

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



**BẢN CÁO BẠCH**

**CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES**

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



**NIÊM YẾT TRÁI PHIẾU**  
**TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**  
*(Quyết định đăng ký niêm yết số: AA/QĐ-SGDHCM do Sở Giao Dịch Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23 tháng 10 năm 2018)*

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



*Bản Báo Bạch này và tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp từ \_\_/\_\_/2018 đến \_\_/\_\_/2018 tại:*

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

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

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

9

**CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES**

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

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

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

**Website:** <http://vinhomes.vn>

**NIÊM YẾT TRÁI PHIẾU****TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**Tên trái phiếu:** Trái phiếu VHM092020

**Loại trái phiếu:** Trái phiếu doanh nghiệp

**Mã trái phiếu:** VHM11802

**Ngày phát hành:** 13/09/2018

**Ngày đáo hạn:** 13/09/2020

**Lãi suất:**

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

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

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

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

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

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

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

**TỔ CHỨC TƯ VẤN NIÊM YẾT: TCBS**

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

## MỤC LỤC

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

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

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

---

<b>VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN ĐẾN VIỆC NIÊM YẾT .....</b>	<b>134</b>
<b>VII. PHỤ LỤC .....</b>	<b>135</b>



## **DANH SÁCH CÁC BẢNG**

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

## **DANH SÁCH CÁC HÌNH**

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



## I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

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

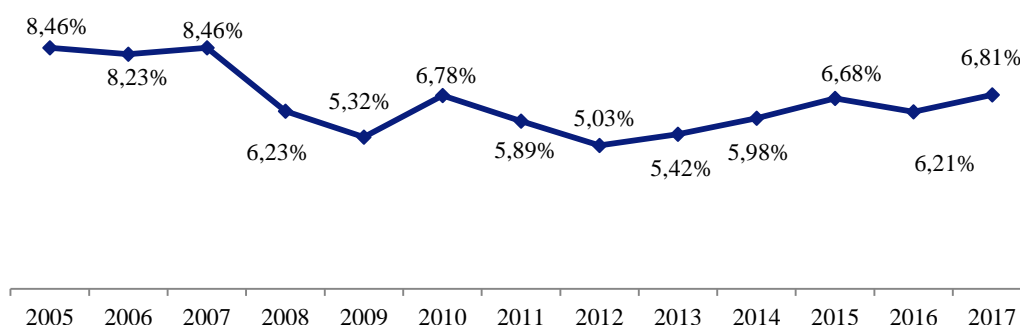
### 1. Rủi ro về kinh tế

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

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

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

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



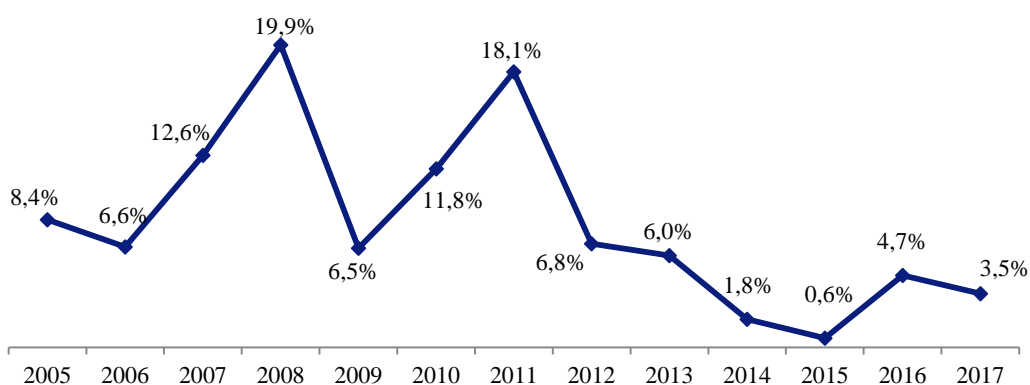
Nguồn: Tổng cục thống kê

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

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

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

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



*Nguồn: Tổng cục thống kê*

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

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

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

## 2. Rủi ro về luật pháp

Hoạt động kinh doanh bất động sản của Vinhomes chịu sự điều chỉnh của pháp luật, chính sách và các quy định tại Việt Nam như: Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Thương mại, Luật Xây dựng, Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản... Trong đó, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở và Luật Đầu tư được Quốc hội ban hành cuối năm 2014, có hiệu lực từ ngày 01/07/2015 sẽ có một số ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động kinh doanh của Vinhomes: (1) mỗi doanh nghiệp phát triển nhà ở phải được bảo lãnh của một tổ chức tín dụng đối với nghĩa vụ hoàn tất và bàn giao nhà ở đã bán cho khách hàng; (2) trường hợp có 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 nêu trên có thể ảnh hưởng đến kế hoạch và hoạt động kinh doanh của Công ty.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 4. **Rủi Ro Của Trái Phiếu**

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

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

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

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

### **Những thay đổi đáng kể về lãi suất của Trái Phiếu**

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

## 5. **Rủi ro khác**

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

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



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

### 1. Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết

#### CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES

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

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

### 2. Tổ Chức Tư Vấn

#### CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN KỸ THƯƠNG

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

Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Đại diện: **Bà Nguyễn Thị Thu Hiền**

Chức vụ: Tổng Giám Đốc

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

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

**III. CÁC KHÁI NIỆM VÀ TỪ VIẾT TẮT**

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

---

▪ M&A	Mua bán & Sáp nhập
▪ Nam Hà Nội	CTCP Phát triển Đô thị Nam Hà Nội
▪ NQ	Nghị quyết
▪ Sở KH&ĐT Hà Nội	Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội
▪ SXKD	Sản xuất kinh doanh
▪ Tập đoàn, Tập đoàn Vingroup, Vingroup	Tập đoàn Vingroup – Công ty CP
▪ 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 Đăng Ký Niêm Yết

##### 1.1.1 Thông tin chung

- Tên Doanh nghiệp: CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES



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

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

##### 1.1.2 Ngành nghề kinh doanh chính

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

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

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

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

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



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

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

Những cột mốc phát triển quan trọng	
<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>
<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>Những cột mốc phát triển quan trọng</b>	
<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 23/02/2018.</li> <li>• Công ty CP Phát triển Thể thao và Giải trí Mỹ Trí (“Công ty Mỹ Trí”) 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 Trí, Vinhomes là công ty mẹ sở hữu 98% tỷ lệ biểu quyết của Công ty Mỹ Trí. 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 Trí và sau đó</li> </ul>

Những cột mốc phát triển quan trọng	
	<p>nhận sáp nhập Công ty Mễ Trì vào Vinhomes. Sau sáp nhập, Công ty Mễ Trì không còn tồn tại.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Công ty trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu bằng cổ phiếu theo tỷ lệ 1000:250, tăng vốn điều lệ lên 33.495.139.180.000 đồng</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>
Lần 5: Tháng 10/2018	Tăng 6.699.023.680.000	33.495.139.180.000	<ul style="list-style-type: none"> <li>Trả cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 1000:250</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**

- VDL trước phát hành **300.000.000.000 đồng**

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

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

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

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

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

**1.4. Các thành tích đạt được**

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

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

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

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

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

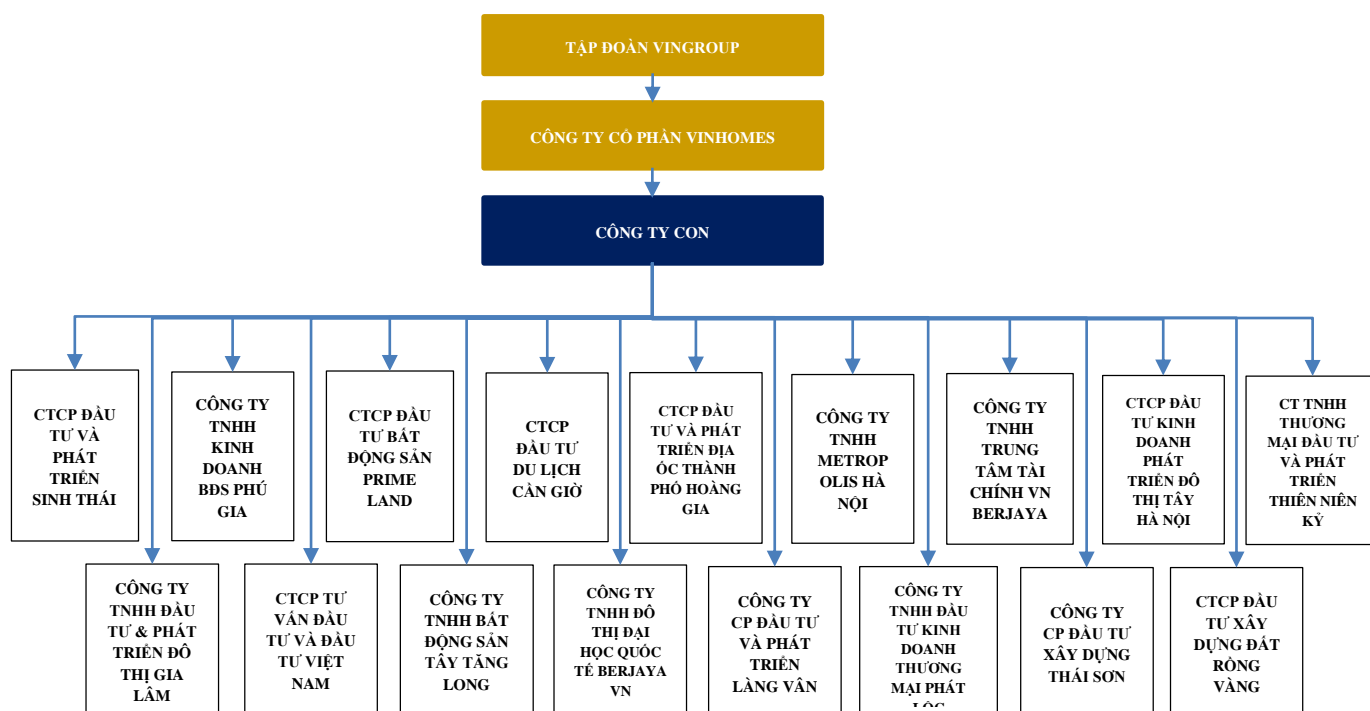
- Ngoài ra, Vinhomes tiếp tục được Brand Finance bình chọn là Thương hiệu bất động sản đắt giá nhất Việt Nam năm 2016, tương đương 511 triệu USD. Ngoài ra, Vinhomes cũng lọt top 50 thương hiệu đắt giá nhất Việt Nam.

