

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

The EY logo consists of the letters 'EY' in a bold, black, sans-serif font. The 'E' and 'Y' are connected at the top.

Building a better  
working world

**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
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 - 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	10 - 11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	12 - 14
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	15 - 94

# 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 Kinh doanh số 0103022741, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp 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 26, được cấp ngày 6 tháng 3 năm 2019.

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, cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, dịch vụ tư vấn, thiết kế, giám sát và quản lý xây dựng.

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:

Bà Nguyễn Diệu Linh	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 28 tháng 2 năm 2019
Ông Phạm Nhật Vượng	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Bà Mai Hương Nội	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 28 tháng 2 năm 2019
Ông Nguyễn Việt Quang	Thành viên	Miễn 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 Lưu Thị Ánh Xuân	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 28 tháng 2 năm 2019
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 28 tháng 2 năm 2019
Bà Nguyễn Thị Thu Hoài	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 23 tháng 2 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	Miễn nhiệm ngày 4 tháng 6 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	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Ông Phạm Thiệu Hoa	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Bà Phí Thị Thục Nga	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Bà Mai Thu Thủy	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 8 tháng 6 năm 2018
Ông Nguyễn Văn Trai	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Ông Phạm Văn Khương	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 1 tháng 6 năm 2018
Bà Đào Thị Thiên Hương	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 1 tháng 10 năm 2018
		Bổ nhiệm ngày 10 tháng 1 năm 2019

## NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty:

- ▶ trong giai đoạn 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;
- ▶ từ ngày 12 tháng 6 năm 2018 đến ngày 5 tháng 3 năm 2019 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;
- ▶ từ ngày 6 tháng 3 năm 2019 đến ngày lập báo cáo này là Bà Nguyễn Diệu Linh, Chủ tịch Hội đồng Quản trị, Bà Lưu Thị Ánh Xuân, Tổng Giám đốc và Ông Nguyễn Văn Trai, Phó Tổng Giám đốc.

Bà Lê Thị Hải Yến, Giám đốc Tài chính Kế toán, được người đại diện theo pháp luật của Công ty ủy quyền ký báo cáo tài chính của Công ty theo Giấy ủy quyền số 010/2019/GUQ-TGD-VH ngày 6 tháng 3 năm 2019.

## KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

**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 hợp nhất của Công ty và các công ty con 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 HỢP NHẤT**

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý 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 trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 và các công ty con 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 hợp nhất; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty và các công ty con sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ 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 các công ty con 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 cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

**CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Lê Thị Hải Yến  
Giám đốc Tài chính Kế toán

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 26 tháng 3 năm 2019



Building a better  
working world

Ernst & Young Vietnam Limited  
8th Floor, CornerStone Building  
16 Phan Chu Trinh Street  
Hoan Kiem District  
Hanoi, S.R. of Vietnam

Tel : + 84 24 3831 5100  
Fax: + 84 24 3831 5090  
ey.com

Số tham chiếu: 60871645/20331603-HN

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty"), tên trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội, và các công ty con (sau đây gọi chung là "Công ty và các công ty con"), được lập ngày 26 tháng 3 năm 2019 và được trình bày từ trang 6 đến trang 94, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

### **Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con theo 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 hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

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

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

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

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

08/1  
CC  
NS  
VII  
CHI  
H  
V/K

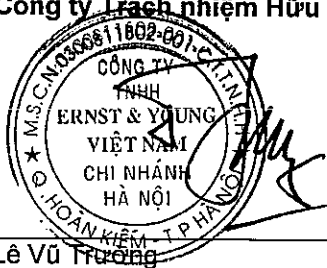


Building a better  
working world

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

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



Lê Vũ Trường  
Phó Tổng Giám đốc  
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 1588-2018-004-1

Nguyễn Hoàng Linh  
Kiểm toán viên  
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 3835-2016-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 26 tháng 3 năm 2019

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>91.202.543.545.647</b>	<b>44.421.050.167.080</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>3.515.372.453.072</b>	<b>1.561.577.770.818</b>
111	1. Tiền		2.695.195.180.365	818.341.400.251
112	2. Các khoản tương đương tiền		820.177.272.707	743.236.370.567
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>1.009.404.569.232</b>	<b>-</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	1.009.404.569.232	-
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>43.356.143.612.198</b>	<b>24.774.715.203.806</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	7.144.805.092.954	11.945.377.777.386
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	2.552.553.752.942	1.695.194.896.147
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	4.527.857.439.663	9.477.028.513.431
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	29.241.296.067.036	1.755.862.686.147
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(110.368.740.397)	(98.748.669.305)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>11</b>	<b>36.858.428.958.296</b>	<b>17.006.259.676.992</b>
141	1. Hàng tồn kho		37.065.228.524.079	17.265.369.555.979
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(206.799.565.783)	(259.109.878.987)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>6.463.193.952.849</b>	<b>1.078.497.515.464</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	1.005.320.832.545	786.169.470.464
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	21	119.251.028.829	83.535.446.363
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	21	94.493.903.683	2.214.131.652
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	13	5.244.128.187.792	206.578.466.985



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

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>28.486.212.922.051</b>	<b>6.882.768.858.975</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>213.789.123.875</b>	<b>87.738.322.397</b>
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn		-	3.257.497.661
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	213.789.123.875	84.480.824.736
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>128.187.004.268</b>	<b>1.355.894.476.327</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	14	100.435.383.996	1.296.934.619.609
222	Nguyên giá		119.582.952.985	1.451.230.179.505
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(19.147.568.989)	(154.295.559.896)
227	2. Tài sản cố định vô hình		27.751.620.272	58.959.856.718
228	Nguyên giá		50.628.208.058	75.484.179.936
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(22.876.587.786)	(16.524.323.218)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>15</b>	<b>5.828.905.860.211</b>	<b>163.038.247.202</b>
231	1. Nguyên giá		5.994.452.370.082	196.220.103.796
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(165.546.509.871)	(33.181.856.594)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>18.363.034.037.803</b>	<b>2.462.055.543.041</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	17	18.363.034.037.803	2.462.055.543.041
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>18</b>	<b>478.312.164.507</b>	<b>1.754.972.107.124</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	18.1	-	9.443.697.124
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	18.2	378.632.164.507	1.695.528.410.000
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	18	99.680.000.000	50.000.000.000
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>3.473.984.731.387</b>	<b>1.059.070.162.884</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	508.583.153.143	392.514.863.581
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	33.3	340.864.044.729	39.743.980.836
268	3. Tài sản dài hạn khác	13	1.543.754.158.486	-
269	4. Lợi thế thương mại	19	1.080.783.375.029	626.811.318.467
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>119.688.756.467.698</b>	<b>51.303.819.026.055</b>

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>71.543.881.480.730</b>	<b>41.180.033.529.612</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>42.872.273.594.509</b>	<b>34.223.057.193.372</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	20.1	2.504.134.374.954	925.390.582.708
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	20.2	14.206.623.474.438	16.845.744.264.404
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	21	2.543.862.616.184	230.506.823.635
314	4. Phải trả người lao động		-	3.626.966.610
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	22	6.083.734.652.114	1.738.436.383.603
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	23	458.115.463.386	16.617.259.917
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	24	10.672.889.629.674	5.763.144.422.167
320	8. Vay ngắn hạn	25	6.402.913.383.759	8.699.590.490.328
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>28.671.607.886.221</b>	<b>6.956.976.336.240</b>
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	22	520.943.001.214	-
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	23	1.718.385.689.622	268.018.281.667
337	3. Phải trả dài hạn khác	24	114.028.026.191	4.453.549.069
338	4. Vay dài hạn	25	25.505.722.594.751	6.627.686.696.069
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	33.3	623.140.392.739	-
342	6. Dự phòng phải trả dài hạn	26	189.388.181.704	56.817.809.435

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>48.144.874.986.968</b>	<b>10.123.785.496.443</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>27</b>	<b>48.144.874.986.968</b>	<b>10.123.785.496.443</b>
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành	27.1	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
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	27.1	295.000.000.000	-
420	3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	27.1	1.816.269.367.634	(99.117.851.011)
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		7.626.959.265.966	5.003.298.133.184
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước		-	2.970.805.560.320
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		7.626.959.265.966	2.032.492.572.864
429	5. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	27.1	4.911.507.173.368	3.219.605.214.270
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>119.688.756.467.698</b>	<b>51.303.819.026.055</b>

Phùng Thị Bích Hồng  
Người lập

Bùi Thị Hà  
Kế toán trưởng



Lê Thị Hải Yến  
Giám đốc Tài chính Kế toán

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 26 tháng 3 năm 2019

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT  
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
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	38.664.328.193.703	15.297.312.397.141
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	28.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	38.664.328.193.703	15.297.312.397.141
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	29	(28.603.257.862.200)	(10.130.622.531.207)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		10.061.070.331.503	5.166.689.865.934
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28.2	14.565.046.792.984	964.268.046.313
22	7. Chi phí tài chính	30	(2.456.954.093.023)	(1.652.417.155.368)
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu</i>		<i>(2.382.621.895.215)</i>	<i>(901.949.220.589)</i>
24	8. Phần lãi/(lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	18.1	191.238.076	(88.152.941.732)
25	9. Chi phí bán hàng	31	(1.381.104.519.276)	(1.585.809.553.121)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	(1.062.825.660.762)	(452.513.058.995)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		19.725.424.089.502	2.352.065.203.031
31	12. Thu nhập khác		100.932.140.457	91.806.843.120
32	13. Chi phí khác		(107.622.081.650)	(335.089.997.551)
40	14. Lỗ khác		(6.689.941.193)	(243.283.154.431)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		19.718.734.148.309	2.108.782.048.600
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	33.2	(4.630.060.569.450)	(574.855.234.140)
52	17. (Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại	33.3	(312.354.333.423)	31.562.245.294
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		14.776.319.245.436	1.565.489.059.754

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (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 (Trình bày lại)
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		14.284.453.166.652	1.409.642.043.514
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		491.866.078.784	155.847.016.240
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	35	4.503	1.880

Phùng Thị Bích Hồng  
Người lập

Bùi Thị Hà  
Kế toán trưởng



Lê Thị Hải Yến  
Giám đốc Tài chính Kế toán

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 26 tháng 3 năm 2019

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT  
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
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>19.718.734.148.309</b>	<b>2.108.782.048.600</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư, hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	38	261.531.599.917	410.151.852.498
03	(Hoàn nhập dự phòng)/các khoản dự phòng		(27.999.828.381)	278.527.967.484
04	(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(1.413.212.829)	15.599.813.801
05	(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	38	(14.478.398.435.371)	176.968.048.334
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	30	2.382.621.895.215	901.949.220.589
08	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>7.855.076.166.860</b>	<b>3.891.978.951.306</b>
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		5.329.600.918.213	(2.625.640.190.299)
10	Giảm hàng tồn kho		11.297.368.866.011	250.399.794.809
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(20.385.215.510.655)	3.408.875.999.083
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước		427.513.271.356	(696.801.595.134)
14	Tiền lãi vay đã trả		(2.579.916.793.715)	(561.183.467.403)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	21	(3.407.626.140.888)	(871.578.330.632)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(1.463.199.222.818)</b>	<b>2.796.051.161.730</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (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
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(750.554.985.693)	(2.405.312.393.577)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		1.618.544.881.294	33.942.874.366
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	38	(13.939.641.731.353)	(10.670.000.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		19.995.489.401.601	4.692.359.866.717
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)	38	(52.277.281.389.717)	(3.469.299.732.640)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý nắm giữ)	38	26.397.779.889.480	2.028.086.730.055
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức		1.113.712.586.604	331.260.739.350
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(17.841.951.347.784)	(9.458.961.915.729)
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		12.240.978.700.000	28.111.000.000
33	Tiền thu từ đi vay		100.191.075.763.433	31.231.831.086.884
34	Tiền trả nợ gốc vay		(90.227.832.170.577)	(25.837.875.938.367)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu		(945.277.040.000)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		21.258.945.252.856	5.422.066.148.517

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (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
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		1.953.794.682.254	(1.240.844.605.482)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		1.561.577.770.818	2.802.422.910.160
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	(533.860)
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	3.515.372.453.072	1.561.577.770.818

Phùng Thị Bích Hồng  
Người lập

Bùi Thị Hà  
Kế toán trưởng



Lê Thị Hải Yến  
Giám đốc Tài chính Kế toán

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 26 tháng 3 năm 2019



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
vào 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 Kinh doanh số 0103022741, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp 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 26, được cấp ngày 6 tháng 3 năm 2019.

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, cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, dịch vụ tư vấn, thiết kế, giám sát và quản lý xây dựng.

Công ty có trụ sở chính 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 và các công ty con 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 và các công ty con là trong vòng từ 12 tháng đến 36 tháng.

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là: 6.258 (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 11).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào 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 18 công ty con (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 7 công ty con). Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ biểu quyết, tỷ lệ lợi ích trực tiếp của Công ty và gián tiếp qua công ty con trong các công ty con này như sau:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Prime Land ("Công ty Prime Land") (i)	92,47	92,37	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
2	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm ("Công ty Đô thị Gia Lâm") (i)	85,00	83,95	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 Đầu tư và Phát triển Sinh Thái ("Công ty Sinh Thái") (i)	99,18	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
4	Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam ("Công ty Đầu tư Việt Nam") (i)	69,50	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
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 ĐTDH Berjaya") (i)	97,90	97,89	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, Đường 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 Làng Vân ("Công ty Làng Vân") (i)	99,00	95,82	Số 7, Đường Trường Sa, Phường Hòa Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào 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>
11	Công ty TNHH Trung tâm Tài chính Việt Nam Berjaya ("Công ty TTTC Berjaya")	67,50	67,50	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
12	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn ("Công ty Thái Sơn") (i)	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 TNHH Đầu tư Kinh doanh Phát triển Đô thị Tây Hà Nội ("Công ty Tây Hà Nội") (i)	100,00	99,99	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 TNHH Đầu tư Xây dựng Đất Rồng Vàng ("Công ty Đất Rồng Vàng") (i)	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 Củ Chi (i)	100,00	99,90	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
17	Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Phú Gia (i) (ii)	98,00	96,79	Số 63 Phố Hàng Gà, Phường Hàng Bồ, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
18	Công ty Cổ phần Kinh Doanh và Phát Triển Thương Mại An Thịnh (iii)	85,00	85,00	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

(i) 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.

