

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

Báo cáo tài chính riêng

Quý IV 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>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Bảng cân đối kế toán riêng	4 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	8 - 9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	12 - 56

Công ty Cổ phần Vinhomes

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

THÔNG TIN CHUNG

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 Doanh nghiệp 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 25, được cấp ngày 08 tháng 11 năm 2018.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là phát triển và kinh doanh bất động sản, cho thuê văn phòng, cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan.

Công ty có trụ sở chính đặt tại số 458, Phố Minh Khai, Phường Vĩnh Tuy, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP là công ty mẹ của Công ty. Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và các công ty con sau đây được gọi chung là Tập đoàn.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Phạm Nhật Vượng	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Bà Mai Hương Nội	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Bà Nguyễn Diệu Linh	Phó Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 18 tháng 7 năm 2018
Ông Nguyễn Việt Quang	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Bà Cao Thị Hà An	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Ông Varun Kapur	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Ông Mueen Uddeen	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Ông Phạm Thiếu Hoa	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Bà Nguyễn Mai Hoa	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Phạm Khôi Nguyên	Trưởng Ban	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Bà Lê Thị Kim Thanh	Trưởng Ban	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Bà Đoàn Thị Thu Mai	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Bà Lê Thị Duyên	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Bà Đoàn Thị Bích Ngọc	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Bà Đoàn Thị Hà	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018

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

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Nguyễn Diệu Linh	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 23 tháng 2 năm 2018
Ông Nguyễn Việt Quang	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 23 tháng 2 năm 2018
Bà Nguyễn Thị Thu Hoài	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
		Miễn nhiệm ngày 4 tháng 6 năm 2018
Ông Douglas John Farrell	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Bà Nguyễn Ngọc Thúy Linh	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Ông Nguyễn Đức Quang	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Bà Nguyễn Mai Hoa	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Ông Phạm Thiếu Hoa	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Phí Thị Thục Nga	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
		Bổ nhiệm ngày 8 tháng 6 năm 2018
Bà Mai Thu Thủy	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Ông Nguyễn Văn Trai	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 1 tháng 6 năm 2018
Ông Phạm Văn Khương	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 01 tháng 10 năm 2018
Bà Đào Thị Thiên Hương	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 10 tháng 1 năm 2019

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty

- ▶ tới ngày 22 tháng 2 năm 2018 là Ông Nguyễn Việt Quang;
- ▶ từ ngày 23 tháng 2 năm 2018 tới ngày 11 tháng 6 năm 2018 là Bà Nguyễn Diệu Linh, Tổng Giám đốc; và
- ▶ từ ngày 12 tháng 6 năm 2018 đến ngày lập báo cáo này là Bà Nguyễn Diệu Linh, Tổng Giám đốc, Ông Nguyễn Văn Trai, Phó Tổng Giám đốc và Ông Phạm Nhật Vượng, Chủ tịch Hội đồng Quản trị.

Bà Lê Thị Hải Yến được người đại diện theo pháp luật của Công ty ủy quyền ký các báo cáo tài chính của Công ty theo Giấy ủy quyền ngày 1 tháng 3 năm 2018.

Công ty Cổ phần Vinhomes

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính riêng; và
- lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo việc các số sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính riêng của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các số sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính. Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 30 tháng 1 năm 2019.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con.



Lê Văn Tuấn
Giám đốc tài chính

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 1 năm 2019

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		64.539.210.198.594	11.947.686.826.096
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	1.032.920.893.977	473.221.202.726
111	1. Tiền		547.827.322.189	229.984.832.159
112	2. Các khoản tương đương tiền		485.093.571.788	243.236.370.567
120	II. Đầu tư ngắn hạn	5	543.306.657.798	-
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		543.306.657.798	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		46.631.858.217.526	11.110.791.395.609
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	17.566.250.546.285	10.684.882.751.065
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	754.784.545.489	182.684.817.722
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	23.257.439.663	191.999.942.002
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	28.307.966.291.263	67.267.554.125
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(20.400.605.174)	(16.043.669.305)
140	IV. Hàng tồn kho	10	10.492.240.047.010	127.220.706.982
141	1. Hàng tồn kho		10.653.595.481.598	127.220.706.982
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(161.355.434.588)	-
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		5.838.884.382.283	236.453.520.779
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	365.250.141.154	4.862.951.921
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	19	37.597.058.305	35.012.101.873
155	3. Tài sản ngắn hạn khác	12	5.436.037.182.824	196.578.466.985

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		71.506.123.111.832	13.043.630.332.920
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		36.030.708.403	5.128.683.218
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	7	-	3.257.497.661
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	36.030.708.403	1.871.185.557
220	II. Tài sản cố định		248.107.003.802	1.204.261.364.278
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	220.615.581.378	1.198.373.384.050
222	Nguyên giá		258.704.329.807	1.288.973.307.066
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(38.088.748.429)	(90.599.923.016)
227	2. Tài sản cố định vô hình		27.491.422.424	5.887.980.228
228	Nguyên giá		48.393.731.812	6.646.445.807
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(20.902.309.388)	(758.465.579)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	3.323.250.638.461	163.038.247.202
231	1. Nguyên giá		3.467.519.792.114	196.220.103.796
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(144.269.153.653)	(33.181.856.594)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	16	385.803.425.173	15.282.099.346
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		385.803.425.173	15.282.099.346
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	17	65.884.075.729.376	11.651.058.514.300
251	1. Đầu tư vào công ty con	17.1	65.477.666.564.869	9.905.433.104.300
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17.2	356.409.164.507	1.695.625.410.000
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	17	50.000.000.000	50.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		1.628.855.606.617	4.861.424.576
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	105.236.498.323	-
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	30.3	181.282.580.508	4.861.424.576
268	3. Tài sản dài hạn khác	12	1.342.336.527.786	-
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		136.045.333.310.426	24.991.317.159.016

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		96.585.713.042.429	17.749.068.936.237
310	I. Nợ ngắn hạn		28.598.825.908.104	12.274.004.394.586
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18.1	1.319.108.548.410	548.974.545.412
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18.2	5.543.491.617.180	179.720.881.585
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	1.002.021.558.380	43.260.650.737
314	4. Phải trả người lao động		-	324.659.886
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	3.844.679.951.189	1.304.386.713.885
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	509.949.669.205	6.615.841.241
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	22	6.399.634.986.264	567.721.101.840
320	8. Vay ngắn hạn	23	9.979.939.577.476	9.623.000.000.000
330	II. Nợ dài hạn		67.986.887.134.325	5.475.064.541.651
333	1. Chi phí phải trả dài hạn		1.776.533.843.498	-
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	21	1.460.473.837.287	-
337	3. Phải trả dài hạn khác		-	4.451.059.853
338	4. Vay dài hạn	23	64.608.324.468.532	5.414.121.466.418
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn	24	141.554.985.008	56.492.015.380

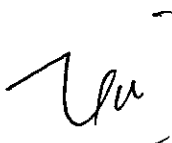
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		39.459.620.267.997	7.242.248.222.779
410	I. Vốn chủ sở hữu	25	39.459.620.267.997	7.242.248.222.779
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		33.495.139.180.000	2.000.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		33.495.139.180.000	2.000.000.000.000
421	2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		5.964.481.087.997	5.242.248.222.779
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		-	3.429.835.390.784
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		5.964.481.087.997	1.812.412.831.995
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		136.045.333.310.426	24.991.317.159.016



Phùng Thị Bích Hồng
Người lập



Bùi Thị Hà
Kế toán trưởng



Lê Thị Hải Yến
Giám đốc tài chính

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 1 năm 2019

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV năm 2018	Quý IV năm 2017	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	7.135.442.104.944	1.352.196.687.720	16.810.427.484.065	11.007.644.538.247
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26.1	-	-	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	7.135.442.104.944	1.352.196.687.720	16.810.427.484.065	11.007.644.538.247
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27	(6.015.905.619.556)	(1.155.009.470.990)	(12.538.111.263.668)	(6.962.836.565.920)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.119.536.485.388	197.187.216.730	4.272.316.220.397	4.044.807.972.327
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26.2	3.402.305.674.614	(756.403.230)	15.411.150.250.194	85.191.392.410
22	7. Chi phí tài chính	28	(1.679.213.319.567)	(278.604.510.102)	(4.369.044.441.593)	(831.218.743.685)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu		(1.677.462.612.181)	(278.385.707.790)	(4.358.266.061.158)	(830.847.132.323)
25	8. Chi phí bán hàng	29	(126.362.654.747)	(78.752.746.871)	(503.051.894.344)	(874.294.692.266)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	(117.489.576.274)	46.731.055.915	(480.736.158.050)	(185.730.665.237)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		2.598.776.609.414	(114.195.387.558)	14.330.663.976.604	2.238.755.263.549

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV năm 2018	Quý IV năm 2017	Năm nay	Năm trước
31	11. Thu nhập khác		3.249.687.236	414.873.043	85.176.677.782	12.892.183.545
32	12. Chi phí khác		(96.142.433.652)	(6.831.789.774)	(131.368.994.683)	(7.252.176.917)
40	13. Lợi nhuận khác		(92.892.746.416)	(6.416.916.731)	(46.192.316.901)	5.640.006.628
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		2.505.883.862.998	(120.612.304.289)	14.284.471.659.703	2.244.395.270.177
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30.1	(708.033.160.434)	30.713.666.634	(2.571.943.602.794)	(432.936.660.011)
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	30.3	149.237.847.331	549.221.829	170.043.387.197	954.221.829
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		1.947.088.549.895	(89.349.415.826)	11.882.571.444.106	1.812.412.831.995