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

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

## 2. Cơ cấu tổ chức của Công ty

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

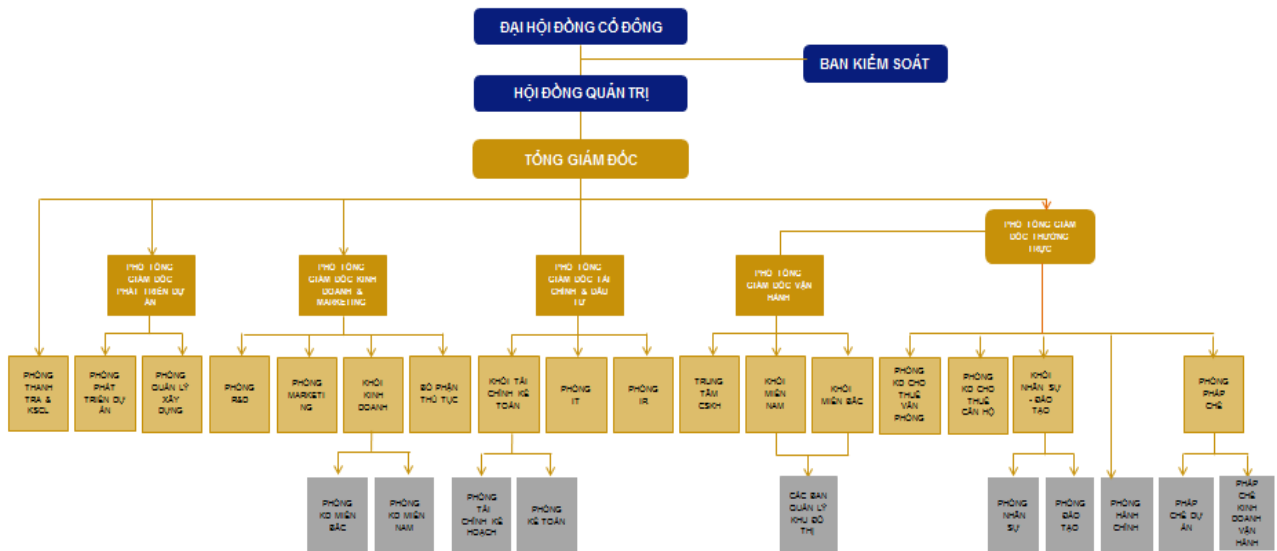


Nguồn: Vinhomes

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



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



Nguồn: 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, 06 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.	Ông Nguyễn Đức Quang	Phó TGD
3.	Ông Douglas Farrell	Phó TGD

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

### **3.5 Các Khối Chức năng**

#### **3.5.1 Khối Phát triển Dự án**

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

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

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

Khối Kinh doanh và Marketing bao gồm:

- Phòng Nghiên cứu và Phát triển (“R&D”) thực hiện các khảo sát, nghiên cứu, đánh giá về các xu hướng thị trường và góp ý về các ý tưởng thiết kế cho các dự án của Công ty.
- Phòng Marketing xây dựng các chiến lược và tổ chức thực hiện các hoạt động Marketing, quảng bá sản phẩm, bao gồm cả việc theo dõi phản hồi của khách hàng nhằm không ngừng cải tiến chất lượng sản phẩm và dịch vụ.
- Các phòng Kinh doanh chịu trách nhiệm xây dựng các chiến lược kinh doanh, lập kế hoạch kinh doanh và triển khai thực hiện với mục tiêu cao nhất đạt và 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: 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 BGD và hỗ trợ các phòng ban trong Công ty kiểm soát, phòng ngừa các rủi ro về pháp lý.
    - Bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty, đại diện Công ty làm việc với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, khách hàng, đối tác để giải quyết các tranh chấp, khiếu kiện phát sinh.
- 4. Danh sách Cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần của Tổ Chức Niêm Yết; Danh sách Cổ đông sáng lập và tỷ lệ nắm giữ; Cơ cấu Cổ đông**

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

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

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

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

Nguồn: Vinhomes

**4.2. Cơ cấu Cổ đông của Tổ Chức Niêm Yết**

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

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

Nguồn: Vinhomes

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

**5.1. Danh sách Công ty mẹ**

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

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

**5.2. Danh sách các Công ty con**

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

*Đơn vị tính: Đồng*

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



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

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

Nguồn: Vinhomes

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

Không có.

**6. Hoạt động kinh doanh**

**6.1. Hoạt động kinh doanh chính**

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

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

**6.1.1 Bất động sản nhà ở**

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

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

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

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

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

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

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

TT	Tên dự án	Vị trí	Sản phẩm	Tổng diện tích đất (*000 m <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		360				
2.1	Vinhomes Times City (Giai đoạn 1)		Căn hộ		07/2011	06/2013	06/2015	100%
2.2	Vinhomes Times City - Parkhill (Giai đoạn 2)		Căn hộ		03/2015	11/2016	09/2017	100%

Nguồn: Vinhomes

Ghi chú:

<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

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

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

TT	Tên dự án	Vị trí	Sản phẩm	Tổng diện tích đất ('000 m <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	06/2018
3.	Vinhomes Golden River	TP.HCM	Căn hộ	158	06/2016	12/2017	08/2018
			Biệt thự		12/2016	10/2017	08/2018
4.	Vinhomes Metropolis	Hà Nội	Căn hộ	35	11/2016	10/2018	01/2019
5.	Vinhomes The Harmony	Hà Nội	Biệt thự	976	03/2017	10/2017	10/2018
6.	Vinhomes Skylake	Hà Nội	Căn hộ	23	04/2017	04/2019	06/2019
7.	Vinhomes Imperia Hải Phòng	Hải Phòng	Biệt thự	785	06/2017	12/2017	08/2018
8.	Vinhomes Green Bay	Hà Nội	Biệt thự	266	02/2017	12/2017	08/2018
			Căn hộ		09/2017	01/2019	03/2019
9.	Vinhomes Star City	Thanh Hóa	Biệt thự	1.185	07/2018	11/2018	12/2019

Nguồn: Vinhomes

Ghi chú:

<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

- 25 dự án đang chuẩn bị phát triển gồm:

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

TT	Tên dự án	Vị trí	Tỷ lệ lợi ích	Tổng diện tích đất ('000 m <sup>2</sup> )	Thời gian dự kiến mở bán
1.	Vinhomes West Point (tên cũ: Vinhomes Melodia)	Hà Nội	100,00%	24	2018
2.	Vinhomes Galaxy	Hà Nội	95,44%	110	2018
3.	Vinhomes Sài Đồng	Hà Nội	100,00%	44	2018
4.	Vinhomes Lotus	Hà Nội	100,00%	40	2018
5.	Vinhomes Gallery	Hà Nội	83,30%	68	2019
6.	Vinhomes Mê Linh	Hà Nội	92,37%	348	2019
7.	Vinhomes Mỹ 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 Đình 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 Làng Vân	Đà Nẵng	95,82%	10.447	2019
17.	Vinhomes Green Hạ Long	Hạ Long	100,00%	79.466	
17.1	<i>Giai đoạn 1</i>				2020
17.2	<i>Giai đoạn tiếp theo</i>				2023
18.	VinCity Gia Lâm	Hà Nội	83,95%	3.641	2018
19.	VinCity Park	Hà Nội	81,30%	2.598	2018
20.	VinCity Đan Phượng	Hà Nội	100,00%	1.260	2019
21.	VinCity New Sài Gòn	TP.HCM	42,00%	2.511	2018
22.	VinCity Củ Chi	TP.HCM	97,90%	9.239	
22.1	<i>Giai đoạn 1</i>				2020
22.2	<i>Các giai đoạn tiếp theo</i>				2024
23.	VinCity Tây Tăng Long	TP.HCM	90,00%	1.293	2020
24.	VinCity Hà Tĩnh	Hà Tĩnh	100,00%	642	2018
25.	VinCity Dream City	Hung Yên	100,00%	4.050	2019

Nguồn: Vinhomes

## 6.1.2 Bất động sản văn phòng cho thuê

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

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

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

### DỰ ÁN ĐÃ HOÀN THÀNH

02 Dự án

#### 1. Dự án Vinhomes Royal City

**Tổng quan:** Dự án Vinhomes Royal City là dự án căn hộ cao cấp tọa lạc tại Quận Thanh Xuân, Hà Nội. Vinhomes Royal City được ví như một “thành phố Châu Âu” thu nhỏ, với kiến trúc độc đáo gồm quảng trường rộng 30.000 m<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:** 360.000 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 98%.
- Thời gian bàn giao dự kiến: tháng 10/2018.



#### **4. Dự án Vinhomes Green Bay**

**Tổng quan:** Vinhomes Green Bay là quần thể biệt thự, căn hộ hạng sang khép kín nằm ở Quận Mỹ Đình, 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 Đình, 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 96% đối với khu biệt thự và 100% đối với khu căn hộ.
- Đã bắt đầu bàn giao từ tháng 12/2017.



## 5. Dự án Vinhomes The Harmony

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

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

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

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

**Diện tích đất:** 976.000 m<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 93%.
- Đã bắt đầu bàn giao từ tháng 10/2017.



## 6. Dự án Vinhomes Skylake

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

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

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

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

**Diện tích đất:** 23.000 m<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 100%.
- Thời gian bàn giao dự kiến: tháng 04/2019.



## 7. Dự án Vinhomes Central Park

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

**Tỷ lệ lợi ích:** 100,00%

**Chủ đầu tư:** CTCP Vinhomes

**Vị trí:** Quận Bình Thạnh, TP.HCM

**Diện tích đất:** 416.000 m<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 86% đối với khu biệt thự và 99% đối với khu căn hộ.
- Đã bắt đầu bàn giao từ tháng 12/2015.





## **8. Dự án Vinhomes Golden River**

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

**Tỷ lệ lợi ích:** 100%

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

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

**Diện tích đất:** 158.000 m<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 68% đối với khu biệt thự và 93% đối với khu căn hộ.
- Đã bắt đầu bàn giao từ tháng 10/2017.