(ii) Công ty đang trong quá trình hoàn tất thủ tục giải thể.

(iii) Công ty đang trong quá trình hoàn tất thủ tục góp vốn thành lập Công ty theo Nghị quyết số 43/2018/NQ-HĐQT-VINHOMES ngày 29 tháng 10 năm 2018.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào 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 hợp nhất của Công ty và các công ty con 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 hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ 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 và các công ty con là Nhật ký chung.

### **2.3 Kỳ kế toán năm**

Kỳ kế toán năm của Công ty và các công ty con áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty và các công ty con là VND.

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

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY** (tiếp theo)

**2.5 Cơ sở hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Công ty nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Công ty chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con, trừ trường hợp quyền kiểm soát của Công ty chỉ là tạm thời khi công ty con chỉ được mua và nắm giữ cho mục đích bán lại trong thời gian không quá 12 tháng.

Các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Nhóm Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Nhóm Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

Trường hợp Công ty thoái một phần vốn nắm giữ tại công ty con, sau khi thoái vốn Công ty mất quyền kiểm soát và công ty con trở thành công ty liên doanh, liên kết của Công ty thì khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Kết quả của việc thoái vốn được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Trường hợp Công ty thoái một phần vốn nắm giữ tại công ty con, sau khi thoái vốn Công ty mất quyền kiểm soát và công ty con trở thành khoản đầu tư thông thường của Công ty thì khoản đầu tư được trình bày theo phương pháp giá gốc. Kết quả của việc thoái vốn được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào 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, tiền đang chuyển và 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 hóa bất động sản*

Bất động sản 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 và các công ty con, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa 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 hóa bất động sản bao gồm:

- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất và 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 trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của hàng hóa bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành hàng hóa bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ theo các tiêu thức phù hợp.

##### *Hàng hóa xây dựng*

Công ty và các công ty con áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán nguyên vật liệu và hàng hóa với giá trị được xác định bằng chi phí mua dựa trên phương pháp bình quân gia quyền.

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm giá vốn nguyên vật liệu, nhân công, chi phí cho thuê phụ và các chi phí có liên quan khác của các công trình xây dựng chưa được chủ đầu tư nghiệm thu xác nhận khối lượng tại ngày lập báo cáo tài chính.

##### *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 thành phẩm, hàng hoá tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Công ty và các công ty con dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc năm kế toán.

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 hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào 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 hợp nhất 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 và các công ty con 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 trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

#### 3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên giá tài sản cố định 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

#### 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 và các công ty con là bên cho thuê*

Khoản đầu tư thuần trong hợp đồng cho thuê tài chính được hạch toán như khoản phải thu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Khoản tiền lãi trong khoản thanh toán tiền thuê được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê theo lãi suất cố định trên giá trị đầu tư thuần hiện có.

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. 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 hợp nhất khi phát sinh.

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

*Trong trường hợp Công ty và các công ty con 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 hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào 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 ghi nhận 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 sử dụng 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

#### 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 - 48 năm
Máy móc, thiết bị	5 - 10 năm
Phương tiện vận tải	6 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 5 năm
Bản quyền	5 - 10 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 khấu hao 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 và các công ty con 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	45 - 49 năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	27 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	7 - 10 năm

Công ty và các công ty con 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 trên bảng cân đối kế toán hợp nhất 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 hợp nhất trong năm thanh lý.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào 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)

#### 3.8 *Bất động sản đầu tư* (tiếp theo)

Việc chuyển từ bất động sản do 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.

#### 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 và các công ty con.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản 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 hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất 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 bất động sản, thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho các khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng tại các dự án bất động sản của Công ty và các công ty con 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.

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm công cụ dụng cụ xuất dùng, chi phí trả trước tiền thuê và các chi phí trả trước khác mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian trên một năm.

##### *Tiền thuê đất trả trước*

Tiền thuê đất trả trước bao gồm số dư chưa phân bổ hết của khoản tiền thuê đất đã trả theo hợp đồng thuê đất ký với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC, khoản tiền thuê đất trả trước nói trên được ghi nhận như chi phí trả trước dài hạn và được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong thời gian còn lại của hợp đồng thuê. Ngoài ra, tiền thuê đất trả trước cũng bao gồm quyền thuê đất phát sinh từ các giao dịch hợp nhất kinh doanh, trong đó, bên bị mua là bên đi thuê theo các hợp đồng thuê hoạt động có điều khoản thuê ưu đãi so với giá thị trường tại ngày hợp nhất kinh doanh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào 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 *Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại*

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã được thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều được ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Khi công cụ vốn phát hành được cấu thành trong giá phí hợp nhất kinh doanh, giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày trao đổi của các công cụ vốn đó. Trường hợp không có giá công bố đáng tin cậy, thì giá trị hợp lý của công cụ vốn có thể ước tính bằng cách tham chiếu đến giá trị hợp lý của bên mua hoặc tham chiếu đến giá trị hợp lý của doanh nghiệp bị mua, miễn là giá nào có bằng chứng rõ ràng hơn.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm. Định kỳ công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

#### *Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung*

Giao dịch hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung được thực hiện như sau:

- ▶ Tài sản và nợ của các đơn vị được hợp nhất theo giá trị ghi sổ tại ngày hợp nhất;
- ▶ Không có lợi thế thương mại phát sinh từ giao dịch hợp nhất kinh doanh;
- ▶ Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh kết quả hoạt động kinh doanh của các đơn vị được hợp nhất từ thời điểm hợp nhất kinh doanh; và
- ▶ Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất và tài sản thuần của bên bị hợp nhất được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu.

Sau ngày hợp nhất kinh doanh, nếu Công ty và các công ty con chuyển nhượng và mất quyền kiểm soát khoản đầu tư vào đơn vị này, phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất và tài sản thuần đã được hạch toán trước đây vào vốn chủ sở hữu sẽ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

#### 3.12 *Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh*

Công ty và các công ty con mua các công ty con sở hữu tài sản và có các hoạt động sản xuất kinh doanh. Tại thời điểm mua, Công ty và các công ty con sẽ xác định việc mua công ty con đó có phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh hay không. Giao dịch này được coi là hoạt động hợp nhất kinh doanh nếu công ty con có các hoạt động sản xuất kinh doanh gắn liền với tài sản được mua.

Nếu việc mua lại công ty con không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh, giao dịch đó được hạch toán như là một giao dịch mua một nhóm các tài sản và nợ phải trả. Giá phí mua được phân bổ vào các tài sản và nợ phải trả dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản và nợ phải trả, và không có lợi thế thương mại hay thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào 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)**

**3.12 Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh (tiếp theo)**

Trong trường hợp trước ngày kiểm soát, khoản đầu tư là công ty liên kết hoặc khoản đầu tư tài chính dài hạn của công ty mẹ và giao dịch mua công ty con không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh, khi lập báo cáo tài chính hợp nhất, công ty mẹ không đánh giá lại khoản đầu tư trước đây mà tiến hành phân bổ tổng giá mua công ty con và giá trị ghi sổ của khoản đầu tư trước đây vào các tài sản và nợ phải trả dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản và nợ phải trả.

**3.13 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào các công ty liên kết*

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Công ty và các công ty con có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty và các công ty con. Thông thường, Công ty và các công ty con được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu từ 20% quyền biểu quyết ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty và các công ty con trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Công ty và các công ty con không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Công ty và các công ty con trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được/Lợi nhuận được chia từ công ty liên kết được căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Công ty và các công ty con. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Công ty và các công ty con trong trường hợp cần thiết.

*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 chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

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 năm kế toán theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 6 năm 2013 do Bộ Tài chính ban hành. Tăng hoặc giảm số dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào 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)

#### 3.13 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 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 hợp nhất và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

#### 3.14 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 và các công ty con đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa. Các khoản phải trả nhà thầu xây dựng cho các 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 và các công ty con đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

#### 3.15 Các khoản dự phòng

##### *Dự phòng chung*

Công ty và các công ty con 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 và các công ty con có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Khi Công ty và các công ty con 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 hợp nhất 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 bất động sản để bán*

Công ty và các công ty con ước tính chi phí dự phòng bảo hành dựa trên doanh thu và các thông tin hiện có về việc sửa chữa của các bất động sản đã bán trong quá khứ.

#### 3.16 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 và các công ty con (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 và các công ty con 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 và các công ty con 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 và các công ty con thực hiện thanh toán hoặc tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty và các công ty con thường xuyên thực hiện thanh toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào 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)**

**3.16 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 hợp nhất theo nguyên tắc sau:

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

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

**3.17 Phân chia lợi nhuận**

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các 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.

**3.18 Tiền trả trước từ khách hàng mua bất động sản**

Các khoản tiền khách hàng trả trước để mua bất động sản 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 hợp nhất. 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 bất động sản trong tương lai chưa đủ điều kiện ghi nhận là doanh thu trong năm.

**3.19 Ghi nhận doanh thu**

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty và các công ty con 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 gắn liền với quyền sở hữu bất động sản được chuyển giao cho người mua.

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản cũng bao gồm doanh thu ghi nhận một lần từ việc cho thuê dài hạn bất động sản. Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Công ty và các công ty con lựa chọn phương pháp ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- ▶ Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- ▶ Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
- ▶ Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê; và
- ▶ Công ty và các công ty con cho thuê phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào 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 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

##### *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 hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

##### *Doanh thu cung cấp dịch vụ khác*

Doanh thu cung cấp dịch vụ khác 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 được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty và các công ty con được xác lập.

##### *Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn*

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn được xác định là phần chênh lệch giữa giá bán và giá vốn 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.

##### *Thu nhập từ hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh trong đó Công ty và các công ty con được chia sẻ lợi nhuận trước thuế*

Thu nhập được chia từ lợi nhuận trước thuế của hoạt động kinh doanh bất động sản theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh được ghi nhận là doanh thu hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

#### 3.20 Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm dựa vào các bảng tổng hợp khối lượng công việc hoàn thành được xác nhận bởi khách hàng. Các khoản tăng giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong năm khi các chi phí này đã phát sinh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào 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)

#### 3.21 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 được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc năm kế toán.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 và các công ty con chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty và các công ty con có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty và các công ty con 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 năm 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 hợp nhất.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả 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 và 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, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Công ty và các công ty con có khả năng kiểm soát thời gian hoàn 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.

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 và 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, 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 tính thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào 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)

#### 3.21 Thuế (tiếp theo)

##### *Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc năm 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 năm kế toán 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 năm kế toán.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 và các công ty con chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả 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 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 và các công ty con 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.

#### 3.22 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào 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)

#### 3.23 Thông tin theo bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Công ty và các công ty con tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận được chia theo hoạt động kinh doanh). Mỗi một bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so 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 và các công ty con, trong khi các khoản doanh thu khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Công ty và các công ty con, do vậy Ban Tổng Giám đốc cho rằng Công ty và các công ty con 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 và các công ty con theo khu vực địa lý được dựa theo địa điểm của tài sản là ở Việt Nam.

#### 3.24 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty và các công ty con 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 các công ty con 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.

#### 3.25 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 hợp nhất 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 hợp nhất của Công ty; và
- ▶ Không có lãi lỗ phát sinh từ giao dịch chia tách.

### 4. CÁC GIAO DỊCH MUA, SÁP NHẬP VÀ CHUYỂN NHƯỢNG QUAN TRỌNG TRONG NĂM

#### 4.1 Giao dịch mua nhóm tài sản

Trong năm, Công ty và các công ty con đã hoàn tất việc mua cổ phần/phần vốn góp của các công ty sau từ các cá nhân và đối tác doanh nghiệp. Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và đánh giá rằng việc mua phần vốn góp của các công ty này là việc mua nhóm các tài sản và nợ phải trả, không phải là hợp nhất kinh doanh. Giá phí của các giao dịch này được phân bổ cho các tài sản, nợ phải trả được mua dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản, nợ phải trả đó tại ngày mua. Theo đó, một phần giá phí phân bổ được hạch toán vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh số 17). Phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát cũng được ghi nhận cho giá trị của các tài sản, nợ phải trả được mua. Các tài sản, nợ phải trả được mua được trình bày trong cùng nhóm với các tài sản, nợ phải trả tương tự của Công ty và các công ty con.

##### *Mua Công ty Tây Tăng Long, công ty con mới*

Vào ngày 18 tháng 1 năm 2018, Công ty đã hoàn tất việc mua 59% phần vốn góp trong Công ty Tây Tăng Long từ Tập đoàn Vingroup - Công ty CP, công ty mẹ, và Công ty Cổ phần Vinpearl ("Công ty Vinpearl"), công ty trong cùng Tập đoàn, với tổng giá phí là 177 tỷ VND, qua đó, nâng tỷ lệ sở hữu của Công ty trong công ty này từ 31% lên 90%. 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.

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

**4. CÁC GIAO DỊCH MUA, SÁP NHẬP VÀ CHUYỂN NHƯỢNG QUAN TRỌNG TRONG NĂM**  
(tiếp theo)

**4.1 Giao dịch mua nhóm tài sản** (tiếp theo)

*Mua Công ty ĐTDH Berjaya, công ty con mới*

Vào ngày 8 tháng 2 năm 2018, Công ty đã hoàn tất việc mua 97,9% phần vốn góp trong Công ty ĐTDH Berjaya từ các đối tác doanh nghiệp và cá nhân với tổng giá phí là 11.748 tỷ VND. Theo đó, Công ty ĐTDH Berjaya trở thành công ty con của Công ty. Tại ngày mua, Công ty ĐTDH Berjaya sở hữu một dự án bất động sản tiềm năng.