Phùng Thị Bích Hồng
Người lập

Bùi Thị Hà
Kế toán trưởng



Lê Thị Hải Yến
Giám đốc tài chính

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 1 năm 2019

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018


Đơn vị tính: VND


Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		14.284.471.659.703	2.244.395.270.177
	<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình		122.029.246.500	52.127.087.719
03	Các khoản dự phòng		330.153.504.461	27.479.174.180
04	Lỗ/(lãi) chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(2.153.262.742)	533.860
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(3.290.169.845.698)	(85.191.392.410)
06	Chi phí lãi vay		4.358.266.061.158	830.847.132.323
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		15.802.597.363.382	3.069.657.805.849
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(15.787.196.573.846)	(2.270.211.622.454)
10	Giảm hàng tồn kho		3.812.944.482.134	4.601.881.770.842
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(9.446.734.833.790)	(10.584.624.632.584)
12	Giảm chi phí trả trước		590.589.100.654	302.889.243.927
14	Tiền lãi vay đã trả		(2.146.322.011.396)	(464.014.474.976)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	19	(2.221.596.726.127)	(638.996.390.860)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(9.395.719.198.989)	(5.983.418.300.256)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(456.887.957.681)	(52.268.289.473)
22	Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		841.086.461.130	
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(3.754.454.730.282)	(170.000.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		1.166.105.309.939	347.359.866.717
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(84.602.092.096.292)	(3.190.722.718.500)
26	Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác		32.268.820.793.873	791.455.329.200
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		2.482.486.105.173	102.138.212.271
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(52.054.927.114.140)	(2.172.037.599.785)

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


Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		12.000.000.000.000	-
33	Tiền thu từ đi vay và phát hành trái phiếu		128.084.784.646.821	28.954.764.877.000
34	Tiền trả nợ gốc vay và nợ trái phiếu		(77.176.591.905.183)	(20.716.030.111.702)
36	Cổ tức đã trả		(900.000.000.000)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		62.008.192.741.638	8.238.734.765.298
50	Tăng/(giảm) tiền và tương đương tiền thuần trong năm		557.546.428.509	83.278.865.257
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		473.221.202.726	389.942.871.329
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		2.153.262.742	(533.860)
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	1.032.920.893.977	473.221.202.726


Phùng Thị Bích Hồng
Người lập


Bùi Thị Hà
Kế toán trưởng




Giám đốc tài chính

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 1 năm 2019

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

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 Doanh nghiệp 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 25, được cấp ngày 08 tháng 11 năm 2018.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là phát triển và kinh doanh bất động sản, cho thuê văn phòng, cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan.

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.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh bình quân của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty bắt đầu từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ bản cho đến thời điểm hoàn thiện. Do vậy, chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty là trong vòng từ 12 tháng đến 36 tháng.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của các hoạt động khác của Công ty thông thường là trong vòng 12 tháng.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 6.500.

Tính chất mùa vụ của hoạt động ảnh hưởng đến báo cáo

Do đặc tính của ngành kinh doanh bất động sản, doanh thu cho thuê và cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản dự kiến sẽ ổn định trong suốt cả năm trừ khi Công ty đưa các sản phẩm đầu tư mới vào thị trường. Trong khi đó, doanh thu chuyển nhượng bất động sản phụ thuộc vào tình trạng hoàn thành của các dự án bất động sản và tình hình thị trường tại thời điểm các dự án được chào bán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty có 17 công ty con bao gồm các công ty con trực tiếp và các công ty con gián tiếp. Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ biểu quyết, tỷ lệ lợi ích của Công ty trong các công ty con này như sau:

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích (%)</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính</i>
1	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái ("Công ty Sinh Thái") (*)	98,18	98,76	Số 191, Phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
2	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm ("Công ty Đô thị Gia Lâm") (*)	99,39	98,16	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
3	Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt-Nam ("Công ty Đầu tư Việt Nam") (*)	69,05	68,64	Số 191, Phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
4	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Prime Land ("Công ty Prime Land") (*)	92,47	92,37	Thôn Yên Nhân, Xã Tiên Phong, Huyện Mê Linh, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
5	Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ ("Công ty Cần Giờ")	99,89	99,89	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
6	Công ty TNHH Bất động sản Tây Tăng Long ("Công ty Tây Tăng Long")	90,00	90,00	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
7	Công ty TNHH Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya Việt Nam ("Công ty ĐTĐH Berjaya")	97,90	97,90	Tầng 20A, Tòa nhà Đồng Khởi Vincom Center, 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
8	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia ("Công ty Hoàng Gia")	57,85	57,85	Số 72A Nguyễn Trãi, Phường Thượng Đình, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
9	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Vinpearl Làng Vân ("Công ty Vinpearl Làng Vân") (*)	99,00	95,82	Số 7 Trường Sa, Phường Hòa Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích (%)</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính</i>
10	Công ty TNHH Metropolis Hà Nội ("Công ty Metropolis Hà Nội")	100,00	100,00	Lô đất HH Phạm Hùng, Phường Mỹ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
11	Công ty TNHH Trung tâm Tài chính Việt Nam Berjaya ("Công ty TTTC Berjaya")	67,50	67,50	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, Số 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
12	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn ("Công ty Thái Sơn") (*)	100,00	99,99	Số 290, Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
13	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Phát triển Đô thị Tây Hà Nội ("Công ty Tây Hà Nội") (*)	100,00	99,99	T4-L2-10, Phòng 10, Tầng 2, Tòa nhà T4, TTTM Times City, Số 458 Minh Khai, Phường Vĩnh Tuy, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
14	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đất Rộng Vàng ("Công ty Đất Rộng Vàng")	100,00	99,99	Số 290, Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
15	Công ty TNHH Thương mại Đầu tư và Phát triển Thiên Niên Kỳ ("Công ty Thiên Niên Kỳ")	100,00	100,00	Tầng 20A, Tòa nhà Đồng Khởi Vincom Center, Số 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
16	Công ty Cổ phần GS Cử Chi ("Công ty GS Cử Chi") (*)	100,00	99,90	Tầng 20A, TTTM Vincom Center Đồng Khởi, số 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
17	Công ty TNHH Kinh doanh và Phát triển Thương mại An Thịnh ("Công ty An Thịnh")	85,00	85,00	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

(*) Tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ biểu quyết trong các công ty con này khác nhau do Công ty kiểm soát các công ty con này gián tiếp thông qua các công ty con khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng*

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▼ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▼ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▼ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▼ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▼ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính riêng được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Nhật ký chung.

2.3 *Kỳ kế toán năm*

Kỳ kế toán năm của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính riêng bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

Báo cáo tài chính riêng được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.2 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Hàng hoá bất động sản

Bất động sản, quyền sử dụng đất được mua hoặc được xây dựng để bán hoặc để cho thuê dài hạn đáp ứng được điều kiện ghi nhận doanh thu một lần trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hoá bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hoá bất động sản bao gồm:

- Chi phí tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, các chi phí phát triển đất;
- Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của hàng hoá bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành hàng hoá bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của hàng hoá bất động sản đó.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hoá tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dự tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.5 Thuê tài sản

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Thỏa thuận thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thỏa thuận thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán riêng. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến. Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	44 - 47 năm
Máy móc, thiết bị	5 - 10 năm
Phương tiện vận tải	6 - 9 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 5 năm
Phần mềm máy tính	3 - 5 năm
Tài sản khác	2 - 5 năm

3.8 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Quyền sử dụng đất có thời hạn	47 - 49 năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	27 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	9 năm

Công ty không trích khấu hao đối với quyền sử dụng đất lâu dài được ghi nhận là bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư được ngừng ghi nhận trong bảng cân đối kế toán riêng sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ được thực hiện khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ được thực hiện khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.9 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

3.10 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn trên bảng cân đối kế toán riêng và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

Chi phí trả trước ngắn hạn bao gồm chi phí môi giới bán căn hộ, thuê thu nhập doanh nghiệp tạm tính cho các khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng mua căn hộ của Dự án Vinhomes Times City và các chi phí trả trước ngắn hạn khác dự kiến mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian một chu kỳ kinh doanh.

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

Khoản đầu tư vào công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối từ lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc kỳ kế toán theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 28 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa. Các khoản phải trả nhà thầu xây dựng cho dự án bất động sản được ghi nhận theo biên bản nghiệm thu khối lượng giữa hai bên, không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.13 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

Công ty ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả của một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Khi Công ty cho rằng một phần hoặc toàn bộ chi phí để thanh toán một khoản dự phòng sẽ được hoàn lại, ví dụ như thông qua hợp đồng bảo hiểm, khoản bồi hoàn này chỉ được ghi nhận là một tài sản riêng biệt khi việc nhận được bồi hoàn là gần như chắc chắn. Chi phí liên quan đến các khoản dự phòng được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng sau khi đã trừ đi các khoản bồi hoàn.

Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì giá trị của một khoản dự phòng cần được chiết khấu về giá trị hiện tại sử dụng tỷ lệ chiết khấu là tỷ lệ trước thuế và phản ánh rõ những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khi giá trị của khoản dự phòng được chiết khấu, phần tăng lên theo thời gian của khoản dự phòng được ghi nhận là chi phí tài chính.