## **9. Dự án Vinhomes Dragon Bay**

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

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

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

**Vị trí:** Bến Đuan, 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 93%.
- Đã bàn giao từ tháng 12/2016.



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

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

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

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

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

**Diện tích đất:** 785.000 m<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 84%.
- Đã bàn giao từ tháng 12/2017.



**DỰ ÁN SẼ TRIỂN KHAI**

**26 Dự án**

**VINHOMES**

**18 Dự án**

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

**Tỷ lệ lợi ích:** 100,00%

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

**Vị trí:** Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội

**Diện tích đất:** 24.000 m<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 Đình 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 Hạ Long**

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

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

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

**Diện tích đất:** 79.466.000 m<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:** 96,37%

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

**Vị trí:** Huyện Gia Lâm, Hà Nội

**Diện tích đất:** 3.641.000 m<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:** 95,52%

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

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

**Diện tích:** 2.598.000 m<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 tối đa 90%

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

**Vị trí:** Quận 9, TP.HCM

**Diện tích đất:** 2.511.000 m<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:** Một phần dự án với tên gọi Vinhomes New Center bắt đầu xây dựng trong năm 2018.

### **36. Dự án VinCity Dream City**

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

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

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

**Diện tích đất:** 4.050.000 m<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 (%)	6 tháng đầu năm 2018	Tỉ trọng (%)
Chuyển nhượng BĐS	9.339.340	83,26%	12.780.318	83,55%	14.794.796	95,28%
Cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan	987.473	8,80%	0	0,00%	0	0,00%
Cung cấp dịch vụ quản lý BĐS và các dịch vụ liên quan	0	0,00%	0	0,00%	404.214	2,60%
Bán hàng tại các cửa hàng bán lẻ	538.750	4,80%	875.033	5,72%	8.154	0,05%
Cho thuê BĐS đầu tư và cung cấp các dịch vụ khác	0	0,00%	0	0,00%	270.629	1,74%
Cung cấp dịch vụ vui chơi giải trí	190.546	1,70%	1.334.428	8,72%	0	0,00%
Doanh thu khác	161.267	1,44%	307.533	2,01%	49.326	0,32%
<b>Tổng Doanh thu</b>	<b>11.217.376</b>	<b>100,00%</b>	<b>15.297.312</b>	<b>100,00%</b>	<b>15.527.119</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 tại ngày 30/06/2018 của Công ty CP Vinhomes*

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

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

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

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

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

**Bảng 9: Cơ cấu lợi nhuận gộp**

*Đơn vị tính: Triệu đồng*

Khoản mục	Năm 2016	Tỉ trọng (%)	Năm 2017	Tỉ trọng (%)	6 tháng đầu năm 2018	Tỉ trọng (%)
Chuyển nhượng BĐS	4.100.714	92,07%	4.280.794	82,85%	4.280.487	98,74%
Cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan	178.974	4,02%	0	0,00%	0	0,00%
Cung cấp dịch vụ quản lý BĐS và các dịch vụ liên quan	0	0,00%	0	0,00%	24.027	0,55%
Bán hàng tại các cửa hàng bán lẻ	162.039	3,64%	143.349	2,77%	4.605	0,11%
Cho thuê BĐS đầu tư và cung cấp các dịch vụ khác					29.689	0,68%
Cung cấp dịch vụ vui chơi giải trí	-699	-0,02%	737.063	14,27%	0	0,00%
LN gộp khác	12.789	0,29%	5.484	0,11%	5.324	0,12%
<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>4.334.923</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 tại ngày 30/06/2018 của Công ty CP Vinhomes*

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

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



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

## 6.2. Các yếu tố đầu vào

### 6.2.1 Yếu tố đầu vào chủ yếu

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

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

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

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

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

##### *Đối với quỹ đất*

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

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

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

### ***Đối với việc xây dựng dự án***

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

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

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

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

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

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

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

### **6.3. Chi phí sản xuất**

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

Đơn vị tính: Triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	Năm 2016			Năm 2017			6 tháng đầu năm 2018		
		Giá trị	% Tổng chi phí	% Tổng doanh thu	Giá trị	%/Tổng chi phí	% Tổng doanh thu	Giá trị	%/Tổng chi phí	% Tổng doanh thu
1.	Giá vốn hàng bán	6.763.559	68,11%	55,34%	10.130.623	71,56%	61,95%	11.192.196	86,11%	48,72%
2.	Chi phí tài chính	946.663	9,53%	7,75%	1.652.417	11,67%	10,10%	924.880	7,12%	4,03%
3.	Chi phí bán hàng	1.298.335	13,07%	10,62%	1.585.810	11,20%	9,70%	538.032	4,14%	2,34%
4.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	883.875	8,90%	7,23%	452.513	3,20%	2,77%	320.521	2,47%	1,40%
5.	Chi phí khác	38.454	0,39%	0,31%	335.090	2,37%	2,05%	22.360	0,17%	0,10%
<b>Tổng chi phí</b>		<b>9.930.886</b>	<b>100%</b>		<b>14.156.452</b>	<b>100%</b>		<b>12.997.989</b>	<b>100,00%</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>22.972.141</b>		<b>56,58%</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 tại ngày 30/06/2018 của CTCP Vinhomes

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

## 6.4. Trình độ công nghệ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **6.7. Hoạt động Marketing**

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

quốc tế như Vinhomes Royal City hay Vinhomes Times City. Những chuyên 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:

	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.
<b>VINHOMES</b>	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.
	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.
	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.
	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.
	Theo Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu số 256122 do Cục Sở hữu Trí tuệ Việt Nam cấp cho Vingroup vào ngày 30/12/2015, có hiệu lực đến ngày 18/7/2024.



	Theo Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu số 274755 do Cục Sở hữu Trí tuệ Việt Nam cấp cho Vingroup vào ngày 11/01/2017, có hiệu lực đến ngày 24/10/2024.
	Theo Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu số 280770 do Cục Sở hữu Trí tuệ Việt Nam cấp cho Vingroup vào ngày 28/04/2017, có hiệu lực đến ngày 23/9/2025.
<p><b>Ý nghĩa thương hiệu:</b></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.

**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 Cotecons	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 Cotecons	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 Cotecons	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 Cotecons	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



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

Nguồn: Vinhomes

**7. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh**

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

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

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

Đơn vị tính: Triệu đồng

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

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

(\*) Trong tháng 01/2018, Công ty đã tiến hành chi trả cổ tức bằng tiền mặt với tỷ lệ 45% (tương ứng với 4.500 đồng/CP) theo Nghị quyết ĐHCĐ số 01/2018/NQ-ĐHĐCĐ-HANOI CITY JSC ngày 18/01/2018 và cổ tức bằng cổ phiếu với tỷ lệ 1:2 cho cổ đông hiện hữu theo Nghị quyết ĐHCĐ số 02B/2018/NQ-HĐQT-HANOI CITY ngày 21/01/2018. Như vậy tổng tỷ lệ cổ tức đã chi trả là 245% (tính trên 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.

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

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

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

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

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

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

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

Đơn vị tính: đồng

TT	Chỉ tiêu	Số liệu theo BCTC kiểm toán năm 2016	Số liệu theo BCTC kiểm toán năm 2017	Chênh lệch	Lý do chênh lệch
<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, Công ty đã hoàn thành việc nhận sáp nhập hai công ty là CTCP Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát và CTCP Kinh doanh và Quản lý BĐS Vinhomes và đổi tên thành Công ty Cổ phần Vinhomes. Một số chỉ tiêu tài chính trên Bảng cân đối tài sản của Vinhomes tại ngày 30/6/2018 như sau:

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

Đơn vị tính: Triệu đồng

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

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

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

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

**7.2.1 Thuận lợi**

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

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

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

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

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

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

### **7.2.2 Khó khăn và thách thức**

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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



chép và là một trong những yếu tố quan trọng mang lại thành công và vị trí dẫn 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 thưởng hiệu quả 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

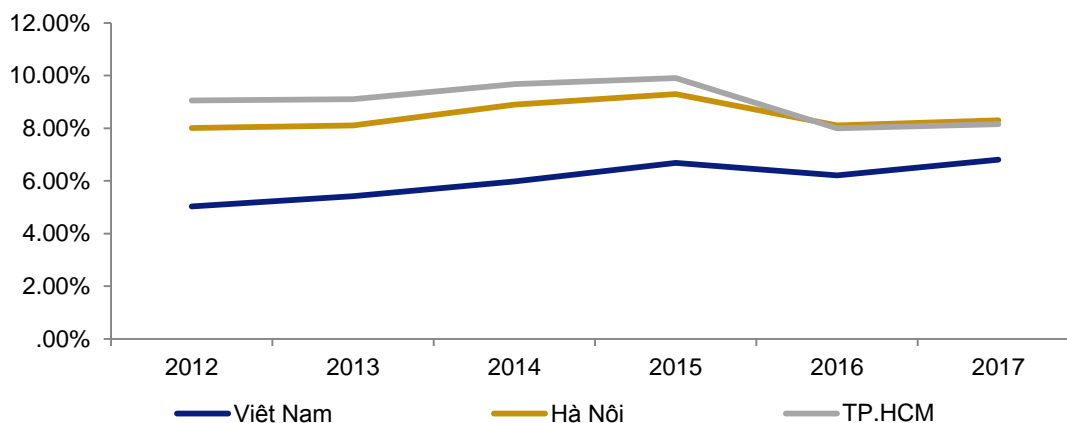
Thị trường bất động sản Việt Nam được kỳ vọng sẽ duy trì đà tăng trưởng tốt trong các năm sắp tới nhờ vào các yếu tố sau đây:

### 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**



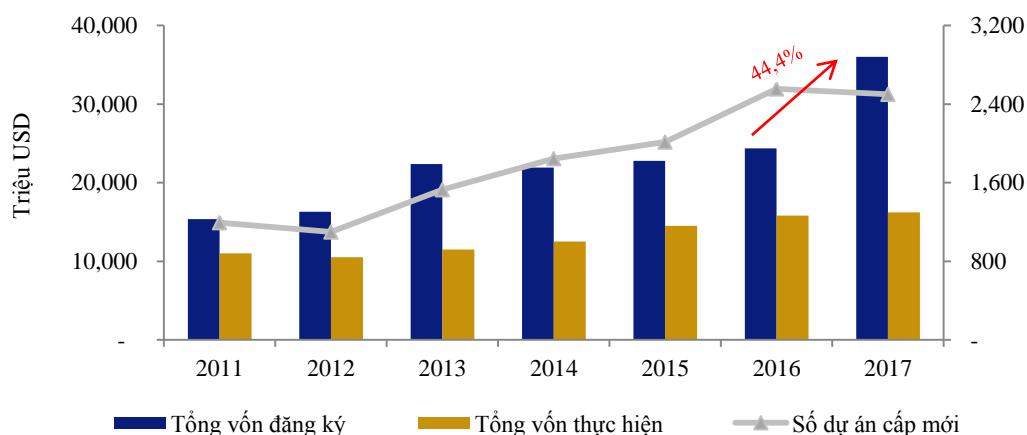
Nguồn: GSO

**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.

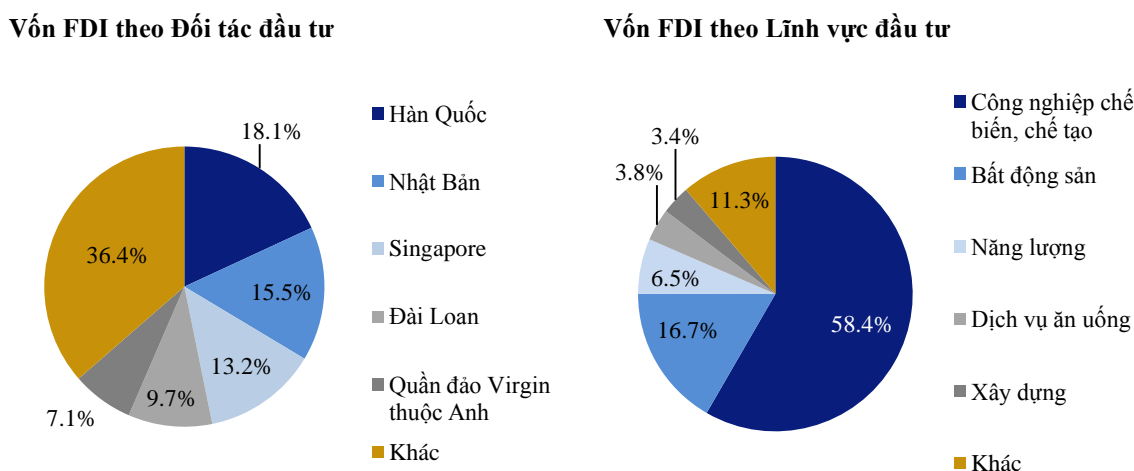
Lũy kế giai đoạn 2012 - 2017, BĐS là lĩnh vực đứng vị trí số 2 về thu hút vốn FDI vào Việt Nam (chiếm xấp xỉ 17%) với 635 dự án với tổng giá trị 53,2 tỷ USD. Cũng trong giai đoạn này, Hàn Quốc dẫn đầu trong các quốc gia đầu tư vào Việt Nam với hơn 6.500 dự án với tổng giá trị là 57,7 tỷ USD, tiếp theo 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**



*Nguồn: Cục Đầu tư Nước ngoài*

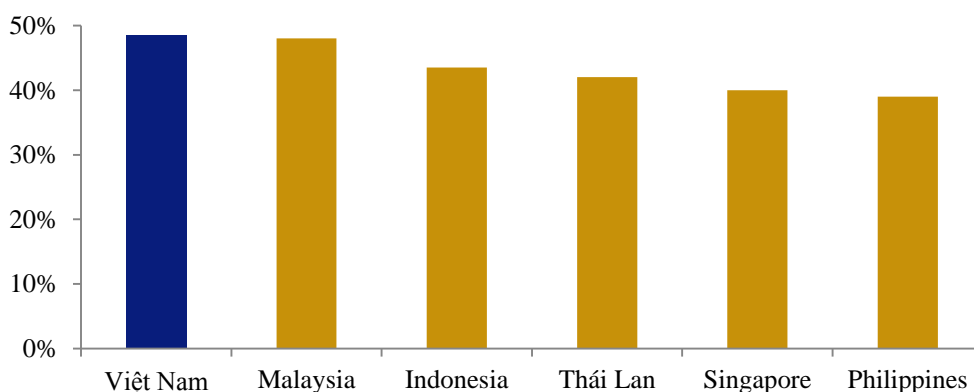
**Tăng trưởng của tổng dân số và dân số trong độ tuổi lao động**