*Mua Công ty Làng Vân, công ty con mới*

Vào ngày 27 tháng 2 năm 2018, Công ty đã hoàn tất việc mua 91,47% cổ phần trong Công ty Làng Vân từ Tập đoàn Vingroup - Công ty CP, công ty mẹ, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng ("Công ty Sài Đồng") và Công ty TNHH MTV Thương mại Đầu tư và Phát triển Thời Đại ("Công ty Thời Đại"), công ty trong cùng Tập đoàn với tổng giá phí là 302 tỷ VND. Theo đó, Công ty Làng Vân trở thành công ty con của Công ty. Tại ngày mua, Công ty Làng Vân sở hữu một dự án bất động sản tiềm năng.

*Mua Công ty Metropolis Hà Nội, công ty con mới*

Vào ngày 28 tháng 2 năm 2018, Công ty đã hoàn tất 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"), công ty trong cùng Tập đoàn, 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.

*Mua Công ty TTTC Berjaya, công ty con mới*

Vào ngày 7 tháng 3 năm 2018, Công ty đã hoàn tất việc góp thêm 2.009 tỷ VND vào Công ty TTTC Berjaya, tương ứng với 67,5% vốn điều lệ của công ty này. Theo đó, Công ty TTTC Berjaya trở thành công ty con của Công ty. Tại ngày mua, Công ty TTTC Berjaya sở hữu một dự án bất động sản tiềm năng.

*Mua Công ty Thái Sơn, công ty con mới*

Vào ngày 8 tháng 5 năm 2018, Công ty đã hoàn tất việc mua 96,47% cổ phần trong Công ty Thái Sơn từ một đối tác doanh nghiệp với tổng giá phí là 1.700 tỷ VND. Theo đó, Công ty Thái Sơn trở thành công ty con của Công ty. Tại ngày mua, Công ty Thái Sơn đang nắm giữ cổ phần của Công ty Đất Rong Vàng và Công ty Tây Hà Nội với tỷ lệ biểu quyết tương ứng là 90,32% và 98,32%. Theo đó, thông qua giao dịch này, Công ty Đất Rong 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. Vào tháng 9 năm 2018, công ty Thái Sơn đã hoàn tất các giao dịch nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty Đất Rong Vàng và Công ty Tây Hà Nội, theo đó, tăng tỷ lệ biểu quyết trong các công ty này lên 100%. Vào tháng 10 năm 2018, Công ty và các công ty con đã hoàn tất việc mua 0,56% cổ phần của Công ty Thái Sơn từ các cá nhân, qua đó tăng tỷ lệ biểu quyết trong công ty Thái Sơn lên 100%.

*Mua Công ty GS Củ Chi, công ty con mới*

Vào ngày 2 tháng 7 năm 2018, Công ty và các công ty con đã hoàn tất việc mua 100% cổ phần trong Công ty GS Củ Chi từ các cá nhân với tổng giá phí là 1.205 tỷ VND. Theo đó, Công ty GS Củ Chi trở thành công ty con của Công ty. Tại ngày mua, Công ty GS Củ Chi sở hữu một dự án bất động sản tiềm năng.

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

**4. CÁC GIAO DỊCH MUA, SÁP NHẬP VÀ CHUYỂN NHƯỢNG QUAN TRỌNG TRONG NĂM**  
(tiếp theo)

**4.2 Giao dịch hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung**

*Nhận sáp nhập Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát (“Công ty Tân Liên Phát”)*

Vào ngày 25 tháng 1 năm 2018, theo Nghị quyết số 02/2018/NQ-ĐHĐCĐ-TLP, Đại hội đồng cổ đông của Công ty Tân Liên Phát, công ty trong cùng Tập đoàn, đã thông qua việc sáp nhập công ty này vào Công ty.

Theo Hợp đồng sáp nhập ngày 27 tháng 1 năm 2018 được ký kết giữa Công ty với Công ty Tân Liên Phát, Công ty đã phát hành thêm 655.000.000 cổ phần với mệnh giá 10.000 VND/cổ phần để hoán đổi với cổ phần của Công ty Tân Liên Phát theo tỷ lệ hoán đổi 1:1. Việc phát hành cổ phần này làm tăng vốn cổ phần của Công ty thêm 6.550 tỷ VND.

Hoạt động chính của Công ty Tân Liên Phát là đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản. Công ty này có trụ sở chính ở số 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Tại ngày sáp nhập, Công ty Tân Liên Phát đang phát triển Dự án Vinhomes Central Park tại Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại ngày sáp nhập, Công ty Tân Liên Phát đang nắm giữ 99,05% cổ phần trong Công ty Cần Giờ. Công ty Cần Giờ sở hữu một dự án bất động sản tiềm năng. Thông qua giao dịch sáp nhập này, Công ty cũng trực tiếp nắm giữ khoản đầu tư vào Công ty Cần Giờ.

Ban Tổng Giám đốc đánh giá đây là một giao dịch hợp nhất kinh doanh giữa hai công ty dưới sự kiểm soát chung. Theo đó, giá trị tài sản thuần của Công ty Tân Liên Phát và Công ty Cần Giờ được hợp nhất theo giá trị của các công ty này tại ngày mua trên báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ của Công ty. Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất và tài sản thuần của Công ty Tân Liên Phát và Công ty Cần Giờ được ghi nhận vào chỉ tiêu quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu trên báo cáo tài chính hợp nhất.

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

**4. CÁC GIAO DỊCH MUA, SÁP NHẬP VÀ CHUYỂN NHƯỢNG QUAN TRỌNG TRONG NĂM (tiếp theo)**

**4.2 Giao dịch hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung (tiếp theo)**

Nhận sáp nhập Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát (“Công ty Tân Liên Phát”) (tiếp theo)

Giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Công ty Tân Liên Phát và Công ty Cần Giờ tại ngày sáp nhập như sau:

*Đơn vị tính: VND*

*Giá trị ghi sổ được xác định tại ngày sáp nhập*

**Tài sản**

Tiền và các khoản tương đương tiền	104.934.129.001
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	469.047.992.353
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5.727.958.949.506
Trả trước cho người bán ngắn hạn	544.575.397.685
Phải thu ngắn hạn khác	521.588.679.555
Hàng tồn kho	11.153.741.952.144
Chi phí trả trước ngắn hạn	337.735.058.715
Tài sản ngắn hạn khác	48.130.887.684
Nguyên giá bất động sản đầu tư	729.675.162.471
Khấu hao bất động sản đầu tư lũy kế	(10.315.703.679)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12.347.694.286.076
Lợi thế thương mại (Thuyết minh số 19)	337.766.778.506
Tài sản dài hạn khác	6.050.698.557.619
	<b>38.363.232.127.636</b>

**Nợ phải trả**

Phải trả người bán ngắn hạn	1.092.046.389.338
Người mua trả tiền trước	5.341.922.756.374
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	222.802.083.787
Chi phí phải trả ngắn hạn	1.656.492.208.317
Phải trả ngắn hạn khác	3.791.964.098.222
Vay và nợ ngắn hạn	17.362.366.019.851
Dự phòng dài hạn	54.619.597.302
	<b>29.522.213.153.191</b>

**Tổng tài sản thuần**

**8.841.018.974.445**

Cổ đông không kiểm soát

(174.867.536.302)

Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất và tài sản thuần được ghi nhận vào Quý khác thuộc vốn chủ sở hữu (Thuyết minh số 27.1)

(2.116.151.438.143)

**Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh**

**6.550.000.000.000**

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

**4. CÁC GIAO DỊCH MUA, SÁP NHẬP VÀ CHUYỂN NHƯỢNG QUAN TRỌNG TRONG NĂM**  
(tiếp theo)

**4.2 Giao dịch hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung (tiếp theo)**

*Nhận sáp nhập Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát (“Công ty Tân Liên Phát”)*  
(tiếp theo)

**Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc sáp nhập công ty**

Tiền thu về từ công ty được sáp nhập	104.934.129.001
Tiền chi để nhận sáp nhập công ty tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2018	-

<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào nghiệp vụ sáp nhập</b>	<b>104.934.129.001</b>
---	------------------------

Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh là 6.550 tỷ VND được thanh toán bằng việc Công ty phát hành thêm 655.000.000 cổ phần với mệnh giá 10.000 VND/cổ phần cho các cổ đông của Công ty Tân Liên Phát.

*Mua Công ty Hoàng Gia, công ty con mới*

Vào ngày 27 tháng 2 năm 2018, Công ty đã hoàn tất việc mua 57,85% cổ phần trong Công ty Hoàng Gia từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ, với tổng giá phí là 2.019,6 tỷ VND. Theo đó, Công ty Hoàng Gia trở thành công ty con của Công ty. Tại ngày mua, Công ty Hoàng Gia là chủ đầu tư của Dự án Vinhomes Royal City tại Đường Nguyễn Trãi, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội.

Ban Tổng Giám đốc đánh giá đây là một giao dịch hợp nhất kinh doanh giữa hai công ty dưới sự kiểm soát chung. Theo đó, giá trị tài sản thuần của Công ty Hoàng Gia được hợp nhất theo giá trị của công ty này tại ngày mua trên báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ của Công ty. Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất và tài sản thuần của Công ty Hoàng Gia được ghi nhận vào chỉ tiêu quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu trên báo cáo tài chính hợp nhất.

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

**4. CÁC GIAO DỊCH MUA, SÁP NHẬP VÀ CHUYỂN NHƯỢNG QUAN TRỌNG TRONG NĂM (tiếp theo)**

**4.2 Giao dịch hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung (tiếp theo)**

*Mua Công ty Hoàng Gia, công ty con mới (tiếp theo)*

Giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Công ty Hoàng Gia tại ngày mua như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>
	<i>Giá trị ghi sổ được xác định tại ngày mua</i>
<b>Tài sản</b>	
Tiền và các khoản tương đương tiền	48.286.883.502
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	1.292.424.199.779
Phải thu về cho vay ngắn hạn	600.000.000.000
Hàng tồn kho	27.236.370.753
Tài sản ngắn hạn khác	177.790.708.870
Bất động sản đầu tư	511.232.010.497
Tài sản dài hạn khác	124.499.976.085
<b>Tổng tài sản</b>	<b><u>2.781.470.149.486</u></b>
<b>Nợ phải trả</b>	
Phải trả người bán ngắn hạn	46.636.116.995
Người mua trả tiền trước	42.958.755.658
Chi phí phải trả ngắn hạn	27.403.407.219
Dự phòng ngắn hạn	29.160.836.381
Phải trả khác	61.404.091.437
	<b><u>207.563.207.690</u></b>
<b>Tổng tài sản thuần</b>	<b><u>2.573.906.941.796</u></b>
Cổ đông không kiểm soát	(1.090.657.666.205)
Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất và tài sản thuần được ghi nhận vào Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu (Thuyết minh số 27.1)	536.407.842.047
<b>Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh</b>	<b><u>2.019.657.117.638</u></b>
<b>Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con</b>	
Tiền thu về từ công ty con	48.286.883.502
Tiền chi để mua công ty con tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2018	(2.019.657.117.638)
<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào nghiệp vụ mua</b>	<b><u>(1.971.370.234.136)</u></b>

Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh là 2.019,6 tỷ VND và đã được thanh toán bằng tiền. Lợi nhuận trước thuế của Công ty Hoàng Gia kể từ ngày mua đến ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 128 tỷ VND.

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

**4. CÁC GIAO DỊCH MUA, SÁP NHẬP VÀ CHUYỂN NHƯỢNG QUAN TRỌNG TRONG NĂM**  
(tiếp theo)

**4.2 *Giao dịch hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung*** (tiếp theo)

*Mua Công ty Công ty Thiên Niên Kỹ, công ty con mới*

Vào ngày 1 tháng 6 năm 2018, Công ty đã hoàn tất việc mua 100% phần vốn góp trong Công ty Thiên Niên Kỹ từ Tập đoàn Vingroup - Công ty CP, công ty mẹ, với tổng giá phí là 1.000 tỷ VND. Theo đó, Công ty Thiên Niên Kỹ trở thành công ty con của Công ty.

Hoạt động chính của Công ty Thiên Niên Kỹ là đầu tư, xây dựng, kinh doanh bất động sản và cho thuê văn phòng và cung cấp các dịch vụ liên quan. Công ty này có trụ sở chính ở Tầng 20A, tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, số 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Tại ngày mua, Công ty Thiên Niên Kỹ đang phát triển Dự án Vinhomes Golden River tại Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh và vận hành Khu văn phòng tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi tại Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ban Tổng Giám đốc đánh giá đây là một giao dịch hợp nhất kinh doanh giữa hai công ty dưới sự kiểm soát chung. Theo đó, giá trị tài sản thuần của Công ty Thiên Niên Kỹ được xác định theo giá trị của các công ty này tại ngày mua trên báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP, công ty mẹ của Công ty. Chênh lệch giữa giá phí và tài sản thuần của Công ty Thiên Niên Kỹ được ghi nhận vào chỉ tiêu quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu trên báo cáo tài chính hợp nhất.

Giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Công ty Thiên Niên Kỹ tại ngày mua như sau:

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

**4. CÁC GIAO DỊCH MUA, SÁP NHẬP VÀ CHUYỂN NHƯỢNG QUAN TRỌNG TRONG NĂM**  
(tiếp theo)

**4.2 Giao dịch hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung** (tiếp theo)

*Mua Công ty Thiên Niên Kỹ, công ty con mới* (tiếp theo)

*Đơn vị tính: VND*

*Giá trị ghi sổ được xác định tại ngày mua*

**Tài sản**

Tiền và các khoản tương đương tiền	88.206.600.423
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	377.046.147.334
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	844.062.413.673
Trả trước cho người bán ngắn hạn	256.675.123.746
Phải thu về cho vay ngắn hạn	5.660.483.234.254
Phải thu ngắn hạn khác	323.090.793.939
Hàng tồn kho	6.432.410.206.519
Chi phí trả trước ngắn hạn	266.250.901.538
Bất động sản đầu tư	1.888.375.170.091
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	570.133.389.793
Lợi thế thương mại (Thuyết minh số 19)	153.044.574.162
Tài sản khác	106.215.066.320

**16.965.993.621.792**

**Nợ phải trả**

Phải trả người bán ngắn hạn	787.314.559.327
Người mua trả tiền trước	4.437.840.223.047
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	685.272.624.154
Chi phí phải trả ngắn hạn	1.086.287.223.599
Phải trả ngắn hạn khác	4.660.498.978.573
Phải trả dài hạn khác	130.707.025.639
Vay và nợ ngắn hạn	3.878.112.186.227

**Tổng tài sản thuần**

**1.299.960.801.226**

Chênh lệch giữa giá phí và tài sản thuần được ghi nhận vào Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu (Thuyết minh số 27.1)

(299.960.801.226)

**Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh**

**1.000.000.000.000**

**Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con**

Tiền thu về từ Công ty con	88.206.600.423
Tiền chi để mua công ty con tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2018	(1.000.000.000.000)

**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào nghiệp vụ mua**

**(911.793.399.577)**

Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh là 1.000 tỷ VND và đã được thanh toán bằng tiền. Lợi nhuận trước thuế của Công ty Thiên Niên Kỹ kể từ ngày mua đến ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 557 tỷ VND.



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

**4. CÁC GIAO DỊCH MUA, SÁP NHẬP VÀ CHUYỂN NHƯỢNG QUAN TRỌNG TRONG NĂM**  
(tiếp theo)

**4.2 Giao dịch hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung (tiếp theo)**

*Mua Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Vincom ("Công ty Xây dựng Vincom"), công ty con mới*

Vào ngày 9 tháng 8 năm 2018, Công ty đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp trong Công ty Xây dựng Vincom từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ, với tổng giá phí chuyển nhượng là 270 tỷ VND. Theo đó, Công ty Xây dựng Vincom trở thành công ty con của Công ty.

Theo Nghị quyết số 06/2018/NQ-ĐHĐCĐ-VINHOMES ngày 13 tháng 9 năm 2018 và Hợp đồng sáp nhập ngày 13 tháng 9 năm 2018 được ký kết giữa Công ty và Công ty Xây dựng Vincom, Đại hội đồng cổ đông của Công ty và chủ sở hữu của Công ty Xây dựng Vincom đã thông qua việc sáp nhập công ty này vào Công ty.

Hoạt động chính của Công ty Xây dựng Vincom tại ngày mua là cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, dịch vụ tư vấn, thiết kế, giám sát và quản lý xây dựng.

Ban Tổng Giám đốc đánh giá đây là một giao dịch hợp nhất kinh doanh giữa hai công ty dưới sự kiểm soát chung. Theo đó, giá trị tài sản thuần của Công ty Xây dựng Vincom được xác định theo giá trị của công ty này tại ngày mua trên báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ của Công ty. Chênh lệch giữa giá phí và tài sản thuần của Công ty Xây dựng Vincom được ghi nhận vào chỉ tiêu quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu trên báo cáo tài chính hợp nhất.

Giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Công ty Xây dựng Vincom tại ngày mua như sau:

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

**4. CÁC GIAO DỊCH MUA, SÁP NHẬP VÀ CHUYỂN NHƯỢNG QUAN TRỌNG TRONG NĂM**  
(tiếp theo)

**4.2 Giao dịch hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung (tiếp theo)**

*Mua Công ty Xây dựng Vincom, công ty con mới (tiếp theo)*

*Đơn vị tính: VND*

*Giá trị ghi sổ được xác định tại ngày mua*

**Tài sản**

Tiền và các khoản tương đương tiền	218.934.200.333
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	498.717.166.658
Trả trước cho người bán ngắn hạn	231.535.181.871
Phải thu ngắn hạn khác	195.058.033.436
Phải thu về cho vay ngắn hạn	1.455.000.000.000
Hàng tồn kho	826.505.381.254
Thuế GTGT được khấu trừ	51.212.828.917
Tài sản khác	9.619.135.813

**3.486.581.928.282**

**Nợ phải trả**

Phải trả người bán ngắn hạn	280.771.364.434
Người mua trả tiền trước	2.575.106.155.388
Chi phí phải trả ngắn hạn	117.166.141.563
Phải trả ngắn hạn khác	209.920.415.611
Vay và nợ ngắn hạn	46.868.004.218

**Tổng tài sản thuần**

**256.749.847.068**

Chênh lệch giữa giá phí và tài sản thuần được ghi nhận vào Quý khác thuộc vốn chủ sở hữu (Thuyết minh số 27.1)

13.250.152.932

**Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh**

**270.000.000.000**

**Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con**

Tiền thu về từ công ty con	218.934.200.333
Tiền chi để mua công ty con tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2018	(270.000.000.000)

**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào nghiệp vụ mua**

**(51.065.799.667)**

Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh là 270 tỷ VND và đã được thanh toán bằng tiền.

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

**4. CÁC GIAO DỊCH MUA, SÁP NHẬP VÀ CHUYỂN NHƯỢNG QUAN TRỌNG TRONG NĂM**  
(tiếp theo)

**4.3 Giao dịch hợp nhất kinh doanh khác**

*Sáp nhập Công ty Cổ phần Kinh doanh và Quản lý Bất động sản Vinhomes ("Công ty Quản lý Vinhomes")*

Vào ngày 25 tháng 1 năm 2018, theo Nghị quyết số 01/2018/NQ-ĐHĐCĐ-VH, Đại hội đồng cổ đông của Công ty Quản lý Vinhomes đã thông qua việc sáp nhập công ty này vào Công ty.

Theo Hợp đồng sáp nhập ngày 27 tháng 1 năm 2018 được ký kết giữa Công ty với Công ty Quản lý Vinhomes, Công ty đã phát hành thêm 381.500.000 cổ phần với mệnh giá 10.000 VND/cổ phần để hoán đổi với cổ phần của Công ty Quản lý Vinhomes theo tỷ lệ hoán đổi 1:1. Việc phát hành cổ phần này làm tăng vốn cổ phần của Công ty thêm 3.815 tỷ VND.

Hoạt động chính của Công ty Quản lý Vinhomes tại ngày sáp nhập là kinh doanh bất động sản, tư vấn, môi giới và các hoạt động hỗ trợ kinh doanh khác. Công ty này có trụ sở chính ở số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội.

Giá trị hợp lý được xác định của giá phí hợp nhất kinh doanh của Công ty, tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Công ty Quản lý Vinhomes tại ngày sáp nhập được trình bày dưới đây:

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

**4. CÁC GIAO DỊCH MUA, SÁP NHẬP VÀ CHUYỂN NHƯỢNG QUAN TRỌNG TRONG NĂM**  
(tiếp theo)

**4.3 Giao dịch hợp nhất kinh doanh khác (tiếp theo)**

*Sáp nhập Công ty Cổ phần Kinh doanh và Quản lý Bất động sản Vinhomes ("Công ty Quản lý Vinhomes") (tiếp theo)*

Đơn vị tính: VND

Giá trị hợp lý được xác định tại ngày sáp nhập

<b>Tài sản</b>	
Tiền	436.915.335.232
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	172.130.755.950
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	856.634.989.252
Trả trước cho người bán ngắn hạn	300.287.774.697
Phải thu về cho vay ngắn hạn	6.655.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	60.868.234.328
Hàng tồn kho	3.193.901.415.457
Tài sản ngắn hạn khác	74.049.195.945
Tài sản cố định hữu hình	13.120.586.212
Bất động sản đầu tư	2.343.281.072.129
Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	100.202.980.865
Tài sản dài hạn khác	57.002.986.359
	<b>14.263.395.326.426</b>

<b>Nợ phải trả</b>	
Phải trả người bán	732.056.233.244
Người mua trả tiền trước	1.535.686.360.613
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	148.347.886.487
Chi phí phải trả ngắn hạn	1.447.722.481.729
Doanh thu chưa thực hiện	1.895.303.265.447
Cổ tức phải trả	934.675.000.000
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	107.955.305.246
Dự phòng phải trả dài hạn	24.787.867.658
Phải trả khác	3.442.589.083.536

**Tổng tài sản thuần** **3.994.271.842.466**

Lợi thế thương mại (Thuyết minh số 19) 115.728.157.534

**Giá trị hợp lý được xác định của giá phí hợp nhất kinh doanh (\*)** **4.110.000.000.000**

**Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc sáp nhập công ty**

Tiền thu về từ công ty được sáp nhập	436.915.335.232
Tiền chi để nhận sáp nhập công ty tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2018	-

**Lưu chuyển tiền thuần từ nghiệp vụ nhận sáp nhập** **436.915.335.232**

(\*) Tại ngày mua, Công ty xác định việc sử dụng giá trị hợp lý của doanh nghiệp bị mua làm giá phí hợp nhất kinh doanh là đáng tin cậy hơn. Theo đó, giá trị hợp lý của giá phí hợp nhất kinh doanh được xác định bằng giá trị hợp lý của 381.500.000 cổ phần Công ty Quản lý Vinhomes với giá trị hợp lý là 10.773,3 VND/cổ phần. Phần chênh giữa giá trị hợp lý và mệnh giá cổ phần phát hành thêm với tổng giá trị là 295 tỷ VND được ghi nhận vào chỉ tiêu Thặng dư vốn cổ phần trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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

**4. CÁC GIAO DỊCH MUA, SÁP NHẬP VÀ CHUYỂN NHƯỢNG QUAN TRỌNG TRONG NĂM**  
(tiếp theo)

**4.3 Giao dịch hợp nhất kinh doanh khác (tiếp theo)**

*Mua Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Thương mại Phát Lộc ("Công ty Phát Lộc"), công ty con mới*

Vào ngày 28 tháng 2 năm 2018, Công ty đã hoàn tất việc mua 77,96% phần vốn góp trong Công ty Phát Lộc từ các cá nhân với tổng giá phí là 316,9 tỷ VND. Theo đó, Công ty Phát Lộc trở thành công ty con của Công ty. Tại ngày mua, Công ty Phát Lộc sở hữu một dự án bất động sản tiềm năng.

Vào ngày 28 tháng 12 năm 2018, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng 37,78% phần vốn góp trong Công ty Phát Lộc cho một đối tác doanh nghiệp như được trình bày tại thuyết minh 4.4.

Giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả hoặc nợ tiềm tàng có thể xác định được của Công ty Phát Lộc tại ngày mua được trình bày dưới đây:

*Đơn vị tính: VND*

*Giá trị hợp lý được xác định  
tại ngày mua*

<b>Tài sản</b>	
Tiền	9.597.036.150
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	56.351.012.773
Phải thu ngắn hạn khác	90.222.222.222
Bất động sản đầu tư	266.655.605.867
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12.639.714.775
Tài sản khác	39.600.000
	<b>435.505.191.787</b>
<b>Nợ phải trả</b>	
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	25.069.090.656
Vay và nợ ngắn hạn	13.100.000.000
Phải trả khác	1.524.600.049
	<b>395.811.501.082</b>
<b>Tổng tài sản thuần</b>	
Cổ đông không kiểm soát	(87.236.854.839)
Lợi thế thương mại (Thuyết minh số 19)	8.351.753.757
	<b>316.926.400.000</b>
<b>Giá phí hợp nhất kinh doanh</b>	
<b>Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc công ty con</b>	
Tiền thu về từ công ty con	9.597.036.150
Tiền chi để mua công ty con tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2018	(316.926.400.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào nghiệp vụ mua</b>	<b>(307.329.363.850)</b>

Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh là 316,9 tỷ VND và đã được thanh toán bằng tiền. Lợi nhuận trước thuế của Công ty Phát Lộc kể từ ngày mua đến ngày bán là 3 tỷ VND.

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

**4. CÁC GIAO DỊCH MUA, SÁP NHẬP VÀ CHUYỂN NHƯỢNG QUAN TRỌNG TRONG NĂM**  
(tiếp theo)

**4.4 Giao dịch chuyển nhượng và mất kiểm soát trong công ty con**

*Chuyển nhượng vốn góp trong Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinDS (“Công ty VinDS”)*

Vào ngày 3 tháng 1 năm 2018, theo các hợp đồng sáp nhập ký kết giữa Công ty Vincommerce, công ty trong cùng Tập đoàn, và Công ty VinDS, Công ty VinDS đã được sáp nhập vào Công ty Vincommerce, và theo đó, Công ty VinDS chấm dứt tồn tại. Sau đó, vào ngày 11 tháng 1 năm 2018, Công ty đã bán toàn bộ cổ phần trong Công ty Vincommerce cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ, với tổng giá phí là 693 tỷ VND. Theo đó, Công ty đã ghi nhận khoản lãi với giá trị là 1.036 tỷ VND từ giao dịch chuyển nhượng này trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh số 28.2).

*Chuyển nhượng vốn góp trong Công ty TNHH Kinh doanh và Phát triển Thương mại An Phát (“Công ty An Phát”)*

Vào ngày 20 tháng 8 năm 2018, theo Quyết định số 35/2018/QĐ-HĐQT-VH của Hội đồng Quản trị Công ty, Công ty đã góp vốn thành lập Công ty TNHH Kinh doanh và Phát triển Thương mại An Phát với số vốn góp 20 tỷ VND, tương đương 100% vốn điều lệ của công ty này. Theo Nghị quyết số 41/2018/NQ-HĐQT-VH ngày 10 tháng 10 năm 2018, Công ty góp thêm vốn bằng đất và tài sản gắn liền với đất là công trình Bệnh viện Đa khoa tại dự án Vinhomes Central Park vào Công ty An Phát với giá trị tương đương 874 tỷ VND. Sau đó, vào ngày 6 tháng 12 năm 2018, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp trong Công ty An Phát cho Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec (“Công ty Vinmec”), công ty cùng Tập đoàn, với giá phí chuyển nhượng là 894 tỷ VND. Công ty không ghi nhận lãi/lỗ từ giao dịch này.