Dự phòng chi phí bảo hành cho căn hộ

Công ty ước tính chi phí dự phòng bảo hành dựa trên doanh thu và các thông tin hiện có về việc sửa chữa của các căn hộ và biệt thự đã bán trong quá khứ.

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán;
- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch; và
- Giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán hoặc tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên thực hiện thanh toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ theo nguyên tắc sau:

- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch hoặc tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên thực hiện thanh toán.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

3.15 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các nhà đầu tư/cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt, và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

3.16 Tiền trả trước từ khách hàng mua căn hộ, biệt thự, nhà phố thương mại

Các khoản tiền khách hàng ứng trước để mua căn hộ, biệt thự, nhà phố thương mại trong tương lai mà chưa đủ điều kiện để được ghi nhận là doanh thu trong năm được phản ánh trong tài khoản "Người mua trả tiền trước" trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ. Các khoản hỗ trợ theo chương trình bán hàng mang tính chất giảm trừ vào doanh thu được ghi giảm vào chỉ tiêu "Người mua trả tiền trước" đối với các căn hộ, biệt thự, nhà phố thương mại trong tương lai chưa đủ điều kiện ghi nhận là doanh thu trong kỳ.

3.17 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận khi phần lớn các rủi ro và lợi ích trọng yếu gắn liền với quyền sở hữu bất động sản được chuyển giao cho người mua.

Doanh thu cho thuê bất động sản

Doanh thu từ cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Doanh thu từ hoạt động hợp tác đầu tư

Thu nhập từ hoạt động hợp tác đầu tư được xác định là phần doanh thu được chia sẻ và xác định một cách chắc chắn theo hợp đồng hợp tác đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.17 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi dịch vụ được cung cấp cho khách hàng.

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận là doanh thu khi quyền lợi được nhận cổ tức của Công ty với tư cách là nhà đầu tư được xác định.

Thu nhập từ kinh doanh chứng khoán và hoạt động chuyển nhượng vốn

Thu nhập từ hoạt động kinh doanh chứng khoán và chuyển nhượng vốn được xác định là phần chênh lệch giữa giá bán và giá vốn chứng khoán hoặc phần vốn chuyển nhượng. Thu nhập này được ghi nhận vào ngày phát sinh giao dịch, tức là khi hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện.

3.18 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi doanh nghiệp có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính riêng.

Thuế thu nhập hoãn lại phải nộp được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi có khả năng kiểm soát thời gian hoãn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.18 Thuế (tiếp theo)

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:

- đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.19 Thông tin theo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Hoạt động kinh doanh bất động sản và các dịch vụ liên quan là hoạt động chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Công ty, trong khi các khoản doanh thu khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Công ty, do vậy Ban Tổng Giám đốc cho rằng Công ty hoạt động trong một bộ phận kinh doanh duy nhất. Hơn nữa, Ban Tổng Giám đốc cũng xác định báo cáo bộ phận của Công ty theo khu vực địa lý được dựa theo địa điểm của tài sản là ở Việt Nam.

3.20 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

3.21 Sáp nhập công ty

Giao dịch sáp nhập công ty trong trường hợp Công ty là Công ty nhận sáp nhập và Công ty bị sáp nhập không phải là công ty con của Công ty được thực hiện như sau:

- Tài sản, nợ phải trả và vốn chủ sở hữu trên Bảng cân đối kế toán riêng của các Công ty bị sáp nhập được ghi nhận là số phát sinh trong kỳ theo giá trị ghi sổ tại ngày sáp nhập;
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng phản ánh kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty và các Công ty bị sáp nhập từ thời điểm sáp nhập; và
- Không có lợi thế thương mại phát sinh từ giao dịch sáp nhập.

Trường hợp Công ty là công ty mẹ thực hiện sáp nhập toàn bộ tài sản và nợ phải trả của công ty con vào công ty mẹ (công ty mẹ kế thừa toàn bộ quyền lợi và nghĩa vụ của công ty con) được thực hiện như sau:

- Công ty ghi giảm giá trị ghi sổ khoản đầu tư vào công ty con;
- Ghi nhận toàn bộ tài sản, nợ phải trả của công ty con bị giải thể vào Bảng cân đối kế toán của công ty theo giá trị hợp lý tại ngày sáp nhập; và
- Phần chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư vào công ty con và giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả được ghi nhận vào doanh thu hoạt động lãi chính hoặc chi phí tài chính.

3.22 Chia tách công ty

Giao dịch chia tách công ty trong trường hợp Công ty là Công ty bị tách được thực hiện như sau:

- Tài sản, nợ phải trả chuyển sang cho công ty được tách được ghi giảm vào các khoản mục tương ứng trên Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ của Công ty theo giá trị ghi sổ tại ngày chia tách;
- Phần chênh lệch giữa tài sản, nợ phải trả chuyển sang cho công ty được tách được ghi giảm vào vốn chủ sở hữu trên Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ của Công ty; và
- Không có lãi lỗ phát sinh từ giao dịch chia tách.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2018

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	1.811.566.393	92.748.986
Tiền gửi ngân hàng	546.015.755.796	229.892.083.173
Các khoản tương đương tiền	485.093.571.788	243.236.370.567
TỔNG CỘNG	1.032.920.893.977	473.221.202.726

Các khoản tương đương tiền vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng có kỳ hạn từ 1 đến 3 tháng và hưởng lãi suất từ 4,6%/năm đến 5,5%/năm.

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị ghi sổ</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị ghi sổ</i>
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	543.306.657.798	543.306.657.798	-	-
TỔNG CỘNG	543.306.657.798	543.306.657.798	-	-

Các khoản tiền gửi ngân hàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 có kỳ hạn gốc từ 12 đến 13 tháng và hưởng lãi suất từ 6,3%/năm đến 7,1%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

6.1 Phải thu của khách hàng ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	2.282.927.620.481	770.910.318.354
Phải thu từ chuyển nhượng các khoản đầu tư	12.688.414.877.603	9.854.917.741.478
Phải thu từ dịch vụ tư vấn và quản lý bán hàng	1.283.311.887.047	-
Phải thu từ dịch vụ tư vấn quản lý, tổng thầu xây dựng	803.042.841.154	-
Phải thu từ cho thuê và cung cấp dịch vụ liên quan	56.475.063.170	59.054.691.233
Phải thu từ dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ khác	452.078.256.830	-
TỔNG CỘNG	<u>17.566.250.546.285</u>	<u>10.684.882.751.065</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu từ khách hàng</i>	<i>2.856.238.413.959</i>	<i>815.399.137.729</i>
<i>Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	<i>14.710.012.132.326</i>	<i>9.869.483.613.336</i>

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

Chủ yếu bao gồm số dư ứng trước cho các nhà cung cấp, nhà thầu thi công, các đơn vị tư vấn tham gia vào Dự án Vinhomes Central Park và một số dự án bất động sản khác do Công ty làm tổng thầu xây dựng.

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Các khoản cho vay đến hạn thu hồi	23.257.439.663	21.999.942.002
Các khoản cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	-	170.000.000.000
TỔNG CỘNG	<u>23.257.439.663</u>	<u>191.999.942.002</u>
Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi	(15.999.942.000)	(13.643.669.305)
Dài hạn		
Các khoản cho vay đối tác doanh nghiệp	-	3.257.497.661
TỔNG CỘNG	<u>-</u>	<u>3.257.497.661</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2018

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)	25.385.317.718.200	-
Phải thu lợi nhuận được chia (ii)	1.330.746.912.000	-
Phải thu từ tài khoản quản lý liên lập trung	-	53.070.861.526
Phải thu lãi cho vay, lãi đặt cọc và lãi tiền gửi	852.145.137.648	2.723.406.142
Phải thu từ các khoản thu chỉ hộ	70.372.914.394	5.027.005.262
Phải thu khác	669.383.609.021	6.446.281.195
TỔNG CỘNG	28.307.966.291.263	67.267.554.125
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên khác</i>	<i>14.949.229.024.641</i>	<i>13.721.738.671</i>
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (I huyết minh số 31)</i>	<i>13.358.737.266.622</i>	<i>53.545.815.454</i>
Dài hạn		
Phải thu khác	36.030.708.403	1.871.185.557
TỔNG CỘNG	36.030.708.403	1.871.185.557

- (i) Bao gồm một số khoản đặt cọc cho các đối tác doanh nghiệp cho mục đích đầu tư phát triển một số dự án bất động sản theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh; Các khoản đặt cọc này được đảm bảo bởi một số cổ phần trong các đối tác doanh nghiệp này.
- (ii) Phải thu lợi nhuận được chia từ các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh các dự án bất động sản và đã được thu bằng tiền tại ngày lập báo cáo tài chính này.