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**

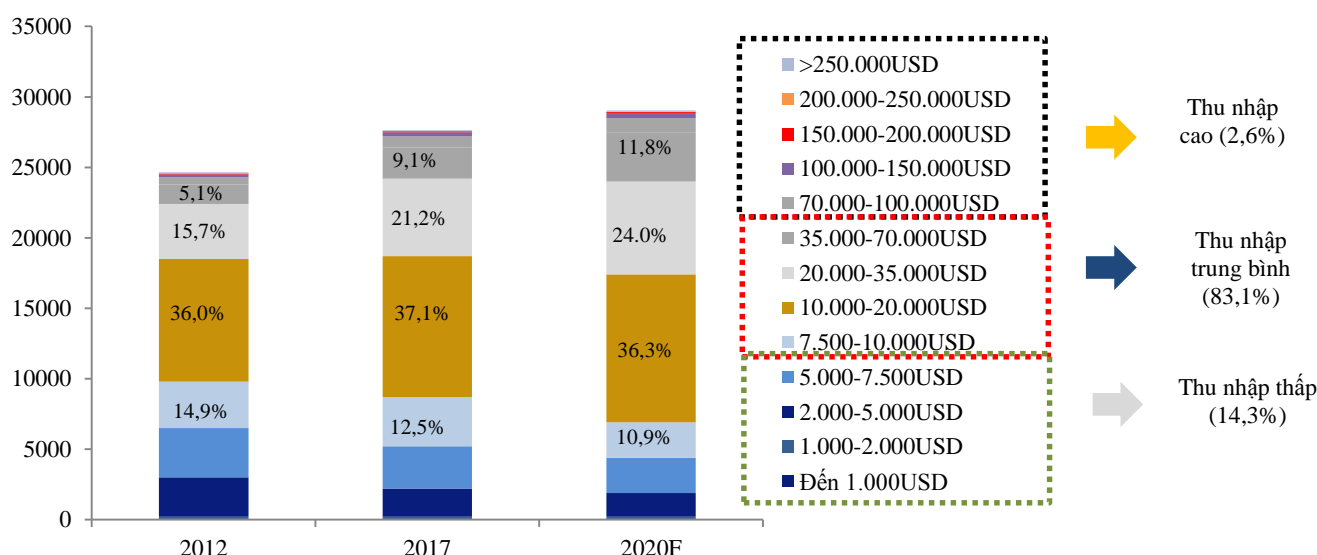


*Nguồn: Oxford Economics*

## 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**

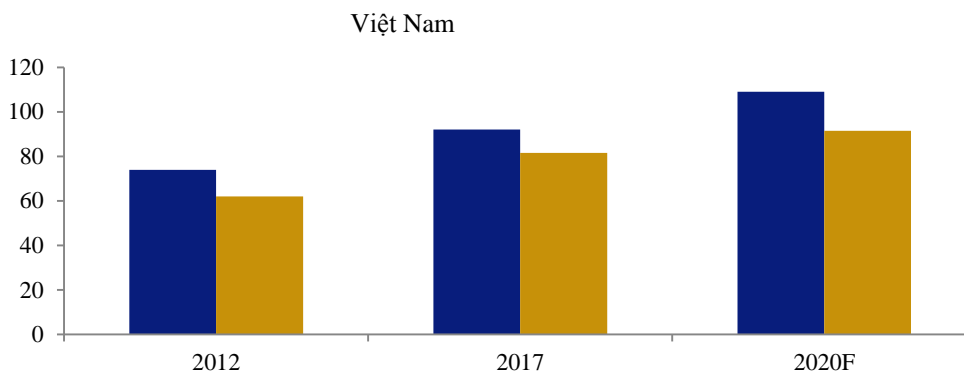


Nguồn: JLL, Oxford Economics

## 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**



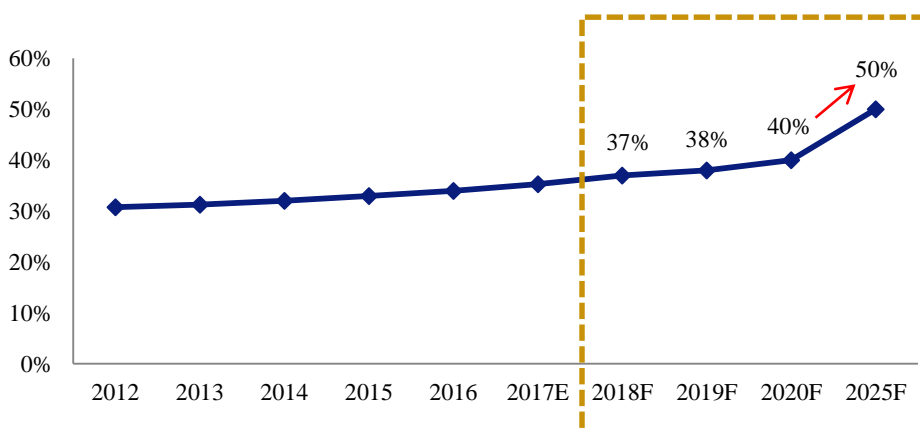
Nguồn: JLL, Oxford Economics

**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

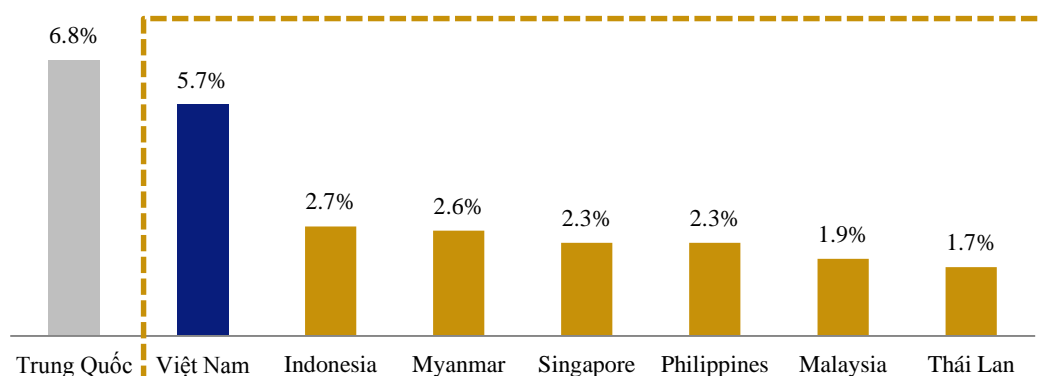


**Tác động của các chính sách mới liên quan đến Luật Kinh doanh BĐS và Luật Nhà ở sửa đổi**

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**

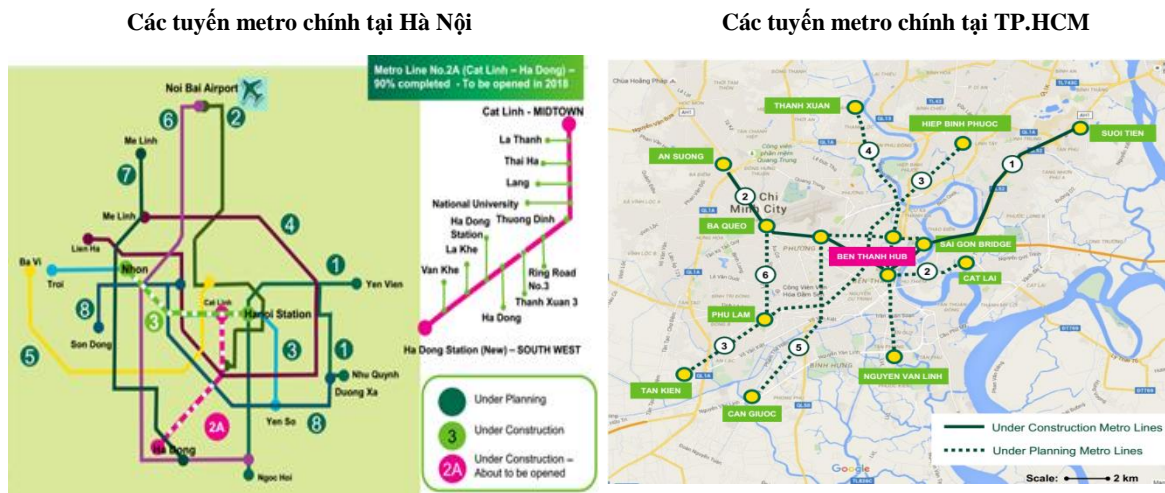
Việt Nam đang đẩy mạnh đầu tư vào cơ sở hạ tầng giao thông để thu hút thêm nhiều nhà đầu tư nước ngoài.

**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**

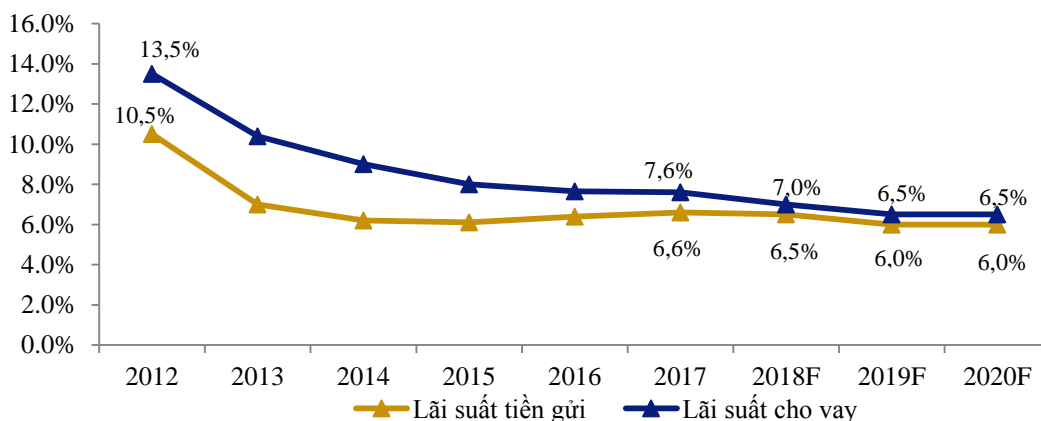


Nguồn: CBRE

**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 càng chiếm đa số, do vậy thu hút nhiều người có mức thu nhập trung bình. Với nhu cầu nhà ở của khách hàng gia tăng, ngày càng có nhiều ngân hàng thương mại cung cấp các khoản vay nhà ở thuận lợi cho người mua nhà. Lãi suất vay cũng đã giảm đáng kể từ mức 13%/năm (năm 2012) xuống còn 7,5-8,0%/năm (năm 2015) và đang xoay quanh mức 7,6%/năm trong năm 2017 theo JLL.

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



Nguồn: JLL, Oxford Economics

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

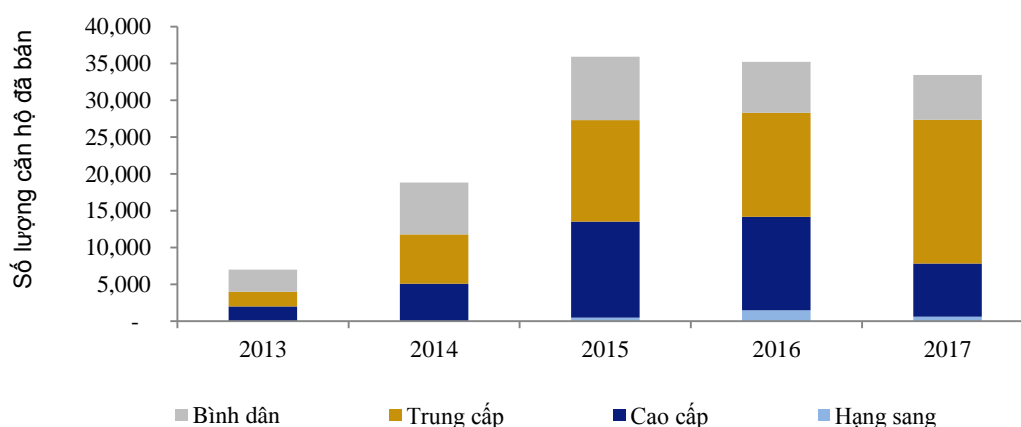
Thị trường bất động sản Việt Nam trải qua 2 năm tốt nhất lịch sử trong giai đoạn 2016 và 2017 với số lượng căn hộ được chào bán thành công tại hai thị trường TP.HCM và Hà Nội đạt mức kỷ lục từ trước đến nay. Phân khúc trung cấp ghi nhận mức tăng hàng quý và hàng năm cao nhất trong những năm gần đây.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

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

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

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

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

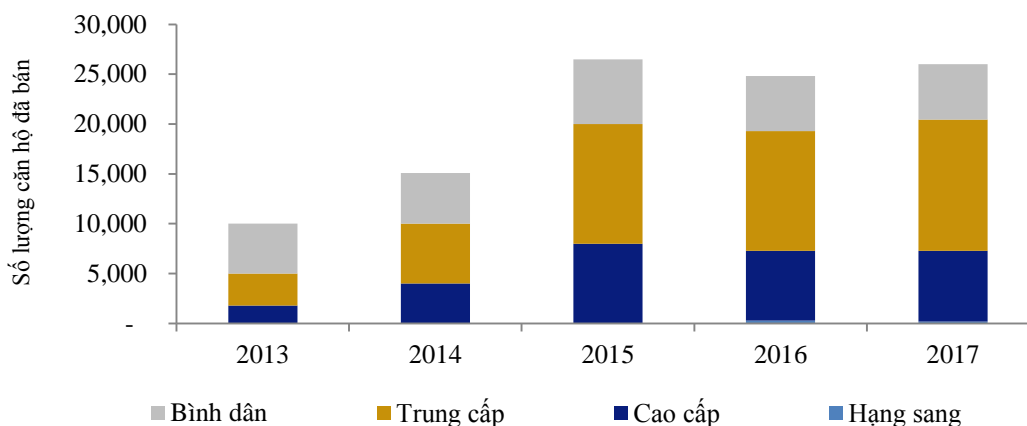


Nguồn: CBRE

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

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

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



*Nguồn: CBRE*

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

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

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

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

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

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

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

*Đơn vị tính: Triệu đồng*

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

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

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

**So sánh về tình hình tài chính:**

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

TT	Các chỉ tiêu	Vinhomes	NVL	KDH
<b>1.</b>	<b>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
	Hệ số thanh toán ngắn hạn	1,30	1,82	5,01
	<i>(Tài sản ngắn hạn/ Nợ ngắn hạn)</i>			
	Hệ số thanh toán nhanh	0,80	0,63	2,34
	<i>(Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho/ Nợ ngắn hạn)</i>			
<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
	<i>(Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân)</i>			
	Vòng quay Tổng tài sản	0,34	0,27	0,35
	<i>(Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân)</i>			
<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%

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

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

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

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

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

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

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

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

**9. Chính sách đối với người lao động**

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

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



**Bảng 16: Cơ cấu trình độ lao động**

TT	Trình độ chuyên môn	Số lượng (người)	Tỷ lệ (%)
1.	Đại học và trên đại học	909	27,10%
2.	Cao đẳng, trung cấp, nghiệp vụ	435	12,97%
3.	Công nhân lao động phổ thông	2010	59,93%
<b>Tổng cộng</b>		<b>3354</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 thể thêm được nhiều kinh nghiệm hữu ích khi xử lý tình huống phát sinh.

**❖ Hình thức đào tạo:**

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

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

## 9.2.2 Chính sách tiền lương, thưởng, phúc lợi

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

### Chính sách tiền lương

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

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

### Chính sách thưởng

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

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

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

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

*Thưởng KPI:* Dựa trên việc hoàn thành KPI, Công ty sẽ có các chế độ thưởng phạt cho từng cá nhân nhằm thúc đẩy CBNV đạt kế 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 ĐHĐCĐ và theo quy định của pháp luật. Cổ tức sẽ được công bố và chi trả từ Lợi nhuận giữ lại của Công ty nhưng không được vượt quá mức do HĐQT đề xuất sau khi đã tham khảo ý kiến cổ đông tại cuộc họp ĐHĐCĐ.