*Chuyển nhượng vốn góp trong Công ty Phát Lộc*

Vào ngày 20 tháng 12 năm 2018, Công ty đã hoàn tất góp thêm vốn vào Công ty Phát Lộc với số vốn góp là 280 tỷ VND, theo đó nâng tỷ lệ sở hữu của Công ty trong công ty này lên 88,78%. Sau đó, vào ngày 28 tháng 12 năm 2018, Công ty đã hoàn tất chuyển nhượng 37,78% trong Công ty Phát Lộc cho một đối tác doanh nghiệp với giá phí chuyển nhượng là 416 tỷ VND. Theo đó tỷ lệ sở hữu của Công ty trong công ty này giảm xuống thành 51%. Cũng theo hợp đồng chuyển nhượng này, Công ty đã chuyển giao toàn bộ quyền kiểm soát trong Công ty Phát Lộc cho đối tác doanh nghiệp này kể từ thời điểm thanh toán đợt 1. Do vậy, Công ty không còn nắm giữ quyền kiểm soát cũng như ảnh hưởng đáng kể lên Công ty Phát Lộc. Khoản đầu tư còn lại vào Công ty Phát Lộc được trình bày là khoản đầu tư khác (Thuyết minh số 18.2). Khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này là 167 tỷ VND đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (Thuyết minh 28.2)

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

**5. 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	2.029.217.761	159.912.175
Tiền gửi ngân hàng	2.693.165.962.604	815.874.983.916
Tiền đang chuyển	-	2.306.504.160
Các khoản tương đương tiền	<u>820.177.272.707</u>	<u>743.236.370.567</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>3.515.372.453.072</u></b>	<b><u>1.561.577.770.818</u></b>

Các khoản tương đương tiền vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn từ 1 đến 3 tháng và hưởng lãi suất từ 3,9%/năm đến 5,5%/năm (năm 2017: từ 4,2%/năm đến 5,5%/năm).

Chi tiết số lượng từng loại ngoại tệ tính theo nguyên tệ:

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngoại tệ các loại:		
- Đô la Mỹ (USD)	10.475	6.915

**6. 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	<u>1.009.404.569.232</u>	<u>1.009.404.569.232</u>	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.009.404.569.232</u></b>	<b><u>1.009.404.569.232</u></b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

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

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

**7.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	5.258.910.762.253	852.651.790.464
Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư	939.948.510.204	10.836.643.891.478
Phải thu từ cung cấp dịch vụ xây dựng và các dịch vụ liên quan	772.169.347.808	-
Phải thu từ cho thuê và cung cấp dịch vụ liên quan	94.576.046.590	256.082.095.444
Phải thu từ dịch vụ quản lý bất động sản	79.200.426.099	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>7.144.805.092.954</u></b>	<b><u>11.945.377.777.386</u></b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng	-	-
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu từ khách hàng</i>	4.484.620.674.249	2.074.306.433.306
<i>Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i>	2.660.184.418.705	9.871.071.344.080
<i>Trong đó, khoản phải thu chiếm trên 10% Tập đoàn Vingroup – Công ty CP</i>	110.678.722.209	9.822.251.781.478

**7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Trả trước cho người bán	2.550.405.329.416	1.587.118.313.431
- Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Gia Lâm	1.379.106.795	792.312.969.328
- Trả trước cho người bán khác	2.549.026.222.621	794.805.344.103
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	2.148.423.526	108.076.582.716
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.552.553.752.942</u></b>	<b><u>1.695.194.896.147</u></b>
Dự phòng trả trước cho người bán	(10.694.631.564)	(2.400.000.000)



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

## 8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp và cá nhân (i)	4.504.600.000.000	6.771.028.571.429
Các khoản cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	-	2.684.000.000.000
Các khoản cho vay dài hạn đến hạn thu hồi (ii)	23.257.439.663	21.999.942.002
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>4.527.857.439.663</u></b>	<b><u>9.477.028.513.431</u></b>
Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi	(70.969.108.833)	(67.643.669.305)

(i) Số dư cuối năm chủ yếu bao gồm các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp với kỳ hạn 12 tháng, hưởng lãi suất 9%/năm. Trong đó bao gồm các khoản cho ba (03) đối tác doanh nghiệp vay với tổng giá trị 4.450 tỷ VND và được đảm bảo bằng một số cổ phần và một phần vốn góp của các bên đi vay.

(ii) Một trong các khoản cho vay này có tài sản đảm bảo là các tài sản thuộc gian hàng kinh doanh của đối tác doanh nghiệp.

## 9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Đặt cọc, góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh (i)	25.726.792.718.200	-
Phải thu lợi nhuận được chia (ii)	1.294.826.718.000	-
Phải thu lãi vay và lãi tiền gửi	1.170.922.494.287	445.998.056.165
Phải thu từ việc thu hộ khách hàng thanh toán theo tiến độ	366.854.238.105	1.033.361.277.516
Phải thu từ các khoản thu, chi hộ	156.102.087.765	137.857.940.830
Phải thu từ tài khoản quản lý tiền tập trung	-	53.070.861.526
Phải thu từ ký quỹ, đặt cọc ngắn hạn	86.745.650.000	56.767.160.790
Phải thu khác	439.052.160.679	28.807.389.320
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>29.241.296.067.036</u></b>	<b><u>1.755.862.686.147</u></b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác	(28.705.000.000)	(28.705.000.000)
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên khác</i>	<i>16.229.552.025.718</i>	<i>1.610.486.942.318</i>
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i>	<i>13.011.744.041.318</i>	<i>145.375.743.829</i>
<b>Dài hạn</b>		
Đặt cọc thuê mặt bằng	211.636.421.096	84.149.639.179
Phải thu khác	2.152.702.779	331.185.557
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>213.789.123.875</u></b>	<b><u>84.480.824.736</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu dài hạn khác từ các bên khác</i>	<i>93.211.758.708</i>	<i>84.480.824.736</i>
<i>Phải thu dài hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i>	<i>120.577.365.167</i>	<i>-</i>

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

**9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)**

(i) Chủ yếu bao gồm:

- ▶ Khoản đặt cọc với giá trị 13.950 tỷ VND cho một đối tác doanh nghiệp cho mục đích đầu tư phát triển một dự án bất động sản theo hợp đồng hợp tác kinh doanh và phát triển dự án. Khoản đặt cọc này được đảm bảo bởi một số cổ phần của các cổ đông trong đối tác doanh nghiệp này.
- ▶ Các khoản góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh với giá trị 11.435 tỷ VND cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và một công ty con trong Tập đoàn 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 góp vốn này không có tài sản đảm bảo.

(ii) Phải thu lợi nhuận được chia từ các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP cho mục đích phát triển các dự án bất động sản Vinhomes Riverside The Harmony, Vinhomes Imperia Hải Phòng, Vinhomes Star City Thanh Hóa và Vinhomes Dragon Bay. Tổng lợi nhuận Công ty được chia trong năm được trình bày trong Thuyết minh số 28.2. Các khoản lợi nhuận từ các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh này đã được thu bằng tiền sau ngày 31 tháng 12 năm 2018.

**10. NỢ XẤU**

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

*Đơn vị tính: VND*

<i>Đối tượng nợ</i>	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</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>
Các đối tác doanh nghiệp	110.368.740.397	-	106.704.942.000	7.956.272.695
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>110.368.740.397</b>	<b>-</b>	<b>106.704.942.000</b>	<b>7.956.272.695</b>

Chi tiết các khoản nợ quá hạn chiếm trên 10% tổng nợ quá hạn:

<i>Công ty Cổ phần Xi măng Phú Sơn</i>	82.705.000.000	-	82.705.000.000	-
--	----------------	---	----------------	---

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

**11. HÀNG TỒN KHO**

*Đơn vị tính: VND*

	<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)	33.682.717.668.022	(201.364.698.774)	14.576.232.471.898	(78.720.193.331)
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành	1.287.355.691.140	-	154.504.452.970	-
Bất động sản mua để bán (ii)	1.009.380.814.368	(5.434.867.009)	2.418.908.952.989	(131.131.232.245)
Hàng tồn kho hoạt động bán lẻ	-	-	115.615.927.880	(49.258.453.411)
Hàng tồn kho khác (iii)	1.085.774.350.549	-	107.750.242	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>37.065.228.524.079</b>	<b>(206.799.565.783)</b>	<b>17.265.369.555.979</b>	<b>(259.109.878.987)</b>

- (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, nhà phố thương mại, trung tâm thương mại để bán thuộc Dự án VinCity Ocean Park, Dự án VinCity Sportia, Dự án Vinhomes Central Park, Dự án Vinhomes Metropolis, Dự án Vinhomes Green Bay, Dự án Vinhomes Golden River, Dự án Vinhomes West Point và 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 Dự án Vinhomes Riverside.
- (iii) Chủ yếu bao gồm giá trị cây xanh và các khoản chi phí phát sinh liên quan đến việc cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng cho các chủ đầu tư của các dự án.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, toàn bộ quyền tài sản, động sản và bất động sản là công trình hình thành trên đất với giá trị là 1.582 tỷ VND (dù hiện tại đã hình thành hay sẽ hình thành trong tương lai) thuộc khách sạn Landmark 81 đủ điều kiện thế chấp theo quy định của pháp luật đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho một khoản trái phiếu của Công ty Vinpearl, công ty trong cùng Tập đoàn.

Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho:

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Số đầu năm	259.109.878.987	8.386.879.738
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	184.728.490.924	259.109.878.987
Trừ: Giảm do thanh lý công ty con	(49.258.453.411)	-
Trừ: Sử dụng dự phòng trong năm	(187.780.350.717)	(8.386.879.738)
Số cuối năm	206.799.565.783	259.109.878.987

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

**12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí hoa hồng liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao	834.412.632.265	607.480.080.694
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	154.122.283.012	173.135.075.150
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	16.785.917.268	5.554.314.620
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.005.320.832.545</u></b>	<b><u>786.169.470.464</u></b>
<b>Dài hạn</b>		
Quyền thuê đất (i)	365.250.409.071	378.947.299.410
Chi phí cải tạo, sửa chữa	66.841.795.867	-
Chi phí trả trước tiền thuê biệt thự	44.504.531.796	13.531.226.142
Chi phí công cụ, dụng cụ	27.450.577.099	-
Chi phí trả trước dài hạn khác	4.535.839.310	36.338.029
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>508.583.153.143</u></b>	<b><u>392.514.863.581</u></b>

(i) Đây là quyền thuê đất tại các trung tâm thương mại của Công ty Sinh Thái phát sinh từ hợp đồng hợp tác kinh doanh.

**13. TÀI SẢN KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)	5.014.141.085.139	10.000.000.000
Hệ thống thiết bị điện (ii)	229.987.102.653	196.578.466.985
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>5.244.128.187.792</u></b>	<b><u>206.578.466.985</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
Đặt cọc cho các bên khác	974.871.602.653	206.578.466.985
Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	4.269.256.585.139	-
<b>Dài hạn</b>		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (iii)	511.417.630.700	-
Đặt cọc cho mục đích thương mại (iv)	1.032.336.527.786	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.543.754.158.486</u></b>	<b><u>-</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
Đặt cọc cho các bên khác	1.032.336.527.786	-
Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	511.417.630.700	-

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

**13. TÀI SẢN KHÁC (tiếp theo)**

(i) Chủ yếu bao gồm:

- ▶ Các khoản đặt cọc với tổng giá trị 2.102,5 tỷ cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP để mua cổ phần/phần vốn góp của một số công ty con đang sở hữu các dự án bất động sản của Tập đoàn. Các khoản đặt cọc này được đảm bảo bằng toàn bộ cổ phần/phần vốn góp trong các công ty này và mọi quyền, lợi ích đối với toàn bộ cổ phần/phần vốn góp được đảm bảo;
- ▶ Khoản đặt cọc với giá trị 2.096,5 tỷ VND cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP cho mục đích đầu tư phát triển một số dự án bất động sản theo các hợp đồng nhận chuyển nhượng dự án và hợp tác phát triển dự án. Các khoản đặt cọc này không có tài sản đảm bảo; và
- ▶ Khoản đặt cọc với giá trị 694 tỷ VND cho một đối tác doanh nghiệp cho mục đích nhận chuyển nhượng một dự án bất động sản. Khoản đặt cọc này không có tài sản đảm bảo.

(ii) Đây là hệ thống thiết bị điện sẽ được Công ty và công ty con chuyển giao lại cho Tổng Công ty Điện lực Thành phố Hà Nội.

(iii) Bao gồm:

- ▶ Khoản đặt cọc với giá trị 211,5 tỷ VND cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP cho mục đích nhận chuyển nhượng một dự án bất động sản. Khoản đặt cọc này không có tài sản đảm bảo; và
- ▶ Các khoản đặt cọc với tổng giá trị 300 tỷ VND cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP để mua cổ phần của một số công ty con đang sở hữu các dự án bất động sản của Tập đoàn. Các khoản đặt cọc này được đảm bảo bằng một số cổ phần trong một số công ty trong cùng Tập đoàn và mọi quyền, lợi ích với một số cổ phần được đảm bảo.

(iv) 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. Khoản đặt cọc này không có tài sản đảm bảo.

