.4 Khối Vận hành**

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

- Tùy theo từng quy mô của các Khu đô thị mà Vinhomes sẽ tổ chức các Ban Quản lý thành mô hình lớn hoặc nhỏ cho phù hợp.

- Trung tâm Chăm sóc Khách hàng chịu trách nhiệm giám sát, xử lý các vấn đề liên quan đến chất lượng dịch vụ vận hành, tổ chức các Chương trình chăm sóc khách hàng và quản lý quan hệ công chúng.

### **3.5.5 Các Phòng chức năng khác**

- Phòng Kiểm soát Chất lượng:
  - Kiểm tra, giám sát, đánh giá tính tuân thủ trong hoạt động của tất cả các phòng ban
  - Phát hiện các sai sót (nếu có) và xử lý theo Nội quy Công ty .
  - Tổng hợp, phân tích các thông tin về chất lượng hoạt động, vận hành và đưa ra các đề xuất cải tiến.
  - Đưa ra các nhận định và cảnh báo về nguy cơ tiềm ẩn để các bộ phận có thể chủ động phòng ngừa.
- Phòng Kinh doanh Cho thuê Văn phòng:
  - Lập kế hoạch kinh doanh về mảng cho thuê văn phòng của Công ty, đảm bảo mang lại doanh số, hiệu quả cao nhất theo từng giai đoạn.
  - Triển khai các công tác liên quan để đạt được tỷ lệ lấp đầy đúng với kế hoạch đã đặt ra, bao gồm việc tìm kiếm khách hàng, thực hiện các thủ tục đàm phán và ký kết Hợp đồng với khách thuê.
- Phòng Kinh doanh Cho thuê Căn hộ:
  - Lập kế hoạch kinh doanh quỹ căn hộ cho thuê của Công ty, đảm bảo mang lại doanh số, hiệu quả cao nhất theo từng giai đoạn.
  - Triển khai các công tác liên quan để đạt được tỷ lệ lấp đầy đúng với kế hoạch đã đặt ra, bao gồm việc tìm kiếm khách hàng, thực hiện các thủ tục đàm phán và ký kết Hợp đồng với khách thuê.
  - Phân tích, nắm bắt kịp thời với các xu thế của thị trường và đệ trình Lãnh đạo Công ty những biện pháp phù hợp để luôn giữ vững, phát triển lượng khách hàng đến với Công ty.
- Khối Nhân sự - Đào tạo:
  - Xây dựng cơ cấu tổ chức, định biên nhân sự của các bộ phận trong Công ty, đảm bảo bộ máy nhân sự luôn tinh gọn, hiệu quả hoạt động cao.
  - Đề xuất và triển khai các chính sách nhân sự để thu hút, tuyển dụng và giữ chân những nhân sự có năng lực tốt.
  - Tổ chức thực hiện các thủ tục nhân sự với người lao động theo đúng với các quy định của Nhà nước và của Công ty.
  - Xây dựng, thực hiện thường xuyên các chương trình đào tạo về năng lực quản lý/lãnh đạo, năng lực chuyên môn cho CBNV trong Công ty để đảm bảo đáp ứng được yêu cầu công việc hiện tại cũng như tạo nguồn phát triển trong tương lai.
  - Tổ chức các hoạt động truyền thông, sinh hoạt tập thể, các Chương trình gắn kết người lao động, đảm bảo nhân viên có tinh thần, thể lực tốt, làm việc với năng suất cao.
- Phòng Hành Chính:
  - Chịu trách nhiệm tổ chức, phối hợp cùng các bộ phận trong việc quản lý cơ sở vật chất, tài sản của Công ty.
  - Hỗ trợ các công tác hậu cần cho các bộ phận khi có yêu cầu.

- Đưa ra các đề xuất và tổ chức thực hiện nhằm duy trì môi trường làm việc văn minh, theo đúng các tiêu chuẩn của Công ty & đáp ứng được các nguyện vọng chính đáng của người lao động.
  - Phòng Pháp chế: Bao gồm 2 bộ phận: Pháp chế dự án và Pháp chế kinh doanh, vận hành.
    - Đảm bảo tính tuân thủ pháp luật trong các hoạt động của Công ty.
    - Tư vấn cho BGĐ và hỗ trợ các phòng ban trong Công ty kiểm soát, phòng ngừa các rủi ro về pháp lý.
    - Bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty, đại diện Công ty làm việc với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, khách hàng, đối tác để giải quyết các tranh chấp, khiếu kiện phát sinh.
- 4. Danh sách Cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần của Công ty; Danh sách Cổ đông sáng lập và tỷ lệ nắm giữ; Cơ cấu Cổ đông**

**4.1. Danh sách Cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần của Công ty**

**Bảng 1: Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần tại ngày 20/04/2018**

TT	Cổ đông	Số CMND/ ĐKKD	Địa chỉ	Số cổ phần	Tỷ trọng (%)
1.	Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	0101245486	Số 7, Đường Bằng Lăng, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Hà Nội	1.866.531.400	69,66%
2.	Government of Singapore	CA4685	168 Robinson Road, #37-01 Capital Tower, Singapore 068912	153.850.000	5,74%

Nguồn: Vinhomes

**4.2. Cơ cấu Cổ đông của Công ty**

**Bảng 2: Cơ cấu Cổ đông của Công ty tại ngày 20/04/2018**

TT	Cổ đông	Số lượng Cổ đông	Số Cổ phần	Tỷ trọng (%)
<b>I.</b>	<b>Cổ đông bên trong</b>	<b>24</b>	<b>51.150</b>	<b>0,002%</b>
1.	HĐQT, BKS, BTGD, GĐTC, KTT	0	0	0%
2.	CBNV	24	51.150	0,002%
3.	Cổ phiếu quỹ	0	0	0%
<b>II.</b>	<b>Cổ đông bên ngoài</b>	<b>297</b>	<b>2.679.560.400</b>	<b>99,998%</b>
1.	Cổ đông trong nước	297	2.489.760.400	92,915%
-	Cá nhân	295	512.701.500	19,133%

TT	Cổ đông	Số lượng Cổ đông	Số Cổ phần	Tỷ trọng (%)
-	Tổ chức	2	1.977.058.900	73,782%
2.	Cổ đông nước ngoài	0	189.800.000	7,083%
-	Cá nhân	0	0	0%
-	Tổ chức	2	189.800.000	7,083%
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>323</b>	<b>2.679.611.550</b>	<b>100%</b>

Nguồn: Vinhomes

**5. Danh sách Công ty mẹ và Công ty con của Tổ chức niêm yết, những Công ty mà Tổ chức niêm yết đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những Công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ chức niêm yết**

**5.1. Danh sách Công ty mẹ**

**Bảng 3: Danh sách Công ty mẹ của Vinhomes**

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

**5.2. Danh sách các Công ty con**

**Bảng 4: Danh sách các Công ty con của Vinhomes tại ngày 20/04/2018**

Đơn vị tính: Đồng

TT	Tên Công ty Con	Địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Vốn điều lệ Công ty con	Lợi nhuận sau thuế Công ty con năm 2017
1.	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	Số 191 Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh BĐS	99,18%	3.000.000.000.000	180.067.225.891
2.	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm	Số 7, Đường Bằng Lăng, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh BĐS	85,00%	2.000.000.000.000	16.535.016.267
3.	Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Phú Gia	Số 63 phố Hàng Gà, Phường Hàng Bồ, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh BĐS	98,00%	500.000.000.000	28.297.643.805

TT	Tên Công ty Con	Địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Vốn điều lệ Công ty con	Lợi nhuận sau thuế Công ty con năm 2017
4.	Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	Số 191 Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh BĐS	69,50%	60.000.000.000	213.602.933.629
5.	Công ty CP Đầu tư Bất động sản Prime Land	Thôn Yên Nhân, Xã Tiền Phong, Huyện Mê Linh, Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh BĐS	92,47%	600.000.000.000	1.104.723.443
6.	Công ty TNHH Bất động sản Tây Tăng Long	Số 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP.HCM	Kinh doanh BĐS	90,00%	300.000.000.000	1.340.468.127
7.	Công ty CP Đầu tư Du lịch Cần Giờ	Số 44/14 Nguyễn Văn Đậu, Phường 6, Quận Bình Thạnh, TP. HCM	Kinh doanh BĐS	99,05%	6.000.000.000.000	209.422.614.722
8.	Công ty TNHH Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya Việt Nam	Số 422-424 Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP.HCM	Kinh doanh BĐS	97,90%	12.000.000.000.000	142.098.180.218 (Kỳ báo cáo tài chính là từ 01/4 đến 31/3)
9.	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia (*)	Số 74 Nguyễn Trãi, Phường Thượng Đình, Quận Thanh Xuân, Hà Nội	Kinh doanh BĐS	57,85%	.443.000.000.000	154.336.340.554
10.	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Làng Vân (**)	Số 07 Trường Sa, Phường Hoà Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng	Kinh doanh BĐS	99,00%	100.000.000.000	n/a (công ty được thành lập vào năm 2018 do tách từ Công ty CP Vinpearl)
11.	Công ty TNHH Metropolis Hà Nội (***)	Phạm Hùng, Phường Mỹ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội	Kinh doanh BĐS	100,00%	960.000.000.000	36.391.903.454
12.	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Thương mại Phát Lộc (****)	Số 127 Đinh Tiên Hoàng, Phường 3, Quận Bình Thạnh, TP.HCM	Kinh doanh BĐS	77,96%	290.376.000.000	5.138.350.062
13.	Công ty TNHH Trung tâm Tài chính Việt Nam Berjaya (*****)	Số 233 Đồng Khởi, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP.HCM	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác chưa phân	67,50%	2.976.339.100.308	(4.640.160.043) (Kỳ báo cáo tài chính là từ 01/4 đến 31/3. Khoản lỗ này do chi phí



TT	Tên Công ty Con	Địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Vốn điều lệ Công ty con	Lợi nhuận sau thuế Công ty con năm 2017
			vào đầu			quản lý phát sinh trong năm)

Nguồn: Vinhomes

Tiếp tục thực hiện chiến lược tái cấu trúc lĩnh vực bất động sản của Tập đoàn Vingroup, Vinhomes đã tiến hành các hoạt động mua cổ phần và tăng số lượng công ty con sau ngày 23/02/2018 như sau:

(\*) Công ty CP Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia

Vào ngày 27/02/2018, Vinhomes đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 57,85% cổ phần trong Công ty CP Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ, với giá phí là 1.988 tỷ đồng. Theo đó, Công ty CP Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia trở thành công ty con của Vinhomes.

(\*\*) Công ty CP Đầu tư và Phát triển Làng Vân

Vào ngày 27/02/2018, Vinhomes đã mua 91,47% cổ phần trong Công ty CP Vinpearl Làng Vân từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ, và từ các công ty trong cùng Tập đoàn là Công ty Sài Đồng, Công ty Thời Đại với tổng giá phí là 301 tỷ đồng. Theo đó, Công ty CP Vinpearl Làng Vân trở thành công ty con của Vinhomes. Cùng với việc Công ty CP Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia trở thành công ty con của Vinhomes như trình bày ở (\*), tỷ lệ biểu quyết của Vinhomes tại Công ty CP Vinpearl Làng Vân là 99%. Ngày 28/03/2018, Công ty CP Vinpearl Làng Vân đổi tên thành Công ty CP Đầu tư và Phát triển Làng Vân.

(\*\*\*) Công ty TNHH Metropolis Hà Nội

Vào ngày 27/02/2018, Vinhomes đã hoàn tất việc mua lại 100% phần vốn góp trong Công ty TNHH Metropolis Hà Nội từ một công ty trong cùng Tập đoàn Vingroup, với tổng giá phí là 2.000 tỷ đồng. Theo đó, Công ty TNHH Metropolis Hà Nội trở thành công ty con của Vinhomes.

(\*\*\*\*) Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Thương mại Phát Lộc

Vào ngày 28/02/2018, Vinhomes đã hoàn tất việc mua 77,96% phần vốn góp trong Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Thương mại Phát Lộc từ một số cổ đông cá nhân với tổng giá phí là 316,9 tỷ đồng. Theo đó, Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Thương mại Phát Lộc trở thành công ty con của Vinhomes.

(\*\*\*\*\*) Công ty TNHH Trung tâm Tài chính Việt Nam Berjaya

Vào ngày 13/03/2018, Vinhomes đã hoàn tất việc góp vốn với số tiền là 2.008,7 tỷ đồng vào Công ty TNHH Trung tâm Tài chính Việt Nam Berjaya, tương đương với 67,5% lợi ích trong công ty này. Theo đó, Công ty TNHH Trung tâm Tài chính Việt Nam Berjaya đã trở thành công ty con của Vinhomes.

### 5.3. Danh sách các Công ty liên kết

Không có.

### 5.4. Danh sách những Công ty mà Tổ chức niêm yết đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối

Không có.

### 5.5. Danh sách những Công ty nắm quyền kiểm soát hoặc chi phối cổ phần đối với Tổ chức niêm yết

Không có.

## **6. Hoạt động kinh doanh**

### **6.1. Hoạt động kinh doanh chính**

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

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

#### **6.1.1 Bất động sản nhà ở**

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

- Vinhomes là thương hiệu bất động sản nhà ở cao cấp, phục vụ khách hàng là những người có thu nhập cao, trung cao. Các dự án của Vinhomes đều có vị trí đắc địa tại các tỉnh thành trọng điểm trên toàn quốc. Điểm nổi bật tại các dự án mang thương hiệu Vinhomes là luôn cung cấp cho cư dân cơ sở hạ tầng đồng bộ và hiện đại: sân chơi, khu thể thao, hồ bơi bốn mùa, tiện ích cho trẻ em, hệ thống trường học Vinschool, bệnh viện hoặc phòng khám quốc tế Vinmec, tổ hợp mua sắm, giải trí – ẩm thực Vincom và hệ thống siêu thị VinMart, cửa hàng tiện ích – siêu thị mini VinMart+. Vinhomes hướng tới mục tiêu không chỉ xây nhà mà còn kiến tạo môi trường sống văn minh, đẳng cấp để mỗi ngôi nhà ở Vinhomes thực sự là “Nơi hạnh phúc ngập tràn”.
- VinCity là thương hiệu bất động sản đại chúng được chính thức công bố trong năm 2016, hướng tới phân khúc trung cấp, tập trung tại các khu đô thị vệ tinh của Hà Nội, TP.HCM và trung tâm các tỉnh thành trọng yếu như Hưng Yên và Hà Tĩnh. Các dự án VinCity sẽ hội tụ đầy đủ những giá trị đã được khẳng định tại các dự án bất động sản thuộc Vingroup như: chất lượng – đồng bộ – tiện ích. Các dự án VinCity được hướng đến tầng lớp trung lưu, các thanh niên mới lập nghiệp và các gia đình trẻ. Dự án VinCity thường tập trung tại các khu dân cư lớn, gần mạng lưới giao thông công cộng và các dự án này cũng sẽ bao gồm các công trình tiện ích như trường học, cửa hàng tiện lợi, TTTM. Chủ sở hữu căn hộ VinCity được hưởng phí dịch vụ hàng tháng ở mức hợp lý và được chủ động tự chi trả nếu có nhu cầu đối với các dịch vụ tiện ích như bể bơi, khu BBQ. Dự án VinCity cũng bố trí các hệ thống liên lạc nội bộ, lối vào tự động, thiết bị giám sát an ninh và các công nghệ tự động hóa khác để giảm thiểu chi phí quản lý.

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

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

**Bảng 5: Các dự án đã hoàn thành tính đến ngày 20/04/2018**

TT	Tên dự án	Vị trí	Sản phẩm	Tổng diện tích đất ('000 m <sup>2</sup> )	Thời gian mở bán	Thời gian bàn giao lần đầu <sup>(1)</sup>	Thời gian hoàn thành bàn giao <sup>(2)</sup>	Tỷ lệ bán
1.	Vinhomes Royal City	Hà Nội	Căn hộ	121	10/2010	12/2012	12/2015	100%
2.	Vinhomes Times City:	Hà Nội		364				
2.1	Vinhomes Times City (Giai đoạn 1)		Căn hộ		07/2011	06/2013	06/2015	100%
2.2	Vinhomes Times City - Parkhill (Giai đoạn 2)		Căn hộ		03/2015	11/2016	09/2017	100%

Nguồn: Vinhomes

Ghi chú:

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

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

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

**Bảng 6: Các dự án đã mở bán tính đến ngày 20/04/2018**

TT	Tên dự án	Vị trí	Sản phẩm	Tổng diện tích đất ('000 m <sup>2</sup> )	Thời gian mở bán	Thời gian bắt đầu bàn giao <sup>(1)</sup>	Thời gian hoàn thành bàn giao dự kiến <sup>(2)</sup>
1.	Vinhomes Central Park	TP.HCM	Căn hộ	416	01/2015	08/2016	12/2018
			Biệt thự		01/2015	12/2015	12/2017
2.	Vinhomes Dragon Bay	Hạ Long	Biệt thự	206	06/2016	12/2016	03/2018
3.	Vinhomes Golden River	TP.HCM	Căn hộ	158	06/2016	12/2017	08/2018
			Biệt thự		12/2016	10/2017	08/2018
4.	Vinhomes Metropolis	Hà Nội	Căn hộ	35	11/2016	10/2018	01/2019
5.	Vinhomes The Harmony	Hà Nội	Biệt thự	975	03/2017	10/2017	10/2018
6.	Vinhomes Skylake	Hà Nội	Căn hộ	23	04/2017	04/2019	06/2019
7.	Vinhomes Imperia Hải Phòng	Hải Phòng	Biệt thự	785	06/2017	12/2017	08/2018
8.	Vinhomes Green Bay	Hà Nội	Biệt thự	266	02/2017	12/2017	08/2018
			Căn hộ		09/2017	01/2019	03/2019

Nguồn: Vinhomes

Ghi chú:

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

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

- 26 dự án đang chuẩn bị phát triển gồm:

**Bảng 7: Các dự án sẽ phát triển tính đến ngày 20/04/2018**

TT	Tên dự án	Vị trí	Tỷ lệ lợi ích	Tổng diện tích đất ('000 m <sup>2</sup> )	Thời gian dự kiến mở bán
1.	Vinhomes Melodia	Hà Nội	100,00%	24	2018
2.	Vinhomes Galaxy	Hà Nội	95,44%	110	2018
3.	Vinhomes Sài Đồng	Hà Nội	100,00%	44	2018
4.	Vinhomes Lotus	Hà Nội	100,00%	40	2018
5.	Vinhomes Gallery	Hà Nội	83,30%	68	2019
6.	Vinhomes Mê Linh	Hà Nội	92,37%	348	2019
7.	Vinhomes Mễ Trì	Hà Nội	83,32%	740	2019
8.	Vinhomes Cổ Loa	Hà Nội	83,32%	3.173	2019
9.	Vinhomes Landmark Serviced Apartment	TP.HCM	100,00%	6	2018
10.	Vinhomes Đinh Tiên Hoàng	TP.HCM	77,96%	5	2018
11.	Vinhomes Kỳ Hòa	TP.HCM	67,50%	66	2019
12.	Leman Golf Course	TP.HCM	100,00%	2.000	2020
13.	Vinhomes Long Beach Cần Giờ	TP.HCM	99,05%	28.656	
13.1	<i>Giai đoạn 1</i>				2021
13.2	<i>Các giai đoạn tiếp theo</i>				2023
14.	Vinhomes Cầu Rào	Hải Phòng	100,00%	498	2018
15.	Vinhomes Vũ Yên	Hải Phòng	100,00%	8.649	2019
16.	Vinhomes Thanh Hóa	Thanh Hóa	100,00%	1.185	2018
17.	Vinhomes Làng Vân	Đà Nẵng	95,82%	10.447	2019
18.	Vinhomes Green Hạ Long	Hạ Long	100,00%	79.466	
18.1	<i>Giai đoạn 1</i>				2020
18.2	<i>Giai đoạn tiếp theo</i>				2023
19.	VinCity Gia Lâm	Hà Nội	83,95%	3.641	2018
20.	VinCity Park	Hà Nội	81,30%	2.598	2018
21.	VinCity Đan Phượng	Hà Nội	100,00%	1.260	2019
22.	VinCity New Sài Gòn	TP.HCM	42,00%	2.511	2018
23.	VinCity Củ Chi	TP.HCM	97,90%	9.239	
23.1	<i>Giai đoạn 1</i>				2020

TT	Tên dự án	Vị trí	Tỷ lệ lợi ích	Tổng diện tích đất ('000 m <sup>2</sup> )	Thời gian dự kiến mở bán
23.2	Các giai đoạn tiếp theo				2024
24.	VinCity Tây Tăng Long	TP.HCM	90,00%	1.293	2020
25.	VinCity Hà Tĩnh	Hà Tĩnh	100,00%	642	2018
26.	VinCity Dream City	Hưng Yên	100,00%	4.050	2019

Nguồn: Vinhomes

### 6.1.2 Bất động sản văn phòng cho thuê

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

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

### 6.1.3 Thông tin các dự án bất động sản của Công ty tại thời điểm 20/04/2018

#### DỰ ÁN ĐÃ HOÀN THÀNH

02 Dự án

#### 1. Dự án Vinhomes Royal City

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

**Tỷ lệ lợi ích:** 57,85%

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

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

**Diện tích đất:** 121.000 m<sup>2</sup>

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

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



## 2. Dự án Vinhomes Times City và Parkhill Times City

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

**Tỷ lệ lợi ích:** 100,00%

**Chủ đầu tư:** CTCP Vinhomes

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

**Diện tích đất:** 364.000 m<sup>2</sup>

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

**Tiến độ thực hiện:**

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



## DỰ ÁN ĐÃ MỞ BÁN

08 Dự án

## 3. Dự án Vinhomes Metropolis

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

**Tỷ lệ lợi ích:** 68,64%

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

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

**Diện tích đất:** 35.000 m<sup>2</sup>

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

**Tiến độ thực hiện:**

- Đã bán được 92%.
- Thời gian bàn giao dự kiến: tháng 10/2018.



#### **4. Dự án Vinhomes Green Bay**

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

**Tỷ lệ lợi ích:** 100,00%

**Chủ đầu tư:** CTCP Vinhomes

**Vị trí:** Đại lộ Thăng Long, Mỹ Trì, Hà Nội

**Diện tích đất:** 266.000 m<sup>2</sup>

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

**Tiến độ thực hiện:**

- Đã bán được 95% đối với khu biệt thự và 96% đối với khu căn hộ.
- Đã bắt đầu bàn giao từ tháng 12/2017.



## **5. Dự án Vinhomes The Harmony**

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

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

**Chủ đầu tư:** Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

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

**Diện tích đất:** 976.000 m<sup>2</sup>

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

**Tiến độ thực hiện:**

- Đã bán được 76%.
- Đã bắt đầu bàn giao từ tháng 10/2017.



## **6. Dự án Vinhomes Skylake**

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

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

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

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

**Diện tích đất:** 23.000 m<sup>2</sup>

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

**Tiến độ thực hiện:**

- Đã bán được 99%.
- Thời gian bàn giao dự kiến: tháng 04/2019.





## **7. Dự án Vinhomes Central Park**

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

**Tỷ lệ lợi ích:** 100,00%

**Chủ đầu tư:** CTCP Vinhomes

**Vị trí:** số 722 phường Điện Biên Phủ, phường 22, Quận Bình Thạnh, TP.HCM

**Diện tích đất:** 416.000 m<sup>2</sup>

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

**Tiến độ thực hiện:**

- Đã bán được 82% đối với khu biệt thự và 99% đối với khu căn hộ.
- Đã bắt đầu bàn giao từ tháng 12/2015.



## **8. Dự án Vinhomes Golden River**

**Tổng quan:** Vinhomes Golden River là khu đô thị sinh thái sang trọng tọa lạc tại Quận 1, TP.HCM. Nằm

trên một trong ba mảnh đất duy nhất còn lại bên bờ sông Sài Gòn. Vinhomes đã hợp tác cùng những tên tuổi hàng đầu thế giới trong ngành như Gensler, EDSA, Aedas... để thiết kế khu đô thị này. Tất cả các căn hộ đều được bọc kính Low-E và trang bị gói Smart Home, mang đến trải nghiệm sống hoàn hảo cho cư dân.

**Tỷ lệ lợi ích:** 99,00%, theo BCC ký với CTCP Đầu tư Dịch vụ Thương mại TP.HCM - một công ty con của Tập đoàn Vingroup

**Chủ đầu tư:** CTCP Đầu tư Dịch vụ Thương mại TP.HCM – một công ty con của Tập đoàn Vingroup

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

**Diện tích đất:** 158.000 m<sup>2</sup>

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

**Tiến độ thực hiện:**

- Đã bán được 56% đối với khu biệt thự và 88% đối với khu căn hộ.
- Đã bắt đầu bàn giao từ tháng 12/2017.



## **9. Dự án Vinhomes Dragon Bay**

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

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

**Chủ đầu tư:** Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

**Vị trí:** Bến Đoan, Hạ Long

**Diện tích đất:** 206.000 m<sup>2</sup>

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

**Tiến độ thực hiện:**

- Đã bán được 80%.
- Đã bàn giao từ tháng 12/2016.



**10. Dự án Vinhomes Imperia Hải Phòng**

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

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

**Chủ đầu tư:** Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

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

**Diện tích đất:** 785.000 m<sup>2</sup>

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

**Tiến độ thực hiện:**

- Đã bán được 81%.
- Đã bàn giao từ tháng 12/2017.



**DỰ ÁN SẼ TRIỂN KHAI**

**26 Dự án**

**VINHOMES**

**18 Dự án**

**11. Dự án Vinhomes Melodia**

**Tỷ lệ lợi ích:** 100,00%

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

**Vị trí:** Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội

**Diện tích đất:** 24.000 m<sup>2</sup>

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

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

**12. Dự án Vinhomes Galaxy**

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

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

**Vị trí:** Quận Thanh Xuân, Hà Nội

**Diện tích đất:** 110.000 m<sup>2</sup>

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

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

**13. Dự án Vinhomes Sài Đồng**

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

**Chủ đầu tư:** Công ty TNHH Thiên Hương

**Vị trí:** Quận Long Biên, Hà Nội

**Diện tích đất:** 44.000 m<sup>2</sup>

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

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

**14. Dự án Vinhomes Lotus**

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

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

**Vị trí:** Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội

**Diện tích đất:** 40.000 m<sup>2</sup>

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

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

#### **15. Dự án Vinhomes Gallery**

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

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

**Vị trí:** Quận Ba Đình, Hà Nội

**Diện tích đất:** 68.000 m<sup>2</sup>

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

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

#### **16. Dự án Vinhomes Mê Linh**

**Tỷ lệ lợi ích:** 92,37%

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

**Vị trí:** Huyện Mê Linh, Hà Nội

**Diện tích đất:** 348.000 m<sup>2</sup>

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

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

#### **17. Dự án Vinhomes Mễ Trì**

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

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

**Vị trí:** Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội

**Diện tích đất:** 740.000 m<sup>2</sup>

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

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

#### **18. Dự án Vinhomes Cổ Loa**

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

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

**Vị trí:** Huyện Đông Anh, Hà Nội

**Diện tích đất:** 3.173.000 m<sup>2</sup>

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

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

**19. Dự án Vinhomes Landmark Serviced Apartment**

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

**Chủ đầu tư:** Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

**Vị trí:** Quận Bình Thạnh, TP.HCM

**Diện tích đất:** 6.000 m<sup>2</sup>

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

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

**20. Dự án Vinhomes Đỉnh Tiên Hoàng**

**Tỷ lệ lợi ích:** 77,96%

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

**Vị trí:** Quận Bình Thạnh, TP.HCM

**Diện tích:** 5.000 m<sup>2</sup>

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

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

**21. Dự án Vinhomes Kỳ Hòa**

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

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

**Vị trí:** Quận 10, TP.HCM

**Diện tích đất:** 66.000 m<sup>2</sup>

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

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

**22. Dự án Leman Golf Course**

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

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

**Vị trí:** Huyện Củ Chi, TP.HCM

**Diện tích đất:** 2.000.000 m<sup>2</sup>

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

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

**23. Dự án Vinhomes Long Beach Cần Giờ**

**Tỷ lệ lợi ích:** 99,05%

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

**Vị trí:** Huyện Cần Giờ, TP.HCM

**Diện tích đất:** 28.656.000 m<sup>2</sup>

**Loại hình dự kiến đầu tư:** Khu đô thị phức hợp bao gồm biệt thự, nhà phố, căn hộ, văn phòng, sân golf

theo chuẩn quốc tế, khu vui chơi giải trí, TTTM, biển hồ, công viên cây xanh, trường học, bệnh viện.

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

#### **24. Dự án Vinhomes Cầu Rào – Hải Phòng**

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

**Chủ đầu tư:** Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

**Vị trí:** Quận Lê Chân, Hải Phòng

**Diện tích đất:** 498.000 m<sup>2</sup>

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

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

#### **25. Dự án Vinhomes Vũ Yên**

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

**Chủ đầu tư:** Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

**Vị trí:** Đảo Vũ Yên, Hải Phòng

**Diện tích đất:** 8.649.000 m<sup>2</sup>

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

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

#### **26. Dự án Vinhomes Thanh Hóa**

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

**Chủ đầu tư:** Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

**Vị trí:** Thành phố Thanh Hóa, Thanh Hóa

**Diện tích đất:** 1.185.000 m<sup>2</sup>

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

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

#### **27. Dự án Vinhomes Làng Vân**

**Tỷ lệ lợi ích:** 95,82%

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

**Vị trí:** Quận Liên Chiểu, Đà Nẵng

**Diện tích đất:** 10.447.000 m<sup>2</sup>

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

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

#### **28. Dự án Vinhomes Green Ha Long**

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

**Chủ đầu tư:** Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

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

**Diện tích đất:** 79.466.000 m<sup>2</sup>

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

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

## VINCITY

## 08 Dự án

### 29. Dự án VinCity Gia Lâm

**Tỷ lệ lợi ích:** 83,95%

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

**Vị trí:** Huyện Gia Lâm, Hà Nội

**Diện tích đất:** 3.641.000 m<sup>2</sup>

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

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

### 30. Dự án VinCity Park

**Tỷ lệ lợi ích:** 81,30%, theo Hợp đồng chuyển giao ký với chủ sở hữu CTCP Đầu tư Kinh doanh Phát triển Đô thị Tây Hà Nội

**Chủ đầu tư:** CTCP Đầu tư Kinh doanh Phát triển Đô thị Tây Hà Nội

**Vị trí đất:** Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội

**Diện tích:** 2.598.000 m<sup>2</sup>

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

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

### 31. Dự án VinCity Đan Phượng

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

**Chủ đầu tư:** Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

**Vị trí:** Huyện Đan Phượng, Hà Nội

**Diện tích đất:** 1.260.000 m<sup>2</sup>

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

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

### 32. Dự án VinCity New Saigon

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



đa 90% vào quý 2/2018

**Chủ đầu tư:** CTCP Phát triển Thành Phố Xanh

**Vị trí:** Quận 9, TP.HCM

**Diện tích đất:** 2.511.000 m<sup>2</sup>

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

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

### **33. Dự án VinCity Củ Chi**

**Tỷ lệ lợi ích:** 97,90%

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

**Vị trí:** Huyện Củ Chi, TP.HCM

**Diện tích:** 9.239.000 m<sup>2</sup>

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

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

### **34. Dự án VinCity Tây Tăng Long**

**Tỷ lệ lợi ích:** 90,00%

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

**Vị trí:** Quận 9, TP.HCM

**Diện tích đất:** 1.293.000 m<sup>2</sup>

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

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

### **35. Dự án VinCity Hà Tĩnh**

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

**Chủ đầu tư:** Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

**Vị trí:** Phường Thạch Lĩnh, Tp. Hà Tĩnh

**Diện tích đất:** 642.000 m<sup>2</sup>

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

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

### **36. Dự án VinCity Dream City**

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

**Chủ đầu tư:** Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

**Vị trí:** Huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên

**Diện tích đất:** 4.050.000 m<sup>2</sup>

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

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

*Nguồn: Vinhomes*

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

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

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

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

*Đơn vị tính: Triệu đồng*

Khoản mục	Năm 2016	Tỉ trọng (%)	Năm 2017	Tỉ trọng (%)	23/02/2018	Tỉ trọng (%)
Chuyển nhượng BĐS	9.339.340	83,26%	12.780.318	83,55%	5.782.439	98,01%
Cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan	987.473	8,80%	0	0,00%	0	0,00%
Cung cấp dịch vụ quản lý BĐS và các dịch vụ liên quan	0	0,00%	0	0,00%	41.408	0,70%
Bán hàng tại các cửa hàng bán lẻ	538.750	4,80%	875.033	5,72%	8.154	0,14%
Cung cấp dịch vụ vui chơi giải trí	190.546	1,70%	1.334.428	8,72%	0	0,00%
Doanh thu khác	161.267	1,44%	307.533	2,01%	67.580	1,15%
<b>Tổng Doanh thu</b>	<b>11.217.376</b>	<b>100,00%</b>	<b>15.297.312</b>	<b>100,00%</b>	<b>5.899.580</b>	<b>100,00%</b>

*Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2016, 2017 của CTCP Phát triển Đô thị Nam Hà Nội và BCTC hợp nhất kiểm toán giữa niên độ tại ngày 23/02/2018 của Công ty CP Vinhomes*

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

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

- Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản năm 2017 chiếm tỷ trọng lớn nhất, với hơn 83,5% trên tổng doanh thu thuần, đạt giá trị 12.780 tỷ đồng, tăng 36,8% so với năm 2016. Nguyên nhân là do trong năm 2017, Nam Hà Nội đã tiến hành bàn giao và ghi nhận doanh thu bán bất động sản từ các dự án như dự án Vinhomes Times City – Park Hill và Park Hill Premium, dự án Vinhomes Green Bay và Vinhomes Thăng Long.
- Doanh thu từ cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan không phát sinh trong năm 2017 vì Nam Hà Nội đã tất toán khoản đầu tư tại CTCP Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec.
- Doanh thu bán hàng tại các cửa hàng bán lẻ và Doanh thu cung cấp dịch vụ vui chơi giải trí năm 2017 đóng góp hơn 14,4% trên tổng doanh thu thuần, với tổng giá trị đạt 2.209 tỷ đồng, tăng gấp hơn 3 lần so với năm 2016. Đến tháng 12/2017, Nam Hà Nội đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của công ty con liên quan đến hoạt động cung cấp dịch vụ vui chơi giải trí nên năm 2018 ko còn phát sinh doanh thu này nữa. Tương tự, ngày 11/01/2018, Nam Hà Nội cũng chuyển nhượng toàn bộ cổ phần liên quan đến hoạt động bán lẻ. Các hoạt động chuyển nhượng này nằm trong chiến lược tái cấu trúc của Tập đoàn Vingroup. Theo đó, Vinhomes trở thành công ty đầu tư, phát triển và vận hành hoạt động kinh doanh bất động sản nhà ở và thương mại (văn phòng) của Vingroup và các công ty con/công ty liên kết của Vingroup.
- Doanh thu khác bao gồm Doanh thu cho thuê BĐS đầu tư và các dịch vụ liên quan, Doanh thu cung cấp dịch vụ giáo dục và một số doanh thu khác đạt lần lượt đạt giá trị 161.267 triệu đồng và 307.533 triệu đồng trong năm 2016 và năm 2017, tương ứng với tỷ trọng là 1,44% và 2,01%.

Trong giai đoạn từ 01/01/2018 đến 23/02/2018 đã diễn ra các hoạt động tái cấu trúc của Vinhomes, bao gồm việc sáp nhập bằng cách phát hành cổ phiếu để hoán đổi cổ phần với Công ty CP Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát và Công ty CP Kinh doanh và Quản lý Bất động sản Vinhomes, thanh lý và tách một số các hoạt động không phải lĩnh vực bất động sản ra khỏi Vinhomes (bán lẻ). Doanh thu trong giai đoạn này đến từ các dự án thuộc Vinhomes như dự án Vinhomes Central Park trong khi không còn doanh thu từ các hoạt động đã tách và thanh lý nên tỷ trọng doanh thu từ bất động sản chiếm gần như toàn bộ tổng doanh thu của Vinhomes trong giai đoạn này.

**Bảng 9: Cơ cấu lợi nhuận gộp**

Đơn vị tính: Triệu đồng

Khoản mục	Năm 2016	Tỉ trọng (%)	Năm 2017	Tỉ trọng (%)	23/02/2018	Tỉ trọng (%)
Chuyển nhượng BĐS	4.100.714	92,07%	4.280.794	82,85%	1.781.396	98,62%
Cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan	178.974	4,02%	0	0,00%	0	0,00%
Cung cấp dịch vụ quản lý BĐS và các dịch vụ liên quan	0	0,00%	0	0,00%	10.299	0,57%

Bán hàng tại các cửa hàng bán lẻ	162.039	3,64%	143.349	2,77%	-4.605	-0,25%
Cung cấp dịch vụ vui chơi giải trí	-699	-0,02%	737.063	14,27%	0	0,00%
LN gộp khác	12.789	0,29%	5.484	0,11%	19.287	1,07%
<b>Tổng Lợi nhuận gộp</b>	<b>4.453.817</b>	<b>100,00%</b>	<b>5.166.690</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.806.377</b>	<b>100,00%</b>

*Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2016, 2017 của CTCP Phát triển Đô thị Nam Hà Nội và BCTC hợp nhất kiểm toán giữa niên độ tại ngày 23/02/2018 của Công ty CP Vinhomes*

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

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

Sau khi tái cấu trúc thông qua việc nhận sáp nhập hai Công ty là CTCP Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát và CTCP Kinh doanh và Quản lý Bất động sản Vinhomes vào ngày 01/02/2018, Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội đã đổi tên thành Công ty Cổ phần Vinhomes. Theo đó, Vinhomes là công ty phụ trách mảng hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản nhà ở, văn phòng và các hạng mục liên quan của Tập đoàn Vingroup. Các hoạt động kinh doanh bất động sản của Tập đoàn Vingroup, công ty con/công ty liên kết sẽ được chuyển giao và tập trung cho Vinhomes. Theo BCTC hợp nhất kiểm toán giữa niên độ tại ngày 23/02/2018 của Vinhomes, doanh thu của Công ty từ ngày 01/01/2018 đến ngày 23/02/2018 đạt 5.899 tỷ đồng, trong đó doanh thu từ chuyển nhượng BĐS đạt 5.782 tỷ đồng, chủ yếu do Công ty đã tiến hành bàn giao và ghi nhận doanh thu bán bất động sản từ các dự án như Vinhomes Times City - Park Hill và Park Hill Premium, Vinhomes Green Bay và Vinhomes Central Park.