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

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

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

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

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

### 11.1 Chính sách vay nợ trong thời hạn trái phiếu

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

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

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

## 11.2 Thứ tự ưu tiên thanh toán trái phiếu

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

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

## 12. Tình hình hoạt động tài chính

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

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

### 12.1 Các chỉ tiêu cơ bản trong năm vừa qua

#### 12.1.1 Trích khấu hao Tài sản cố định

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

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

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

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

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

### 12.1.2 Mức lương tối thiểu

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

### 12.1.3 Thanh toán các khoản nợ đến hạn

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

### 12.1.4 Các khoản phải nộp theo luật định

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

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

*Đơn vị tính: Triệu đồng*

Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	31/12/2016	31/12/2017	30/06/2018
Thuế GTGT	289.645	76.932	32.155
Thuế TNDN	379.099	124.432	1.581.329
Thuế khác	3.439	29.143	6.170
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>672.183</b>	<b>230.507</b>	<b>1.619.655</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 tại ngày 30/06/2018 của Công ty CP Vinhomes*

### 12.1.5 Trích lập các Quỹ theo luật định

Công ty trích lập và sử dụng các Quỹ đúng theo quy định áp dụng cho các doanh nghiệp là CTCP, theo Điều lệ Tổ chức và hoạt động của Công ty. Mức trích lập cụ thể theo từng năm sẽ do 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	30/06/2018
Quỹ Khen thưởng, Phúc lợi	-	-	-

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

**12.1.6 Tổng dư nợ vay**

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

Đơn vị tính: Triệu đồng

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

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

**12.1.7 Tình hình công nợ hiện nay**

**a. Tổng số nợ phải thu**

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

Đơn vị tính: Triệu đồng

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



TT	Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017	30/06/2018
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	535.598	1.695.195	6.285.223
3.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	3.122.656	9.477.029	4.769.600
4.	Phải thu ngắn hạn khác	540.120	1.755.863	12.458.488
5.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(8.734)	(98.749)	(111.991)
<b>II.</b>	<b>Khoản phải thu dài hạn</b>	<b>100.387</b>	<b>87.738</b>	<b>9.080.056</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	9.076.799
	<b>Tổng cộng</b>	<b>4.716.023</b>	<b>24.862.454</b>	<b>36.435.861</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 tại ngày 30/06/2018 của Công ty CP Vinhomes

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

**b. Tổng số nợ phải trả**

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

Đơn vị tính: Triệu đồng

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

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

**12.2 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu**

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

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

TT	Các chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017
	Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	0,36	0,34
<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%
	Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu bình quân	58,80%	30,96%
	Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản bình quân	7,03%	3,52%
	Hệ số lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần	23,64%	15,38%

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

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

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

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

TT	Họ và Tên	Chức vụ	Năm sinh	CMND/Hộ chiếu/CCCD
<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
2.	Ông Nguyễn Đức Quang	Phó TGD	1983	C2555999
3.	Ông Douglas Farrell	Phó TGD	1980	PE0417794
4.	Ông Phạm Thiếu Hoa	Phó TGD	1963	011536700

TT	Họ và Tên	Chức vụ	Năm sinh	CMND/Hộ chiếu/CCCD
5.	Bà Nguyễn Ngọc Thúy Linh	Phó TGD	1985	001185021064
6.	Ông Nguyễn Văn Trai	Phó TGD	1959	011632477
7	Bà Phí Thị Thục Nga	Phó TGD	1967	011706238
8.	Bà Lê Thị Hải Yến	Giám đốc tài chính	1981	C0633207
<b>III. 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. Kế toán trưởng</b>				
1.	Bà Bùi Thị Hà	KTT	1973	001173003547

**13.1 Hội đồng Quản trị**

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

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

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

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

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

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

- Họ và tên: **Nguyễn Diệu Linh**
- Giới tính: Nữ
- Năm sinh: 14/05/1974
- Nơi sinh: Hà Nội
- Số CMND/Hộ chiếu/CCCD: 011855072, Ngày cấp 13/08/2007, Nơi cấp: TP Hà Nội
- Quốc tịch: Việt Nam

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

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

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

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

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

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



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

- Số cổ phần của những Người có liên quan:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **13.2 Ban Tổng Giám đốc**

### **13.2.1 Bà Nguyễn Diệu Linh - Tổng Giám đốc**

*Sơ yếu lý lịch đã trình bày ở phần 12.1.2*

### **13.2.2 Ông Nguyễn Đức Quang – Phó Tổng Giám đốc**

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

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

### **13.2.3 Ông Douglas Farrell – Phó Tổng Giám đốc**

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

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

#### **13.2.4 Ông Phạm Thiếu Hoa – Phó Tổng Giám đốc**

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

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

### 13.2.5 Bà Nguyễn Ngọc Thúy Linh – Phó Tổng Giám đốc

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



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

**13.2.6 Ông Nguyễn Văn Trai – Phó Tổng Giám đốc**

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

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Từ 06/2018 đến nay</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Công tác hiện nay tại Vinhomes</li> <li>▪ Các chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác</li> <li>▪ Số chứng khoán sở hữu và đại diện sở hữu:             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Số lượng cổ phần đại diện sở hữu:</li> <li>- Số lượng cổ phần thuộc sở hữu cá nhân:</li> </ul> </li> <li>▪ Số cổ phần của những Người có liên quan:</li> <li>▪ Các khoản nợ đối với Công ty:</li> <li>▪ Lợi ích liên quan đối với Công ty:</li> <li>▪ Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty:</li> </ul>	<p>Vincom, một công ty thuộc Tập đoàn Vingroup từ năm 2013</p> <p>Phó Tổng Giám đốc phụ trách An ninh an toàn và Phòng chống cháy nổ của Công ty cổ phần Vinhomes.</p> <p>Phó Tổng Giám đốc</p> <p>Không</p> <p>0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ</p> <p>0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ</p> <p>0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ</p> <p>0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ</p> <p>Không</p> <p>Không</p> <p>Không</p>
---	---

**13.2.7 Bà Phí Thị Thục Nga – Phó Tổng Giám đốc**

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Họ và tên:</li> <li>▪ Giới tính:</li> <li>▪ Năm sinh:</li> <li>▪ Nơi sinh:</li> <li>▪ Số CMND/Hộ chiếu/CCCD:</li> <li>▪ Quốc tịch:</li> <li>▪ Dân tộc:</li> <li>▪ Địa chỉ thường trú:</li> <li>▪ Trình độ chuyên môn:</li> <li>▪ Quá trình công tác:             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Từ 05/2007 đến 03/2011</li> <li>- Từ 03/2011 đến ngày 01/02/2018</li> <li>- Từ ngày 05/02/2018 đến ngày 22/02/2018</li> </ul> </li> </ul>	<p><b>Phí Thị Thục Nga</b></p> <p>Nữ</p> <p>28/08/1967</p> <p>Hà Nội</p> <p>011706238 do Công an TP. Hà Nội cấp ngày 28/02/2007</p> <p>Việt Nam</p> <p>Kinh</p> <p>Số 419, Tổ 26, Phường Khương Thượng, Quận Đống Đa, Hà Nội</p> <p>Cử nhân ngoại ngữ</p> <p>Công tác tại Tập đoàn Technocom (Ucraina)</p> <p>Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần phát triển Đô thị Nam Hà Nội</p> <p>Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vinhomes</p>
--	--

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

### 13.2.8 Bà Lê Thị Hải Yến – Giám đốc Tài chính

▪ Họ và tên:	<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

### 13.3 Ban Kiểm soát

#### 13.3.1 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 – 01/2018	Chuyên viên tại Ban tài chính – Tập đoàn
- Từ 02/2018 - nay	Trưởng Ban Kiểm soát của CTCP Vinhomes

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

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

▪ Họ và tên:	<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 Kế toán- Tài Chính
▪ Quá trình công tác:	
- Từ 09/2011 – 05/2015:	Kiểm toán viên Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam
- Từ 06/2015 – 01/2018:	Chuyên viên tại Ban Tài chính – Tập đoàn Vingroup- Công ty CP
- Từ 02/2018 – nay:	Thành viên Ban Kiểm soát tại CTCP Vinhomes
▪ Công tác hiện nay tại Vinhomes	Thành viên Ban Kiểm soát
▪ Các chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác	Không
▪ Số chứng khoán sở hữu và đại diện sở hữu:	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Số lượng cổ phần đại diện sở hữu:	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

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

### 13.3.3 Bà Lê Thị Duyên - Thành viên Ban Kiểm soát

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

**13.4 Kế toán trưởng****13.4.1 Bà Bùi Thị Hà – Kế toán trưởng**

▪ Họ và tên:	<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:	
- <b>Từ 1994 - 2006:</b>	Phó phòng kế toán Công ty SYM
- <b>Từ 2006 - 2010:</b>	Trưởng phòng kế toán Công ty TNHH Điện tử Schmidt Việt Nam
- <b>Từ 2010 - 2013:</b>	Phó phòng kế toán Tập đoàn Vingroup
- <b>Từ 2013 - 2014:</b>	Kế toán trưởng Công ty TNHH Vincom Center Bà Triệu
- <b>Từ 2014 - 2015:</b>	Kế toán trưởng Công ty TNHH MTV Vincom Mega Mall Royal City
- <b>Từ 2018 – nay:</b>	Kế toán trưởng CTCP Vinhomes
▪ Công tác hiện nay tại Vinhomes	Kế toán trưởng
▪ Các chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác	Không
▪ Số chứng khoán sở hữu và đại diện sở hữu:	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Số lượng cổ phần đại diện sở hữu:	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Số lượng cổ phần thuộc sở hữu cá nhân:	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
▪ Số cổ phần của những Người có liên quan:	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
▪ Các khoản nợ đối với Công ty:	Không có
▪ Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Không có
▪ Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty:	Không có



**14. Tài sản**

**14.1 Hàng tồn kho**

**Bảng 24: Danh sách hàng tồn kho**

Đơn vị: Triệu đồng

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

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

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

**14.2 Tài sản cố định**

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

Đơn vị tính: Triệu đồng

TT	Tên tài sản	31/12/2016		31/12/2017		30/06/2018	
		Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại
<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>106.644</b>	<b>77.104</b>
1.	Nhà cửa, vật kiến trúc	2.203.362	1.715.385	1.180.897	1.098.494	-	-

2.	Máy móc và thiết bị	1.386.631	1.315.747	194.648	152.414	23.993	5.312
3.	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	55.631	37.206	3.019	-	69.203	65.896
4.	Thiết bị văn phòng	148.595	119.952	72.666	46.027	2.433	1.116
5.	Tài sản cố định khác	53.142	35.387	-	-	11.015	4.781
<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>34.643</b>	<b>21.520</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	34.643	21.520
3.	Tài sản cố định khác	-	-	-	-	-	-
4.	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>141.287</b>	<b>98.624</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 tại ngày 30/06/2018 của Công ty CP Vinhomes

**14.3 Bất động sản đầu tư**

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

Đơn vị tính: Triệu đồng

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

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

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

**15.1 Kế hoạch**

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

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2017	Dự kiến năm 2018		Dự kiến năm 2019	
				Giá trị	(+/-)% so với năm 2017	Giá trị	(+/-) % so với năm 2018
<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%
4.3	Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/VCSH bình quân (ROE)	%	16%	42% (*)	163%	43%	2%
4.4	Cổ tức	%	0%	25% (**)		20 - 30%	

*Nguồn: Vinhomes*

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

*(\*\*) dự kiến chia cổ tức bằng cổ phần.*

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

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

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

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

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

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

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

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

Không có.