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

B09-DN/HN

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

**14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Đơn vị tính: VND
<b>Nguyên giá:</b>						
Số đầu năm	1.180.896.945.732	194.648.470.255	3.019.235.970	72.665.527.548	-	1.451.230.179.505
Mua trong năm	-	4.406.264.430	4.854.131.421	1.587.151.345	-	10.847.547.196
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	9.768.053.972	5.459.338.744	-	-	-	15.227.392.716
Tăng do mua và sáp nhập công ty	-	8.482.865.342	73.698.333.176	1.188.537.282	8.554.097.906	91.923.833.706
Thanh lý, nhượng bán	(682.990.660.826)	(103.565.609.538)	(4.699.448.314)	-	-	(791.255.718.678)
Giảm do thanh lý công ty con	(88.409.333.386)	(141.410.999)	-	(71.544.587.432)	-	(160.095.331.817)
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(409.496.951.520)	(88.797.998.123)	-	-	-	(498.294.949.643)
Số cuối năm	9.768.053.972	20.491.920.111	76.872.252.253	3.896.628.743	8.554.097.906	119.582.952.985
<b>Đã khấu hao hết</b>	-	10.776.575.469	2.578.015.910	1.359.850.834	246.244.978	14.960.687.191
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>						
Số đầu năm	82.403.234.947	42.234.501.855	3.019.235.970	26.638.587.124	-	154.295.559.896
Khấu hao trong năm	8.062.269.806	1.817.425.243	4.454.200.711	221.168.240	3.977.919.447	18.532.983.447
Tăng do mua và sáp nhập công ty	-	891.853.431	1.947.682.516	375.816.551	24.250.005	3.239.602.503
Thanh lý, nhượng bán	(45.277.900.562)	(24.070.048.213)	(1.143.405.455)	-	-	(70.491.354.230)
Giảm do thanh lý công ty con	(35.084.317.880)	(13.819.993)	-	(26.435.958.386)	-	(61.534.096.259)
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(10.103.286.311)	(14.791.840.057)	-	-	-	(24.895.126.368)
Số cuối năm	-	6.068.072.266	8.277.713.742	799.613.529	4.002.169.452	19.147.568.989
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Số đầu năm	1.098.493.710.785	152.413.968.400	-	46.026.940.424	-	1.296.934.619.609
Số cuối năm	9.768.053.972	14.423.847.845	68.594.538.511	3.097.015.214	4.551.928.454	100.435.383.996

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

B09-DN/HN

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

**15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Đơn vị tính: VND
<b>Nguyên giá:</b>				<i>Tổng cộng</i>
Số đầu năm	-	149.492.371.863	46.727.731.933	196.220.103.796
Tăng do mua và sáp nhập công ty (Thuyết minh số 4)	2.742.801.201.562	2.745.842.741.885	250.575.077.608	5.739.219.021.055
Tăng do mua bất động sản đầu tư	2.272.309.520	36.171.339.185	-	38.443.648.705
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	141.019.936.273	604.822.898.448	265.761.839.187	1.011.604.673.908
Kết chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng	45.664.206.200	363.832.745.320	88.797.998.123	498.294.949.643
Thanh lý, nhượng bán trong năm (i)	(870.142.244.857)	(275.249.180.537)	-	(1.145.391.425.394)
Giảm do bán công ty con	(91.483.462.326)	(187.133.955.540)	-	(278.617.417.866)
Giảm khác	-	(65.321.183.765)	-	(65.321.183.765)
Số cuối năm	1.970.131.946.372	3.372.457.776.859	651.862.646.851	5.994.452.370.082
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>				
Số đầu năm	-	12.413.975.718	20.767.880.876	33.181.856.594
Tăng do mua và sáp nhập công ty (Thuyết minh số 4)	6.530.380.709	2.483.968.136	1.301.354.834	10.315.703.679
Kết chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng	-	10.103.286.311	14.791.840.057	24.895.126.368
Thanh lý, nhượng bán trong năm (i)	-	(6.164.220.656)	-	(6.164.220.656)
Khấu hao trong năm	25.946.526.178	72.887.087.726	18.772.213.225	117.605.827.129
Giảm do bán công ty con	-	(13.901.252.418)	-	(13.901.252.418)
Giảm khác	-	(386.530.825)	-	(386.530.825)
Số cuối năm	32.476.906.887	77.436.313.992	55.633.288.992	165.546.509.871
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Số đầu năm	-	137.078.396.145	25.959.851.057	163.038.247.202
Số cuối năm (ii)	1.937.655.039.485	3.295.021.462.867	596.229.357.859	5.828.905.860.211

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

**15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ** (tiếp theo)

- (i) Bất động sản đầu tư thanh lý, chuyển nhượng trong năm chủ yếu bao gồm biệt thự cho thuê thuộc Dự án Vinhomes Riverside.
- (ii) Bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 chủ yếu bao gồm: cấu phần văn phòng cho thuê thuộc Dự án Vinhomes Times City; tòa văn phòng Vincom Center Đồng Khởi số 72 Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh; cấu phần bãi đỗ xe ngầm thuộc các Dự án Vinhomes Times City, Vinhomes Central Park, Vinhomes Golden River, Vinhomes Royal City, Vinhomes Metropolis; và một số biệt thự cho thuê thuộc dự án Vinhomes Riverside.

Công ty chưa thực hiện xác định giá trị hợp lý cho toàn bộ bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 do chưa thu thập đủ thông tin về thị trường để phục vụ cho mục đích xác định giá trị hợp lý. Tuy nhiên, dựa trên kế hoạch sử dụng các tài sản này, Ban Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ sách.

**16. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA**

Trong năm, Công ty và các công ty con đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị là 459.981.776.474 VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017: 112.729.256.647 VND). Các khoản chi phí đi vay này chủ yếu liên quan đến các khoản vay trực tiếp nhằm đầu tư xây dựng các Dự án Vinhomes Central Park, Dự án VinCity Ocean Park, Dự án VinCity Sportia và Dự án Vinhomes Metropolis. Chi phí đi vay vốn hóa phát sinh từ các khoản vay được xác định theo tỷ lệ vốn hóa từ 7,00% đến 10,03% (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017: 7,00%).

**17. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dự án Vinhomes Long Beach Cần Giờ	12.403.703.983.341	-
Dự án Leman Golf Course & Villa Củ Chi	1.657.779.028.714	-
Dự án Vinhomes Kỳ Hòa	1.133.148.858.598	-
Dự án Vinhomes Golden River	642.157.514.293	-
Dự án Vinhomes Mê Linh	641.287.783.339	636.534.654.499
Dự án Vinhomes Làng Vân	539.420.902.932	-
Dự án VinCity Ocean Park	416.685.471.913	1.566.693.795.705
Dự án VinCity Sportia	356.058.000.034	-
Tòa văn phòng tại Dự án Vinhomes Times City	184.924.343.007	-
Dự án Vinhomes West Point	130.332.169.426	-
Dự án Vinhomes Green Bay	106.899.188.556	192.252.033.947
Dự án Vinhomes Thăng Long	-	51.292.959.544
Các dự án khác	150.636.793.650	15.282.099.346
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>18.363.034.037.803</u></b>	<b><u>2.462.055.543.041</u></b>

Chi phí của dự án bao gồm các chi phí xây dựng, chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, chi phí phát triển dự án và giá mua các công ty con được phân bổ như một phần chi phí mua dự án.



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

**18. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

*Đơn vị tính: VND*

	<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 liên doanh, liên kết (Thuyết minh số 18.1)	-	-	9.443.697.124	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 18.2)	378.632.164.507	-	1.695.528.410.000	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (i)	99.680.000.000	-	50.000.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>478.312.164.507</b>	<b>-</b>	<b>1.754.972.107.124</b>	<b>-</b>

(i) Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 bao gồm hai khoản đầu tư vào trái phiếu của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam có giá trị ghi sổ là 50.000.000.000 VND và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam có giá trị ghi sổ là 49.680.000.000 VND. Thời hạn của khoản trái phiếu thứ nhất 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%. Thời hạn của khoản trái phiếu thứ hai là 120 tháng kể từ ngày 18 tháng 12 năm 2018 hưởng lãi suất bằng lãi suất tham chiếu cộng 1%/năm, trong đó lãi suất tham chiếu bằng trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân áp dụng cho kỳ hạn 12 tháng.

**18.1 Đầu tư vào công ty liên kết**

Chi tiết giá trị khoản đầu tư vào công ty liên kết này như sau:

*Đơn vị tính: VND*

*Công ty Tây Tăng Long*

<b>Giá trị đầu tư:</b>	
Số đầu năm	9.000.000.000
Đầu tư tăng thêm trong năm	84.000.000.000
Mua thành công ty con	(93.000.000.000)
Số cuối năm	-
<b>Phần lũy kế lợi nhuận sau khi mua công ty liên kết:</b>	
Số đầu năm	443.697.124
Phần lợi nhuận từ công ty liên kết	191.238.076
Kết chuyển sang đầu tư vào công ty con	(634.935.200)
Số cuối năm	-
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Số đầu năm	9.443.697.124
Số cuối năm	-

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

B09-DN/HN

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

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

**18.2 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 Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Thương mại Thành phố Hồ Chí Minh ("Công ty Vicentra") (i)	-	-	-	-	2.770.980	1,00	1,00	81.743.910.000
Công ty Cổ phần Vincom Retail ("Công ty Vincom Retail") (Thuyết minh số 27.1)	-	-	-	-	156.888.450	8,25	8,25	1.568.884.500.000
Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Tổng hợp Vincom (ii)	-	-	-	-	(**)	6,00	6,00	24.000.000.000
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VinAcademy ("Công ty VinAcademy") (ii)	-	-	-	-	(**)	6,00	6,00	15.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh và Phát triển Đô thị Ngôi sao Phương Nam ("Công ty Ngôi sao Phương Nam") (ii)	-	-	-	-	590.000	0,98	0,98	5.900.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long	500.000	10,00	10,00	13.500.000.000	-	-	-	-
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Thương mại Phát Lộc	(**)	-	51,00	342.909.164.507	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Xavinco ("Công ty Xavinco")	2.000.000	1,00	1,00	22.223.000.000	-	-	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>				<b>378.632.164.507</b>				<b>1.695.528.410.000</b>

(\*) Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa xác định được tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 do cổ phiếu của các công ty này không được niêm yết trên thị trường chứng khoán.

(\*\*) Đây là công ty trách nhiệm hữu hạn. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty đã chuyển giao toàn bộ quyền sở hữu và quyền biểu quyết trong Công ty Phát Lộc cho một đối tác doanh nghiệp (Thuyết minh số 4.4). Do vậy, Công ty trình bày khoản đầu tư này là khoản góp vốn đầu tư vào đơn vị khác và không tiến hành hợp nhất Công ty Phát Lộc như một công ty con thông thường.

(i) Tại ngày 1 tháng 6 năm 2018, Công ty đã hoàn tất việc mua 100% phần vốn góp trong Công ty Thiên Niên Kỳ (Thuyết minh số 4.2). Đồng thời cùng ngày, Công ty Vicentra được sáp nhập vào Công ty Thiên Niên Kỳ;

(ii) Các khoản đầu tư này đã được chuyển nhượng cho các công ty trong cùng Tập đoàn trong tháng 1 năm 2018, và không có lãi/lỗ phát sinh từ các giao dịch này.

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

B09-DN/HN

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

**19. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

Đơn vị tính: VND

Nguyên giá:	Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty Sinh Thái	Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty Đầu tư Việt Nam	Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty Đô thị Gia Lâm	Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty Phú Gia	Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty Phát Lộc	Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty Vinhomes	Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty Tân Liên Phát	Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty Thiên Niên Kỳ	Tổng cộng
Số đầu năm	369.866.854.773	288.148.907.591	1.235.307.223	40.344.641.425	-	-	-	-	699.595.711.012
Số phát sinh từ giao dịch mua công ty con (Thuyết minh số 4)	-	-	-	-	8.351.753.757	115.728.157.534	337.766.778.506	153.044.574.162	614.891.263.959
Thanh lý trong năm	-	-	-	(40.344.641.425)	(8.351.753.757)	-	-	-	(48.696.395.182)
Số cuối năm	369.866.854.773	288.148.907.591	1.235.307.223	-	-	115.728.157.534	337.766.778.506	153.044.574.162	1.265.790.579.789
<b>Phân bổ lũy kế:</b>									
Số đầu năm	38.456.456.826	29.999.064.352	128.607.327	4.200.264.040	-	-	-	-	72.784.392.545
Phân bổ trong năm	36.986.685.478	28.814.890.759	123.530.722	-	695.979.480	10.608.414.441	30.961.954.696	8.927.600.159	117.119.055.735
Thanh lý trong năm	-	-	-	(4.200.264.040)	(695.979.480)	-	-	-	(4.896.243.520)
Số cuối năm	75.443.142.304	58.813.955.111	252.138.049	-	-	10.608.414.441	30.961.954.696	8.927.600.159	185.007.204.760
<b>Giá trị còn lại:</b>									
Số đầu năm	331.410.397.947	258.149.843.239	1.106.699.896	36.144.377.385	-	-	-	-	626.811.318.467
Số cuối năm	294.423.712.469	229.334.952.480	983.169.174	-	-	105.119.743.093	306.804.823.810	144.116.974.003	1.080.783.375.029

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

**20. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

**20.1 Phải trả người bán ngắn hạn**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Giá trị, đồng thời là số có khả năng trả nợ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải trả cho người bán	2.192.065.032.024	629.985.256.556
- Đối tác doanh nghiệp cung cấp dịch vụ xây dựng	440.897.206.640	66.222.458.251
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bất động sản Lanmak	61.906.958.920	100.785.912.863
- Phải trả người bán khác	1.689.260.866.464	462.976.885.442
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	<u>312.069.342.930</u>	<u>295.405.326.152</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.504.134.374.954</u></b>	<b><u>925.390.582.708</u></b>

**20.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Thanh toán theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (i)	13.718.960.600.239	16.843.606.855.148
Trả trước theo các hợp đồng xây dựng	487.662.874.199	-
Các khoản người mua trả tiền trước khác	-	2.137.409.256
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>14.206.623.474.438</u></b>	<b><u>16.845.744.264.404</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
Trả trước ngắn hạn của các bên khác	13.992.195.742.492	16.845.744.264.404
Trả trước ngắn hạn của các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	214.427.731.946	-

- (i) Đây chủ yếu là số dư các khoản thanh toán theo tiến độ của các hợp đồng mua bất động sản tại Dự án Vincy Ocean Park, Vinhomes Green Bay, Vinhomes Central Park, Vinhomes Golden River, Vinhomes Riverside, Vinhomes Times City, Vinhomes New Center Hà Tĩnh, Vinhomes West Point, Vinhomes Thăng Long và Vinhomes Metropolis từ các khách hàng đã ký hợp đồng mua bán với Công ty và các công ty con.