## 6.2 Các yếu tố đầu vào

### 6.2.1 Yếu tố đầu vào chủ yếu

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

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

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

### 6.2.2 Việc quản lý các yếu tố đầu vào

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

##### **Đối với quỹ đất**

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

Công ty vẫn tiếp tục gia tăng thêm quỹ đất thông qua việc tự tìm kiếm và mua các quỹ đất mới cũng như các hoạt động M&A theo định hướng chiến lược dài hạn. Mục tiêu hướng đến của Công ty là (1) các khu đất ở các vị trí chiến lược của TP.HCM, Hà Nội và các tỉnh/thành phố lớn, phù hợp với các tiêu chí để phát triển các dự án mang thương hiệu Vinhomes và VinCity; (2) chi phí đất hợp lý; và (3) tình trạng pháp lý, quy trình thủ tục rõ ràng.

#### ***Đối với việc xây dựng dự án***

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

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

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

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

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

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

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

### 6.3 Chi phí sản xuất

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

Đơn vị tính: Triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	Năm 2016			Năm 2017			23/02/2018		
		Giá trị	% Tổng chi phí	% Tổng doanh thu	Giá trị	%/Tổng chi phí	% Tổng doanh thu	Giá trị	%/Tổng chi phí	% Tổng doanh thu
1.	Giá vốn hàng bán	6.763.559	68,11%	55,34%	10.130.623	71,56%	61,95%	4.093.204	90,96%	57,01%
2.	Chi phí tài chính	946.663	9,53%	7,75%	1.652.417	11,67%	10,10%	173.653	3,86%	2,42%
3.	Chi phí bán hàng	1.298.335	13,07%	10,62%	1.585.810	11,20%	9,70%	144.772	3,22%	2,02%
4.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	883.875	8,90%	7,23%	452.513	3,20%	2,77%	87.756	1,95%	1,22%
5.	Chi phí khác	38.454	0,39%	0,31%	335.090	2,37%	2,05%	702	0,02%	0,01%
<b>Tổng chi phí</b>		<b>9.930.886</b>	<b>100%</b>		<b>14.156.452</b>	<b>100%</b>		<b>4.500.087</b>	<b>100%</b>	
<b>Tổng Doanh thu (*)</b>		<b>12.220.960</b>		<b>81,26%</b>	<b>16.353.387</b>		<b>86,57%</b>	<b>7.179.268</b>		<b>62,68%</b>

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

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2016 và năm 2017 của Nam Hà Nội và BCTC hợp nhất kiểm toán giữa niên độ tại ngày 23/02/2018 của CTCP Vinhomes

Nhìn chung giá vốn hàng bán, chi phí tài chính và chi phí quản lý phát sinh ổn định kỳ báo cáo tài chính năm 2017 và giai đoạn 23/02/2018 nhưng tổng doanh thu tăng nên tỷ lệ các khoản mục này trên tổng doanh thu giảm.

Chi phí bán hàng giảm mạnh do sau khi sáp nhập CTCP Kinh doanh và Quản lý BĐS Vinhomes, tận dụng lợi thế cộng hưởng sau sáp nhập, Vinhomes không phải trả phí tư vấn quản lý bán hàng và phí thương

hiệu Vinhomes từ năm 2018 trong khi cho năm tài chính 2017, Nam Hà Nội phát sinh chi phí tư vấn quản lý bán hàng khoảng 439 tỷ đồng và phí sử dụng thương hiệu Vinhomes khoảng 139 tỷ đồng theo Thuyết minh 30 BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2017 của Nam Hà Nội.

#### **6.4 Trình độ công nghệ**

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

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

#### **6.5 Tình hình nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **6.6 Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm dịch vụ**

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

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

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

### **6.7 Hoạt động Marketing**

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



nhà mẫu và các dự án đã thành công giúp khách hàng tiềm năng được tận mắt chứng kiến và trải nghiệm cuộc sống tiện nghi, từ đó thúc đẩy hiệu quả bán hàng cũng như giúp quảng bá thương hiệu của Công ty.



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

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

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

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

	<p>Theo Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu số 253442 do Cục Sở hữu Trí tuệ Việt Nam cấp cho Vingroup vào ngày 23/10/2015, có hiệu lực đến ngày 12/11/2023.</p>
<p>VINHOMES</p>	<p>Theo Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu số 253582 do Cục Sở hữu Trí tuệ Việt Nam cấp cho Vingroup vào ngày 27/10/2015, có hiệu lực đến ngày 12/12/2023.</p>
	<p>Theo Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu số 253443 do Cục Sở hữu Trí tuệ Việt Nam cấp cho Vingroup vào ngày 23/10/2015, có hiệu lực đến ngày 12/12/2023.</p>
	<p>Theo Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu số 253444 do Cục Sở hữu Trí tuệ Việt Nam cấp cho Vingroup vào ngày 23/10/2015, có hiệu lực đến ngày 12/12/2023.</p>
	<p>Theo Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu số 253269 do Cục Sở hữu Trí tuệ Việt Nam cấp cho Vingroup vào ngày 21/10/2015, có hiệu lực đến ngày 12/12/2023.</p>
	<p>Theo Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu số 256122 do Cục Sở hữu Trí tuệ Việt Nam cấp cho Vingroup vào ngày 30/12/2015, có hiệu lực đến ngày 18/7/2024.</p>
	<p>Theo Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu số 274755 do Cục Sở hữu Trí tuệ Việt Nam cấp cho Vingroup vào ngày 11/01/2017, có hiệu lực đến ngày 24/10/2024.</p>

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

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

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

TT	Tên Khách hàng	Ngày ký Hợp đồng	Nội dung	Giá trị Hợp đồng (triệu đồng)	Tình trạng Hợp đồng
1.	Công ty CP Xây dựng Coteccons	10/04/2017	Thi công kết cấu phần thân HH1 và tháp HH2 (Cos 0.00) dự án Vinhomes Metropolis	427.519	Đang thực hiện
2.	Công ty CP Xây dựng Coteccons	06/09/2016	Thi công kết cấu tầng hầm đến Cos 0.00 dự án Vinhomes Metropolis	412.047	Đang thực hiện
3.	Công ty CP Xây dựng Coteccons	15/06/2017	Thi công hoàn thiện xây trát, sơn bả ngoài nhà dự án Vinhomes Metropolis	385.715	Đang thực hiện
4.	Công ty CP Xây dựng Coteccons	11/04/2017	Thi công kết cấu khối đế và phần thân tháp HH3 (Cos 0.00) dự án Vinhomes Metropolis	374.283	Đang thực hiện
5.	Công ty CP HGA 01	09/10/2017	Cung cấp lắp đặt nhôm kính trong và ngoài nhà tòa M2 dự án Vinhomes Metropolis	79.504	Đang thực hiện
6.	Công ty CP Đầu tư Xây dựng Bất động sản LANMAK	20/04/2017	Thi công kết cấu phần hầm (Cos+0.00, hầm B1,B2,B3, các hệ thống bể KT bê tông cốt thép dự án Vinhomes Green Bay	206.576	Đang thực hiện
7.	Công ty CP Xây dựng Coteccons	03/05/2017	Thi công kết cấu bê tông cốt thép phần thân tòa tháp HH2 & HH3 dự án Vinhomes Green Bay	524.886	Đang thực hiện

TT	Tên Khách hàng	Ngày ký Hợp đồng	Nội dung	Giá trị Hợp đồng (triệu đồng)	Tình trạng Hợp đồng
8.	Công ty CP Đầu tư Xây dựng Bất động sản LANMAK	23/05/2017	Thi công hạng mục kết cấu, kiến trúc phần thân tòa tháp HH1 dự án Vinhomes Green Bay	230.566	Đang thực hiện
9.	Công ty CP Đầu tư xây dựng Tân Đại Đường	31/07/2017	Đào xú, vận chuyển và xử lý rác thải phế thải dự án Vinhomes Green Bay	86.900	Đang thực hiện
10.	Công ty CP BM Windows	30/11/2017	Cung cấp lắp đặt cửa nhôm kính tòa HH2 và HH3 dự án Vinhomes Green Bay	89.327	Đang thực hiện
11.	Công ty CP Xây dựng Coteccons	01/07/2016	Thi công kết cấu và hoàn thiện dự án Vinhomes Central Park	2.225.855	Đang thực hiện
12.	Công ty CP HyunDai Aluminum Vina	29/11/2016	Thi công gói thầu nhôm kính mặt dựng dự án Vinhomes Central Park	693.000	Đang thực hiện
13.	Công ty CP Cơ điện Toàn Nhất	08/12/2016	Thi công gói thầu cơ điện dự án Vinhomes Central Park	818.296	Đang thực hiện
14.	Công ty TNHH MACE Việt Nam	17/08/2015	Dịch vụ quản lý, giám sát thi công và quản lý khối lượng cho – dự án Vinhomes Central Park	193.265	Đang thực hiện
15.	Công ty CP Xây dựng và Ứng dụng Công nghệ Delta	30/05/2016	Thi công bê tông cốt thép thân, xây, trát, láng, chống thấm, ốp lát, sơn ngoài dự án Vinhomes Central Park	299.392	Đang thực hiện

Nguồn: Vinhomes

## 7 Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

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

Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty năm 2016, 2017 và tại thời điểm 23/02/2018

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

Đơn vị tính: Triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017	% tăng/giảm	23/02/2018
1.	Tổng giá trị tài sản	37.520.746	51.303.819	36,70%	92.171.920
2.	Vốn chủ sở hữu	9.548.942	10.123.785	6,00%	34.967.598

3.	Doanh thu thuần	11.217.376	15.297.312	36,40%	5.899.580
4.	Lợi nhuận gộp	4.453.817	5.166.690	16,01%	1.806.376
5.	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	2.651.811	2.352.065	-11,30%	2.535.652
6.	Lợi nhuận khác	143.095	-243.283	-270,00%	143.720
7.	Lợi nhuận trước thuế	2.794.906	2.108.782	-24,50%	2.679.372
8.	Lợi nhuận sau thuế	2.207.299	1.565.489	-29,10%	2.245.503
9.	Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	0%	313% <sup>(*)</sup>	-	n/a
10.	Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế/Vốn Chủ sở hữu bình quân (ROE) (%) <sup>(**)</sup>	58,80%	30,96%	-	11,49%

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2016 và 2017 của CTCP Phát triển Đô thị Nam Hà Nội và BCTC hợp nhất kiểm toán giữa niên độ tại ngày 23/02/2018 của Công ty CP Vinhomes

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

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

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

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

Kể từ năm 2018 trở đi, Công ty sẽ tập trung phát triển các dự án bất động sản nhà ở mang thương hiệu Vinhomes và VinCity của Tập đoàn Vingroup theo định hướng tái cấu trúc tập trung hóa các hoạt động kinh

doanh bất động sản tại Vinhomes và dự kiến sẽ mang lại hiệu quả kinh doanh khả quan trong những năm tiếp theo.

Theo BCTC hợp nhất đã kiểm toán tại ngày 23/02/2018, sau khi tái cấu trúc thông qua việc nhận sáp nhập với hai Công ty là CTCP Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát và CTCP Kinh doanh và Quản lý Bất động sản Vinhomes, tổng tài sản của Công ty tăng lên thành 92.172 tỷ đồng, tăng 79,7% so với tại thời điểm 31/12/2017. Doanh thu và lợi nhuận sau thuế trong giai đoạn từ ngày 01/01/2018 đến ngày 23/02/2018 đạt lần lượt 5.899 tỷ đồng và 2.245 tỷ đồng, chủ yếu do Công ty đã tiến hành bàn giao và ghi nhận doanh thu bán bất động sản từ các dự án như Vinhomes Times City - Park Hill và Park Hill Premium, Vinhomes Green Bay, Vinhomes Central Park và Vinhomes The Harmony.

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

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

*Đơn vị tính: đồng*

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

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

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

**Bảng 13: Một số chỉ tiêu trên Bảng cân đối tài sản của Công ty sau sáp nhập**

*Đơn vị tính: Triệu đồng*

TT	Chỉ tiêu	23/2/2018
<b>BCTC RIÊNG</b>		
1.	Tổng tài sản	90.628.066
1.1	Tài sản ngắn hạn	39.070.099
1.2	Tài sản dài hạn	51.557.967

TT	Chỉ tiêu	23/2/2018
2.	Nợ phải trả	62.828.623
2.1	<i>Nợ ngắn hạn</i>	55.749.509
2.2	<i>Nợ dài hạn</i>	7.079.114
3.	Vốn chủ sở hữu	27.779.443
<b>BCTC HỢP NHẤT</b>		
1.	Tổng tài sản	92.171.920
1.1	<i>Tài sản ngắn hạn</i>	63.124.436
1.2	<i>Tài sản dài hạn</i>	29.047.484
2.	Nợ phải trả	57.204.322
2.1	<i>Nợ ngắn hạn</i>	48.436.955
2.2	<i>Nợ dài hạn</i>	8.767.367
3.	Vốn chủ sở hữu	34.967.598

*Nguồn: BCTC kiểm toán riêng và hợp nhất giữa niên độ tại ngày 23/02/2018 của Công ty CP Vinhomes*

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

### **7.2.1. Thuận lợi**

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

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

27% so với năm 2016 và đạt mức tăng trưởng bình quân trong 3 năm 2015-2017 là 20%. Tổng số căn hộ được tiêu thụ tại Hà Nội trong năm 2017 là 26.000 căn hộ, tăng 12% so với năm 2016.

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

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

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

### **7.2.2. Khó khăn và thách thức**

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

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

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

## 8 Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành

### 8.1. Vị thế của Công ty trong ngành

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

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

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

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

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

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

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

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

Với các tiện ích và hạ tầng vượt trội, các dự án đã phát triển của Vinhomes phần lớn được bán cho những khách hàng có nhu cầu nhà ở thực sự. Ngoài ra, nhờ sự nhanh nhạy đón đầu, khả năng dám nghĩ dám làm, Công ty đã đưa ra nhiều sản phẩm mới hấp dẫn, vừa túi tiền, đáp ứng được xu hướng và nhu cầu thị trường, như căn hộ có chức năng thương mại, văn phòng có chức năng thương mại, văn phòng có chức



năng lưu trú, nhà phố thương mại. Công ty cũng đánh giá trong tương lai nhu cầu thuê mặt bằng văn phòng tại các cao ốc của Vinhomes sẽ tăng cao nhờ vào sự phát triển của hệ sinh thái Vingroup cùng sự gia tăng dân số tại các dự án Vinhomes và VinCity.

Một trong những lý do tạo ra sự hấp dẫn vượt trội của sản phẩm bất động sản của Vinhomes xuất phát chính từ Hệ sinh thái dịch vụ và sản phẩm trong các dự án phức hợp của Công ty. Chiến lược này không dễ sao chép và là một trong những yếu tố quan trọng mang lại thành công và vị trí dẫn đầu cho Công ty, nhờ đó, Công ty có thể gia tăng lợi thế cạnh tranh, nâng cao khả năng bán hàng cũng như giá bán sản phẩm trong tương lai.

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

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

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

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

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

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

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

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

Hội đồng Quản trị của Công ty đều là những thành viên có nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực bất động sản trong nước và quốc tế. Không chỉ sâu sát tình hình thị trường bất động sản trong và ngoài nước và đưa ra

các chiến lược kinh doanh phù hợp, các thành viên HĐQT còn tập trung vào việc định hướng quản trị Công ty theo các tiêu chuẩn quản trị doanh nghiệp quốc tế, rà soát ban hành các quy trình kiểm soát nội bộ chặt chẽ, minh bạch và trách nhiệm với tất cả các cổ đông.