## **15.4 Kế hoạch tăng Vốn điều lệ**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Đa dạng hóa sản phẩm**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Không có.

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

Không có.

**V. TRÁI PHIẾU NIÊM YẾT**

1. **Loại Trái phiếu:** Trái phiếu công ty/doanh nghiệp không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và không được bảo đảm bằng tài sản.
2. **Ngày phát hành:** 13/09/2018.
3. **Ngày đáo hạn:** 13/09/2020.
4. **Tên trái phiếu:** VHM092020.
5. **Thời hạn trái phiếu:** 2 (hai) năm.
6. **Mệnh giá:** 100.000 VND (Một trăm nghìn đồng Việt Nam)/ Trái Phiếu.
7. **Tổng số trái phiếu niêm yết:**  
50.000.000 (năm mươi triệu) Trái Phiếu (chiếm 100% tổng số Trái Phiếu đã phát hành)  
Cơ cấu trái phiếu niêm yết theo danh sách chốt ngày .../.../2018 gồm ..... (bằng chữ: ..... ) trái chủ (bao gồm các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước).
8. **Lãi suất:**
  - *Lãi suất cho 2 (hai) Kỳ Tính Lãi đầu tiên:* 10% (mười phần trăm)/năm; và
  - *Lãi suất cho mỗi Kỳ Tính Lãi sau 2 (hai) Kỳ Tính Lãi đầu tiên:* Tổng của 4,00% (bốn phần trăm)/năm và lãi suất tham chiếu. Trong đó, lãi suất tham chiếu là trung bình cộng của các mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân (trả lãi sau) kỳ hạn 12 (mười hai) tháng (hoặc tương đương) bằng đồng Việt Nam do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (áp dụng tại Chi nhánh Sở Giao Dịch 1), Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (áp dụng tại Sở Giao Dịch), Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (áp dụng tại Chi nhánh Thành Phố Hà Nội) và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (áp dụng tại Sở Giao Dịch) công bố vào ngày xác định lãi suất có liên quan.
9. **Kỳ trả lãi:** Lãi sẽ được thanh toán sau, định kỳ 6 tháng/lần.
10. **Số lượng trái phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hoặc của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết:** Không có.
11. **Các bên tham gia giao dịch:**
  - (i) *Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết:* Công ty Cổ phần Vinhomes;
  - (ii) *Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu:* Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương;
12. **Tính giá trái phiếu:**

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

Giá của Trái Phiếu là giá trị hiện tại của những dòng tiền trong tương lai dự tính thu được từ Trái Phiếu, được chiết khấu về thời điểm hiện tại với tỷ lệ lợi tức yêu cầu thích hợp của mỗi Nhà Đầu Tư. Công thức tổng quát tính giá Trái Phiếu trả lãi theo định kỳ như sau:



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

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

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

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

**Ví dụ minh họa:**

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

→ Giả sử lãi suất áp dụng là 10,95%

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

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

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

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

$$= \mathbf{102.490 \text{ VND}}$$

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

### 13. Tính Lợi suất đáo hạn:

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

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

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

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

**Ví dụ minh họa:**

Một Trái Phiếu có các đặc tính sau:

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

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

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

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

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

→  $k = 10,39\%/năm$

**14. Phương thức thực hiện quyền:**

**14.1 Lãi Trái Phiếu:**

- (i) Trái Phiếu sẽ được hưởng lãi theo Lãi Suất từ và gồm cả Ngày Phát Hành cho đến nhưng không gồm cả Ngày Đáo Hạn (hoặc ngày Trái Phiếu được mua lại trước hạn hoặc mua lại bắt buộc theo quy định của Các Điều Khoản Trái Phiếu). Lãi phát sinh trên Trái Phiếu sẽ đến hạn và được thanh toán sau, định kỳ vào mỗi Ngày Thanh Toán Lãi.
- (ii) Nhà đầu tư Trái Phiếu được hưởng lãi suất (“**Lãi Suất**”) đối với Trái Phiếu như sau:
  - A. áp dụng cho 2 (hai) Kỳ Tính Lãi đầu tiên: 10% (mười phần trăm)/năm; và
  - B. áp dụng cho mỗi Kỳ Tính Lãi sau 2 (hai) Kỳ Tính Lãi đầu tiên: tổng của 4,00% (bốn phần trăm)/năm và Lãi Suất Tham Chiếu (được định nghĩa dưới đây) được xác định bởi Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu cho Kỳ Tính Lãi đó theo quy định của Hợp Đồng Đại Diện Người

Sở Hữu Trái Phiếu;

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

**Trong đó :**

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

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

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

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

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

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

- (v) Trái Phiếu ngừng hưởng lãi từ Ngày Đáo Hạn hoặc ngày Trái Phiếu được mua lại trước hạn hoặc mua lại bắt buộc theo Các Điều Khoản Trái Phiếu (tùy trường hợp áp dụng), trừ khi vào ngày đó tiền gốc Trái Phiếu không được thanh toán đầy đủ hoặc bị từ chối thanh toán không phù hợp với Các Điều Khoản Trái Phiếu. Trong trường hợp đó, khoản gốc của Trái Phiếu bị chậm thanh toán tiếp tục được hưởng lãi với lãi suất bằng 150% (một trăm năm mươi phần trăm) Lãi Suất áp dụng cho Kỳ Tính Lãi có Ngày Đáo Hạn, ngày mua lại trước hạn hoặc ngày mua lại bắt buộc đó (tùy trường hợp áp dụng), tính theo ngày và trên cơ sở một năm có 365 ngày, cho giai đoạn từ và gồm cả ngày đó cho đến nhưng không gồm ngày mà toàn bộ khoản tiền gốc Trái Phiếu không được thanh toán đầy đủ hoặc bị từ chối thanh toán như vậy đã được thanh toán đầy đủ cho Người Sở Hữu Trái Phiếu.
- (vi) Nếu Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết không thanh toán hoặc không thanh toán đầy đủ tiền lãi Trái Phiếu đến hạn vào một Ngày Thanh Toán Lãi cụ thể thì Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết phải thanh toán lãi quá hạn trên số tiền lãi chậm thanh toán với lãi suất bằng 150% (một trăm năm mươi phần trăm) Lãi Suất đang áp dụng cho Kỳ Tính Lãi bị chậm thanh toán, tính theo ngày và trên cơ sở một năm có 365 ngày, cho giai đoạn từ và gồm cả Ngày Thanh Toán Lãi đó đến nhưng không gồm cả ngày mà tất cả các khoản tiền lãi chậm thanh toán và lãi quá hạn của Trái Phiếu đó đã được thanh toán đầy đủ cho Người Sở Hữu Trái Phiếu (sau đây gọi là **Lãi Chậm Trả**).

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

#### **14.2 Thanh Toán Gốc và Lãi Trái Phiếu**

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

#### **14.3 Mua Lại Trái Phiếu**

##### Mua Lại Vào Ngày Đáo Hạn

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

##### Mua Lại Trước Hạn

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

##### Mua Trái Phiếu

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

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

### Mua Lại Bắt Buộc

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

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

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

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

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

### **Diễn biến lạm phát giai đoạn từ năm 2013 đến 2018**





**Diễn biến lãi suất giai đoạn từ năm 2013 đến 2018**



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

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

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

**16. Cam kết về tỷ lệ đảm bảo:**

Không áp dụng

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

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

**18. Các Loại Thuế Có Liên Quan Đến Trái Phiếu**

**19.1 Thuế thu nhập cá nhân**

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

- (i) Luật Thuế Thu Nhập Cá Nhân số 04/2007/QH12 được Quốc Hội nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam thông qua ngày 21/11/2007; Luật số 26/2012/QH13 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế Thu Nhập Cá Nhân; và Luật số 71/2014/QH13 ngày 26/11/2014 luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế (gọi chung là **Luật Thuế Thu Nhập Cá Nhân**).
- (ii) Nghị định số 65/2013/NĐ-CP ngày 27/6/2013 của Chính Phủ hướng dẫn Luật Thuế Thu Nhập Cá Nhân; Nghị định số 91/2014/NĐ-CP ngày 1/10/2014 sửa đổi, một số điều tại các Nghị định quy định



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

- (iii) Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15/8/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Luật Thuế Thu Nhập Cá Nhân;
- (iv) Thông tư số 119/2014/TT-BTC ngày 25/8/2014 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 06/11/2013, Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15/8/2013, Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013, Thông tư số 08/2013/TT-BTC ngày 10/1/2013, Thông tư số 85/2011/TT-BTC ngày 17/6/2011, Thông tư số 39/2014/TT-BTC ngày 31/3/2014 và Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài chính để cải cách, đơn giản các thủ tục hành chính về thuế;
- (v) Thông tư số 151/2014/TT-BTC ngày 10/10/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Nghị Định số 91/2014/NĐ-CP ngày 1/10/2014 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều tại các Nghị định quy định về thuế;
- (vi) Thông tư số 92/2015/TT-BTC ngày 15/6/2015 của Bộ Tài Chính hướng dẫn thực hiện thuế Giá trị gia tăng và Thuế thu nhập cá nhân đối với cá nhân cư trú có hoạt động kinh doanh; hướng dẫn thực hiện một số nội dung sửa đổi, bổ sung về thuế thu nhập cá nhân quy định tại luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế số 71/2014/QH13 và Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/02/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về thuế.

## **19.2 Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

- (i) Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12 ngày 3/6/2008; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 32/2013/QH13 ngày 19 tháng 6 năm 2013; và Luật số 71/2014/QH13 ngày 26/11/2014 luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế.
- (ii) Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp; Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/2/2015 quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về thuế.
- (iii) Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 hướng dẫn thi hành Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ quy định và hướng dẫn thi hành luật thuế thu nhập doanh nghiệp.
- (iv) Thông tư số 103/2014/TT-BTC ngày 6/8/2014 về việc hướng dẫn thực hiện nghĩa vụ thuế áp dụng đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài kinh doanh tại Việt Nam hoặc có thu nhập tại Việt Nam.
- (v) Thông tư số 119/2014/TT-BTC ngày 25/8/2014 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 06/11/2013, Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15/8/2013, Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013, Thông tư số 08/2013/TT-BTC ngày 10/1/2013, Thông tư số 85/2011/TT-BTC ngày 17/6/2011, Thông tư số 39/2014/TT-BTC ngày 31/3/2014 và Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài chính để cải cách, đơn giản các thủ tục hành chính về thuế;
- (vi) Thông tư số 151/2014/TT-BTC ngày 10/10/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Nghị Định

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

- (vii) Thông tư số 26/2015/TT-BTC ngày 27/2/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế giá trị gia tăng và quản lý thuế tại Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12 tháng 2 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 39/2014/TT-BTC ngày 31/3/2014 của Bộ Tài chính về hóa đơn bán hàng hóa, cung ứng dịch vụ;
- (viii) Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22/6/2015 của Bộ Tài Chính hướng dẫn về thuế thu nhập doanh nghiệp tại Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/2/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế và sửa đổi bổ sung một số điều của các Nghị định về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014, Thông tư số 119/2014/TT-BTC ngày 25/8/2014, Thông tư số 151/2014/TT-BTC ngày 10/10/2014 của Bộ Tài Chính.