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

**21. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP, PHẢI THU 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>
<b>Phải nộp</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	124.431.747.979	5.404.237.121.930	(3.407.626.140.888)	2.121.042.729.021
Thuế giá trị gia tăng	76.932.264.068	968.451.795.311	(632.752.870.462)	412.631.188.917
Các loại thuế khác	29.142.811.588	631.877.184.406	(650.831.297.748)	10.188.698.246
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>230.506.823.635</b>	<b>7.004.566.101.647</b>	<b>(4.691.210.309.098)</b>	<b>2.543.862.616.184</b>
	<i>Số đầu năm</i>	<i>Số phải thu trong năm</i>	<i>Số đã cân trừ trong năm</i>	<i>Số cuối năm</i>
<b>Phải thu</b>				
Thuế giá trị gia tăng	83.535.446.363	1.008.581.618.038	(972.866.035.572)	119.251.028.829
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.212.389.776	92.048.792.826	-	94.261.182.602
Các loại thuế khác	1.741.876	230.979.205	-	232.721.081
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>85.749.578.015</b>	<b>1.100.861.390.069</b>	<b>(972.866.035.572)</b>	<b>213.744.932.512</b>

**22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Giá vốn trích trước cho các bất động sản đã bàn giao	2.294.540.578.510	506.239.161.968
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới và các chi phí khác liên quan đến các bất động sản	1.385.362.158.394	132.626.220.949
Chi phí xây dựng trích trước	1.413.050.605.353	304.621.884.440
Lãi trái phiếu và lãi vay phải trả	833.817.283.490	782.481.153.118
Các khoản chi phí phải trả khác	156.964.026.367	12.467.963.128
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.083.734.652.114</b>	<b>1.738.436.383.603</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên khác</i>	<i>5.732.349.104.241</i>	<i>1.254.035.975.214</i>
<i>Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i>	<i>351.385.547.873</i>	<i>484.400.408.389</i>
<b>Dài hạn</b>		
Lãi vay phải trả	520.943.001.214	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>520.943.001.214</b>	<b>-</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phải trả dài hạn cho các bên khác</i>	<i>102.099.452.056</i>	<i>-</i>
<i>Chi phí phải trả dài hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i>	<i>418.843.549.158</i>	<i>-</i>

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

**23. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý bất động sản	423.489.278.056	-
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê	34.626.185.330	16.617.259.917
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>458.115.463.386</b>	<b>16.617.259.917</b>
<b>Dài hạn</b>		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý bất động sản	1.460.577.430.887	-
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê	257.808.258.735	268.018.281.667
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.718.385.689.622</b>	<b>268.018.281.667</b>

**24. PHẢI TRẢ KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Tiền nhận từ khách hàng theo các hợp đồng đặt cọc, vay vốn và các thỏa thuận có liên quan khác	4.786.477.987.391	4.065.004.830.340
Nhận đặt cọc với mục đích chuyển nhượng cổ phần	-	961.124.640.000
Nhận đặt cọc theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (i)	2.562.807.000.000	188.000.000.000
Kinh phí bảo trì của các căn hộ đã bàn giao (ii)	1.549.064.562.640	471.081.820.805
Các khoản thu hộ phải trả	567.393.265.242	-
Nhận đặt cọc từ đại lý môi giới và khách thuê mặt bằng	322.152.833.021	6.800.000.000
Các khoản phải trả khác	884.993.981.380	71.133.131.022
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>10.672.889.629.674</b>	<b>5.763.144.422.167</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả khác cho các bên khác</i>	<i>8.121.646.969.890</i>	<i>5.523.266.893.090</i>
<i>Phải trả khác cho bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i>	<i>2.551.242.659.784</i>	<i>239.877.529.077</i>
<b>Dài hạn</b>		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	99.024.310.374	4.453.549.069
Các khoản phải trả dài hạn khác	15.003.715.817	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>114.028.026.191</b>	<b>4.453.549.069</b>

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

**24. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)**

- (i) Đây là các khoản đặt cọc từ một số công ty trong cùng Tập đoàn cho Công ty và các công ty con theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh cho mục đích hợp tác vận hành và chuyển nhượng các cấu phần trung tâm thương mại, trường học, khách sạn thuộc dự án Vinhomes Central Park và Vinhomes Long Beach Cần Giờ. Khoản đặt cọc đối với cấu phần trung tâm thương mại chịu lãi 10%/năm và khoản đặt cọc đối với cấu phần khách sạn chịu lãi 9%/ năm.
- (ii) Đây là khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao của Dự án Vinhomes Times City, Vinhomes Central Park, Vinhomes Golden River, Vinhomes Metropolis và Vinhomes Green Bay và sẽ được chuyển về cho các Ban Quản trị Tòa nhà. Công ty và các công ty con 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.

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

B09-DN/HN

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

**25. VAY**

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
<b>Vay ngắn hạn</b>							
Vay ngắn hạn ngân hàng (Thuyết minh số 25.1)	-	-	1.723.491.128.285	(1.701.057.477.762)	22.433.650.523	22.433.650.523	
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả	-	-	2.269.366.019.851	(2.269.366.019.851)	-	-	
Vay từ các cá nhân	-	-	922.200.000.000	(922.200.000.000)	-	-	
Vay từ các đối tác doanh nghiệp (Thuyết minh số 25.2)	2.000.000.000.000	2.000.000.000.000	11.062.000.000.000	(11.102.000.000.000)	1.960.000.000.000	1.960.000.000.000	
Vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	6.699.590.490.328	6.699.590.490.328	79.000.920.000.000	(84.317.904.563.375)	1.382.605.926.953	1.382.605.926.953	
Trái phiếu phát hành dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 25.3)	-	-	3.037.873.806.283	-	3.037.873.806.283	3.037.873.806.283	
	<b>8.699.590.490.328</b>	<b>8.699.590.490.328</b>	<b>98.015.850.954.419</b>	<b>(100.312.528.060.988)</b>	<b>6.402.913.383.759</b>	<b>6.402.913.383.759</b>	
<b>Vay dài hạn</b>							
Vay dài hạn ngân hàng (Thuyết minh số 25.1)	1.213.565.229.651	1.213.565.229.651	207.532.639.366	-	1.421.097.869.017	1.421.097.869.017	
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 25.3)	5.414.121.466.418	5.414.121.466.418	12.872.503.259.316	(3.900.000.000.000)	14.386.624.725.734	14.386.624.725.734	
Vay từ các đối tác doanh nghiệp (Thuyết minh số 25.2)	-	-	3.250.000.000.000	(50.000.000.000)	3.200.000.000.000	3.200.000.000.000	
Vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	-	-	13.968.000.000.000	(7.470.000.000.000)	6.498.000.000.000	6.498.000.000.000	
	<b>6.627.686.696.069</b>	<b>6.627.686.696.069</b>	<b>30.298.035.898.682</b>	<b>(11.420.000.000.000)</b>	<b>25.505.722.594.751</b>	<b>25.505.722.594.751</b>	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>15.327.277.186.397</b>	<b>15.327.277.186.397</b>	<b>128.313.886.853.101</b>	<b>(111.732.528.060.988)</b>	<b>31.908.635.978.510</b>	<b>31.908.635.978.510</b>	



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

B09-DN/HN

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

**25. VAY (tiếp theo)**

**25.1 Vay ngân hàng**

(i) Chi tiết khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng được trình bày như sau:

Bên cho vay	Số cuối năm (VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	22.433.650.523	Từ ngày 3 tháng 6 năm 2019 đến ngày 6 tháng 6 năm 2019	7,8% đến 8%/năm. Lãi vay được thanh toán cùng gốc.	Không có

**TỔNG CỘNG**

**22.433.650.523**

(ii) Chi tiết khoản vay dài hạn từ ngân hàng được trình bày như sau:

Bên cho vay	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	1.421.097.869.017	Toàn bộ gốc vay được hoàn trả vào ngày 18 tháng 1 năm 2021.	Lãi suất kỳ đầu tiên là 10%/năm. Lãi suất kỳ tiếp theo là lãi suất cơ sở bình quân lãi suất huy động tiết kiệm cá nhân kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau của 4 ngân hàng quốc doanh Vietcombank, Vietinbank, BIDV, và Agribank cộng biên độ 3,33%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần và vào ngày 18.	Phần vốn góp của Công ty Sinh Thái trong Công ty Đô thị Gia Lâm, và các cổ phiếu của Công ty Vincom Retail (mã cổ phiếu "VRE") nắm giữ bởi một công ty trong cùng Tập đoàn.

**TỔNG CỘNG**

**1.421.097.869.017**

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

B09-DN/HN

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

**25. VAY** (tiếp theo)

**25.2 Vay từ các đối tác doanh nghiệp khác**

Chi tiết khoản đi vay từ các đối tác doanh nghiệp:

- ▶ Các khoản đi vay ngắn hạn từ một số đối tác doanh nghiệp với tổng giá trị 1.960 tỷ VND, chịu lãi suất 9%/năm và đáo hạn từ tháng 9 năm 2019 đến tháng 10 năm 2019. Các khoản vay này không có tài sản đảm bảo; và
- ▶ Các khoản đi vay dài hạn từ hai (02) đối tác doanh nghiệp với tổng giá trị 3.200 tỷ VND, chịu lãi suất 9%/năm và đáo hạn vào tháng 5 năm 2020. Các khoản vay này không có tài sản đảm bảo.

**25.3 Trái phiếu phát hành**

	Số cuối năm	Đơn vị tính: VND
Trái phiếu dài hạn phát hành	17.424.498.532.017	Số đầu năm
Trong đó trái phiếu dài hạn đến hạn trả	(3.037.873.806.283)	5.414.121.466.418
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>14.386.624.725.734</b>	<b>5.414.121.466.418</b>

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

B09-DN/HN

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

**25. VAY (tiếp theo)**

**25.3 Trái phiếu phát hành (tiếp theo)**

Đơn vị tư vấn phát hành	Số cuối năm	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Đơn vị tính: VND	Tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương	5.445.350.024.084	Ngày 19 tháng 10 năm 2020	Lãi suất 9,2%/năm áp dụng cho hai kỳ tính lãi đầu tiên. Lãi suất kỳ tiếp theo là lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng đồng Việt Nam (+) biên độ 3,25%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 6 tháng/lần.	(i)	
	1.969.791.666.666	Ngày 2 tháng 8 năm 2021	Lãi suất 10%/năm áp dụng cho hai kỳ tính lãi đầu tiên. Lãi suất kỳ tiếp theo là lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng đồng Việt Nam (+) biên độ 4,25%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 6 tháng/lần.		Không có
	4.931.625.000.004	Ngày 13 tháng 9 năm 2020	Lãi suất 10%/năm áp dụng cho hai kỳ tính lãi đầu tiên. Lãi suất kỳ tiếp theo là lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng đồng Việt Nam (+) biên độ 4%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 6 tháng/lần.		Không có
	3.037.873.806.283	Ngày 22 tháng 12 năm 2019	Lãi suất kỳ đầu tiên là 8,12%/năm. Lãi suất kỳ tiếp theo là lãi suất huy động tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng VND do Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam công bố vào kỳ tính lãi đó (+) biên độ 1,62%/năm, nhưng không thấp hơn 8,12%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(ii)	
Trong đó, trái phiếu phát hành đến hạn trả	1.850.200.257.202 (3.037.873.806.283)	Ngày 25 tháng 12 năm 2020	Lãi suất kỳ đầu tiên là 9,73%/năm. Lãi suất kỳ tiếp theo là lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng VND (+) biên độ 2,9%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(ii)	
Công ty CP Chứng khoán KB Việt Nam	189.657.777.778	5 tháng 11 năm 2021	Lãi suất 10,2%/năm áp dụng cho hai kỳ tính lãi đầu tiên. Lãi suất kỳ tính tiếp theo là lãi suất huy động tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng đồng Việt Nam do Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng công bố vào kỳ tính lãi đó (+) với biên độ 3,3%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(iii)	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>14.386.624.725.734</b>				
Trong đó:					
Trái phiếu dài hạn	17.424.498.532.017				
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	(3.037.873.806.283)				

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

B09-DN/HN

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

**25. VAY (tiếp theo)**

**25.3 Trái phiếu phát hành (tiếp theo)**

- (i) Tài sản đảm bảo cho các khoản 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 Vua Việt).
- (ii) Tài sản đảm bảo cho loại trái phiếu này bao gồm tất cả các tài sản, quyền và lợi ích của Công ty Đô thị Gia Lâm liên quan đến Dự án Vinci Ocean Park.
- (iii) Tài sản đảm bảo cho khoản trái phiếu này bao gồm một số cổ phiếu của Công ty (mã cổ phiếu "VHM") được nắm giữ bởi Công ty mẹ, dự án "Khu chức năng đô thị Đan Phượng - Green City" và quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng BT dự án xây dựng đường bộ trên cao liên quan đến dự án này.