9. NỢ XẤU

Nợ xấu của Công ty chủ yếu bao gồm các khoản phải thu gốc và lãi cho vay các đối tác doanh nghiệp đã quá hạn thanh toán:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
<i>Đối tượng nợ</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>
Đối tác doanh nghiệp	22.358.316.876	1.957.711.702	23.999.942.000	7.956.272.695
TỔNG CỘNG	22.358.316.876	1.957.711.702	23.999.942.000	7.956.272.695

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2018

10. HÀNG TỒN KHO

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	9.296.742.891.749	(93.118.670.268)	127.220.706.982	-
Bất động sản mua để bán và xây dựng đã hoàn thành (ii)	987.154.050.517	(68.236.764.320)	-	-
Hàng tồn kho khác	369.698.539.332	-	-	-
TỔNG CỘNG	10.653.595.481.598	(161.355.434.588)	127.220.706.982	-

- (i) Chủ yếu bao gồm chi phí xây dựng và phát triển các hạng mục căn hộ, biệt thự, văn phòng, trường học, khách sạn để bán thuộc Dự án Vinhomes Green Bay, Vinhomes Central Park, Dự án Vinhomes New Center Hà Tĩnh.
- (ii) Chủ yếu bao gồm các biệt thự mua để bán thuộc Dự án Vinhomes Thăng Long và Vinhomes Riverside.

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Chi phí bán hàng liên quan đến các căn hộ và biệt thự chưa bán giao	245.370.357.564	709.661.374
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	57.728.500.856	1.790.231.953
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	62.151.282.734	2.363.058.594
TỔNG CỘNG	365.250.141.154	4.862.951.921
Dài hạn		
Chi phí trả trước liên quan đến hoạt động cho thuê các căn hộ biệt thự	44.515.415.734	-
Chi phí công cụ, dụng cụ	27.052.408.997	-
Chi phí trả trước dài hạn khác	33.668.673.592	-
TỔNG CỘNG	105.236.498.323	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2018

12. TÀI SẢN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)	5.239.458.715.839	-
Hệ thống thiết bị điện (ii)	196.578.466.985	196.578.466.985
TỔNG CỘNG	5.436.037.182.824	196.578.466.985
<i>Trong đó:</i>		
<i>Đặt cọc cho các bên khác</i>	<i>736.984.500.000</i>	<i>196.578.466.985</i>
<i>Đặt cọc cho các bên liên quan</i> <i>(Thuyết minh số 31)</i>	<i>4.502.474.215.839</i>	<i>-</i>
Dài hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)	310.000.000.000	-
Đặt cọc cho mục đích thương mại (iii)	1.032.336.527.786	-
TỔNG CỘNG	1.342.336.527.786	-
<i>Trong đó:</i>		
<i>Đặt cọc cho các bên khác</i>	<i>1.032.336.527.786</i>	<i>-</i>
<i>Đặt cọc cho các bên liên quan</i> <i>(Thuyết minh số 31)</i>	<i>310.000.000.000</i>	<i>-</i>

- (i) Đây là các khoản đặt cọc cho các đối tác doanh nghiệp để mua cổ phần/phần vốn góp và nhận chuyển nhượng/hợp tác phát triển một số dự án bất động sản.
- (ii) Đây là hệ thống thiết bị điện sẽ được Công ty chuyển giao lại cho Tổng Công ty Điện lực Thành phố Hà Nội.
- (iii) Khoản đặt cọc cho một đối tác doanh nghiệp với lãi suất được xác định theo lãi suất huy động tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng (lãi trả sau) của Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam, lãi suất được điều chỉnh ba tháng một lần. Tiền đặt cọc và lãi cọc sẽ được chuyển thành khoản thanh toán tương ứng với 10% giá trị nghiệm thu theo các hợp đồng chi tiết được ký kết và thực hiện giữa Công ty và đối tác doanh nghiệp này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2018

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tài sản cố định khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:						
Số đầu năm	1.089.069.323.567	198.357.563.954	1.434.610.455	51.445.454	60.363.636	1.288.973.307.066
Mua và xây dựng hoàn thành trong năm	151.324.030.761	62.056.233.663	2.086.570.715	515.170.623	1.082.528.181	217.064.533.943
Tăng do sáp nhập công ty	-	15.660.949.579	5.177.091.188	2.245.979.352	11.015.399.907	34.099.420.026
Thanh lý, nhượng bán	(679.572.372.047)	(103.565.609.538)	-	-	-	(783.137.981.585)
Phân loại sang bất động sản đầu tư	(409.496.951.520)	(88.797.998.123)	-	-	-	(498.294.949.643)
Số cuối năm	151.338.682.055	83.696.488.241	8.698.272.358	2.812.595.429	12.158.291.724	258.704.329.807
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	46.779.970.198	42.316.356.852	1.434.610.455	8.621.875	60.363.636	90.599.923.016
Khấu hao trong năm	25.142.518.844	15.238.779.480	533.958.250	124.302.536	5.130.974.693	46.170.533.803
Tăng do sáp nhập công ty	-	11.259.972.593	2.165.426.970	1.534.343.511	2.485.552.006	17.445.295.080
Thanh lý, nhượng bán	(59.362.552.250)	(31.869.324.852)	-	-	-	(91.231.877.102)
Phân loại sang bất động sản đầu tư	(10.103.286.311)	(14.791.840.057)	-	-	-	(24.895.126.368)
Số cuối năm	2.456.650.481	22.153.944.016	4.133.995.675	1.667.267.922	7.676.890.335	38.088.748.429
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	1.042.289.353.369	156.041.207.102	-	42.823.579	-	1.198.373.384.050
Số cuối năm	148.882.031.574	61.542.544.225	4.564.276.683	1.145.327.507	4.481.401.389	220.615.581.378

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2018

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Tổng cộng
Nguyên giá:				
Số đầu năm	-	149.492.371.864	46.727.731.932	196.220.103.796
Mua và xây dựng cơ bản hoàn thành	480.721.327.019	281.573.874.709	180.894.636.247	943.189.837.975
Tăng do sáp nhập công ty	2.020.225.038.752	1.318.768.782.884	92.050.559.938	3.431.044.381.574
Phân loại từ tài sản cố định hữu hình	45.664.206.200	363.832.745.320	88.797.998.123	498.294.949.643
Thanh lý, nhượng bán	(1.216.303.794.849)	(331.624.907.607)	-	(1.547.928.702.456)
Giảm khác	-	(53.300.778.417)	-	(53.300.778.417)
Số cuối năm	1.330.306.777.122	1.728.742.088.753	408.470.926.239	3.467.519.792.114
Giá trị khấu hao lũy kế:				
Số đầu năm	-	12.413.975.719	20.757.880.875	33.181.856.594
Khấu hao trong năm	31.086.531.001	23.720.888.080	16.618.045.822	71.425.464.903
Tăng do sáp nhập công ty	7.767.586.498	14.988.992.226	1.301.354.834	24.057.933.558
Phân loại từ tài sản cố định hữu hình	-	10.103.286.311	14.791.840.057	24.895.126.368
Thanh lý, nhượng bán	-	(8.734.307.114)	-	(8.734.307.114)
Giảm khác	-	(556.920.656)	-	(556.920.656)
Số cuối năm	38.854.117.499	51.935.914.566	53.479.121.588	144.269.153.653
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	-	137.078.396.145	25.959.851.057	163.038.247.202
Số cuối năm	1.291.452.659.623	1.676.806.174.187	354.991.804.651	3.323.250.638.461

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2018

15. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị là khoảng 218 tỷ VND. Các khoản chi phí đi vay này chủ yếu liên quan đến khoản vay trực tiếp nhằm đầu tư xây dựng Dự án Vinhomes Central Park. Chi phí lãi vay vốn hóa phát sinh từ các khoản vay có lãi suất từ 9,5%/năm đến 10%/năm.

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BÀN DỜ DANG

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Chi phí xây dựng hạng mục văn phòng của dự án Times City	200.635.139.475	-
Các dự án khác	185.168.285.698	15.282.099.346
TỔNG CỘNG	385.803.425.173	15.282.099.346

17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	<i>Thuyết minh</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
		<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
		<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Đầu tư vào công ty con	17.1	65.477.666.564.869	-	9.905.433.104.300	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17.2	356.409.164.507	-	1.695.625.410.000	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	(i)	50.000.000.000	-	50.000.000.000	-
TỔNG CỘNG		65.884.075.729.376	-	11.651.058.514.300	-

(i) Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 là khoản đầu tư vào trái phiếu của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam có giá trị ghi sổ là 50 tỷ VND. Thời hạn của khoản trái phiếu này là 120 tháng kể từ ngày 25 tháng 11 năm 2016 và hưởng lãi suất 7,57%/năm cho năm đầu tiên. Lãi suất trong các năm tiếp theo bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân kỳ hạn 12 tháng cộng biên độ 1%.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2018

17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

17.1 Đầu tư vào các công ty con

Thông tin chi tiết về các công ty con, tỷ lệ biểu quyết và tỷ lệ lợi ích của Công ty trong các công ty con được trình bày ở Thuyết minh số 1.