### **Lợi thế cộng hưởng từ hệ sinh thái Vingroup**

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

### **8.2. Triển vọng phát triển của ngành**

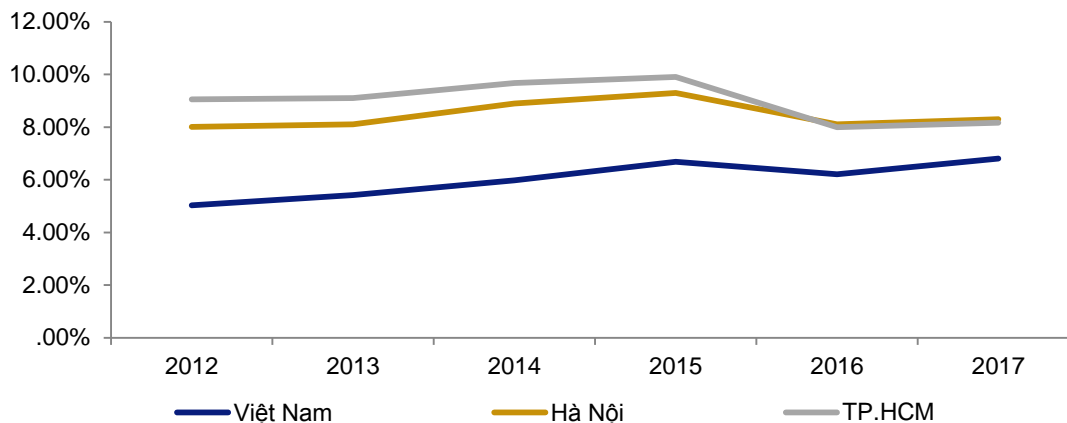
Thị trường bất động sản Việt Nam được kỳ vọng sẽ duy trì đà tăng trưởng tốt trong các năm sắp tới nhờ vào các yếu tố sau đây:

#### **Gia tăng Tổng Sản Phẩm Quốc Nội (GDP)**

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

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

Hình 5: Tăng trưởng GDP tại Việt Nam



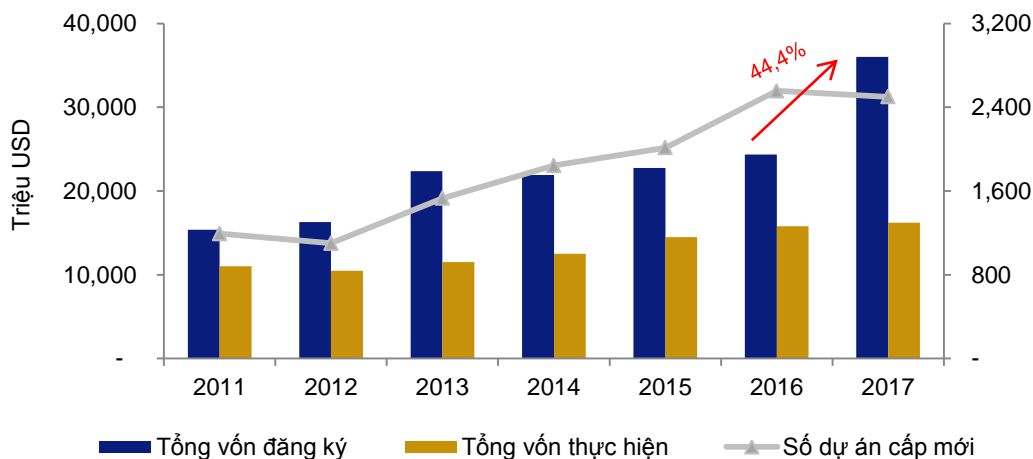
Nguồn: GSO

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

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

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

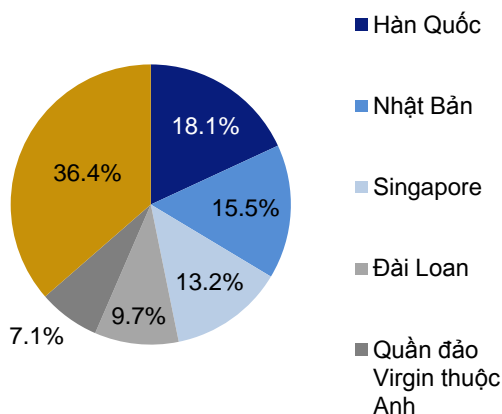
Hình 6: Tăng trưởng FDI theo năm



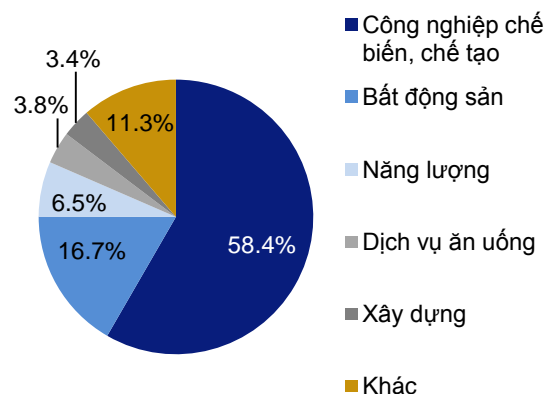
Nguồn: Cục đầu tư nước ngoài

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

**Vốn FDI theo Đối tác đầu tư**



**Vốn FDI theo Lĩnh vực đầu tư**



*Nguồn: Cục Đầu tư Nước ngoài*

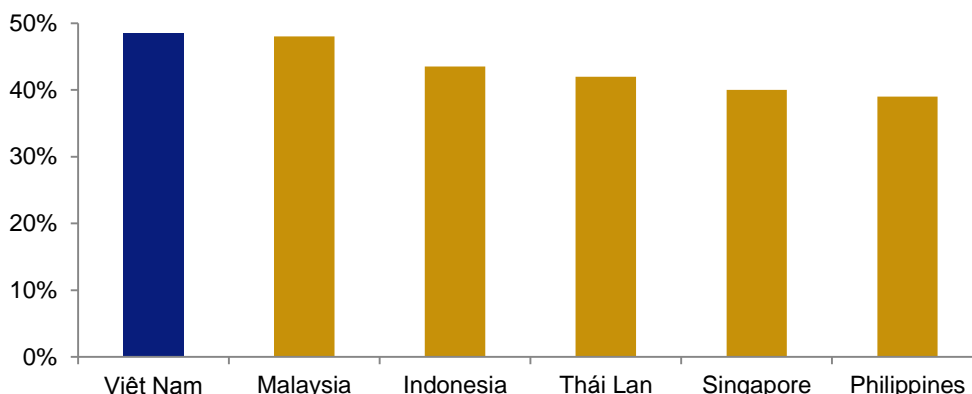
**Tăng trưởng của tổng dân số và dân số trong độ tuổi lao động**

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

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

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

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

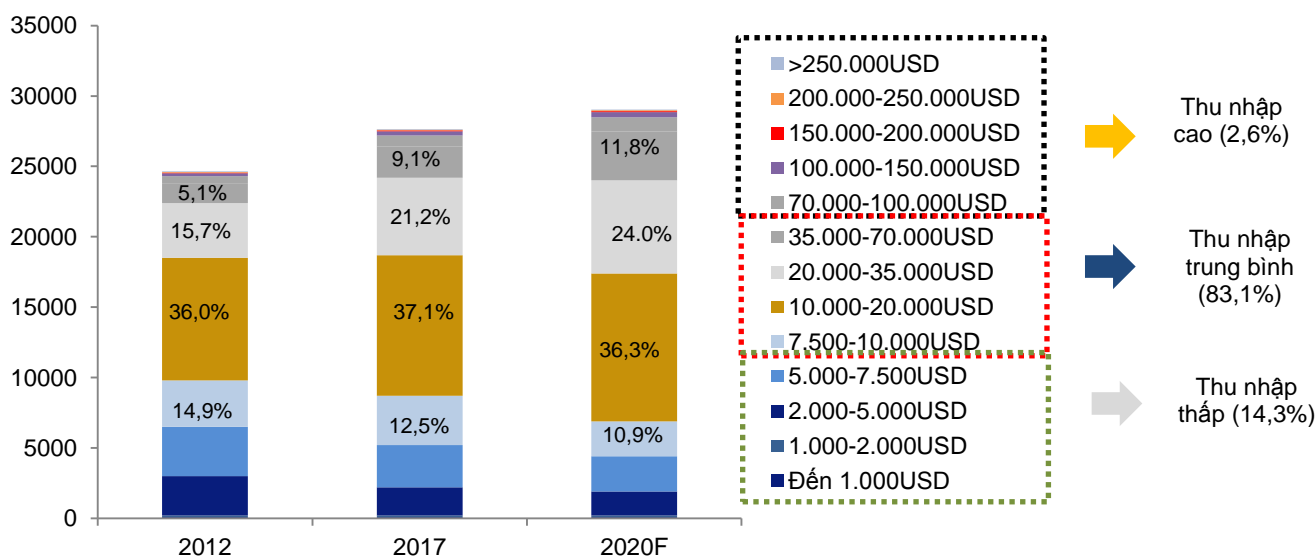


Nguồn: Oxford Economics

### Tăng trưởng của tầng lớp thu nhập trung bình và cao

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

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

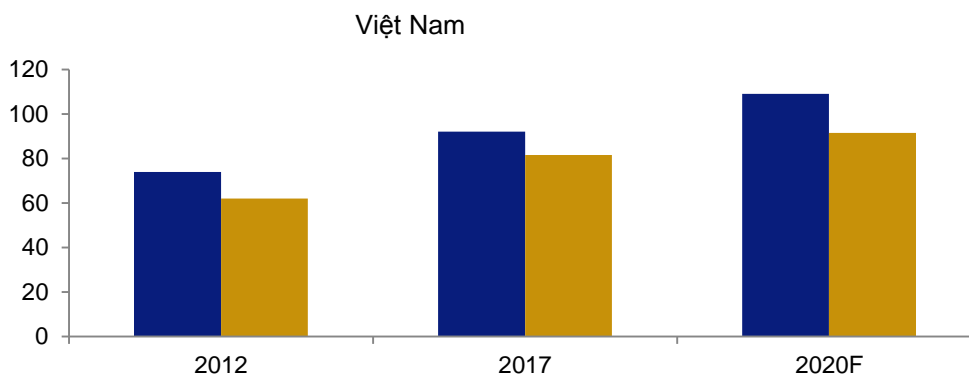


Nguồn: JLL, Oxford Economics

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

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

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



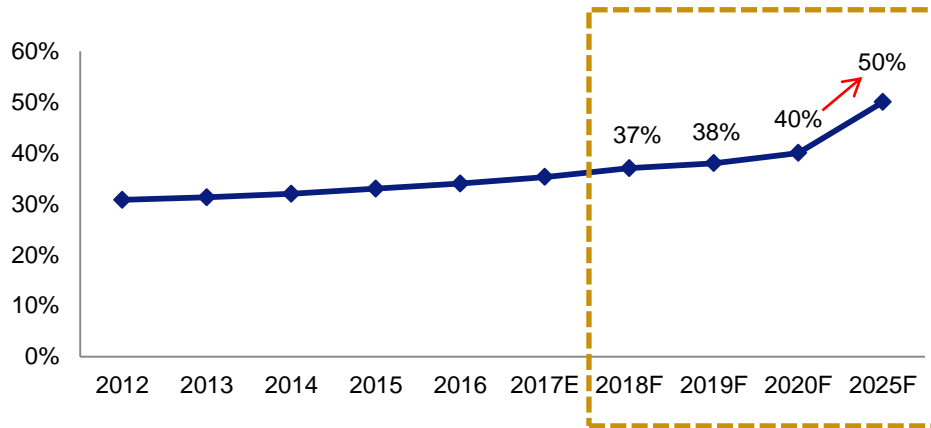
Nguồn: JLL, Oxford Economics

### Tốc độ đô thị hóa nhanh chóng

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

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

**Hình 11: Tỷ lệ đô thị hóa tại Việt Nam**



Nguồn: JLL

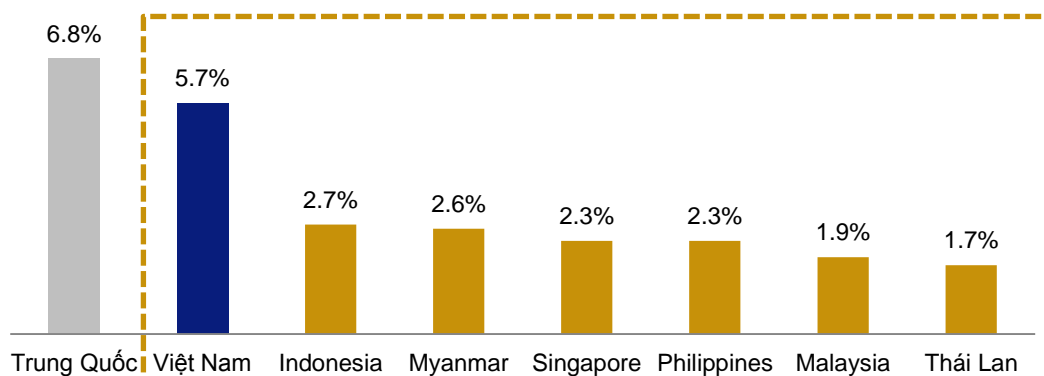
**Tác động của các chính sách mới liên quan đến Luật Kinh doanh BĐS và Luật Nhà ở sửa đổi**

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

**Cơ sở hạ tầng ngày càng được cải thiện**

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

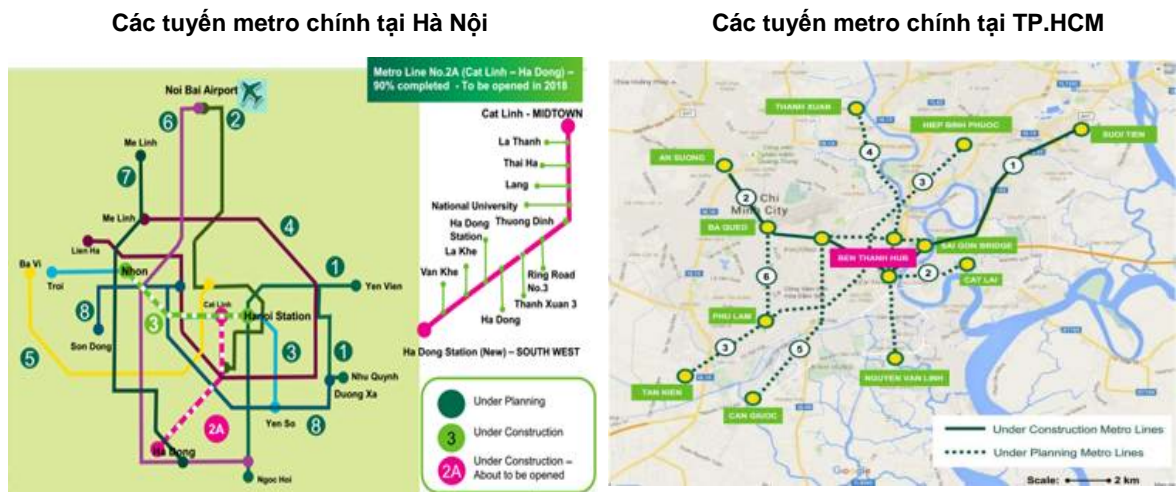
**Hình 12: Việt Nam dẫn đầu về đầu tư cơ sở hạ tầng**



Nguồn: Ngân hàng Phát triển Châu Á

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

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



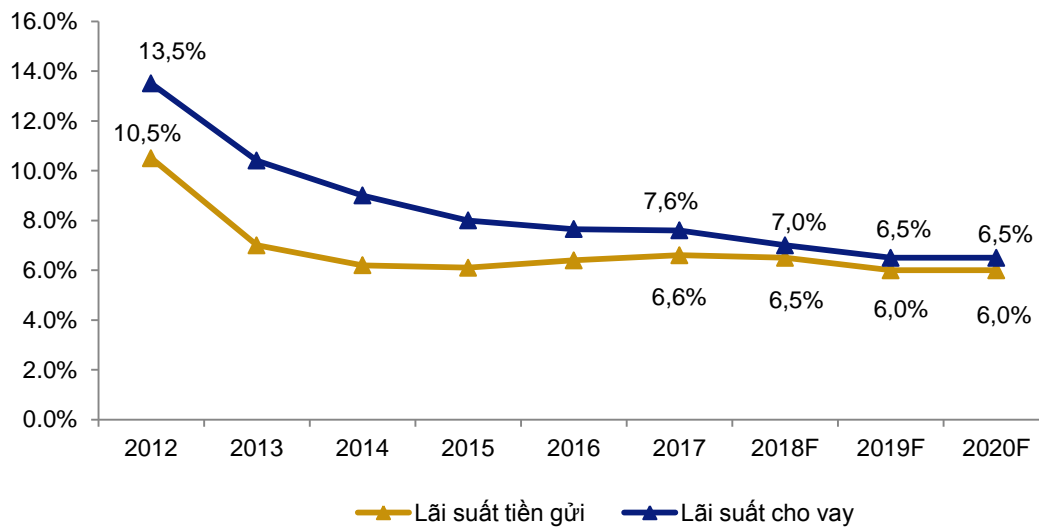
Nguồn: CBRE

### Thị trường vay thế chấp bất động sản Việt Nam

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

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





.Nguồn: JLL, Oxford Economics

### Tiềm năng phát triển của thị trường BĐS Việt Nam

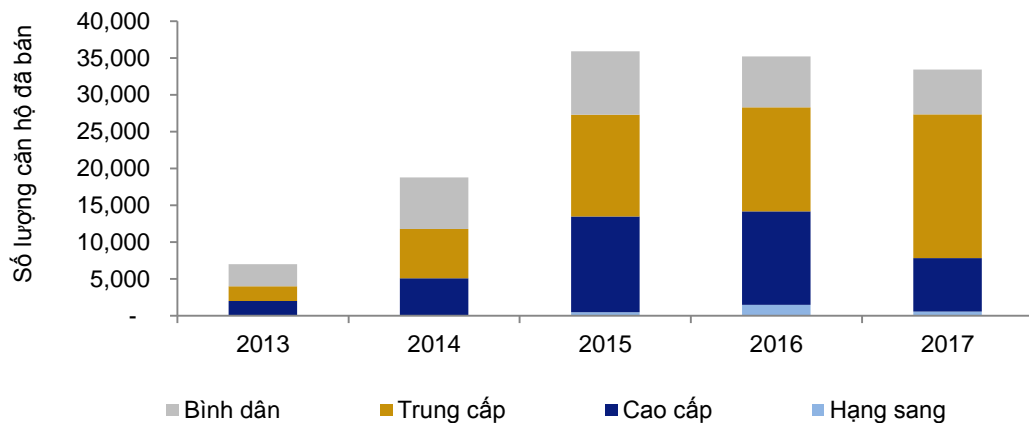
Thị trường bất động sản Việt Nam trải qua 2 năm tốt nhất lịch sử trong giai đoạn 2016 và 2017 với số lượng căn hộ được chào bán thành công tại hai thị trường TP.HCM và Hà Nội đạt mức kỷ lục từ trước đến nay. Phân khúc trung cấp ghi nhận mức tăng hàng quý và hàng năm cao nhất trong những năm gần đây.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

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

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

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

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

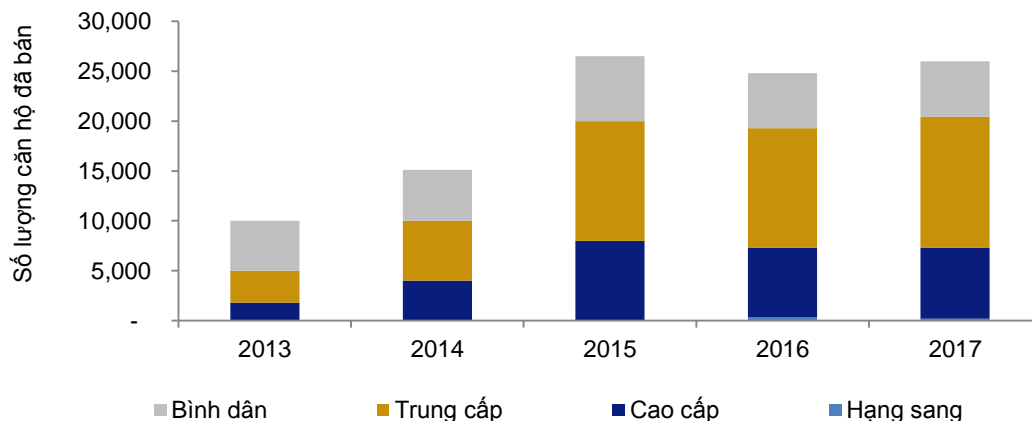


Nguồn: CBRE

**Thị trường BĐS nhà ở tại Khu vực Hà Nội:**

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

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



Nguồn: CBRE

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

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

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

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

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

#### So sánh về tình hình hoạt động kinh doanh:

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

Đơn vị tính: Triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	Nam Hà Nội	NVL	KDH
1.	Tổng tài sản	51.303.819	49.466.962	9.716.622
2.	Vốn chủ sở hữu	10.123.785	13.256.391	6.190.897
3.	Doanh thu thuần	15.297.312	11.632.336	3.054.812
4.	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	2.352.065	2.567.639	747.848
5.	(Lỗ)/Lợi nhuận khác	(243.283)	20.860	(18.812)
6.	Lợi nhuận trước thuế	2.108.782	2.588.499	729.036
7.	Lợi nhuận sau thuế	1.565.489	2.061.643	558.890

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

#### So sánh về tình hình tài chính:

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

TT	Các chỉ tiêu	Nam Hà Nội	NVL	KDH
1.	<b>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
	Hệ số thanh toán ngắn hạn	1,30	1,82	5,01
	(Tài sản ngắn hạn/ Nợ ngắn hạn)			
	Hệ số thanh toán nhanh	0,80	0,63	2,34
	(Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho/ Nợ ngắn hạn)			

TT	Các chỉ tiêu	Nam Hà Nội	NVL	KDH
<b>2.</b>	<b>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
	Nợ/Tổng tài sản (*)	0,80	0,73	0,36
	Nợ/Vốn chủ sở hữu (**)	4,07	2,73	0,57
<b>3.</b>	<b>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
	Vòng quay Hàng tồn kho	0,80	0,39	0,43
	(Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân)			
	Vòng quay Tổng tài sản	0,34	0,27	0,35
	(Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân)			
<b>4.</b>	<b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
	Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	10,23%	17,72%	18,30%
	Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu bình quân (***)	30,96%	18,74%	11,56%
	Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản bình quân	3,52%	4,79%	6,33%
	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần	15,38%	22,07%	24,48%

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

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

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

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

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

#### **8.4. Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Công ty với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước và xu thế chung trên thế giới**

Trong những năm gần đây, tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam tăng khá tốt, ổn định và có dấu hiệu vẫn đang tiếp tục trên đà tăng trưởng ở những năm sắp tới trong khi lạm phát vẫn trong tầm kiểm soát. Một nền kinh tế phát triển lành mạnh là điều kiện tất yếu thúc đẩy sự phát triển của các ngành nghề kinh doanh, đặc

biệt là ngành kinh doanh bất động sản vốn luôn vận động theo chu kỳ của nền kinh tế. Năm bắt được rõ các mục tiêu phát triển kinh tế xã hội, Ban Lãnh đạo Công ty định hướng tiếp tục triển khai hàng loạt dự án bất động sản mới trong thời gian tới. Ban Lãnh đạo Công ty cũng nhận định rằng các mục tiêu phát triển của Công ty đều phù hợp với các triển vọng ngành nghề mà Công ty đang tham gia đầu tư, phù hợp với chính sách và xu thế phát triển của nền kinh tế nói chung.

