

Công ty Cổ phần Vinhomes

Báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần

cho giai đoạn từ ngày 6 tháng 2 năm 2018 đến
ngày 12 tháng 2 năm 2018

Công ty Cổ phần Vinhomes

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Báo cáo kiểm toán độc lập	1 - 2
Báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần	3
Thuyết minh báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần	4 - 6



Số tham chiếu: 60871645/19898083

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông của Công ty Cổ phần Vinhomes

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần tại ngày 12 tháng 2 năm 2018 và cho giai đoạn từ ngày 6 tháng 2 năm 2018 đến ngày 12 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 12 tháng 2 năm 2018 và được trình bày từ trang 3 đến trang 6, và các thuyết minh báo cáo kèm theo (sau đây gọi chung là "Báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần"). Báo cáo tình hình thay đổi 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 thay đổi 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 thay đổi 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 thay đổi 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 thay đổi 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 thay đổi 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 thay đổi 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 thay đổi 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 thay đổi 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 thay đổi vốn cổ phần tại ngày 12 tháng 2 năm 2018 và cho giai đoạn từ ngày 6 tháng 2 năm 2018 đến ngày 12 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 thay đổi 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 thay đổi vốn cổ phần, trong đó mô tả chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần. Báo cáo tình hình thay đổi 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 12 tháng 2 năm 2018 và cho giai đoạn từ ngày 6 tháng 2 năm 2018 đến ngày 12 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 12 tháng 2 năm 2018

081
C
T
NST
VIỆ
CHI
HÀ
V KIẾ

Công ty Cổ phần Vinhomes

BÁO CÁO TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN CỔ PHẦN
cho giai đoạn từ ngày 6 tháng 2 năm 2018 đến ngày 12 tháng 2 năm 2018

	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND Cho giai đoạn từ ngày 6 tháng 2 năm 2018 đến ngày 12 tháng 2 năm 2018
Số dư tại ngày 6 tháng 2 năm 2018		
- Vốn cổ phần đã phát hành		<u>28.365.000.000.000</u>
		28.365.000.000.000
Thay đổi trong kỳ	3	
- Giảm vốn cổ phần do tách Công ty		<u>(1.568.884.500.000)</u>
		(1.568.884.500.000)
Số dư tại ngày 12 tháng 2 năm 2018		
- Vốn cổ phần đã phát hành		<u>26.796.115.500.000</u>
		26.796.115.500.000

Nguyễn Thị Hồng Trang
Người lập

Bùi Thị Hà
Kế toán trưởng



Nguyễn Việt Quang
Tổng Giám đốc

Ngày 12 tháng 2 năm 2018

Công ty Cổ phần Vinhomes

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN CỔ PHẦN
cho giai đoạn từ ngày 6 tháng 2 năm 2018 đến ngày 12 tháng 2 năm 2018

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty"), tên trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội, là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0103022741, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp vào ngày 6 tháng 3 năm 2008 và được cấp lại Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0102671977 vào ngày 5 tháng 8 năm 2010. Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 19 được cấp ngày 2 tháng 2 năm 2018, Công ty được đổi tên thành Công ty Cổ phần Vinhomes. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 20, được cấp ngày 12 tháng 2 năm 2018.

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 thay đổi 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 thay đổi vốn cổ phần này để nộp cho các cơ quan quản lý Nhà nước theo quy định của pháp luật cho mục đích tách Công ty thành Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty Bị Tách") và Công ty TNHH Kinh doanh và Phát triển Đô thị Nam Hà Nội ("Công ty Được Tách") theo Nghị quyết số 02/2018/NQ/ĐHĐCĐ-VINHOMES JSC của Đại hội đồng cổ đông Công ty ngày 5 tháng 2 năm 2018.

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

Công ty Cổ phần Vinhomes

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN CỔ PHẦN (tiếp theo)
cho giai đoạn từ ngày 6 tháng 2 năm 2018 đến ngày 12 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 thay đổi 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: 10.000 VND/cổ phần.
- ▶ Trong trường hợp tách Công ty, vốn cổ phần đã phát hành của Công ty Bị Tách được ghi giảm theo công thức sau đây:

Vốn cổ phần giảm do tách Công ty = số lượng cổ phần của Công ty Bị Tách được chuyển cùng với tài sản, quyền và nghĩa vụ tương ứng của Công ty Bị Tách sang Công ty Được Tách (X) mệnh giá mỗi cổ phần.

Trong đó:

- ▶ Số lượng cổ phần của Công ty Bị Tách được chuyển cùng với tài sản, quyền và nghĩa vụ tương ứng của Công ty Bị Tách sang Công ty Được Tách: 156.888.450 cổ phần của Công ty Bị Tách tương ứng với tài sản của Công ty Bị Tách là khoản đầu tư tài chính vào cổ phần Công ty Cổ phần Vincom Retail;
- ▶ Mệnh giá mỗi cổ phần: 10.000 VND/cổ phần.

3. THAY ĐỔI VỐN CỔ PHẦN

Vào ngày 5 tháng 2 năm 2018, Đại hội đồng cổ đông của Công ty đã thông qua Nghị quyết số 02/2018/NQ/ĐHĐCĐ-VINHOMES JSC về phương án tách công ty như sau:

- ▶ Công ty Bị Tách sẽ chuyển một phần cổ phần của cổ đông hiện hữu là Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ của Công ty, cùng với tài sản, quyền và nghĩa vụ tương ứng của Công ty để thành lập Công ty Được Tách; và
- ▶ Công ty Được Tách nhận chuyển giao/kế thừa và chịu trách nhiệm tiếp tục thực hiện các quyền, lợi ích, nghĩa vụ hợp pháp đối với tài sản là khoản đầu tư tài chính của Công ty Bị Tách tương ứng với 156.888.450 cổ phần Công ty Cổ phần Vincom Retail.

Sau khi hoàn thành thủ tục tách Công ty, Công ty không bị chấm dứt tồn tại. Công ty vẫn tiếp tục thực hiện và hưởng mọi quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp liên quan đến toàn bộ tài sản còn lại của Công ty.

Giao dịch tách Công ty này đã làm giảm 1.568.884.500.000 VND giá trị vốn cổ phần đã phát hành của Công ty (tương ứng với 156.888.450 cổ phần theo mệnh giá 10.000 VND/cổ phần).

Vào ngày 12 tháng 2 năm 2018, Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 20 phê duyệt việc giảm vốn điều lệ của Công ty xuống còn 26.796.115.500.000 VND.

Công ty Cổ phần Vinhomes

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN CỔ PHẦN (tiếp theo)
cho giai đoạn từ ngày 6 tháng 2 năm 2018 đến ngày 12 tháng 2 năm 2018

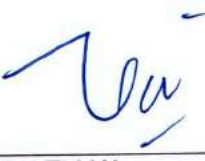
3. THAY ĐỔI VỐN CỔ PHẦN (tiếp theo)

Cũng vào ngày 12 tháng 2 năm 2018, Công ty Được Tách, với tên là Công ty TNHH Kinh doanh và Phát triển Đô thị Nam Hà Nội, đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu với vốn điều lệ là 1.568.884.500.000 VND.

4. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY 12 THÁNG 2 NĂM 2018

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ sau ngày 12 tháng 2 năm 2018 yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong Báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần.


Nguyễn Thị Hồng Trang
Người lập


Bùi Thị Hà
Kế toán trưởng



Nguyễn Việt Quang
Tổng Giám đốc

Ngày 12 tháng 2 năm 2018