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng cổ phiếu	Giá trị (VND)	Số lượng cổ phiếu	Giá trị (VND)
Công ty Sinh Thái	294.552.000	6.556.318.241.300	294.552.000	6.556.318.241.300
Công ty Prime Land	54.888.900	875.539.352.347	-	-
Công ty Tây Tăng Long (i)	(*)	270.000.000.000	-	-
Công ty Cần Giờ	2.789.607.392	38.564.644.185.870	-	-
Công ty Metropolis Hà Nội (ii)	(*)	2.000.000.000.000	-	-
Công ty Hoàng Gia (iii)	141.330.000	2.019.657.117.638	-	-
Công ty Vinpearl Làng Vân (iv)	9.146.571	301.921.000.000	-	-
Công ty TTTC Berjaya (v)	(*)	2.008.689.792.400	-	-
Công ty Thái Sơn (vi)	1.064.000.000	10.700.000.000.000	-	-
Công ty Thiên Niên Kỷ (vii)	(*)	1.000.000.000.000	-	-
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinDS ("Công ty VinDS") (xiii)	-	-	(*)	693.000.000.000
Công ty Cổ phần Mễ Tri	-	-	81.732.000	2.656.114.863.000
Công ty GS Củ Chi (ix)	32.875.175	1.180.896.875.314	-	-
TỔNG CỘNG		65.477.666.564.869		9.905.433.104.300

(*) Đây là các công ty trách nhiệm hữu hạn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2018

17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

17.1 Đầu tư vào các công ty con (tiếp theo)

- (i) Vào ngày 18 tháng 1 năm 2018, Công ty đã mua 90% phần vốn góp trong Công ty Tây Tăng Long từ Tập đoàn Vingroup - Công ty CP, công ty mẹ, Công ty Sinh Thái, công ty con, và Công ty Vinpearl, một công ty trong cùng Tập đoàn, với tổng giá phí là 270 tỷ VND. Theo đó, Công ty Tây Tăng Long trở thành công ty con của Công ty. Tại ngày mua, Công ty Tây Tăng Long sở hữu một dự án bất động sản tiềm năng.
- (ii) Vào ngày 28 tháng 2 năm 2018, Công ty đã hoàn thành việc mua 100% phần vốn góp trong Công ty Metropolis Hà Nội từ Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce ("Công ty Vincommerce") với tổng giá phí là 2.000 tỷ VND. Theo đó, Công ty Metropolis Hà Nội trở thành công ty con của Công ty. Tại ngày mua, Công ty Metropolis Hà Nội sở hữu một dự án bất động sản tiềm năng.
- (iii) Vào ngày 27 tháng 2 năm 2018, Công ty đã hoàn tất việc mua 57,85% cổ phần của Công ty Hoàng Gia từ Tập đoàn Vingroup - Công ty CP, công ty mẹ, với tổng giá phí là 2.019,7 tỷ VND. Theo đó, Công ty Hoàng Gia trở thành công ty con của Công ty. Công ty Hoàng Gia sở hữu dự án phức hợp Vinhomes Royal City tại Đường Nguyễn Trãi, Quận Thanh Xuân, Hà Nội.
- (iv) Vào ngày 27 tháng 2 năm 2018, Công ty đã hoàn tất việc mua 91,47% cổ phần của Công ty Vinpearl Làng Vân từ Tập đoàn Vingroup - Công ty CP, công ty mẹ, và một số Công ty cùng Tập đoàn với tổng giá phí là 302 tỷ VND. Theo đó, Công ty Vinpearl Làng Vân trở thành công ty con của Công ty. Tại ngày mua, Công ty Vinpearl Làng Vân sở hữu một dự án bất động sản tiềm năng.
- (v) Vào ngày 7 tháng 3 năm 2018, Công ty đã hoàn tất việc góp vốn 2.009 tỷ vào Công ty TTTC Berjaya. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Công ty TTTC Berjaya là 67,5% và Công ty TTTC Berjaya trở thành công ty con của Công ty. Tại ngày góp vốn, Công ty TTTC Berjaya sở hữu một dự án bất động sản tiềm năng.
- (vi) Vào ngày 8 tháng 5 năm 2018, Công ty đã hoàn tất việc mua 96,47% cổ phần của Công ty Thái Sơn từ một đối tác doanh nghiệp với tổng giá phí là 1.700 tỷ VND. Tại ngày mua, Công ty Thái Sơn đang nắm giữ cổ phần của Công ty Đất Rộng Vàng và Công ty Tây Hà Nội với tỷ lệ biểu quyết tương ứng là 90,30% và 98,32%. Theo đó, thông qua giao dịch này, Công ty Đất Rộng Vàng và Công ty Tây Hà Nội trở thành công ty con của Công ty. Tại ngày mua, Công ty Tây Hà Nội sở hữu một dự án bất động sản tiềm năng. Sau đó, vào ngày 10 tháng 5 năm 2018, Công ty đã hoàn tất việc góp thêm 9.000 tỷ VND vào Công ty Thái Sơn và theo đó nâng tỷ lệ sở hữu của Công ty vào công ty này lên 99,44%.
- (vii) Vào ngày 1 tháng 6 năm 2018, Công ty đã hoàn tất việc mua 100% phần vốn góp trong Công ty Thiên Niên Kỷ từ Tập đoàn Vingroup - Công ty CP với tổng giá phí là 1.000 tỷ đồng. Đồng thời cùng ngày, Công ty Vicentra, một công ty cùng Tập đoàn, đã được sáp nhập vào Công ty Thiên Niên Kỷ.
- (viii) Vào ngày 3 tháng 1 năm 2018, theo Hợp đồng sáp nhập ký kết giữa Công ty Vincommerce, một công ty trong cùng Tập đoàn và Công ty VinDS, Công ty VinDS đã được sáp nhập vào Công ty Vincommerce, và Công ty VinDS chấm dứt tồn tại. Thông qua giao dịch sáp nhập này, Công ty đã chuyển sang nắm giữ 7,99% cổ phần của Công ty Vincommerce. Sau đó, vào ngày 11 tháng 1 năm 2018, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong Công ty Vincommerce cho Tập đoàn Vingroup - Công ty CP, công ty mẹ với giá phí là 693 tỷ VND.
- (ix) Vào ngày 02 tháng 07 năm 2018, Công ty đã hoàn tất việc mua 98% cổ phần trong Công ty GS Củ Chi từ các đối tác cá nhân với giá chuyển nhượng là 1.180,9 tỷ VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2018

17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

17.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm				Số đầu năm			
	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị (VND) (*)	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị (VND)
Công ty TNHH Đầu tư Kinh Doanh Thương mại Phát Lộc	(*)	-	51%	342.909.164.507	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long	500.000	10%	10%	13.500.000.000	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Vincom Retail ("Công ty Vincom Retail")	-	-	-	-	156.888.450	8,25	8,25	1.568.884.500.000
Công ty Vicentra	-	-	-	-	2.770.980	1,00	1,00	81.743.910.000
Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Tổng hợp Vincom	-	-	-	-	(*)	6,00	6,00	24.000.000.000
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VinAcademy	-	-	-	-	(*)	6,00	6,00	15.000.000.000
Công ty Prime Land	-	-	-	-	6.000.000	0,01	0,01	97.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh và Phát triển Đô thị Ngôi sao Phương Nam ("Công ty Ngôi sao Phương Nam")	-	-	-	-	590.000	0,98	0,98	5.900.000.000
TỔNG CỘNG				356.409.164.507				1.695.625.410.000

(*) Đây là các công ty trách nhiệm hữu hạn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2018

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

18.1 Phải trả người bán

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Đơn vị tính: VND				
Phải trả ngắn hạn cho người bán	1.169.799.865.940	1.169.799.865.940	438.026.637.242	438.026.637.242
Phải trả ngắn hạn cho bên liên quan (Thuyết minh số 31)	149.308.682.470	149.308.682.470	110.947.908.170	110.947.908.170
TỔNG CỘNG	1.319.108.548.410	1.319.108.548.410	548.974.545.412	548.974.545.412

18.2 Người mua trả tiền trước

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Đơn vị tính: VND				
Thanh toán theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (*)		5.543.491.617.180		179.720.881.585
TỔNG CỘNG		5.543.491.617.180		179.720.881.585

(*) Đây là số dư các khoản thanh toán theo tiến độ các khách hàng cá nhân theo các hợp đồng mua bán đã ký với Công ty, chủ yếu bao gồm dự án Vinhomes Greenbay, Vinhomes Central Park.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2018

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Số đầu năm</i>	<i>Số phải nộp trong năm</i>	<i>Số đã nộp trong năm</i>	<i>Số cuối năm</i>
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	14.726.298.261	3.202.804.966.701	(2.221.596.726.127)	995.934.538.835
Thuế thu nhập cá nhân	21.452.176	34.582.587.252	(28.912.889.100)	5.691.250.328
Các loại thuế khác	28.512.900.300	19.807.506.841	(47.924.737.924)	395.769.217
TỔNG CỘNG	43.260.650.737	3.257.195.260.794	(2.298.434.353.151)	1.002.021.558.380
	<i>Số đầu năm</i>	<i>Số phải thu trong năm</i>	<i>Số đã nộp trong năm</i>	<i>Số cuối năm</i>
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	35.012.101.873	110.054.033.216	(107.469.076.784)	37.597.058.305
TỔNG CỘNG	35.012.101.873	110.054.033.216	(107.469.076.784)	37.597.058.305

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2018

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Lãi trái phiếu và lãi vay phải trả	1.267.936.351.283	761.785.716.319
Giá vốn trích trước cho các căn hộ đã bàn giao	1.397.193.720.555	407.030.360.139
Chi phí xây dựng trích trước	523.412.120.429	108.496.299.151
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới và các chi phí khác liên quan đến các căn hộ chưa bàn giao	110.716.402.213	26.341.375.767
Các khoản chi phí phải trả khác	545.421.356.709	732.962.509
TỔNG CỘNG	<u>3.844.679.951.189</u>	<u>1.304.386.713.885</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phải trả ngắn hạn khác</i>	2.996.963.098.460	797.831.208.273
<i>Chi phí phải trả ngắn hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	886.797.264.361	506.555.505.612