Căn cứ vào các văn bản trên:

*Đối với nhà đầu tư là tổ chức trong nước*

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

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

*Đối với nhà đầu tư là tổ chức nước ngoài*

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

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

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

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

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

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

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

### **19.3 Thuế giá trị gia tăng**

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

- (i) Luật Thuế giá trị gia tăng số 13/2008/QH12 ngày 03 tháng 6 năm 2008 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế giá trị gia tăng số 31/2013/QH13 ngày 19 tháng 6 năm 2013; và Luật số 71/2014/QH13 ngày 26/11/2014 luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế; và luật số 106/2016/QH13 ngày 6/4/2016 luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế giá trị gia tăng, Luật thuế tiêu thụ đặc biệt và Luật quản lý thuế.
- (ii) Nghị định số 209/2013/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều Luật Thuế giá trị gia tăng; Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/2/2015 quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về thuế. Nghị định số 100/2016/NĐ-CP ngày 1/7/2016 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế giá trị gia tăng, Luật thuế tiêu thụ đặc biệt và Luật quản lý thuế; Nghị định số 10/2017/NĐ-CP ngày 9/2/2017 ban hành quy chế quản lý tài chính của Tập đoàn Điện lực Việt Nam và sửa đổi, bổ sung khoản 4 điều 4 Nghị định số 209/2013/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2013.
- (iii) Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 hướng dẫn thi hành Luật thuế Giá trị gia tăng và Nghị định số 209/2013/NĐ-CP ngày 18/12/2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều Luật thuế Giá trị gia tăng.
- (iv) Thông tư số 119/2014/TT-BTC ngày 25/8/2014 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 06/11/2013, Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15/8/2013, Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013, Thông tư số 08/2013/TT-BTC ngày 10/1/2013, Thông tư số 85/2011/TT-BTC ngày 17/6/2011, Thông tư số 39/2014/TT-BTC ngày 31/3/2014 và Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài chính để cải cách, đơn giản các thủ tục hành chính về thuế.
- (v) Thông tư số 151/2014/TT-BTC ngày 10/10/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Nghị Định 91/2014/NĐ-CP ngày 1/10/2014 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều tại các Nghị định quy định về thuế.
- (vi) Thông tư số 26/2015/TT-BTC ngày 27/2/2015 hướng dẫn về thuế giá trị gia tăng và quản lý thuế tại Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12 tháng 2 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 39/2014/TT-BTC ngày 31/3/2014 của Bộ Tài chính về hóa đơn bán hàng hóa, cung ứng dịch vụ.

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

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

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

## CÁC KHẲNG ĐỊNH VÀ BẢO ĐẢM CỦA CÁC NHÀ ĐẦU TƯ

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

1. Nhà đầu tư hiểu rằng việc đầu tư vào Trái Phiếu là đầu tư vào lĩnh vực mang tính rủi ro và rằng đầu tư vào Trái Phiếu là hình thức đầu tư cần tính toán phân tích trước khi quyết định đầu tư.
2. Nhà đầu tư (i) đã tham khảo ý kiến của các chuyên gia tư vấn pháp lý, thuế, kinh doanh, đầu tư, tài chính và kế toán liên quan đến việc mua Trái Phiếu trong chừng mực nhà đầu tư thấy cần thiết; (ii) đã nghiên cứu mọi thông tin mà nhà đầu tư cho là cần thiết và thích hợp liên quan đến việc mua Trái Phiếu; và (iii) tự mình đưa ra quyết định đầu tư dựa vào các suy xét, thẩm định của chính mình và dựa vào ý kiến tư vấn từ các chuyên gia tư vấn nếu nhà đầu tư cho là cần thiết phải có và không dựa vào bất kỳ ý kiến nào của Tổ Chức Bảo Lãnh Phát Hành hoặc người đại diện của Tổ Chức Bảo Lãnh Phát Hành.
3. Nhà đầu tư hiểu và đồng ý rằng nhà đầu tư không dựa vào bất kỳ việc điều tra nào mà Tổ Chức Bảo Lãnh Phát Hành hoặc bất kỳ công ty thành viên nào của Tổ Chức Bảo Lãnh Phát Hành hoặc bất kỳ người nào đại diện hoặc thay mặt Tổ Chức Bảo Lãnh Phát Hành có thể đã được tiến hành liên quan đến Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết hoặc bất kỳ công ty thành viên nào của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết. Nhà đầu tư cũng đồng ý rằng Tổ Chức Bảo Lãnh Phát Hành hoặc bất kỳ công ty thành viên, nhân viên, viên chức, nhà quản lý hoặc người đại diện nào của Tổ Chức Bảo Lãnh Phát Hành không khẳng định bất kỳ điều gì đối với nhà đầu tư dù là khẳng định rõ ràng hay ngụ ý, liên quan đến việc nhà đầu tư mua Trái Phiếu.
4. Nhà đầu tư đã có được mọi thông tin mà nhà đầu tư cho là cần thiết và thích hợp để quyết định mua Trái Phiếu, bao gồm nhưng không giới hạn các thông tin đầy đủ về tình hình kinh doanh, tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.
5. Nhà đầu tư có kiến thức và kinh nghiệm về tài chính, kinh doanh và đầu tư quốc tế nhờ đó nhà đầu tư có thể đánh giá lợi ích và rủi ro của việc mua Trái Phiếu và nhà đầu tư hiểu rằng nhà đầu tư buộc phải chịu, và có thể phải chịu các rủi ro về tài chính liên quan đến một khoản đầu tư vào Trái Phiếu.
6. Nhà đầu tư thừa nhận rằng các thông tin mà nhà đầu tư có được liên quan đến Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết và Trái Phiếu, bao gồm, nhưng không giới hạn, các thông tin nêu trong Bản Cáo Bạch này, đã được Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết cung cấp và rằng Tổ Chức Bảo Lãnh Phát Hành và các công ty thành viên của Tổ Chức Bảo Lãnh Phát Hành không thẩm tra các thông tin đó hoặc không đưa ra những khẳng định hoặc bảo đảm về tính chính xác và đầy đủ của các thông tin đó.
7. Nhà đầu tư đã đọc toàn bộ Bản Cáo Bạch này và nhà đầu tư hiểu và thừa nhận rằng mọi rủi ro đã được trình bày trong Bản Cáo Bạch này. Dựa vào tất cả các phân tích nêu trên, nhà đầu tư xác định rằng:
  - i. Trái Phiếu là đối tượng đầu tư phù hợp đối với nhà đầu tư và việc đầu tư vào Trái Phiếu, sau khi được mua, không và sẽ không, vi phạm bất kỳ hướng dẫn, chính sách hoặc hạn chế nào về đầu tư (áp dụng đối với pháp nhân hoặc đối tượng khác), hoặc bất kỳ quy định pháp luật, quy tắc, quy chế hoặc lệnh nào áp dụng đối với nhà đầu tư; và
  - ii. nhà đầu tư đã có được mọi giấy phép và chấp thuận (dù là chấp thuận và giấy phép trong nội bộ nhà đầu tư hay từ các cơ quan có thẩm quyền liên quan), và đã gửi các thông báo cần thiết

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

8. Tổ Chức Bảo Lãnh Phát Hành không đưa ra, và nhà đầu tư không dựa vào, bất kỳ khẳng định, bảo đảm hoặc điều kiện nào (dù được thể hiện rõ ràng hay ngụ ý), và Tổ Chức Bảo Lãnh Phát Hành không có bất kỳ nghĩa vụ nào đối với nhà đầu tư liên quan đến Trái Phiếu.
9. Tổ Chức Bảo Lãnh Phát Hành sẽ không có nghĩa vụ mua tất cả hoặc một phần Trái Phiếu mà nhà đầu tư đã mua hoặc không có nghĩa vụ hỗ trợ các khoản lỗ mà nhà đầu tư phải chịu, nếu có, dù là trực tiếp hay gián tiếp liên quan đến Trái Phiếu vì bất kỳ lý do gì, bao gồm việc Vinhomes không thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào của mình, cho dù nghĩa vụ đối với nhà đầu tư hay với người khác.



## THÔNG TIN QUAN TRỌNG

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

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

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

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

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

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

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



### **CÁC TUYÊN BỐ MANG TÍNH DỰ BÁO**

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

## NGUỒN THÔNG TIN THAM KHẢO

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

**VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN ĐẾN VIỆC NIÊM YẾT****1. TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT: CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

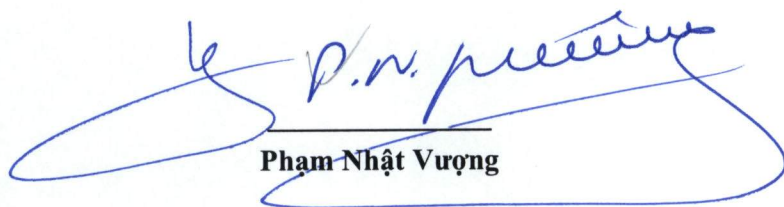
## VII. PHỤ LỤC

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

Hà Nội, ngày 22 tháng 10 năm 2018

**TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES**

**CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

  
Phạm Nhật Vượng

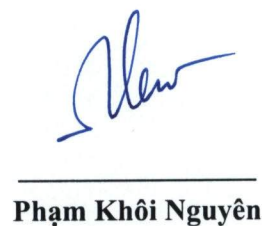
**TỔNG GIÁM ĐỐC**

  
Nguyễn Diệu Linh

**GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH**

  
Lê Thị Hải Yến

**TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT**

  
Phạm Khôi Nguyên

**TỔ CHỨC TƯ VẤN NIÊM YẾT**



**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
*Nguyễn Thị Thu Hiền*