## 9 Chính sách đối với người lao động

### 9.1. Số lượng người lao động trong Công ty

Tổng số lao động của Công ty đến thời điểm 20/04/2018 là 978 người. Các hoạt động hỗ trợ như IT, kỹ thuật, tạp vụ được cung cấp bởi một công ty thành viên của Tập đoàn Vingroup.

**Bảng 16: Cơ cấu trình độ lao động**

TT	Trình độ chuyên môn	Số lượng (người)	Tỷ lệ (%)
1.	Đại học và trên đại học	769	79%
2.	Cao đẳng, trung cấp, nghiệp vụ	180	18%
3.	Công nhân lao động phổ thông	29	3%
<b>Tổng cộng</b>		<b>978</b>	<b>100%</b>

Nguồn: Vinhomes

### 9.2. Chính sách đối với người lao động

#### 9.2.1. Chính sách đào tạo

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

#### ❖ Nội dung đào tạo:

Công ty tập trung vào các nhóm nội dung sau:

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

- *Đào tạo kỹ yếu:* Việc đào tạo được thực hiện thông qua các nội dung về bài học thành công, thất bại đã được đúc kết qua thực tiễn triển khai công việc, từ đó CBNV có thêm được nhiều kinh nghiệm hữu ích khi xử lý tình huống phát sinh.

❖ **Hình thức đào tạo:**

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

**9.2.2. Chính sách tiền lương, thưởng, phúc lợi**

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

**Chính sách tiền lương**

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

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

**Chính sách thưởng**

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

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

*Thưởng Sáng kiến:* Để khuyến khích nhân viên luôn có sự sáng tạo và tâm huyết với công việc, Công ty có những chính sách khen thưởng cho những Nhân viên có đóng góp sáng tạo, cải tiến mang lại kết quả, hiệu

quả công việc hoặc lợi ích giá trị cho Công ty hoặc khen thưởng đối với các hành động người tốt việc tốt, nâng cao chất lượng dịch vụ cho Công ty.

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

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

### Chính sách phúc lợi

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

- *Chính sách chăm sóc sức khỏe:* Ngoài các loại bảo hiểm bắt buộc theo quy định của Nhà nước như Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm Y tế, Bảo hiểm thất nghiệp, Công ty còn mua Bảo hiểm sức khỏe Bảo Việt bao gồm bảo hiểm sức khỏe và bảo hiểm tai nạn cho tất cả Nhân viên ký Hợp đồng lao động chính thức với công ty. Mỗi năm 01 lần, Công ty sẽ tổ chức khám sức khỏe cho toàn thể Nhân viên Công ty. CBNV được hưởng ưu đãi khi sử dụng dịch vụ khám chữa bệnh tại Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec.
- *Hoạt động phong trào, du lịch, nghỉ dưỡng:* Hàng năm, Công ty sẽ tổ chức các hoạt động phong trào cho Nhân viên, tạo điều kiện để tất cả Nhân viên dù ở đơn vị nào trong Công ty cũng có cơ hội rèn luyện thể chất, tinh thần; đồng thời cũng là cơ hội để gặp gỡ, trao đổi và tạo mối quan hệ giữa các đơn vị thành viên.
- *Trợ cấp những dịp đặc biệt trong năm:* Vào các dịp Quốc tế Phụ nữ, Ngày Giải phóng Miền Nam thống nhất đất nước 30/4, Quốc tế Lao động 1/5, Tết Trung thu, Quốc tế thiếu nhi, Quốc khánh 2/9, Sinh nhật Tập đoàn v.v..., CBNV sẽ được nhận quà, tiền mặt hoặc tham gia Tiệc liên hoan.

### 10 Chính sách cổ tức

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

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

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

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

**Năm 2018:** Công ty dự kiến không chi trả cổ tức

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

## 11 Tình hình hoạt động tài chính

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

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

### 11.1. Các chỉ tiêu cơ bản trong năm vừa qua

#### 11.1.1. Trích khấu hao Tài sản cố định

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

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

Nhà cửa và vật kiến trúc.....	8 - 47 năm
Máy móc và thiết bị .....	9 - 10 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn .....	3 - 12 năm
Thiết bị văn phòng .....	2 - 10 năm
Bản quyền.....	5 - 10 năm
Phần mềm máy tính.....	3 - 10 năm
Tài sản cố định hữu hình khác .....	4 năm

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

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

#### 11.1.2. Thanh toán các khoản nợ đến hạn

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

#### 11.1.3. Các khoản phải nộp theo luật định

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

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

Đơn vị tính: Triệu đồng

Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	31/12/2016	31/12/2017	23/02/2018
Thuế GTGT	289.645	76.932	-



Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	31/12/2016	31/12/2017	23/02/2018
Thuế TNDN	379.099	124.432	749.388
Thuế khác	3.439	29.143	2.514
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>672.183</b>	<b>230.507</b>	<b>751.902</b>

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2016 và 2017 của CTCP Phát triển Đô thị Nam Hà Nội và BCTC hợp nhất kiểm toán giữa niên độ tại ngày 23/02/2018 của Công ty CP Vinhomes

#### 11.1.4. Trích lập các Quỹ theo luật định

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

**Bảng 18: Trích lập Quỹ của Công ty**

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017	23/02/2018
Quỹ Khen thưởng, Phúc lợi	-	-	-

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2016 và 2017 của CTCP Phát triển Đô thị Nam Hà Nội và BCTC hợp nhất kiểm toán giữa niên độ tại ngày 23/02/2018 của Công ty CP Vinhomes

#### 11.1.5. Tổng dư nợ vay

**Bảng 19: Tổng dư nợ vay của Công ty**

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017	23/02/2018
<b>I. Vay và nợ ngắn hạn</b>	<b>9.156.627</b>	<b>8.699.590</b>	<b>9.864.590</b>
1. Vay ngân hàng (i)	226.949	-	2.110.555
2. Vay từ các đối tác doanh nghiệp (ii)	-	2.000.000	4.502.000
3. Vay các bên liên quan	8.929.678	6.699.590	3.252.035
<b>II. Vay và nợ dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>6.627.687</b>	<b>6.839.557</b>
1. Vay ngân hàng (iii)	-	1.213.565	1.421.098
2. Trái phiếu phát hành (iv)	-	5.414.122	5.418.459
<b>Tổng dư nợ vay (I+II)</b>	<b>9.156.627</b>	<b>15.327.277</b>	<b>16.704.147</b>

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2016 và 2017 của CTCP Phát triển Đô thị Nam Hà Nội và BCTC hợp nhất kiểm toán giữa niên độ tại ngày 23/02/2018 của Công ty CP Vinhomes

i. Chi tiết các khoản Vay ngắn hạn ngân hàng

**Bảng 20: Chi tiết các khoản vay ngắn hạn ngân hàng tại 23/02/2018**

Đơn vị tính: Triệu đồng

Ngân hàng	Số dư 23/02/2018	Thời hạn đáo hạn	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	855.800	Tháng 11/2018	9,5%/năm	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc tòa nhà Landmark 81 (trừ cấu phần căn hộ) sẽ được hình thành trong tương lai và quyền phải thu từ việc bán cấu phần căn hộ của một số tòa nhà khác thuộc dự án Vinhomes Central Park
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	1.060.566	Tháng 11/2018	9,0%/năm	Quyền sử dụng đất và một số tài sản trên đất của một số tòa thuộc dự án Vinhomes Central Park
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	194.189	6 tháng kể từ ngày giải ngân	8,0%/năm	Cổ phiếu của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP nắm giữ bởi một công ty trong cùng Tập đoàn
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.110.555</b>			

- ii. Bao gồm các khoản vay lớn từ ba (03) đối tác doanh nghiệp với tổng giá trị 4.500 tỷ VND, chịu lãi suất 8%/năm và đáo hạn vào ngày 31/1/2019. Các khoản vay này không có tài sản đảm bảo.
- iii. Đây là khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam, đáo hạn vào tháng 01 năm 2021. Lãi vay được thanh toán theo kỳ hạn trả nợ lãi 3 tháng/lần. 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 là Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam cộng biên độ 3,33%/năm. Tài sản đảm bảo của khoản vay là 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.
- iv. Trong năm 2017, Công ty phát hành trái phiếu doanh nghiệp với giá trị ghi sổ 5.500 tỷ đồng có kỳ hạn 3 năm. Lãi suất là 9,2%/năm áp dụng cho hai kỳ tính lãi đầu tiên. Mỗi kỳ tính lãi sau, lãi suất năm được tính bằng lãi suất trung bình cộng của các mức lãi suất tiền gửi cá nhân (trả lãi sau) kỳ hạn 12 tháng bằng đồng Việt Nam do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam công bố vào kỳ tính lãi đó cộng với 3,25%/năm. Tài sản đảm bảo cho loại trái phiếu này bao gồm tất cả tài sản, quyền và lợi ích của Công ty Vinpearl liên quan đến Dự án Công viên Văn hóa và Du lịch sinh thái Vinpearlland (ngoại trừ khu mô hình Chùa Việt).

### 11.1.6. Tình hình công nợ hiện nay

#### a. Tổng số nợ phải thu

**Bảng 21: Chi tiết các khoản phải thu của Công ty**

Đơn vị tính: Triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017	23/02/2018
<b>I.</b>	<b>Khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>4.615.636</b>	<b>24.774.715</b>	<b>17.501.068</b>
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	425.996	11.945.378	5.681.720
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	535.598	1.695.195	3.114.897
3.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	3.122.656	9.477.029	5.811.920
4.	Phải thu ngắn hạn khác	540.120	1.755.863	2.996.289
5.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(8.734)	(98.749)	(103.757)
<b>II.</b>	<b>Khoản phải thu dài hạn</b>	<b>100.387</b>	<b>87.738</b>	<b>81.373</b>
1.	Phải thu về cho vay dài hạn	3.990	3.257	3.257
2.	Phải thu dài hạn khác	96.397	84.481	78.116
	<b>Tổng cộng</b>	<b>4.716.023</b>	<b>24.862.454</b>	<b>17.582.441</b>

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2016 và 2017 của CTCP Phát triển Đô thị Nam Hà Nội và BCTC hợp nhất kiểm toán giữa niên độ tại ngày 23/02/2018 của Công ty CP Vinhomes

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

#### b. Tổng số nợ phải trả

**Bảng 22: Chi tiết các khoản phải trả của Công ty**

Đơn vị tính: Triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017	23/02/2018
<b>I.</b>	<b>NỢ NGẮN HẠN</b>	<b>26.828.479</b>	<b>34.223.057</b>	<b>48.436.955</b>
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	1.666.275	925.391	1.635.222
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	10.663.036	16.845.744	19.892.625

TT	Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017	23/02/2018
3.	Thuế và các khoản phải trả Nhà nước	672.183	230.507	751.903
4.	Phải trả người lao động	22.622	3.627	9.747
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	1.203.018	1.738.436	4.256.961
6.	Doanh thu chưa thực hiện	40.532	16.617	342.972
7.	Phải trả ngắn hạn khác	3.404.186	5.763.144	11.682.934
8.	Vay và nợ thuê tài chính	9.156.627	8.699.591	9.864.590
<b>II.</b>	<b>NỢ DÀI HẠN</b>	<b>1.143.325</b>	<b>6.956.976</b>	<b>8.767.367</b>
1.	Doanh thu chưa thực hiện	1.101.723	268.018	1.735.037
2.	Phải trả dài hạn khác	5.279	4.453	30.130
3.	Vay dài hạn	-	6.627.687	6.839.557
4.	Dự phòng các khoản công nợ dài hạn	36.323	56.818	162.644
	<b>TỔNG NỢ PHẢI TRẢ (I+II)</b>	<b>27.971.804</b>	<b>41.180.034</b>	<b>57.204.322</b>

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2016 và 2017 của CTCP Phát triển Đô thị Nam Hà Nội và BCTC hợp nhất kiểm toán giữa niên độ tại ngày 23/02/2018 của Công ty CP Vinhomes

## 11.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

**Bảng 23: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu của Công ty**

TT	Các chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017	23/02/2018
<b>1.</b>	<b>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
	Hệ số thanh toán ngắn hạn	0,61	1,3	1,30
	(TSLĐ/Nợ ngắn hạn)			
	Hệ số thanh toán nhanh	0,3	0,8	0,72
	(TSLĐ-Hàng tồn kho/Nợ ngắn hạn)			
<b>2.</b>	<b>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
	Hệ số Nợ/ Tổng tài sản (*)	0,75	0,80	0,62
	Hệ số Nợ/ Vốn chủ sở hữu (**)	2,93	4,07	1,64
<b>3.</b>	<b>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			

TT	Các chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017	23/02/2018
	Vòng quay hàng tồn kho			
	(Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân)	0,93	0,8	0,18
	Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	0,36	0,34	0,08
<b>4.</b>	<b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
	Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	19,68%	10,23%	38,06%
	Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu bình quân	58,80%	30,96%	11,49%
	Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản bình quân	7,03%	3,52%	3,13%
	Hệ số lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần	23,64%	15,38%	42,98%

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2016 và 2017 của CTCP Phát triển Đô thị Nam Hà Nội và BCTC hợp nhất kiểm toán giữa niên độ tại ngày 23/02/2018 của Công ty CP Vinhomes

(\*) và (\*\*): Các chỉ tiêu này được tính với giá trị Nợ bao gồm cả giá trị Khách hàng trả trước tiền mua nhà. Nếu loại bỏ yếu tố này thì tỷ trọng Nợ/Tổng tài sản và Nợ/VCSH của Nam Hà Nội lần lượt là 0,46 và 2,93 lần năm 2016, 0,47 và 2,40 lần năm 2017, và 0,40 và 1,19 lần tại thời điểm 23/02/2018.

## 12 Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc, Ban Kiểm soát, Kế toán trưởng

**Bảng 24:** Danh sách Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc, Ban Kiểm soát và Kế toán trưởng

TT	Họ và Tên	Chức vụ	Năm sinh	CMND/Hộ chiếu/CCCD
<b>I.</b>	<b>Hội đồng Quản trị</b>			
1.	Ông Phạm Nhật Vượng	Chủ tịch HĐQT	1968	001068008888
2.	Bà Nguyễn Diệu Linh	Thành viên HĐQT kiêm TGD	1974	011855072
3.	Ông Nguyễn Việt Quang	Thành viên HĐQT	1968	001068008968
4.	Bà Cao Thị Hà An	Thành viên HĐQT	1968	024370462
5.	Ông Varun Kapur	Thành viên HĐQT độc lập	1969	Z2282120
6.	Ông Mueen Uddeen	Thành viên HĐQT độc lập	1955	K0021614R
<b>II.</b>	<b>Ban Giám đốc</b>			
1.	Bà Nguyễn Diệu Linh	TGD kiêm Thành viên HĐQT	1974	011855072

TT	Họ và Tên	Chức vụ	Năm sinh	CMND/Hộ chiếu/CCCD
2.	Bà Nguyễn Thị Thu Hoài	Phó TGD thường trực	1973	011799525
3.	Ông Nguyễn Đức Quang	Phó TGD	1983	C2555999
4.	Ông Douglas Farrell	Phó TGD	1980	PE0417794
5.	Ông Phạm Thiếu Hoa	Phó TGD	1963	011536700
6.	Bà Nguyễn Ngọc Thúy Linh	Phó TGD	1985	001185021064
7.	Bà Lê Thị Hải Yến	Giám đốc tài chính	1981	C0633207
<b>III.</b>	<b>Ban Kiểm soát</b>			
1.	Ông Phạm Khôi Nguyên	Trưởng BKS	1990	163067186
2.	Bà Đoàn Thị Thu Mai	Thành viên BKS	1989	B5658885
3.	Bà Lê Thị Duyên	Thành viên BKS	1973	012946009
<b>IV.</b>	<b>Kế toán trưởng</b>			
1.	Bà Bùi Thị Hà	KTT	1973	001173003547

## 12.1. Hội đồng Quản trị

### 12.1.1. Ông Phạm Nhật Vượng - Chủ tịch Hội đồng Quản trị

- Họ và tên: **Phạm Nhật Vượng**
- Giới tính: Nam
- Năm sinh: 05/08/1968
- Nơi sinh: Hà Nội
- Số CMND/Hộ chiếu/CCCD: 001068008888, Ngày cấp 31/10/2016, Nơi cấp: Cục CSĐKQL Cư trú và DLQG về dân cư
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: Số 193C, Phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Kinh tế địa chất
- Quá trình công tác:
  - Từ 1993 – 2001: Sáng lập viên Công ty TNHH Technocom, Ukraina, thuộc Tập đoàn Technocom (nay là

- Từ 2002 – 2011: Tập đoàn Vingroup)  
Thành viên HĐQT Tập đoàn Vingroup – Công ty CP
- Từ 2011 đến nay: Chủ tịch HĐQT Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
- Từ 02/2018 đến nay: Chủ tịch HĐQT CTCP Vinhomes
- Công tác hiện nay tại Vinhomes Chủ tịch HĐQT
- Các chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác Chủ tịch HĐQT Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
- Số chứng khoán sở hữu và đại diện sở hữu:
  - Số lượng cổ phần đại diện sở hữu: 933.265.700 cổ phần, chiếm 34,83% vốn điều lệ
  - Số lượng cổ phần thuộc sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Số cổ phần của những Người có liên quan:

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

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

#### 12.1.2. Bà Nguyễn Diệu Linh – Thành viên Hội đồng Quản trị

- Họ và tên: **Nguyễn Diệu Linh**
- Giới tính: Nữ
- Năm sinh: 14/05/1974
- Nơi sinh: Hà Nội

- Số CMND/Hộ chiếu/CCCD: 011855072, Ngày cấp 13/08/2007, Nơi cấp: TP Hà Nội
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: Số 6, Đường Bằng Lăng 7, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, TP Hà Nội
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Ngoại ngữ; Cử nhân Luật
- Quá trình công tác:
  - Từ 1996 - 1999: Chuyên viên pháp lý Văn phòng Luật Ngo Miguérès and Partners, Hà Nội.
  - Từ 1999 - 2005: Cộng sự Hãng Luật Gide Loyrette Nouel, Hà Nội
  - Từ 2005 - nay: Công tác tại Tập đoàn Vingroup, Thành viên Hội đồng quản trị, người được ủy quyền công bố thông tin chính thức của Tập đoàn.
  - Từ 02/2018 đến nay: Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc CTCP Vinhomes
- Công tác hiện nay tại Vinhomes Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
- Các chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác Thành viên HĐQT Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
- Số chứng khoán sở hữu và đại diện sở hữu:
  - Số lượng cổ phần đại diện sở hữu: 933.265.700 cổ phần, chiếm 34,83% vốn điều lệ
  - Số lượng cổ phần thuộc sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Số cổ phần của những Người có liên quan:



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

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

#### 12.1.3. Ông Nguyễn Việt Quang – Thành viên Hội đồng Quản trị

- Họ và tên: **Nguyễn Việt Quang**
- Giới tính: Nam
- Năm sinh: 28/11/1968
- Nơi sinh: Hà Nội
- Số CMND/Hộ chiếu/CCCD: 001068008968 do Cục trưởng Cục cảnh sát ĐKQL Cư trú và DLQG về dân cư cấp ngày 20/10/2016
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: BL 05-14, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, TP Hà Nội
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Luật, Cử nhân khoa Quản trị kinh doanh trường Đại học kinh tế quốc dân
- Quá trình công tác:
  - Thành viên HĐQT kiêm Trưởng Ban Kiểm soát Công ty TNHH Y Cao
  - Tổng Giám đốc CTCP Phát triển Đô thị Nam Hà Nội (nay là CTCP Vinhomes)

- Từ 04/2017 đến nay: Thành viên HĐQT Tập đoàn Vingroup - CTCP
- Từ 02/2018 đến nay: Tổng Giám đốc Tập đoàn Vingroup - CTCP
- Từ 02/2018 đến nay: Thành viên HĐQT CTCP Vinhomes
- Công tác hiện nay tại Vinhomes Thành viên HĐQT
- Các chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác
  - Thành viên HĐQT/ Tổng Giám đốc Tập đoàn Vingroup – Công ty CP
  - Chủ tịch HĐQT CTCP Bệnh viện Đa khoa quốc tế Vinmec
  - Chủ tịch Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom
  - Tổng Giám đốc CTCP Đầu tư và Phát triển Sinh Thái
- Số chứng khoán sở hữu và đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
  - Số lượng cổ phần đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
  - Số lượng cổ phần thuộc sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Số cổ phần của những Người có liên quan:

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

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

#### **12.1.4. Bà Cao Thị Hà An – Thành viên Hội đồng Quản trị**

- Họ và tên: **Cao Thị Hà An**
- Giới tính: **Nữ**

- Năm sinh: 10/9/1968
- Nơi sinh: Hà Nội
- Số CMND/Hộ chiếu/CCCD: 024370462 do CATP HCM cấp ngày 02/3/2005
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: Số 7 Đường Nội Khu Nam Thông 1C, Phường Tân Phú, Quận 7, TP.HCM, Việt Nam
- Trình độ chuyên môn: Diploma (sau Đại học) chuyên ngành Tài chính Bảo hiểm của Học viện Bảo hiểm Úc và New Zealand.  
Thạc sỹ chuyên ngành Quản trị kinh doanh
- Quá trình công tác:
  - Từ 1991 đến 1992: Nhân viên Cửa hàng Giới thiệu sản phẩm tại Xí nghiệp sản xuất và dịch vụ May trực thuộc Confextimex
  - Từ 1992 đến 1996: Nhân viên kinh doanh tại Cửa hàng số 2 - Công ty Vật tư Bưu điện 2
  - Từ 1996 đến 2000: Nhân viên Phòng Xuất Nhập Khẩu - Công ty Vật tư Bưu điện 2
  - Từ 02/2000 đến 08/2002: Phó trưởng phòng Phòng Tài sản kỹ thuật - Công ty Cổ phần Bảo hiểm Bưu điện chi nhánh Tp. Hồ Chí Minh (PTI-HCM).
  - Từ 8/2002 đến 12/2003: Trưởng phòng Tài sản kỹ thuật (PTI-HCM)
  - Từ 01/2004 đến 07/2007: Trưởng phòng Kinh doanh Bảo hiểm số 1 (PTI-HCM)
  - Từ 08/2007 đến 10/2007: Thành viên ban Trù Bị Công ty Cổ Phần Bảo Hiểm Quân Đội
  - Từ 19/10/2007 đến 30/4/2008: Giám đốc Công Ty CP Bảo Hiểm Quân Đội – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh  
Phó Tổng Giám Đốc Công ty CP Bảo Hiểm Quân Đội kiêm Giám đốc Công Ty CP Bảo Hiểm Quân Đội – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh (Từ 2012 đổi thành Phó Tổng Giám Đốc Tổng Công ty CP Bảo Hiểm Quân đội kiêm Giám đốc Công ty Bảo Hiểm MIC Tp. HCM
  - Từ 01/05/2008 đến 02/2016: Giám đốc Phát triển Dự án Tập đoàn Vingroup – Công ty CP
  - Từ 02/2016 đến nay: Giám đốc Phát triển Dự án Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

- Từ 2/2018 đến nay:	Thành viên Hội đồng quản trị CTCP Vinhomes
▪ Công tác hiện nay tại Vinhomes	Thành viên HĐQT
▪ Các chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác	Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty TNHH Thương Mại Dịch vụ Long Tram
▪ Số chứng khoán sở hữu và đại diện sở hữu:	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Số lượng cổ phần đại diện sở hữu:	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Số lượng cổ phần thuộc sở hữu cá nhân:	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
▪ Số cổ phần của những Người có liên quan:	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
▪ Các khoản nợ đối với Công ty:	Không có
▪ Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Không có
▪ Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty:	Không có

#### **12.1.5. Ông Varun Kapur – Thành viên Hội đồng Quản trị độc lập**

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

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

#### **12.1.6. Ông Mueen Uddeen – Thành viên Hội đồng Quản trị độc lập**

- Họ và tên: **Mueen Uddeen**
- Giới tính: Nam
- Năm sinh: 17/08/1955
- Nơi sinh: Pakistan
- Số CMND/Hộ chiếu/CCCD: K0021614R, Ngày cấp: 08/11/2017, Nơi cấp: Singapore
- Quốc tịch: Singapore
- Dân tộc: Ấn Độ
- Địa chỉ thường trú: 110 Tanjong Rhu Road, #05-04 Camelot Singapore 436928
- Quá trình công tác:
  - Từ 1978 - 1987: Làm việc tại Bank of America
  - Từ 1987 - 2010: Giám đốc điều hành, Trưởng văn phòng tại JP Morgan Chase Bank
  - Từ 2010 - nay: Làm việc tại Arcpoint Associates Advisory Pte, Ltd.
  - Từ 02/2018 đến nay: Thành viên độc lập HĐQT CTCP Vinhomes
- Công tác hiện nay tại Vinhomes: Thành viên độc lập HĐQT
- Các chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không
- Số chứng khoán sở hữu và đại diện sở hữu:
  - Số lượng cổ phần đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
  - Số lượng cổ phần thuộc sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Số cổ phần của những Người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không
- Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không

## **12.2. Ban Tổng Giám đốc**

### **12.2.1. Bà Nguyễn Diệu Linh - Tổng Giám đốc**

Sơ yếu lý lịch đã trình bày ở phần 12.1.2

### 12.2.2. Bà Nguyễn Thị Thu Hoài – Phó Tổng Giám đốc

- Họ và tên: **Nguyễn Thị Thu Hoài**
- Giới tính: Nữ
- Năm sinh: 19/10/1973
- Nơi sinh: Hà Nội
- Số CMND/Hộ chiếu/CCCD: 011799525, Ngày cấp: 23/05/2009, Nơi cấp: Hà Nội
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: 14 - C2, Ciputra, Phường Phú Thượng, Quận Tây Hồ, Hà Nội
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh
- Quá trình công tác:
  - Từ 1995 đến 2001: Làm việc tại Oracle Vietnam
  - Từ 2001 đến 2005: Giám đốc điều hành và nhân sự tại Hanoi Lake View JV
  - Từ 2006 đến 2016: Giám đốc vận hành và quản lý bất động sản tại Savills Vietnam
  - Từ 2016 đến 2/2018: Tổng Giám đốc tại TNS Holdings
  - Từ 2/2018 đến nay: Phó Tổng Giám đốc thường trực tại Công ty Cổ phần Vinhomes
- Công tác hiện nay tại Vinhomes: Phó Tổng Giám đốc
- Các chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không
- Số chứng khoán sở hữu và đại diện sở hữu:
  - Số lượng cổ phần đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
  - Số lượng cổ phần thuộc sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Số cổ phần của những Người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không
- Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không

### 12.2.3. Ông Nguyễn Đức Quang – Phó Tổng Giám đốc

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

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

#### **12.2.4. Ông Douglas Farrell – Phó Tổng Giám đốc**

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

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

#### **12.2.5. Ông Phạm Thiếu Hoa – Phó Tổng Giám đốc**

- Họ và tên: **Phạm Thiếu Hoa**
- Giới tính: Nam
- Năm sinh: 06/11/1963
- Nơi sinh: Hà Nam
- Số CMND/Hộ chiếu/CCCD: 011536700, Ngày cấp: 17/11/2008, Nơi cấp: Hà Nội
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: Trung tâm Tập Thể Viễn Thông, Phường Thành Công, Quận Ba Đình, Hà Nội
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị kinh doanh
- Quá trình công tác:
  - Từ 1987 - 2002: Phụ trách công tác XNK- Công ty Leaprodexim Vietnam
  - Từ 2003 - 2005: Phó Giám đốc kinh doanh - Tập đoàn Technocom - Ucraina
  - Từ 12/2005 - nay: Giám đốc Phát triển Dự án – Tập đoàn Vingroup – Công ty CP
  - Từ 2011 đến nay: Phó Tổng Giám đốc CTCP Vinhomes



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

#### **12.2.6. Bà Nguyễn Ngọc Thúy Linh – Phó Tổng Giám đốc**

- Họ và tên: **Nguyễn Ngọc Thúy Linh**
- Giới tính: Nữ
- Năm sinh: 06/09/1985
- Nơi sinh: Hà Nội
- Số CMND/Hộ chiếu/CCCD: 001185021064, Ngày cấp: 15/11/2017, Nơi cấp: CCS ĐKQL Cư trú và DLQG về dân cư
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: BT HS0152, KĐT Sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Hà Nội
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Quản trị Kinh doanh quốc tế và Thạc sỹ quản trị du lịch và khách sạn quốc tế
- Quá trình công tác:
  - Từ 09/2010 đến 09/2011 Chuyên viên phát triển kinh doanh tại Richard Moore Associates
  - Từ 09/2011 đến 02/2012 Chuyên viên Marketing tại Công ty CP AVG
  - Từ 02/2012 đến 06/2014 Trưởng bộ phận Marketing tại Công ty CP ĐT&PT Syrenna VN
  - Từ 06/2014 đến nay Trợ lý Phó tổng giám đốc và Phó tổng Giám đốc phụ trách vận hành tại Công ty CP Vinhomes
- Công tác hiện nay tại Vinhomes Phó Tổng Giám đốc

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

#### **12.2.7. Bà Lê Thị Hải Yến – Giám đốc Tài chính**

- |                                  |   |
|----------------------------------|---|
| ▪ Họ và tên:                     | <b>Lê Thị Hải Yến</b>   |
| ▪ Giới tính:                     | Nữ  |
| ▪ Năm sinh:                      | 20/12/1981  |
| ▪ Nơi sinh:                      | Hà Nội  |
| ▪ Số CMND/Hộ chiếu/CCCD:         | C0633207, Ngày cấp: 04/09/2015, Nơi cấp: CCS ĐKQL Cư trú và DLQG về dân cư              |
| ▪ Quốc tịch:                     | Việt Nam  |
| ▪ Dân tộc:                       | Kinh  |
| ▪ Địa chỉ thường trú:            | Số 3 Phố Nguyễn Văn Trỗi, P. Phương Liệt, Q.Thanh Xuân, Hà Nội                          |
| ▪ Trình độ chuyên môn:           | Thạc sỹ Tài chính Kế toán   |
| ▪ Quá trình công tác:            |   |
| - Từ 2003 - 2006                 | Kế toán công ty TNHH Cơ Kim Khí Sơn Hà  |
| - Từ 2006 - 2009                 | Kế toán tổng hợp Công ty TNHH Tháp trung tâm Hà Nội (Somerset Grand Hà Nội)             |
| - Từ 2009 - 2010                 | Kế toán trưởng Công ty CP Đầu tư và TM PFV  |
| - Từ 2010 - 2015                 | Kế toán trưởng Công ty CP Phát triển Đô thị Nam HN                                      |
| - Từ 2015 - 2016                 | Phó Giám đốc Khối Quản lý TCKT – Tập đoàn Vingroup – Công ty CP                         |
| - Từ 2016 - 2017                 | Phó Tổng giám đốc, Tổng Giám đốc Công ty CP Kinh doanh và Quản lý Bất động sản Vinhomes |
| - Từ 2018 - nay                  | Giám đốc tài chính – Công ty CP Vinhomes  |
| ▪ Công tác hiện nay tại Vinhomes | Giám đốc Tài chính  |

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

### 12.3. Ban Kiểm soát

#### 12.3.1. Ông Phạm Khôi Nguyên - Trưởng Ban Kiểm soát

▪ Họ và tên:	<b>Phạm Khôi Nguyên</b>
▪ Giới tính:	Nam
▪ Năm sinh:	15/03/1990
▪ Nơi sinh:	Nam Định
▪ Số CMND/Hộ chiếu/CCCD:	163067186, Ngày cấp: 29/05/2015, Nơi cấp: Nam Định
▪ Quốc tịch:	Việt Nam
▪ Dân tộc:	Kinh
▪ Địa chỉ thường trú:	Tổ 10, Liên Hà 1, phường Lộc Hạ, thành phố Nam Định
▪ Trình độ chuyên môn:	Cử nhân Kinh tế Ngoại thương
▪ Quá trình công tác:	
- Từ 09/2012 - 05/2015:	Cán sự kiểm toán Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam
- Từ 05/2015 – nay:	Làm việc tại Ban tài chính – Tập đoàn Vingroup
▪ Công tác hiện nay tại Vinhomes	Trưởng Ban kiểm soát
▪ Các chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác	Không
▪ Số chứng khoán sở hữu và đại diện sở hữu:	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Số lượng cổ phần đại diện sở hữu:	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Số lượng cổ phần thuộc sở hữu cá nhân:	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
▪ Số cổ phần của những Người có liên quan:	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
▪ Các khoản nợ đối với Công ty:	Không
▪ Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Không
▪ Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty:	Không

### 12.3.2. Bà Đoàn Thị Thu Mai - Thành viên Ban Kiểm soát

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

### 12.3.3. Bà Lê Thị Duyên - Thành viên Ban Kiểm soát

▪ Họ và tên:	<b>Lê Thị Duyên</b>
▪ Giới tính:	Nữ
▪ Năm sinh:	30/05/1973
▪ Nơi sinh:	Thái Bình
▪ Số CMND/Hộ chiếu/CCCD:	012946009, Ngày cấp: 10/3/2012, Nơi cấp: Hà Nội
▪ Quốc tịch:	Việt Nam
▪ Dân tộc:	Kinh
▪ Địa chỉ thường trú:	Số 1 ngách 114 Ngõ Thổ Quan, Khâm Thiên,

	Đống Đa, Hà Nội
▪ Trình độ chuyên môn:	Thạc sĩ Tài chính và quản lý kiểm soát
▪ Quá trình công tác:	
- Từ 1995 – 2015:	Kế toán trưởng SYM Việt Nam
- Từ 2015 – 2016:	Kế toán trưởng Công ty Thời trang M.Y.M Việt Nam
- Từ 2016 – 2018:	Kế toán trưởng Công ty VinDS
- Từ 01/2018 – nay:	Trưởng nhóm Kế toán Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng
▪ Công tác hiện nay tại Vinhomes	Thành viên Ban Kiểm soát
▪ Các chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác	Không
▪ Số chứng khoán sở hữu và đại diện sở hữu:	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Số lượng cổ phần đại diện sở hữu:	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Số lượng cổ phần thuộc sở hữu cá nhân:	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
▪ Số cổ phần của những Người có liên quan:	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
▪ Các khoản nợ đối với Công ty:	Không
▪ Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Không
▪ Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty:	Không

#### **12.4. Kế toán trưởng**

##### **12.4.1. Bà Bùi Thị Hà – Kế toán trưởng**

▪ Họ và tên:	<b>Bùi Thị Hà</b>
▪ Giới tính:	Nữ
▪ Năm sinh:	03/02/1973
▪ Nơi sinh:	Hà Nội
▪ Số CMND/Hộ chiếu/CCCD:	001173003547 do Công an Tp. Hà Nội cấp ngày 06/04/2015
▪ Quốc tịch:	Việt Nam
▪ Dân tộc:	Kinh
▪ Địa chỉ thường trú:	3B Đặng Thái Thân, Phan Chu Trinh, Hoàn Kiếm, Hà Nội
▪ Trình độ chuyên môn:	Cử nhân kinh tế
▪ Quá trình công tác:	
- Từ 1994 - 2006:	Phó phòng kế toán Công ty SYM
- Từ 2006 - 2010:	Trưởng phòng kế toán Công ty TNHH Điện tử Schmidt Việt Nam

- Từ 2010 - 2013:	Phó phòng kế toán Tập đoàn Vingroup
- Từ 2013 - 2014:	Kế toán trưởng Công ty TNHH Vincom Center Bà Triệu
- Từ 2014 - 2015:	Kế toán trưởng Công ty TNHH MTV Vincom Mega Mall Royal City
- Từ 2018 – nay:	Kế toán trưởng CTCP Vinhomes
▪ Công tác hiện nay tại Vinhomes	Kế toán trưởng
▪ Các chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác	Không
▪ Số chứng khoán sở hữu và đại diện sở hữu:	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Số lượng cổ phần đại diện sở hữu:	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Số lượng cổ phần thuộc sở hữu cá nhân:	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
▪ Số cổ phần của những Người có liên quan:	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
▪ Các khoản nợ đối với Công ty:	Không có
▪ Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Không có
▪ Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty:	Không có

### 13 Tài sản

#### 13.1. Hàng tồn kho

**Bảng 25: Danh sách hàng tồn kho**

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017	23/02/2018
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	8.077.768	14.576.232	22.435.917
Hàng tồn kho hoạt động bán lẻ	283.780	115.615	-
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành (ii)	110.504	154.504	2.297.898
Bất động sản mua để bán (iii)	-	2.418.909	3.943.597
Hàng tồn kho khác	11.367	108	3.541
<b>Tổng cộng Hàng tồn kho</b>	<b>8.483.419</b>	<b>17.265.370</b>	<b>28.680.953</b>
Dự phòng giảm giá Hàng tồn kho	(8.387)	(259.110)	(190.484)
<b>Giá trị thuần của Hàng tồn kho</b>	<b>8.475.032</b>	<b>17.006.260</b>	<b>28.490.469</b>

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2016 và 2017 của CTCP Phát triển Đô thị Nam Hà Nội và BCTC hợp nhất kiểm toán giữa niên độ tại ngày 23/02/2018 của Công ty CP Vinhomes

- (i) Chủ yếu bao gồm phần chi phí xây dựng và phát triển các hạng mục căn hộ, biệt thự, văn phòng, trường học, khách sạn, trung tâm thương mại để bán thuộc Dự án Vinhomes Green Bay, Dự án Vinhomes Metropolis, và Dự án Vinhomes Central Park.