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý căn hộ, biệt thự	504.670.994.497	6.615.841.241
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê văn phòng và căn hộ	5.278.674.708	-
TỔNG CỘNG	<u>509.949.669.205</u>	<u>6.615.841.241</u>
Dài hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý căn hộ, biệt thự	1.460.473.837.287	-
TỔNG CỘNG	<u>1.460.473.837.287</u>	<u>-</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2018

22. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Kinh phí bảo trì của các căn hộ đã bàn giao (i)	1.002.278.236.272	471.081.820.805
Đặt cọc từ khách mua nhà theo thỏa thuận đặt cọc đảm bảo thực hiện Hợp đồng Mua bán căn hộ	2.670.792.155.682	82.920.338.710
Nhận đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư các cấu phần khách sạn và trường học tại các dự án bất động sản (ii)	2.399.807.000.000	-
Phải trả theo các hợp đồng nhận chuyển nhượng cổ phần, phần vốn góp	38.363.076.502	-
Các khoản phải trả khác	288.394.517.808	13.718.942.325
TỔNG CỘNG	<u>6.399.634.986.264</u>	<u>567.721.101.840</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các khoản phải trả khác</i>	<i>3.952.838.276.405</i>	<i>567.415.553.024</i>
<i>Phải trả khác cho bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	<i>2.446.796.709.859</i>	<i>305.548.816</i>

(i) Đây là khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao và sẽ được chuyển về cho Ban Quản trị Tòa nhà. Công ty hiện đang duy trì các khoản kinh phí bảo trì này trong các tài khoản tiền gửi ngân hàng và đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

(ii) Đây là các khoản đặt cọc từ một số công ty trong cùng Tập đoàn cho Công ty theo các hợp đồng hợp tác đầu tư cho mục đích hợp tác vận hành và chuyển nhượng các cấu phần khách sạn, trường học thuộc dự án Vinhomes Central Park.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2018

23. VAY

Đơn vị tính: VND

	<i>Thuyết minh</i>	<i>Số đầu năm</i>			<i>Số cuối năm</i>	
		<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng</i>	<i>trả nợ</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>
Vay ngắn hạn						
Vay từ các đối tác doanh nghiệp	23.1	2.000.000.000.000	2.000.000.000.000	580.000.000.000	580.000.000.000	
Vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 31)		7.623.000.000.000	7.623.000.000.000	9.377.505.926.953	9.377.505.926.953	
Vay ngân hàng		-	-	22.433.650.523	22.433.650.523	
		9.623.000.000.000	9.623.000.000.000	9.979.939.577.476	9.979.939.577.476	
Vay và nợ dài hạn						
Trái phiếu phát hành	23.2	5.414.121.466.418	5.414.121.466.418	12.536.424.468.532	12.536.424.468.532	
Vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 31)		-	-	48.871.900.000.000	48.871.900.000.000	
Vay từ các đối tác doanh nghiệp	23.1	-	-	3.200.000.000.000	3.200.000.000.000	
		5.414.121.466.418	5.414.121.466.418	64.608.324.468.532	64.608.324.468.532	
TỔNG CỘNG		15.037.121.466.418	15.037.121.466.418	74.588.264.046.008	74.588.264.046.008	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2018

23. VAY (tiếp theo)

23.1 Vay từ các đối tác doanh nghiệp

Đây là khoản vay từ ba (03) đối tác doanh nghiệp với tổng giá trị 3.780 tỷ VND, chịu lãi suất 9%/năm và đáo hạn lần lượt vào tháng 10 năm 2019 và tháng 5 năm 2020.

23.2 Trái phiếu phát hành

Trong đó bao gồm ba khoản trái phiếu doanh nghiệp được tự vấn phát hành bởi Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương có mệnh giá lần lượt là 5.500 tỷ, 2.000 tỷ và 5.000 tỷ; đáo hạn lần lượt vào tháng 10 năm 2020, tháng 07 năm 2021 và tháng 09 năm 2020; chịu lãi suất năm được tính bằng lãi suất trung bình cộng của các mức lãi suất tiền gửi cá nhân (trả lãi sau) kỳ hạn 12 tháng bằng đồng Việt Nam do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam công bố vào kỳ tính lãi đó cộng với lãi suất biên độ 3,25%/năm. Tài sản đảm bảo cho loại trái phiếu này bao gồm tất cả các tài sản, quyền và lợi ích của Công ty Vinpearl liên quan đến Dự án Công viên Văn hoá và Du lịch sinh thái Vinpearlland (ngoại trừ khu mô hình Chùa Việt).

Một khoản trái phiếu được tự vấn bảo lãnh phát hành bởi Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng có mệnh giá tại 31 tháng 12 năm 2018 là 192 tỷ; đáo hạn vào tháng 10 năm 2021; chịu lãi suất được tính bằng lãi suất tiền gửi bằng đồng Việt Nam kỳ hạn 12 tháng của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng cộng với biên độ là 3,3%/năm.

24. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

Chủ yếu bao gồm khoản dự phòng chi phí sửa chữa các bất động sản để bán tại Dự án Vinhomes Times City, Dự án Vinhomes Green Bay và Dự án Vinhomes Central Park, dự án Vinhomes Riverside 1 theo điều khoản bảo hành trong các hợp đồng mua bán các bất động sản để bán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2018

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

25.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần đã phát hành	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Cho năm tài chính kết thúc này 31 tháng 12 năm 2017			
Vào ngày 1 tháng 1 năm 2017	2.000.000.000.000	3.429.835.390.784	5.429.835.390.784
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	1.812.412.831.995	1.812.412.831.995
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	<u>2.000.000.000.000</u>	<u>5.242.248.222.779</u>	<u>7.242.248.222.779</u>
Cho giai năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018			
Vào ngày 1 tháng 1 năm 2018	2.000.000.000.000	5.242.248.222.779	7.242.248.222.779
- Phát hành cổ phần phổ thông (i)	12.000.000.000.000	-	12.000.000.000.000
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu (i)	10.699.023.680.000	(10.699.023.680.000)	-
- Phát hành cổ phần phổ thông để nhận sáp nhập công ty (i)	10.365.000.000.000	-	10.365.000.000.000
- Tăng do nhận sáp nhập công ty trong kỳ	-	438.685.101.112	438.685.101.112
- Chia cổ tức bằng tiền (i)	-	(900.000.000.000)	(900.000.000.000)
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	11.882.571.444.106	11.882.571.444.106
- Chia tách công ty (ii)	(1.568.884.500.000)	-	(1.568.884.500.000)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	<u>33.495.139.180.000</u>	<u>5.964.481.087.997</u>	<u>39.459.620.267.997</u>

(i) Vào ngày 18 tháng 1 năm 2018, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua Nghị quyết số 01/2018/NQ-ĐHĐCĐ-HANOI CITY JSC về việc tăng vốn điều lệ và chi trả cổ tức như sau:

☛ Chào bán cổ phần riêng lẻ với số lượng 1.200.000.000 cổ phần và giá phát hành 10.000 VND/cổ phần. Việc chào bán cổ phần riêng lẻ này làm tăng vốn cổ phần của Công ty thêm 12.000 tỷ VND;

Phát hành cổ phần để chi trả cổ tức cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 1.000:2.000 (mỗi cổ đông hiện hữu sở hữu 1.000 cổ phần được nhận cổ tức bằng 2.000 cổ phần). Theo đó, số lượng cổ phần được Công ty phát hành thêm là 400.000.000 cổ phần với mệnh giá 10.000 VND/cổ phần. Việc phát hành thêm cổ phần để chi trả cổ tức này làm tăng vốn cổ phần của Công ty thêm 4.000 tỷ VND;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2018

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

25.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu (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 và chi trả cổ tức như sau: (tiếp theo)
- Thông qua việc nhận sáp nhập Công ty Tân Liên Phát và Công ty Quản lý Vinhomes, theo đó, làm tăng vốn cổ phần của Công ty thêm 10.365 tỷ VND; và
 - Thông qua việc trả cổ tức bằng tiền mặt với tổng số tiền là 900 tỷ VND cho các cổ đông phổ thông với tỷ lệ chi trả cổ tức là 45% tương ứng với 4.500 VND/cổ phần.

Theo Quyết định số 03/2018/QĐ-ĐHĐCĐ-HANOI CITY JSC ngày 27 tháng 1 năm 2018, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua việc tăng vốn điều lệ của Công ty từ 2.000 tỷ VND lên mức 28.365 tỷ VND sau khi kết thúc đợt chào bán cổ phần riêng lẻ, phát hành cổ phần để chi trả cổ tức, phát hành cổ phần để sáp nhập như trên.

Vào ngày 1 tháng 2 năm 2018, Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 18 phê duyệt việc tăng vốn điều lệ của Công ty lên mức 28.365 tỷ VND.

Vào ngày 16 tháng 8 năm 2018, Đại hội đồng cổ đông của Công ty đã thông qua Nghị quyết số 05/2018/NQ-ĐHĐCĐ-VINHOMES về kế hoạch chi trả cổ tức bằng cổ phần cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 1.000:250 (mỗi cổ đông hiện hữu sở hữu 1.000 cổ phần được nhận cổ tức bằng 250 cổ phần).

