

**Công ty Cổ phần Vinhomes**  
[tên trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển  
Đô thị Nam Hà Nội]

Báo cáo tình hình tăng vốn cổ phần

cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2017 đến  
ngày 5 tháng 2 năm 2018

# Công ty Cổ phần Vinhomes

[tên trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội]

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Báo cáo kiểm toán độc lập	1 - 2
Báo cáo tình hình tăng vốn cổ phần	3
Thuyết minh báo cáo tình hình tăng vốn cổ phần	4 - 7

Số tham chiếu: 60871645/19898083

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Các cổ đông của Công ty Cổ phần Vinhomes**  
**[tên trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội]**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tình hình tăng vốn cổ phần tại ngày 5 tháng 2 năm 2018 và cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2017 đến ngày 5 tháng 2 năm 2018 của Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty"), tên trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội, được lập ngày 5 tháng 2 năm 2018 và được trình bày từ trang 3 đến trang 7, và các thuyết minh báo cáo kèm theo (sau đây gọi chung là "Báo cáo tình hình tăng vốn cổ phần"). Báo cáo tình hình tăng vốn cổ phần này đã được Ban Giám đốc Công ty lập theo cơ sở trình bày và các chính sách kế toán được trình bày tại Thuyết minh số 2.2.

### **Trách nhiệm của Ban Giám đốc Công ty**

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày Báo cáo tình hình tăng vốn cổ phần của Công ty theo cơ sở trình bày và các chính sách kế toán được trình bày tại Thuyết minh số 2.2 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tình hình tăng vốn cổ phần không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### **Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tình hình tăng vốn cổ phần dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tình hình tăng vốn cổ phần của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tình hình tăng vốn cổ phần. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tình hình tăng vốn cổ phần do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tình hình tăng vốn cổ phần trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc Công ty cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tình hình tăng vốn cổ phần.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

### **Ý kiến của kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tình hình tăng vốn cổ phần tại ngày 5 tháng 2 năm 2018 và cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2017 đến ngày 5 tháng 2 năm 2018 đã được lập, trên các khía cạnh trọng yếu, phù hợp với cơ sở trình bày và các chính sách kế toán được trình bày tại Thuyết minh số 2.2 của Báo cáo tình hình tăng vốn cổ phần.

### **Chính sách kế toán**

Không phù nhận ý kiến trên, chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 2.2 của Báo cáo tình hình tăng vốn cổ phần, trong đó mô tả chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tình hình tăng vốn cổ phần. Báo cáo tình hình tăng vốn cổ phần này được lập để giúp Công ty đáp ứng các yêu cầu của các cơ quan quản lý Nhà nước như được trình bày tại Thuyết minh số 2.1.

### **Vấn đề khác**

Các báo cáo tài chính của Công ty tại ngày 5 tháng 2 năm 2018 và cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2017 đến ngày 5 tháng 2 năm 2018, cũng như cho bất kỳ thời điểm nào trong kỳ, chưa được kiểm toán.

### **Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**



Phạm Công Khanh  
Phó Tổng Giám đốc  
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 3483-2015-004-1

Trần Thanh Thúy  
Kiểm toán viên  
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 3076-2014-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 5 tháng 2 năm 2018

# Công ty Cổ phần Vinhomes

[tên trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội]

## BÁO CÁO TÌNH HÌNH TĂNG VỐN CỔ PHẦN

cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2017 đến ngày 5 tháng 2 năm 2018

Đơn vị tính: VND

	Thuyết minh	Cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2017 đến ngày 5 tháng 2 năm 2018
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2017		
- Vốn cổ phần đã phát hành		<u>2.000.000.000.000</u>
		<b>2.000.000.000.000</b>
Tăng trong kỳ		
- Tăng vốn cổ phần	3	<u>26.365.000.000.000</u>
		<b>26.365.000.000.000</b>
Số dư tại ngày 5 tháng 2 năm 2018		
- Vốn cổ phần đã phát hành		<u>28.365.000.000.000</u>
		<b>28.365.000.000.000</b>



Nguyễn Thị Hồng Trang  
Người lập



Bùi Thị Hà  
Kế toán trưởng



Nguyễn Việt Quang  
Tổng Giám đốc

Ngày 5 tháng 2 năm 2018

# Công ty Cổ phần Vinhomes

[tên trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội]

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH TĂNG VỐN CỔ PHẦN

cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2017 đến ngày 5 tháng 2 năm 2018

### 1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Vinhomes (“Công ty”), tên trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội, là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0103022741, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp vào ngày 6 tháng 3 năm 2008 và được cấp lại Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0102671977 vào ngày 5 tháng 8 năm 2010. Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 19 được cấp ngày 2 tháng 2 năm 2018, Công ty được đổi tên thành Công ty Cổ phần Vinhomes, đây cũng là Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi gần nhất của Công ty.