(ii) Chủ yếu bao gồm các căn hộ đã xây dựng hoàn thành tại Dự án Vinhomes Times City, Dự án Vinhomes Biên Hòa và các hạng mục trường học, bệnh viện cho mục đích chuyển nhượng thuộc dự án Vinhomes Central Park.

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

### 13.2. Tài sản cố định

**Bảng 26: Tình hình Tài sản cố định của Công ty**

Đơn vị tính: Triệu đồng

TT	Tên tài sản	31/12/2016		31/12/2017		23/02/2018	
		Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại
<b>I.</b>	<b>Tài sản cố định hữu hình</b>	<b>3.847.361</b>	<b>3.223.676</b>	<b>1.451.230</b>	<b>1.296.935</b>	<b>2.988.038</b>	<b>2.887.214</b>
1.	Nhà cửa, vật kiến trúc <sup>(*)</sup>	2.203.362	1.715.385	1.180.897	1.098.494	2.702.629	2.650.927
2.	Máy móc và thiết bị	1.386.631	1.315.747	194.648	152.414	272.225	226.472
3.	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	55.631	37.206	3.019	-	3.360	335
4.	Thiết bị văn phòng	148.595	119.952	72.666	46.027	1.294	1.085
5.	Tài sản cố định khác	53.142	35.387	-	-	8.530	8.395
<b>II.</b>	<b>Tài sản cố định vô hình</b>	<b>50.607</b>	<b>37.958</b>	<b>75.484</b>	<b>58.960</b>	<b>7.824</b>	<b>6.524</b>
1.	Bản quyền	27.869	23.577	20.618	13.866	-	-
2.	Phần mềm máy tính	19.373	12.236	54.866	45.094	7.824	6.524
3.	Quyền sử dụng đất	3.365	2.145	-	-	-	-
	<b>Tổng cộng</b>	<b>3.897.968</b>	<b>3.261.634</b>	<b>1.526.714</b>	<b>1.355.895</b>	<b>2.995.862</b>	<b>2.893.735</b>

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2016 và 2017 của CTCP Phát triển Đô thị Nam Hà Nội và BCTC hợp nhất kiểm toán giữa niên độ tại ngày 23/02/2018 của Công ty CP Vinhomes

<sup>(\*)</sup> Nhà cửa, vật kiến trúc chủ yếu là bãi đỗ xe ngầm tại các dự án và cầu phần trường học tại dự án Royal City.

### 13.3 Giá trị quyền sử dụng đất – Bất động sản đầu tư

Theo BCTC kiểm toán hợp nhất tại ngày 23/2/2018 của Vinhomes, Giá trị quyền sử dụng đất thể hiện tại tài khoản Bất động sản đầu tư là 1.346.171 triệu đồng. Chi tiết Giá trị quyền sử dụng đất trên tài khoản Bất động sản đầu tư tại ngày 23/2/2018 được thể hiện ở bảng sau:

**Bảng 27: Giá trị quyền sử dụng đất – Bất động sản đầu tư tại ngày 23/02/2018**

*Đơn vị tính: Triệu đồng*

TT	Loại sản phẩm	Vị trí	Số lượng căn	Công ty sở hữu	Mục đích sử dụng	Hình thức sở hữu	Giá trị tại ngày 23/2/2018
1.	Biệt thự thuộc dự án Vinhomes Riverside	Hà Nội	71	Vinhomes	Cho thuê	Đã có Quyết định giao đất và đã hoàn thành nghĩa vụ tiền sử dụng đất	1.330.706
2.	Căn hộ thuộc dự án Vinhomes Times City	Hà Nội	3	Vinhomes	Cho thuê	Đã có Quyết định giao đất và đã hoàn thành nghĩa vụ tiền sử dụng đất	502
3.	Căn hộ thuộc dự án Vinhomes Central Park	TP.HCM	7	Vinhomes	Cho thuê	Đã có Quyết định giao đất và đã hoàn thành nghĩa vụ tiền sử dụng đất	9.203
4.	Căn hộ dự án Vincom Bà Triệu	Hà Nội	3	Vinhomes	Cho thuê	Đã có Quyết định giao đất và đã hoàn thành nghĩa vụ tiền sử dụng đất	5.321
5.	Khác	Hà Nội	1	Vinhomes	Cho thuê	Đã có Quyết định giao đất và đã hoàn thành nghĩa vụ tiền sử dụng đất	439
<b>Tổng cộng</b>							<b>1.346.171</b>

*Nguồn: Vinhomes*



## 14 Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức trong năm tiếp theo

### 14.1. Kế hoạch

**Bảng 28: Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm 2018 và 2019**

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

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2017	Dự kiến năm 2018		Dự kiến năm 2019	
				Giá trị	(+/-)% so với năm 2017	Giá trị	(+/-) % so với năm 2018
4.3	Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/VCSH bình quân (ROE)	%	16%	42% (*)	163%	43%	2%
4.4	Cổ tức	%	0%	0%		20 - 30%	

Nguồn: Vinhomes

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

#### **14.2. Căn cứ để đạt được kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm 2018 và 2019**

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

Trên cơ sở đó, Công ty đã hoàn thành việc nhận sáp nhập hai Công ty là CTCP Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát và CTCP Kinh doanh và Quản lý Bất động sản Vinhomes ngày 01/02/2018, đã và đang hoàn thiện các thủ tục pháp lý để nhận chuyển giao các dự án bất động sản khác từ Tập đoàn và nhóm các công ty thành viên trong Tập đoàn, các đối tác của Tập đoàn hoặc hợp tác kinh doanh các dự án bất động sản với các đơn vị này trong thời gian tới. Đồng thời Công ty sẽ tiếp tục tìm kiếm cơ hội mua hoặc hợp tác với các đối tác có uy tín khác để gia tăng lợi nhuận.

Nhiệm vụ trọng tâm trong năm 2018 và năm 2019 sẽ là tiếp tục phát huy tối đa mọi nguồn lực để triển khai hàng loạt các Dự án mới cũng như hoàn thiện và bàn giao các Dự án đang xây dựng đúng với tiến độ đã cam kết với khách hàng.

Trong năm 2018 và năm 2019, đối với các dự án do Vinhomes và các công ty con của Vinhomes đang vận hành và quản lý, Công ty dự kiến sẽ tiếp tục bàn giao các căn hộ và biệt thự thuộc các Dự án đã mở bán như Vinhomes Central Park, Vinhomes Green Bay, Vinhomes Metropolis. Đối với các dự án do Vinhomes liên kết với Tập đoàn Vingroup và các công ty trong tập đoàn thông qua các hợp đồng chuyển giao dự án hoặc hợp tác kinh doanh đã ký kết giữa các bên, Công ty dự kiến sẽ ghi nhận lợi nhuận từ các dự án như Vinhomes Dragonbay, Vinhomes The Harmony, Vinhomes Imperia Hải Phòng và Vinhomes Golden River căn cứ theo tiến độ bàn giao dự án và các thỏa thuận đã ký kết.

Bên cạnh đó, với quỹ đất đang có kế hoạch triển khai sẽ là nền tảng giúp Công ty có những bước phát triển nhanh nhưng vẫn đảm bảo tính bền vững, mang lại niềm tin cho khách hàng, giá trị cho Cổ đông và nhà đầu tư trong năm 2019 và các năm tiếp theo.

Song song với việc chào bán những dự án mới, Công ty thường xuyên cập nhật chính sách bán hàng với nhiều chương trình thanh toán linh hoạt, phù hợp với nhu cầu để ở và đầu tư. Chính sách hậu mãi và chăm sóc khách hàng cũng được Công ty quan tâm thực hiện sát sao với mục tiêu tạo giá trị gia tăng cho khách

hàng và hơn thế nữa là môi trường sống lý tưởng cho cư dân. Đồng thời, Công ty cũng chú trọng đến việc kiểm soát, cắt giảm các chi phí không cần thiết để tăng hiệu quả hoạt động kinh doanh.

#### **14.3. Kế hoạch đầu tư, Dự án đã được Hội đồng Quản trị, Đại hội đồng cổ đông thông qua**

Không có.

#### **14.4. Kế hoạch tăng Vốn điều lệ**

Không có.

### **15. Chiến lược phát triển của Công ty**

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

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

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

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

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

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

#### **Đa dạng hóa sản phẩm**

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

lược phát triển và vận hành dự án khu đô thị phức hợp và đô thị vệ tinh có quy mô lớn trong đó thường bao gồm cấu phần văn phòng cho thuê.

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

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

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

#### **16. Đánh giá của Tổ chức tư vấn về kế hoạch kinh doanh của Vinhomes**

Với tư cách là Tổ chức tư vấn, SSI đã tiến hành thu thập thông tin, nghiên cứu, phân tích về hoạt động kinh doanh của Vinhomes cũng như về các lĩnh vực kinh doanh mà Công ty đang hoạt động.

Dựa trên danh mục các dự án bất động sản Công ty đang sở hữu, nhận chuyển giao hoặc hợp tác kinh doanh sau khi hoàn thành việc tái cấu trúc, tiến độ ghi nhận doanh thu các dự án đang mở bán, khả năng triển khai các dự án mới, năng lực bán hàng cũng như thương hiệu Vinhomes và VinCity trên thị trường, cùng với triển vọng phát triển của thị trường BĐS căn hộ tại khu vực TP.HCM, Hà Nội và các tỉnh/thành phố nơi có sự hiện diện của các dự án của Vinhomes, chúng tôi nhận thấy kế hoạch kinh doanh của Công ty trong năm 2018 và năm 2019 là có tính khả thi nếu không có những biến động lớn ảnh hưởng nghiêm trọng đến hoạt động kinh doanh của Công ty. Do đặc thù của lĩnh vực hoạt động, kết quả kinh doanh của Công ty phụ thuộc rất nhiều vào tiến độ triển khai dự án cũng như chu kỳ tăng trưởng và suy thoái của ngành BĐS.

Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một Tổ chức tư vấn, dựa trên những cơ sở thông tin được thu thập có chọn lọc mà không hàm ý bảo đảm giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo. Nhận xét này chỉ mang tính tham khảo và nhà đầu tư sẽ tự mình ra quyết định đầu tư.

#### **17. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ chức đăng ký niêm yết**

Không có.

#### **18. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả chứng khoán niêm yết**

Không có.

## V. CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT

1. **Loại chứng khoán:** Cổ phần phổ thông
2. **Mệnh giá:** 10.000 đồng/cổ phần
3. **Tổng số chứng khoán niêm yết:** 2.679.611.550 cổ phần
4. **Số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hoặc tổ chức niêm yết**
  - ❖ Số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật: 1.866.531.400 cổ phần, đây là số lượng cổ phần cam kết nắm giữ 100% trong thời gian 6 tháng kể từ ngày niêm yết và 50% số cổ phần này trong 6 tháng tiếp theo, bao gồm:
    - Số lượng cổ phiếu của HĐQT nắm giữ là : 0 cổ phần;
    - Số lượng cổ phiếu của BKS nắm giữ là : 0 cổ phần;
    - Số lượng cổ phiếu của BTGD nắm giữ là : 0 cổ phần;
    - Số lượng cổ phiếu của KTT nắm giữ là : 0 cổ phần; và
    - Số lượng cổ phiếu của Cổ đông lớn là Người có liên quan với Thành viên HĐQT, BKS, BTGD, KTT là : 1.866.531.400 cổ phần
  - ❖ Danh sách cổ đông là Thành viên HĐQT, BTGD, BKS, KTT và Cổ đông lớn là Người có liên quan nắm giữ cổ phần của Công ty tại thời điểm 20/04/2018:

I. Cổ đông lớn			
1.	Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Cổ đông lớn liên quan đến Thành viên HĐQT	1.866.531.400 cổ phần

*Nguồn: Vinhomes*

### 5. Phương pháp tính giá

Giá tham chiếu của cổ phần Vinhomes là giá được tính toán dựa trên 03 phương pháp:

- Hệ số Chiết khấu dòng tiền (DCF)
- Hệ số Giá cổ phần trên Thu nhập bình quân mỗi cổ phần (P/E)
- Giá của giao dịch chuyển nhượng cổ phần Vinhomes gần nhất với thời điểm niêm yết cổ phiếu

*Ghi chú: Đây chỉ là 03 trong những phương pháp định giá mà nhà đầu tư có thể tham khảo, ngoài ra, giá trị của cổ phần Vinhomes còn phụ thuộc yếu tố cung – cầu trên thị trường chứng khoán.*

Phương pháp tính toán được trình bày cụ thể dưới đây:

#### 5.1 Phương pháp Chiết khấu dòng tiền

Phương pháp định giá bằng cách Chiết khấu dòng tiền là phương pháp xác định giá trị của Công ty dựa trên khả năng sinh lời trong tương lai, mà cụ thể hơn là dòng tiền tự do doanh nghiệp (“FCFF”) mà các Nhà đầu tư, bao gồm cổ đông và các tổ chức tín dụng của doanh nghiệp dự kiến có thể nhận được, sau khi Công ty đã chi trả hết các chi phí hoạt động, lãi vay, thuế cùng các chi phí đầu tư dài hạn (tài sản cố định).

FCFF là dòng tiền mà doanh nghiệp dự kiến có thể tạo ra, sau khi đã tái đầu tư để bảo đảm nhu cầu vốn, và trước khi doanh nghiệp chi trả gốc các khoản vay.

Dựa trên các kế hoạch kinh doanh và kế hoạch đầu tư của Công ty trong tương lai, dòng tiền tự do dự kiến được chiết khấu về thời điểm định giá. Kết quả thu được khi chiết khấu dòng tiền tự do sẽ được cộng với số dư tiền mặt tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp, trừ đi nợ gốc phải trả và lợi ích cổ đông thiểu số, từ đó xác định ra giá trị phần vốn cổ phần của doanh nghiệp và giá trị của mỗi cổ phiếu.

Kỳ dự báo của Vinhomes là các năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 các năm từ 2018 đến 2022. Dòng tiền tự do và giá trị thu hồi cuối kỳ dự báo được chiết khấu về thời điểm 23 tháng 2 năm 2018.

Công thức tính và các giả định được sử dụng trong phương pháp định giá:

- Dòng tiền tự do hàng năm = Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh + Chi phí lãi vay x (1 – thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp) – Giá trị đầu tư tài sản cố định;

*Trong đó:*

- o Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh là tiền thu trong năm tài chính từ việc bán các sản phẩm bất động sản của Vinhomes cùng các công ty thành viên và cho thuê mặt bằng văn phòng, và lợi nhuận được chia từ hoạt động hợp tác kinh doanh, trừ đi tất cả các chi phí phát sinh liên quan đến việc phát triển các dự án.
- o Giá trị đầu tư tài sản cố định chủ yếu bao gồm các khoản bảo trì tòa nhà văn phòng, chi phí mở rộng các văn phòng kinh doanh khi công ty phát triển thêm các dự án mới
- Giá trị thu hồi cuối kỳ (năm 2022) = Dòng tiền tự do năm 2022 x (1 + g)/(WACC – g)

*Trong đó*

- o g là tăng trưởng dòng tiền tự do từ sau năm 2022, ước tính duy trì bền vững ở mức 2%
- o WACC là chi phí sử dụng vốn bình quân hàng năm của Công ty, được tính ở mức 12,97%, trong đó, lãi suất phi rủi ro là bình quân lãi suất trúng thầu trái phiếu 10 năm của VDB, Trái phiếu kho bạc và Ngân hàng Chính sách Xã hội tại thời điểm tháng 4 năm 2018, xác định ở mức 5,23%;
- Giá trị vốn góp của Công ty = Tổng giá trị chiết khấu về thời điểm 23/2/2018 của dòng tiền tự do doanh nghiệp dự kiến của Vinhomes trong giai đoạn 2018 đến 2022 và Giá trị thu hồi cuối kỳ dự kiến, trừ đi nợ và lợi ích cổ đông thiểu số, cộng với tiền và các khoản tương đương tiền tại thời điểm 23/2/2018.