Số lượng cổ phần được Công ty phát hành thêm là 669.902.368 cổ phần theo Thông báo số S071/2018-VHM/VSD ngày 11 tháng 10 năm 2018 của Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam.

Vào ngày 10 tháng 11 năm 2018, Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 25 phê duyệt việc tăng vốn điều lệ của Công ty lên mức 33.495 tỷ VND.

- (ii) Vào ngày 5 tháng 2 năm 2018, Đại hội đồng cổ đông của Công ty đã thông qua Nghị quyết số 02/2018/NQ/ĐHĐCĐ-VINHOMES JSC về phương án tách công ty thành Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty Bị Tách") và Công ty TNHH Kinh doanh và Phát triển Đô thị Nam Hà Nội ("Công ty Được Tách") như sau:
- Công ty Bị Tách sẽ chuyển một phần cổ phần của cổ đông hiện hữu là Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ của Công ty, cùng với tài sản, quyền và nghĩa vụ tương ứng của Công ty để thành lập Công ty Được Tách; và
 - Công ty Được Tách nhận chuyển giao/kế thừa và chịu trách nhiệm tiếp tục thực hiện các quyền, lợi ích, nghĩa vụ hợp pháp đối với tài sản là khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác của Công ty Bị Tách là 156.888.450 cổ phần Công ty Vincom Retail.

Sau khi hoàn thành thủ tục tách Công ty, Công ty tiếp tục tồn tại và vốn cổ phần của Công ty giảm đi 1.568.884.500.000 VND tương ứng với vốn điều lệ của Công ty Được Tách.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2018

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

25.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu kỳ	2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
Chào bán cổ phần riêng lẻ	12.000.000.000.000	-
Phát hành cổ phần để chi trả cổ tức	10.699.023.680.000	-
Phát hành cổ phần để hoán đổi theo Hợp đồng Sáp nhập	10.365.000.000.000	-
Chia tách công ty	<u>(1.568.884.500.000)</u>	<u>-</u>
Số cuối năm	<u>33.495.139.180.000</u>	<u>2.000.000.000.000</u>

25.3 Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi

	<i>Đơn vị tính: Cổ phiếu</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành		200.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	3.349.513.918	200.000.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	3.349.513.918	200.000.000
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	3.349.513.918	200.000.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	3.349.513.918	200.000.000
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 10.000 VND/cổ phiếu)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý IV 2018

26. DOANH THU

26.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Quý IV năm 2018</i>	<i>Quý IV năm 2017</i>
Tổng doanh thu	7.135.442.104.944	1.352.196.687.720
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản (i)	4.677.380.460.714	1.276.582.078.220
Doanh thu hoạt động tư vấn và quản lý bán hàng	1.346.748.908.903	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản đầu tư	271.578.429.301	-
Doanh thu từ dịch vụ tư vấn quản lý, tổng thầu xây dựng	523.839.546.737	-
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ khác (ii)	242.637.075.759	59.766.306.920
Doanh thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh và các dịch vụ khác	73.257.683.530	15.848.302.580
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	7.135.442.104.944	1.352.196.687.720

(i) Đây là doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản phát sinh từ việc chuyển nhượng các căn hộ thuộc Dự án Vinhomes Greenbay, Vinhomes Central Park, Vinhomes Riverside và Vinhomes Thăng Long.

(ii) Đây chủ yếu là doanh thu từ việc cho thuê văn phòng và cung cấp các dịch vụ liên quan tại Dự án Vinhomes Greenbay, Vinhomes Central Park, Vinhomes Riverside và Vinhomes Thăng Long.

26.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Quý IV năm 2018</i>	<i>Quý IV năm 2017</i>
Thu nhập từ hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	2.532.995.178.000	-
Lãi tiền gửi, đặt cọc và cho vay	384.445.398.212	-
Lãi do bán khoản đầu tư	484.578.969.386	-
Chênh lệch tỷ giá và thu nhập tài chính khác	280.129.016	(756.403.230)
TỔNG CỘNG	3.402.305.674.614	(756.403.230)

(*) Đây là lợi nhuận được chia sẻ từ Vingroup và một công ty khác trong cùng Tập đoàn theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh các dự án bất động sản bao gồm: Vinhomes The Harmony, Vinhomes Imperia, Vinhomes Dragon Bay, Vinhomes Golden River và Vinhomes Starcity Thanh Hóa (Lợi nhuận từ hoạt động hợp tác kinh doanh này cho cả năm 2018 là 9.549 tỷ đồng). Công ty đã nhận đủ toàn bộ lợi nhuận này bằng tiền tại ngày lập báo cáo tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý IV 2018

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Quý IV năm 2018</i>	<i>Quý IV năm 2017</i>
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	4.957.878.766.551	1.090.252.262.400
Giá vốn dịch vụ tư vấn và quản lý bán hàng	336.398.992.897	-
Giá vốn cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản đầu tư	217.397.044.900	-
Giá vốn từ dịch vụ tư vấn quản lý, tổng thầu xây dựng	347.718.545.746	-
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ khác	95.139.269.696	58.257.978.959
Giá vốn liên quan đến hợp đồng hợp tác kinh doanh	61.372.999.766	6.499.229.631
TỔNG CỘNG	<u>6.015.905.619.556</u>	<u>1.155.009.470.990</u>

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Quý IV năm 2018</i>	<i>Quý IV năm 2017</i>
Chi-phi-lãi-vay	1.654.038.528.320	270.578.568.372
Chi phí phát hành trái phiếu phân bổ	23.424.083.861	7.807.139.418
Chi phí tài chính khác	1.750.707.386	218.802.312
TỔNG CỘNG	<u>1.679.213.319.567</u>	<u>278.604.510.102</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý IV 2018

29. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Quý IV năm 2018</i>	<i>Quý IV năm 2017</i>
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm		
Chi phí hoa hồng môi giới	92.521.754.669	17.682.069.266
Chi phí nhân viên bán hàng	31.561.557.582	-
Phí sử dụng thương hiệu Vinhomes	-	14.900.811.179
Chi phí tư vấn bán hàng và chi phí bán hàng khác	17.068.094.310	46.169.866.426
	126.362.654.747	78.752.746.871
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm		
Chi phí nhân viên	2.542.787.747	1.436.762.773
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.535.559.075	553.990.349
Chi phí quản lý công ty mẹ	31.576.131.905	(36.197.561.288)
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	80.835.097.547	(12.524.247.749)
	117.489.576.274	(46.731.055.915)
TỔNG CỘNG	243.852.231.021	32.021.690.956

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty là 20% lợi nhuận chịu thuế (năm 2017: 20%).

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính riêng có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

30.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành và thu nhập thuế TNDN hoãn lại

Công ty đã ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại với các biến động trong năm báo cáo và năm trước như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	2.571.943.602.794	432.936.660.011
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(170.043.387.197)	(954.221.829)
TỔNG CỘNG	2.401.900.215.597	431.982.438.182

30.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.3 Thuế TNDN hoãn lại

Công ty đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả với các biến động trong kỳ báo cáo và kỳ trước như sau:

Đơn vị tính: VND

	<i>Bảng cân đối kế toán nặng</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	112.271.086.918	-	112.271.086.918	-
Chi phí trích trước và doanh thu chưa thực hiện theo các chương trình bán hàng	69.011.493.590	4.861.424.576	57.772.300.279	954.221.829
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại thuần	181.282.580.508	4.861.424.576		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng			170.043.387.197	954.221.829

Lỗi chuyển sang từ năm trước

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty không còn khoản lỗ lũy kế nào (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 300.425.595.397 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Đơn vị tính: VND

<i>Năm phát sinh</i>	<i>Có thể chuyển lỗ đến năm</i>	<i>Lỗ tính thuế</i>	<i>Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2018</i>	<i>Không được chuyển lỗ</i>	<i>Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2018</i>
2016	2021	319.652.511.822	(319.652.511.822)	-	-
TỔNG CỘNG		319.652.511.822	(319.652.511.822)	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2018

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

31.1 Chi tiết các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Phải thu khách hàng (Thuyết minh số 6.1)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Chuyển nhượng cổ phần phải thu	-	9.822.251.781.478
Công ty Thái Sơn	Công ty con	Chuyển nhượng cổ phần phải thu	11.748.466.367.399	-
Công ty Vinmec	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chuyển nhượng cổ phần phải thu	694.000.000.000	-
		Phải thu cung cấp các dịch vụ	2.878.120.136	-
Công ty Thiên Niên Kỳ	Công ty con	Phải thu cung cấp các dịch vụ	144.080.426.779	-
		Phải thu cung cấp dịch vụ tư vấn bán hàng	907.760.087.323	-
Công ty Ngôi Sao Phương Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chuyển nhượng cổ phần phải thu	-	32.665.960.000
Công ty Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu doanh thu chia sẻ từ dịch vụ giáo dục và các dịch vụ liên quan	9.393.018.155	6.025.154.038
Công ty Vincommerce	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ doanh thu cho thuê và các dịch vụ liên quan	119.551.438.935	2.559.277.146
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ doanh thu cho thuê và các dịch vụ liên quan	209.345.947.215	1.590.576.173
Công ty TNHH Sản xuất và Kinh doanh Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ doanh thu cho thuê và các dịch vụ liên quan	21.799.991.196	1.547.810.047
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ doanh thu cho thuê và các dịch vụ liên quan	14.950.480.870	1.093.419.580
Công ty Đầu tư Việt Nam	Công ty con	Phải thu cung cấp dịch vụ tư vấn bán hàng	375.551.799.724	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khách hàng khác	462.234.454.594	49.230.932
			14.710.012.132.326	9.869.483.613.336