Hoạt động chính của Công ty là cho thuê văn phòng, xây dựng và kinh doanh các căn hộ thuộc Dự án Vinhomes Times City có địa chỉ tại số 458, phố Minh Khai, Phường Vĩnh Tuy, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam và tại số 25, ngõ 13 Lĩnh Nam, Phường Mai Động, Quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội.

Công ty có trụ sở chính đặt tại số 458, phố Minh Khai, Phường Vĩnh Tuy, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam. Địa điểm kinh doanh của Công ty đặt tại số 7, đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

### 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

#### 2.1 Cơ sở trình bày

Báo cáo tình hình tăng vốn cổ phần của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam (“VND”) phù hợp với các chính sách kế toán được trình bày tại Thuyết minh số 2.2 của báo cáo này. Các chính sách kế toán này được Công ty xây dựng dựa trên Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan.

Công ty lập Báo cáo tình hình tăng vốn cổ phần này để nộp cho các cơ quan quản lý Nhà nước theo quy định của pháp luật cho mục đích:

- (i) chào bán cổ phần riêng lẻ;
- (ii) phát hành cổ phần để chi trả cổ tức;
- (iii) phát hành cổ phần của Công ty (“Công ty Nhận Sáp nhập”) để hoán đổi cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát (“Công ty Tân Liên Phát”) và Công ty Cổ phần Kinh doanh và Quản lý Bất động sản Vinhomes (“Công ty Quản lý BĐS Vinhomes”) (sau đây được gọi chung là “Các Công ty Bị Sáp nhập”) theo Quyết định số 03/2018/QĐ/ĐHĐCĐ-HANOI CITY JSC của Đại hội đồng cổ đông Công ty ngày 27 tháng 1 năm 2018.

Báo cáo tình hình tăng vốn cổ phần và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày vốn cổ phần theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

Báo cáo tình hình tăng vốn cổ phần được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là VND.

# Công ty Cổ phần Vinhomes

[tên trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội]

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH TĂNG VỐN CỔ PHẦN (tiếp theo)  
cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2017 đến ngày 5 tháng 2 năm 2018

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (tiếp theo)

### 2.2 Chính sách kế toán áp dụng

Công ty sử dụng các chính sách kế toán sau để lập Báo cáo tình hình tăng vốn cổ phần:

- ▶ vốn cổ phần tăng bằng tiền được ghi nhận theo số tiền thực góp;
- ▶ vốn cổ phần tăng để chi trả cổ tức được ghi nhận theo giá trị lợi nhuận giữ lại được dùng để chi trả cổ tức bằng cổ phần theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông Công ty và tính theo công thức sau đây:

Vốn cổ phần tăng để chi trả cổ tức = số lượng cổ phần được phát hành thêm để chi trả cổ tức (X) mệnh giá mỗi cổ phần.

Trong đó:

- ▶ Số lượng cổ phần được phát hành thêm để chi trả cổ tức = số lượng cổ phần được hưởng quyền nhận cổ tức (X) tỷ lệ chi trả cổ tức;
- ▶ Mệnh giá mỗi cổ phần là 10.000 VND/cổ phần.
- ▶ vốn cổ phần tăng để hoán đổi cổ phần của Công ty Nhận Sáp nhập với cổ phần của Các Công ty Bị Sáp nhập được ghi nhận theo công thức sau đây:

Vốn cổ phần tăng để hoán đổi = số lượng cổ phần được phát hành thêm để hoán đổi (X) mệnh giá mỗi cổ phần.

Trong đó:

- ▶ Số lượng cổ phần được phát hành thêm để hoán đổi được thống nhất trong Hợp đồng sáp nhập ngày 27 tháng 1 năm 2018 giữa Công ty Nhận Sáp nhập và Các Công ty Bị Sáp nhập ("Hợp đồng Sáp nhập") là 1.036.500.000 cổ phần theo tỷ lệ hoán đổi 1:1 (01 cổ phần của Công ty Nhận Sáp nhập đổi 01 cổ phần của Các Công ty Bị Sáp nhập);
- ▶ Mệnh giá mỗi cổ phần là 10.000 VND/cổ phần.

## 3. TĂNG VỐN CỔ PHẦN

Đơn vị tính: VND

Cho giai đoạn từ ngày 1  
tháng 1 năm 2017 đến  
ngày 5 tháng 2 năm 2018

Chào bán cổ phần riêng lẻ (i)	12.000.000.000.000
Phát hành cổ phần để chi trả cổ tức (i)	4.000.000.000.000
Phát hành cổ phần để hoán đổi theo Hợp đồng Sáp nhập (ii)	10.365.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>26.365.000.000.000</b>

# Công ty Cổ phần Vinhomes

[tên trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội]

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH TĂNG VỐN CỔ PHẦN (tiếp theo)  
cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2017 đến ngày 5 tháng 2 năm 2018