Các giả định cùng kết quả xác định giá trị của cổ phiếu Vinhomes được trình bày tại bảng sau:

*ĐVT: tỷ đồng*

STT	Các khoản mục	2018	2019	2020	2021	2022
1.	Dòng tiền tự do hàng năm .....	(34.611)	60.751	92.175	54.908	57.189
2.	Dòng tiền tự do hàng năm chiết khấu về 23/2/2018 .....	(31.195)	48.468	65.095	34.324	31.645
3.	Giá trị thu hồi cuối kỳ chiết khấu về 23/2/2018.....	294.207				
4.	Tổng giá trị dòng tiền chiết khấu về thời điểm 23/2/2018 .....	442.544				

5.	Tiền mặt (23/2/2018).....	1.647
6.	Các khoản thu về từ cho vay ngắn hạn.....	5.812
7.	Nợ phải trả (23/2/2018).....	57.204
8.	Vốn góp cổ đông thiểu số (23/2/2018).....	3.694
9.	Giá trị vốn góp của Công ty.....	389.105
	- Số lượng cổ phần đang lưu hành của Vinhomes:.....	2.679.611.550 cổ phần
	- Giá trị của mỗi cổ phần theo phương pháp DCF: .....	145.210 VND/cổ phần

## 5.2. Phương pháp Hệ số Giá cổ phần trên thu nhập bình quân mỗi cổ phần – Price/Earnings Per Share (P/E)

Với quỹ đất sẵn có rộng lớn, bảo đảm cho Công ty duy trì hoạt động và tăng trưởng trong nhiều năm tới, đồng thời Công ty sẽ tiếp tục mở rộng quỹ đất, phương pháp so sánh hệ số P/E là một phương pháp phù hợp để xác định giá trị hợp lý của Vinhomes. Dựa trên giá cổ phiếu giao dịch trên thị trường và thu nhập bình quân trên mỗi cổ phần (“EPS”) của các Công ty phát triển bất động sản được lựa chọn để so sánh với Vinhomes, giá trị hợp lý của mỗi cổ phần Vinhomes được tính như sau:

### **Giá trị hợp lý của cổ phiếu của Vinhomes = P/E bình quân x EPS của Vinhomes**

Đầu năm 2018, Vinhomes được tái cấu trúc để phát triển và vận hành mảng bất động sản của Tập đoàn Vingroup, do đó đã và đang nhận sáp nhập và/hoặc chuyển giao, hợp tác kinh doanh nhiều dự án vào Tài sản công ty, bao gồm các dự án đã triển khai xây dựng và chào bán bởi các thành viên khác thuộc Vingroup và đã được sáp nhập vào Vinhomes. Các số liệu trước năm 2018 của Công ty vì thế chưa phản ánh được hết các chỉ tiêu tài chính và hiệu quả các dự án của Công ty.

Tính đến ngày 31/12/2017, Vinhomes có tổng giá trị hợp đồng mua bán đã ký nhưng chưa bàn giao là khoảng 74.314 tỷ đồng, tương ứng với tổng số 03 dự án do Vinhomes và các công ty con trực tiếp sở hữu, và 05 dự án Vinhomes Golden River, Vinhomes The Harmony, Vinhomes Imperia Hải Phòng, Vinhomes Dragon Bay và Vinhomes Skylake do Vingroup và các công ty con của Vingroup (“Các đối tác nội bộ”) sở hữu; tuy nhiên, các đối tác nội bộ đã ký hợp đồng chuyển 99% - 100% lợi nhuận trước thuế từ toàn bộ phần dự án chưa bàn giao (trừ Dự án Vinhomes The Harmony có tỷ lệ chuyển giao hiện nay là 87,12%) kể từ ngày 02/01/2018 và ngày 05/01/2018 trở đi cho Vinhomes, để có thể hợp nhất toàn bộ hoạt động kinh doanh Bất động sản nhà ở của Tập đoàn Vingroup vào Vinhomes, là công ty con chuyên trách ngành này.

Lưu ý theo cách hạch toán của ngành Bất động sản nhà ở là các hợp đồng mua bán chưa được ghi nhận doanh thu và lợi nhuận cho đến khi chủ đầu tư bàn giao nhà, và nhận đủ tiền của khách mua. Bên cạnh đó, các dự án của Các đối tác nội bộ thực hiện sẽ không ghi doanh thu vào Vinhomes mà chỉ ghi nhận lợi nhuận trước thuế. Dựa vào kế hoạch xây dựng của Vinhomes, doanh số theo hợp đồng mua bán 74.314 tỷ đồng nêu trên dự kiến sẽ được ghi nhận doanh thu trên báo cáo tài chính của Vinhomes gồm: 24.614 tỷ đồng doanh thu từ các dự án sẽ được Vinhomes bàn giao trong năm 2018; khoảng 33.615 tỷ đồng doanh thu ghi nhận trên báo cáo của Các đối tác nội bộ và Vinhomes nhận được khoảng 15.145 tỷ đồng lợi nhuận trước thuế. Cùng các nguồn thu ổn định khác từ cho thuê bất động sản, Vinhomes dự kiến sẽ ghi nhận mức Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ năm 2018 ở mức 16.742 tỷ đồng, tương đương mức EPS là 6.248 VND/cổ phần.

Các Công ty được lựa chọn để so sánh với Vinhomes là các Nhà phát triển bất động sản lớn tại khu vực Đông Nam Á, với quy mô vốn hóa thị trường trên 2 tỷ USD, có thương hiệu được nhiều người nhận biết, quỹ đất lớn và bề dày kinh nghiệm phát triển bất động sản.

Các Công ty được dùng để so sánh đang giao dịch ở các chỉ số như sau:

Công ty	Quốc tịch	Tổng quan	Vốn hóa (triệu USD)	Tỉ trọng vốn hóa	P/E 2018
Ayala Land Inc.	Philippines	Một trong những công ty bất động sản hàng đầu Philippines. Ayala Land đầu tư, quy hoạch và phát triển các khu đô thị lớn, các dự án hỗn hợp gồm khu dân cư, cao ốc văn phòng, trung tâm thương mại, khu công nghiệp, khách sạn và resort. Ayala Land là thành viên của Tập đoàn Ayala, thành lập năm 1988, IPO năm 1991 và đã phát triển nhiều dự án trong và bên ngoài lãnh thổ Philippines.	11.603	63,3%	20,80x
Land and Houses Public Company Limited	Thái Lan	Thành lập từ năm 1973, Công ty có bề dày hơn 40 năm hoạt động trong lĩnh vực bất động sản. Land & Houses cung cấp cho thị trường nhiều sản phẩm nhà ở, gồm villa, nhà phố, căn hộ tại Bangkok, vùng lân cận và các tỉnh thành lớn của Thái Lan như Chiangmai, Chiangrai, Khonkaen, Nakhonratchasima, Udonthani, Hua Hin, Phuket, Mahasarakham và Ayuthaya.	4.098	22,4%	16.10x
CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (Novaland)	Việt Nam	Công ty bất động sản Việt Nam với nhiều dự án tại TP.HCM. Công ty khởi công dự án đầu tiên vào năm 2007, hiện đã và đang phát triển hơn 40 dự án căn hộ trung và cao cấp. Novaland trở thành công ty đại chúng và niêm yết từ năm 2016.	2.617	14,3%	18,65x
<b>P/E bình quân theo tỉ trọng vốn hóa .....</b>					<b>19,44x</b>

*Nguồn: Factset và số liệu Novaland đã công bố*

$$\begin{aligned} \text{Giá cổ phần dự kiến} &= \text{P/E Bình quân} \times \text{EPS năm 2018} \\ &= 19,44 \times 6.248 \\ &= 121.461 \text{ VND/cổ phần} \end{aligned}$$



### **5.3 Giá của giao dịch chuyển nhượng cổ phần Vinhomes gần nhất với thời điểm niêm yết cổ phiếu**

Trong tháng 04/2018, một số cổ đông của Vinhomes đã hoàn tất việc chuyển nhượng thứ cấp 7,08% vốn điều lệ của Vinhomes cho các nhà đầu tư nước ngoài tại mức giá 102.050 đồng/cổ phần. Do đó, mức giá này sẽ được xem như một trong những mức giá tham khảo của Vinhomes ngay trước thời điểm Vinhomes niêm yết cổ phần tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP. HCM.

### **5.4 Tổng hợp Giá cổ phần Vinhomes theo các phương pháp định giá**

- Giá cổ phiếu theo phương pháp Chiết khấu dòng tiền .....145.210 VND/cổ phần
- Giá cổ phiếu theo phương pháp hệ số P/E.....121.461 VND/cổ phần
- Giá giao dịch gần nhất.....102.050 VND/cổ phần

Trên cơ sở định giá theo 3 phương pháp: Chiết khấu dòng tiền, Hệ số P/E, giá trị hợp lý của mỗi cổ phần của Vinhomes sẽ từ 102.050 VND/CP đến 145.210 VND/CP.

Nhằm gia tăng tính thanh khoản của cổ phiếu Vinhomes để thu hút sự quan tâm của các Nhà đầu tư, đồng thời dựa trên quan điểm thận trọng, căn cứ vào Nghị quyết HĐQT số 17/2018-NQ-HĐQT-VINHOMES JSC ngày 04/5/2018, HĐQT Vinhomes quyết định chọn mức giá khởi điểm niêm yết của Công ty trong ngày giao dịch đầu tiên là 92.100 VND/CP.

## **6. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài**

Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty hiện nay không quy định về giới hạn tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài đối với cổ phần của Công ty.

Căn cứ theo Điều 1, Khoản 2, Nghị định số 60/2015/NĐ-CP ngày 26/6/2015 của Thủ tướng Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20/7/2012 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán thì tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại công ty đại chúng như sau:

- (i) Không hạn chế tỷ lệ (trừ khi Điều lệ công ty có quy định khác);
- (ii) Trường hợp điều ước quốc tế mà Việt Nam tham gia có quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài thì sẽ tuân theo theo điều ước quốc tế;
- (iii) Nếu hoạt động của công ty thuộc ngành nghề đầu tư kinh doanh mà pháp luật có quy định tỷ lệ sở hữu nước ngoài thì thực hiện theo quy định tại pháp luật đó;
- (iv) Nếu công ty hoạt động trong ngành nghề kinh doanh có điều kiện áp dụng đối với nhà đầu tư nước ngoài mà chưa có quy định cụ thể về sở hữu của nước ngoài thì tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa là 49%;
- (v) Nếu công ty hoạt động đa ngành nghề có quy định khác nhau về tỷ lệ sở hữu thì tỷ lệ sở hữu nước ngoài không vượt quá mức thấp nhất trong các ngành nghề (mà công ty đó hoạt động) có quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài, trừ trường hợp điều ước quốc tế có quy định khác.

Nghị định 60 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/09/2015. Theo đó, ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là kinh doanh BĐS, đây là ngành nghề kinh doanh có điều kiện áp dụng đối với nhà đầu tư nước ngoài mà chưa có quy định cụ thể về tỷ lệ sở hữu của nước ngoài. Vì vậy, tỷ lệ sở hữu được phép nắm giữ tối đa của nhà đầu tư nước ngoài tại Vinhomes là 49%.

Tỷ lệ nắm giữ của các cổ đông nước ngoài tại Vinhomes hiện nay là 7,08% VDL.

## **7. Các loại thuế liên quan**

### **7.1. Đối với Công ty**

#### **a. Thuế Thu nhập doanh nghiệp**

Công ty có nghĩa vụ nộp Thuế TNDN bằng 20% trên thu nhập chịu thuế.

Các báo cáo Thuế của Công ty và các Công ty con sẽ chịu sự kiểm tra của Cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với các loại nghiệp vụ khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên BCTC hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của Cơ quan thuế.

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế khác với thu nhập được báo cáo trong Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của nhóm Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc năm tài chính.

#### **b. Thuế Giá trị gia tăng**

Thuế GTGT áp dụng đối với hoạt động sản xuất, kinh doanh của Công ty thực hiện theo quy định của Luật Thuế GTGT năm 2008 và Luật Sửa đổi, Bổ sung một số điều của Luật Thuế GTGT năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Thuế suất Thuế GTGT mà Công ty phải chịu là 10%.

### **7.2. Đối với nhà đầu tư**

#### **a. Đối với nhà đầu tư cá nhân**

##### **▪ Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán:**

*Đối với nhà đầu tư trong nước:* Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán áp dụng thuế suất là 20% trên thu nhập tính thuế của cả năm hoặc áp dụng thuế suất 0,1% trên giá chuyển nhượng chứng khoán từng lần. Việc áp dụng thuế suất 20% trên thu nhập tính thuế cả năm phải đáp ứng điều kiện quy định tại Khoản 4a, Điều 2, Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 27/6/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn về Thuế TNCN và căn cứ Khoản 5, Điều 16, Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 6/11/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Luật Quản lý thuế, Luật Sửa đổi, Bổ sung một số điều của Luật Quản lý thuế thì: Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán áp dụng thuế suất là 20% trên thu nhập tính thuế của cả năm hoặc áp dụng thuế suất 0,1% trên giá chuyển nhượng chứng khoán từng lần đối với cá nhân cư trú.

*Đối với nhà đầu tư nước ngoài:* Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán áp dụng thuế suất thuế TNCN là 0,1% trên tổng số tiền nhận được từ việc chuyển nhượng.

##### **▪ Thu nhập từ cổ tức:**

Cũng theo Thông tư số 111/2013/TT-BTC, thu nhập của cá nhân từ cổ tức cũng được xem là thu nhập chịu thuế với mức thuế suất toàn phần là 5%.

Trường hợp nhà đầu tư nhận cổ tức bằng tiền mặt, thuế TNCN được tính bằng cổ tức mỗi lần trả nhân với thuế suất 5%. Trường hợp nhận cổ tức bằng cổ phần hoặc cổ phần thưởng, nhà đầu tư chưa phải nộp thuế khi nhận cổ phần, tuy nhiên khi tiến hành chuyển nhượng số cổ phần này thì nhà đầu tư mới phải thực hiện nghĩa vụ thuế và áp dụng mức thuế suất tương tự như trường hợp chuyển nhượng chứng khoán.

**b. Đối với nhà đầu tư tổ chức**

▪ **Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán:**

*Tổ chức trong nước:* Theo quy định tại Luật Thuế TNDN số 14/2008/QH12 ngày 03/6/2008 và Luật số 32/2013/QH13 ngày 19/6/2013 sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Thuế TNDN số 14/2008/QH12 thì thu nhập từ chuyển nhượng vốn, chuyển nhượng chứng khoán là thu nhập khác áp dụng thuế suất thuế TNDN là 22%.

*Đối với doanh nghiệp nước ngoài:* Tổ chức nước ngoài sản xuất kinh doanh tại Việt Nam không theo Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư thì thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán sẽ nộp thuế TNDN theo tỷ lệ 0,1% trên doanh thu tính thuế.

▪ **Thu nhập từ cổ tức:**

Được miễn thuế theo quy định tại Khoản 6, Điều 4 Luật Thuế TNDN 2008.

## **VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC NIÊM YẾT**

### **1. Tổ chức niêm yết**

#### **CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES**

Trụ sở chính: Số 458, phố Minh Khai, Phường Vĩnh Tuy, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội

Điện thoại: (84 24) 3941 9350

Fax: (84 24) 3974 9351

Email: [info@vinhomes.vn](mailto:info@vinhomes.vn)

Website: <http://vinhomes.vn/>

### **2. Tổ chức tư vấn**

#### **CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SÀI GÒN (SSI)**

##### **Hội sở**

Địa chỉ: 72 Nguyễn Huệ, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP.HCM

Điện thoại: (84 28) 3824 2897

Fax: (84 28) 3824 2997

Email: [ssi@ssi.com.vn](mailto:ssi@ssi.com.vn)

Website: [www.ssi.com.vn](http://www.ssi.com.vn)

##### **Chi nhánh tại Hà Nội**

Địa chỉ: 1C Ngô Quyền, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội

Điện thoại: (84 24) 3936 6321

Fax: (84 24) 3936 6311

### **3. Tổ chức kiểm toán:**

#### **CÔNG TY TNHH ERNST & YOUNG VIỆT NAM**

Địa chỉ: Tầng 8 – Tòa nhà CornerStone, Đường Phan Chu Trinh, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội

Điện thoại: (84 24) 3831 5100

Fax: (84 24) 3831 5090

Email: [eyhanoi@vn.ey.com](mailto:eyhanoi@vn.ey.com)

Website: [www.ey.com](http://www.ey.com)

## VII. DANH MỤC CÁC VĂN BẢN PHÁP LUẬT CÓ LIÊN QUAN

TT	Tài liệu
<b>I.</b>	<b>Các quy định chung</b>
1.	Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26/11/2014
2.	Luật Thương mại số 36/2005/QH11 ngày 14/06/2005
<b>II.</b>	<b>Các văn bản liên quan đến ngành BĐS</b>
1.	Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014
2.	Luật Đầu tư số 67/2014/QH13 ngày 26/11/2014
3.	Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013
4.	Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014
5.	Luật Kinh doanh BĐS số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014
<b>III.</b>	<b>Các văn bản thuế</b>
1.	Luật Quản lý thuế số 78/2006/QH11 ngày 29/11/2006
2.	Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12 ngày 03/06/2008
3.	Thông tư số 123/2012/TT-BTC ngày 27/07/2012 hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thuế TNDN số 14/2008/QH12
4.	Thông tư 78/2014/TT-BTC ngày 18/06/2014 hướng dẫn thi hành Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ quy định và hướng dẫn thi hành Luật thuế TNDN số 14/2008/QH12
<b>IV.</b>	<b>Các văn bản liên quan đến hoạt động chứng khoán</b>
1.	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Luật Chứng khoán số 70/2006/QH11</li> <li>▪ Luật Chứng khoán sửa đổi số 62/2010/QH12</li> </ul>
2.	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20/07/2012 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Luật Sửa đổi, Bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán</li> <li>▪ Nghị định số 60/2015/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 58/2012/NĐCP ngày 20/07/2012 của Chính phủ quy định chi tiết Luật Chứng khoán</li> </ul>
3.	Thông tư 155/2015/TT-BTC hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng


TT	Tài liệu
	khoán
4.	Nghị định 108/2013/NĐ-CP ngày 23/09/2013 quy định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực chứng khoán và thị trường chứng khoán
5.	Nghị định 145/2016/NĐ-CP ngày 01/11/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 108/2013/NĐ-CP ngày 23/09/2013

Hà Nội, ngày 04 tháng 5 năm 2018

ĐẠI DIỆN TÓ CHỨC NIÊM YẾT  
CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES



PHẠM NHẬT VƯỢNG  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị



NGUYỄN DIỆU LINH  
Tổng Giám đốc



NGUYỄN THỊ THU HOÀI  
Phó Tổng Giám đốc



PHẠM KHÔI NGUYÊN  
Trưởng Ban Kiểm soát



LÊ THỊ HÁT YÊN  
Giám đốc Tài chính

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SÀI GÒN (SSI)**



**NGUYỄN THỊ HƯƠNG GIANG**

**Giám đốc Phụ trách phía Nam Khối Dịch vụ Ngân hàng Đầu tư**



## **VIII. PHỤ LỤC**

- Phụ lục 1: Bản sao hợp lệ Giấy CNĐKKD mới nhất
- Phụ lục 2: Nghị quyết ĐHĐCĐ số 03/2018/NQ-ĐHĐCĐ-VINHOMES JSC ngày 21/2/2018 thông qua việc đăng ký niêm yết cổ phiếu
- Phụ lục 3: Điều lệ Công ty phù hợp với Điều lệ mẫu Công ty niêm yết
- Phụ lục 4: BCTC kiểm toán riêng và hợp nhất năm 2016 và 2017 của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội
- Phụ lục 5: Báo cáo tình hình tăng vốn cổ phần cho giai đoạn từ 01/01/2017 đến 05/02/2018 đã được kiểm toán của Vinhomes
- Phụ lục 6: Báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần cho giai đoạn từ 06/02/2018 đến 12/02/2018 đã được kiểm toán của Vinhomes
- Phụ lục 7: BCTC kiểm toán riêng và hợp nhất giữa niên độ tại ngày 23/2/2018 của Vinhomes
- Phụ lục 8: BCTC riêng và hợp nhất Quý I năm 2018 của Vinhomes
- Phụ lục 9: Các hồ sơ khác