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2018

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

31.1 Chi tiết các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm VND</i>	<i>Số đầu năm VND</i>
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu tiền chuyển vào tài khoản của công ty mẹ theo chương trình quản lý tiền tập trung	-	53.070.861.526
		Phải thu các khoản đặt cọc cho mục đích đầu tư	10.945.317.718.200	-
		Phải thu lợi nhuận được chia	1.330.746.912.000	-
		Phải thu khác	13.130.679.883	88.009.488
Công ty Vinmec	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi cho vay phải thu	2.192.632.309	386.944.440
Công ty Công viên trung tâm	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu các khoản đặt cọc cho mục đích đầu tư	490.000.000.000	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn	Phải thu khách hàng khác		577.349.324.230	-
			13.358.737.266.622	53.545.815.454
Tài sản ngắn hạn khác (Thuyết minh số 12)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích mua cổ phần và nhận chuyển nhượng dự án bất động sản	4.400.416.615.839	-
Công ty Hoàng Gia	Công ty con	Đặt cọc cho mục đích mua cổ phần	31.800.000.000	-
Công ty Sài Đồng	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc cho mục đích mua cổ phần	70.257.600.000	-
			4.502.474.215.839	-
Tài sản dài hạn khác (Thuyết minh số 12)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích đầu tư và mua cổ phần	310.000.000.000	-
			310.000.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2018

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

31.1 Chi tiết các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm VND</i>	<i>Số đầu năm VND</i>
<i>Phải trả người bán ngắn hạn</i> (Thuyết minh số 18.1)				
Công ty Cổ phần Du lịch Cần Giờ	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chuyển nhượng cổ phần phải trả	-	81.743.910.000
Công ty Vinservice	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ xây dựng phải trả	-	21.258.330.006
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ phải trả	4.186.854.001	2.295.000.000
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phí dịch vụ quản lý và dịch vụ khác phải trả	64.647.662.534	-
Công ty Tây Hà Nội	Công ty con	Chuyển nhượng cổ phần phải trả	36.000.000.000	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải trả phí dịch vụ	44.474.165.935	6.250.135.067
			149.308.682.470	110.947.908.170

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2018

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

31.1 Chi tiết các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm VND</i>	<i>Số đầu năm VND</i>
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 20)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Lãi vay phải trả	186.517.447.918	64.190.805.600
Công ty TNHH Metropolis Hà Nội	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	53.379.287.673	33.953.888.888
Công ty Cần Giờ	Công ty con	Lãi vay phải trả	471.786.574.429	-
Công ty Công viên trung tâm	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	116.757.625.577	-
Công ty Đô thị đại học	Công ty con	Lãi vay phải trả	58.356.328.764	-
Công ty Du lịch Phú Quốc	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	-	148.701.749.999
Công ty Ngôi Sao Phương Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	-	79.742.172.223
Công ty Thiên Niên Kỹ	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	-	50.854.999.999
Công ty Cổ phần Bất động sản Xavinco	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	-	47.825.361.113
Công ty Phú Gia	Công ty con	Lãi vay phải trả	-	20.911.916.667
Công ty Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	-	17.084.861.112
Công ty Mễ Trì	Công ty con	Lãi vay phải trả	-	16.248.750.002
Công ty TNHH Xalivico	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	-	13.424.833.334
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải trả hàng hóa dịch vụ	-	17.570.833.824
			886.797.264.361	506.555.505.612

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2018

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

31.1 Chi tiết các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm VND</i>	<i>Số đầu năm VND</i>
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 22)				
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc hợp tác kinh doanh	2.199.807.000.000	-
		Phải trả khác		37.721.476
Công ty Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc hợp tác kinh doanh	200.000.000.000	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải trả khác	46.989.709.859	634.160.350
			2.446.796.709.859	305.548.816

31.2 Chi tiết các khoản cho các bên liên quan vay ngắn hạn (Thuyết minh số 7)

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số dư vay VND</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Công ty Vinmec	Công ty trong cùng Tập đoàn	170.000.000.000	7	Ngày 21 tháng 12 năm 2018	Không có
		170.000.000.000			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2018

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

31.3 Chi tiết các khoản vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 23)

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	54.605.926.953	9	26 tháng 12 năm 2019	(*)
Công ty Metropolis Hà Nội	Công ty con	1.162.000.000.000	9	5 tháng 10 năm 2019	(*)
Công ty Cần Giờ	Công ty con	7.298.900.000.000	9	12 tháng 10 năm 2019	(*)
Công ty Công viên trung tâm	Công ty trong cùng Tập đoàn	520.000.000.000	9	27 tháng 9 năm 2019	(*)
Công ty Đô thị đại học	Công ty con	<u>342.000.000.000</u>	9	29 tháng 5 năm 2019	(*)
		<u>9.377.505.926.953</u>			

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
Công ty Cần Giờ	Công ty con	17.810.000.000.000	9	28 tháng 12 năm 2020	(*)
Công ty Hoàng Gia	Công ty con	2.000.000.000.000	9	6 tháng 2 năm 2020	(*)
Công ty Xavinco	Công ty trong cùng Tập đoàn	641.000.000.000	9	12 tháng 2 năm 2020	(*)
Công ty Xalivico	Công ty trong cùng Tập đoàn	247.000.000.000	9	06 tháng 2 năm 2020	(*)
Công ty Đô thị Gia Lâm	Công ty con	17.167.000.000.000	9	29 tháng 2 năm 2020	(*)
Công ty Primeland	Công ty con	330.000.000.000	9	29 tháng 8 năm 2020	(*)
Công ty tài chính Berjaya	Công ty con	2.015.000.000.000	9	23 tháng 5 năm 2020	(*)
Công ty Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	3.240.000.000.000	9	25 tháng 2 năm 2020	(*)
Công ty Công viên trung tâm	Công ty trong cùng Tập đoàn	625.000.000.000	9	28 tháng 2 năm 2020	(*)
Công ty Sinh Thái	Công ty con	795.000.000.000	9	9 tháng 1 năm 2020	(*)
Công ty Tây Tăng Long	Công ty con	249.900.000.000	9	6 tháng 2 năm 2020	(*)
Công ty Metropolis Hà Nội	Công ty con	455.000.000.000	9	20 tháng 2 năm 2020	(*)
Công ty Đô thị đại học	Công ty con	220.000.000.000	9	26 tháng 2 năm 2020	(*)
Công ty GS Củ Chi	Công ty con	497.000.000.000	9	27 tháng 2 năm 2020	(*)
Công ty Thiên Niên Kỷ	Công ty con	835.000.000.000	9	27 tháng 2 năm 2020	(*)
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	<u>1.745.000.000.000</u>	9	6 tháng 2 năm 2020	(*)
		<u>48.871.900.000.000</u>			

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2018

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

31.3 Chi tiết các khoản vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 23) (tiếp theo)

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số dư vay VND</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	1.500.000.000.000	7	25 tháng 12 năm 2018	Không có
Công ty Mỹ Tri	Công ty con	1.025.000.000.000	7	7 tháng 6 năm 2018	Không có
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Dịch Vụ Thương Mại Thành Phố Hồ Chí Minh	Công ty trong cùng Tập đoàn	860.000.000.000	7	15 tháng 7 năm 2018	Không có
Công ty Cổ phần Bất động sản Xavinco	Công ty trong cùng Tập đoàn	767.000.000.000	7	4 tháng 4 năm 2018	Không có
Công ty Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	735.000.000.000	7	21 tháng 8 năm 2018	Không có
Công ty TNHH Metropolis Hà Nội	Công ty trong cùng Tập đoàn	620.000.000.000	7	5 tháng 4 năm 2018	Không có
Công ty Ngôi Sao Phương Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	510.000.000.000	7	21 tháng 2 năm 2018	Không có
Công ty Thành phố Hoàng Gia	Công ty trong cùng Tập đoàn	420.000.000.000	7	13 tháng 10 năm 2018	Không có
Công ty Phú Gia	Công ty con	387.000.000.000	7	4 tháng 4 năm 2018	Không có
Công ty Sinh Thái	Công ty con	305.000.000.000	7	20 tháng 6 năm 2018	Không có
Công ty TNHH Xalivico	Công ty trong cùng Tập đoàn	254.000.000.000	7	5 tháng 4 năm 2018	Không có
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm	Công ty trong cùng Tập đoàn	240.000.000.000	7	16 tháng 5 năm 2018	Không có
		7.623.000.000.000			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2018

32. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM (tiếp theo)

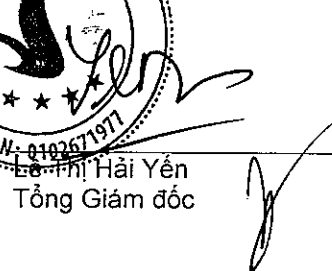
Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng của Công ty.



Phùng Thị Bích Hồng
Người lập



Bùi Thị Hà
Kế toán trưởng



Lê Thị Hải Yến
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 1 năm 2019