## 3. TĂNG VỐN CỔ PHẦN (tiếp theo)

- (i) Vào ngày 18 tháng 1 năm 2018, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua Nghị quyết số 01/2018/NQ/ĐHĐCĐ-HANOI CITY JSC về việc tăng vốn điều lệ như sau:
- ▶ Chào bán cổ phần riêng lẻ với số lượng 1.200.000.000 cổ phần có mệnh giá 10.000 VND/cổ phần theo giá phát hành 10.000 VND/cổ phần. Từ ngày 24 tháng 1 năm 2018 đến ngày 26 tháng 1 năm 2018, các đối tượng được chào bán (được lựa chọn theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị Công ty số 01/2018/NQ-HĐQT-HANOI CITY JSC ngày 18 tháng 1 năm 2018) đã chuyển tiền góp vốn cho Công ty. Việc chào bán cổ phần riêng lẻ này làm tăng vốn cổ phần của Công ty thêm 12.000.000.000.000 VND;
  - ▶ Phát hành cổ phần để chi trả cổ tức cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 1.000:2000 (mỗi cổ đông hiện hữu sở hữu 1.000 cổ phần được nhận cổ tức bằng 2.000 cổ phần). Theo đó, số lượng cổ phần được Công ty phát hành thêm là 400.000.000 cổ phần có mệnh giá 10.000 VND/cổ phần. Việc phát hành thêm cổ phần để chi trả cổ tức này làm tăng vốn cổ phần của Công ty thêm 4.000.000.000.000 VND.
- (ii) Cũng theo Nghị quyết số 01/2018/NQ/ĐHĐCĐ-HANOI CITY JSC ngày 18 tháng 1 năm 2018, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua việc nhận sáp nhập Các Công ty Bị Sáp nhập, dự thảo Hợp đồng Sáp nhập và Điều lệ Công ty Nhận Sáp nhập.

Vào ngày 25 tháng 1 năm 2018, theo các Nghị quyết số 02/2018/NQ-ĐHĐCĐ-TLP và số 01/2018/NQ-ĐHĐCĐ-VH, Đại hội đồng cổ đông của Công ty Tân Liên Phát và Công ty Quản lý BĐS Vinhomes đã thông qua việc sáp nhập các công ty này vào Công ty, dự thảo Hợp đồng Sáp nhập và Điều lệ Công ty Nhận Sáp nhập.

Theo đó, sau khi hoàn thành thủ tục đăng ký kinh doanh sáp nhập, Các Công ty Bị Sáp nhập sẽ chấm dứt tồn tại, Công ty Nhận Sáp nhập được thừa kế toàn bộ tài sản, dự án, các quyền và lợi ích hợp pháp, chịu trách nhiệm về các khoản nợ chưa thanh toán của Các Công ty Bị Sáp nhập một cách toàn bộ và nguyên trạng.

Theo Hợp đồng sáp nhập ngày 27 tháng 1 năm 2018 được ký kết giữa Công ty với Công ty Tân Liên Phát và Công ty Quản lý BĐS Vinhomes, số lượng cổ phần được Công ty Nhận Sáp nhập phát hành thêm là 1.036.500.000 cổ phần với mệnh giá 10.000 VND/cổ phần để hoán đổi với cổ phần của Các Công ty Bị Sáp nhập theo tỷ lệ hoán đổi 1:1 (01 cổ phần của Công ty Nhận Sáp nhập đổi 01 cổ phần của Các Công ty Bị Sáp nhập). Việc phát hành cổ phần để hoán đổi theo Hợp đồng Sáp nhập làm tăng vốn cổ phần của Công ty thêm 10.365.000.000.000 VND.

Theo Nghị quyết số 05/2018/NQ-HĐQT-HANOI CITY ngày 27 tháng 1 năm 2018, Hội đồng Quản trị của Công ty đã thông qua việc tăng vốn điều lệ của Công ty từ 2.000.000.000.000 VND lên mức 28.365.000.000.000 VND sau khi kết thúc đợt chào bán cổ phần riêng lẻ, phát hành cổ phần để chi trả cổ tức, phát hành cổ phần để hoán đổi theo Hợp đồng Sáp nhập nêu trên.

Vào ngày 1 tháng 2 năm 2018, Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 18 phê duyệt việc tăng vốn điều lệ của Công ty lên mức 28.365.000.000.000 VND.



# Công ty Cổ phần Vinhomes

[tên trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội]

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH TĂNG VỐN CỔ PHẦN (tiếp theo)  
cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2017 đến ngày 5 tháng 2 năm 2018

## 4. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY 5 THÁNG 2 NĂM 2018

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ sau ngày 5 tháng 2 năm 2018 yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong Báo cáo tình hình tăng vốn cổ phần.



Nguyễn Thị Hồng Trang  
Người lập



Bùi Thị Hà  
Kế toán trưởng



CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES  
Nguyễn Việt Quang  
Tổng Giám đốc

Ngày 5 tháng 2 năm 2018