**26. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ**

Bao gồm khoản dự phòng chi phí sửa chữa các bất động sản để bán tại Dự án Vinhomes Times City, Dự án Vinhomes Royal City, Dự án Vinhomes Golden River, Dự án Vinhomes Central Park, Dự án Vinhomes Green Bay và Dự án Vinhomes Metropolis theo điều khoản bảo hành trong các hợp đồng mua bán các bất động sản để bán.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**27. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**27.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu**

	Lợi ích của cổ đông công ty mẹ				Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Đơn vị tính: VND
	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu (iii)	Tổng cộng			
<b>Năm trước</b>							
Số đầu năm	2.000.000.000.000	-	(2.768.622.679.306)	2.970.805.560.320	7.346.759.266.096	9.548.942.147.110	
- Góp vốn từ cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	28.111.000.000	28.111.000.000	
- Đầu tư vào công ty con mới	-	-	(50.184.876.756)	-	107.699.880.268	57.515.003.512	
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	1.409.642.043.514	155.847.016.240	1.565.489.059.754	
- Thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty con không làm mất kiểm soát	-	-	-	603.537.326.742	(1.146.823.045.242)	(543.285.718.500)	
- Chia sẻ từ công ty liên kết	-	-	-	19.313.202.608	-	19.313.202.608	
- Giảm do thoái vốn và mất kiểm soát ở công ty con	-	-	2.719.689.705.051	-	(3.271.988.903.092)	(552.299.198.041)	
Số cuối năm	2.000.000.000.000	-	(99.117.851.011)	5.003.298.133.184	3.219.605.214.270	10.123.785.496.443	
<b>Năm nay</b>							
Số đầu năm	2.000.000.000.000	-	(99.117.851.011)	5.003.298.133.184	3.219.605.214.270	10.123.785.496.443	
- Phát hành cổ phần phổ thông (i)	12.000.000.000.000	-	-	-	-	12.000.000.000.000	
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu (i) (iii)	10.699.023.680.000	-	-	(10.699.023.680.000)	-	-	
- Phát hành cổ phần phổ thông để nhận sáp nhập (i)	10.365.000.000.000	295.000.000.000	2.116.151.438.143	-	-	12.951.018.974.445	
- Mua mới các công ty con trong năm	-	-	(249.697.193.753)	-	-	2.293.723.956.523	
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	14.284.453.166.652	491.866.078.784	14.776.319.245.436	
- Mua thêm một phần lợi ích trong công ty con	-	-	-	474.639.311	(1.452.653.023.710)	(1.452.178.384.399)	
- Bán một phần lợi ích trong công ty con	-	-	-	(62.242.993.181)	62.242.993.181	-	
- Thoái vốn mất kiểm soát ở công ty con	-	-	48.932.974.255	-	(82.565.735.735)	(33.632.761.480)	
- Chia cổ tức bằng tiền (i)	-	-	-	(900.000.000.000)	(45.277.040.000)	(945.277.040.000)	
- Chia tách công ty (ii)	(1.568.884.500.000)	-	-	-	-	(1.568.884.500.000)	
Số cuối năm	33.495.139.180.000	295.000.000.000	1.816.269.367.634	7.626.959.265.966	4.911.507.173.368	48.144.874.986.968	

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

**27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**27.1 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:

- ▶ 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;
- ▶ 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;
- ▶ Thông qua việc nhận sáp nhập Công ty Tân Liên Phát và Công ty Quản lý Vinhomes như trình bày tại Thuyết minh số 4, theo đó, làm tăng vốn cổ phần của Công ty thêm 10.365 tỷ VND và tăng thặng dư vốn cổ phần thêm 295 tỷ VND; và
- ▶ 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.

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.

(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 của 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.

(iii) Vào ngày 16 tháng 8 năm 2018, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua Nghị Quyết số 05/2018/NQ-ĐHĐCĐ-VINHOMES về phương án trả cổ tức bằng cổ phiếu 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). Theo đó, số lượng cổ phần được Công ty phát hành thêm là 669.902.368 cổ phần với mệnh giá 10.000 VND/cổ phần. Vào ngày 8 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.

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

**27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**27.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu (tiếp theo)**

(iv) Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất và tài sản thuần của bên bị hợp nhất phát sinh từ các giao dịch hợp nhất kinh doanh giữa các đơn vị dưới sự kiểm soát chung. Chi tiết thay đổi được trình bày như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Giá trị</i>	
<b>Số đầu năm</b>	<b>(99.117.851.011)</b>	
Phát sinh từ giao dịch hợp nhất kinh doanh với Công ty Thiên Niên Kỳ (Thuyết minh số 4.2)	299.960.801.226	
Phát sinh từ giao dịch hợp nhất kinh doanh với Công ty Hoàng Gia (Thuyết minh số 4.2)	(536.407.842.047)	
Phát sinh từ giao dịch hợp nhất kinh doanh với Công ty Tân Liên Phát (Thuyết minh số 4.2)	2.116.151.438.143	
Phát sinh từ giao dịch hợp nhất kinh doanh với Công ty Xây dựng Vincom (Thuyết minh số 4.2)	(13.250.152.932)	
Phát sinh từ giao dịch chuyển nhượng vốn góp trong Công ty VinDS	48.932.974.255	
	<hr/>	
<b>Số cuối năm</b>	<b>1.816.269.367.634</b>	

**27.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu</b>		
Số đầu năm	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	10.365.000.000.000	-
Hợp đồng Sáp nhập		
Chia tách công ty	(1.568.884.500.000)	-
	<hr/>	
Số cuối năm	33.495.139.180.000	2.000.000.000.000

**27.3 Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi**

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 10.000 VND/cổ phiếu).

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

**27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**27.4 Cổ tức**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Cổ tức đã công bố và đã trả trong năm</b>		
<i>Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông</i>		
Cổ tức trong năm 2018 bằng tiền: VND4.500/cổ phiếu (2017: VND 0/cổ phiếu)	900.000.000.000	-
Cổ tức trong năm 2018 bằng cổ phiếu: 2000 cổ phiếu/1000 cổ phiếu hiện hữu (2017: VND 0/cổ phiếu)	4.000.000.000.000	-
Cổ tức trong năm 2018 bằng cổ phiếu: 250 cổ phiếu/1000 cổ phiếu hiện hữu (2017: VND 0/cổ phiếu)	6.699.023.680.000	-
<b>Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm và chưa được ghi nhận là nợ phải trả vào ngày 31 tháng 12</b>	-	-

**28. DOANH THU**

**28.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>38.664.328.193.703</b>	<b>15.297.312.397.141</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản</i>	35.769.365.131.449	12.780.318.223.633
<i>Doanh thu từ cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công</i>	985.691.363.415	-
<i>Doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan</i>	960.729.445.575	-
<i>Doanh thu cho thuê và cung cấp các dịch vụ liên quan</i>	816.436.951.824	263.340.348.860
<i>Doanh thu bán hàng hóa</i>	8.155.016.467	875.032.962.332
<i>Doanh thu hoạt động vui chơi giải trí</i>	-	1.334.428.299.282
<i>Doanh thu khác</i>	123.950.284.973	44.192.563.034
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	-	-
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>38.664.328.193.703</b>	<b>15.297.312.397.141</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu đối với các bên khác</i>	37.635.951.962.807	15.126.637.985.674
<i>Doanh thu đối với các bên liên quan</i>	1.028.376.230.896	170.674.411.467



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

B09-DN/HN

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

**28. DOANH THU (tiếp theo)**

**28.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập từ hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (i)	9.513.096.288.942	-
Thu nhập từ thanh lý khoản đầu tư (ii)	3.508.042.075.163	421.805.183.687
Lãi tiền gửi, đặt cọc và cho vay	1.541.299.549.781	541.879.952.178
Lãi chênh lệch tỷ giá	2.608.879.098	582.910.448
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>14.565.046.792.984</u></b>	<b><u>964.268.046.313</u></b>

(i) Lợi nhuận được chia từ các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và Công ty Vicentra cho mục đích phát triển các dự án bất động sản Vinhomes Riverside The Harmony, Vinhomes Imperia Hải Phòng, Vinhomes Dragon Bay, Vinhomes Star City Thanh Hóa và Vinhomes Golden River. Các khoản lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh này đã được thu sau ngày 31 tháng 12 năm 2018.

(ii) Chủ yếu bao gồm lãi từ việc chuyển nhượng quyền mua cổ phần trong một công ty mục tiêu cho một đối tác doanh nghiệp và lãi từ chuyển nhượng công ty (Thuyết minh 4.4).

**28.3 Doanh thu và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập từ cho thuê bất động sản đầu tư	637.693.650.925	263.340.348.860
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(282.608.950.564)	(275.439.560.242)

**29. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	26.242.671.059.487	8.499.524.190.215
Giá vốn hoạt động tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công	751.119.545.681	-
Giá vốn dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	954.903.944.470	-
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư và các chi phí khác	572.446.823.267	275.439.560.242
Giá vốn hàng bán tại các cửa hàng bán lẻ	12.758.799.291	731.683.524.494
Giá vốn hoạt động vui chơi giải trí	-	597.365.670.084
Giá vốn hoạt động khác	69.357.690.004	26.609.586.172
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>28.603.257.862.200</u></b>	<b><u>10.130.622.531.207</u></b>

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

**30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	2.382.621.895.215	901.949.220.589
Lỗ từ hoạt động thanh lý khoản đầu tư	68.281.254.722	733.888.966.909
Lỗ chênh lệch tỷ giá	1.195.666.269	16.182.724.249
Chi phí tài chính khác	4.855.276.817	396.243.621
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.456.954.093.023</u></b>	<b><u>1.652.417.155.368</u></b>

**31. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí hoa hồng môi giới	1.060.365.340.570	285.273.803.137
Chi phí nhân viên	93.672.712.748	-
Chi phí thuê mặt bằng kinh doanh	63.564.860.949	223.080.732.256
Chi phí quảng cáo tiếp thị	73.935.066.008	106.024.427.253
Phí tư vấn cho các bất động sản bán giao	-	439.351.202.198
Phí sử dụng thương hiệu Vinhomes	-	139.032.120.079
Chi phí bán hàng khác	89.566.539.001	393.047.268.198
	<b><u>1.381.104.519.276</u></b>	<b><u>1.585.809.553.121</u></b>
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	588.427.554.732	167.532.596.621
Chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại	124.920.066.309	86.413.850.614
Chi phí nhân viên	130.098.626.597	102.413.761.345
Chi phí tài trợ	157.890.000.000	52.702.865.528
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	61.489.413.124	43.449.984.887
	<b><u>1.062.825.660.762</u></b>	<b><u>452.513.058.995</u></b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.443.930.180.038</u></b>	<b><u>2.038.322.612.116</u></b>

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

### 32. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí phát triển bất động sản để bán	24.831.551.117.484	16.991.616.474.014
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.685.141.505.495	1.886.926.780.572
Chi phí nguyên vật liệu	-	889.244.379.883
Chi phí khấu hao và hao mòn	261.531.599.917	410.151.852.498
Chi phí nhân công	791.206.758.597	309.607.229.539
Chi phí khác	199.793.286.475	173.490.710.616
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>29.769.224.267.968</u></b>	<b><u>20.661.037.427.122</u></b>

### 33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty và các công ty con trong năm là 20% thu nhập chịu thuế (2017: 20%, ngoại trừ Công ty Cổ phần Vinpearlland - Chi nhánh Nha Trang áp dụng mức thuế suất ưu đãi là 10% và Công ty Cổ phần Vinpearlland - Chi nhánh Phú Quốc được hưởng ưu đãi thuế TNDN với thuế suất ưu đãi 10% trong 15 năm đầu tiên kể từ khi có doanh thu, được miễn thuế thu nhập trong vòng 4 năm kể từ năm đầu tiên có lợi nhuận chịu thuế và giảm 50% cho 9 năm tiếp theo).

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

#### 33.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	4.630.060.569.450	574.855.234.140
Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	312.354.333.423	(31.562.245.294)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>4.942.414.902.873</u></b>	<b><u>543.292.988.846</u></b>

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

**33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP** (tiếp theo)

**33.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành** (tiếp theo)

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>19.718.734.148.309</b>	<b>2.108.782.048.600</b>
Thuế TNDN tính theo thuế suất của Công ty	3.943.746.829.662	421.756.409.720
Lỗ của các công ty con	88.009.734.449	117.323.994.254
Ảnh hưởng của các mức thuế suất khác nhau áp dụng cho các công ty con	-	(98.247.010.299)
Ảnh hưởng của các giao dịch mua bán, chuyển nhượng cổ phần trên báo cáo tài chính hợp nhất	(179.771.630.522)	70.704.162.764
Chênh lệch giá vốn hàng bán giữa báo cáo tài chính riêng và báo cáo tài chính hợp nhất phát sinh từ các giao dịch mua bán sáp nhập	415.691.835.835	42.236.809.853
Chênh lệch từ việc đánh giá lại giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả khi mua công ty con	601.756.261.384	-
Chênh lệch từ việc ghi nhận doanh thu một lần của hợp đồng thuê dài hạn	32.166.489.428	-
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN do ghi nhận thiếu/(thừa) năm trước	26.366.557.687	(21.986.803.707)
Lỗ năm trước chuyển sang	(118.667.144.160)	(18.344.184.968)
Phần (lãi)/lỗ trong công ty liên kết	(38.247.615)	17.630.588.346
Lợi thế thương mại phân bổ trên báo cáo tài chính hợp nhất	23.423.811.147	13.991.914.220
Thu nhập từ cổ tức	(3.200.000)	(6.540.000.000)
Chi phí không được khấu trừ	100.373.721.783	2.281.304.482
Chi phí lãi vay ứng với phần vốn chưa góp đủ	-	20.565.934
Lỗ từ các hoạt động kinh doanh không được bù trừ	14.138.305.553	-
Điều chỉnh khác	(4.778.421.758)	2.465.238.247
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>4.942.414.902.873</b>	<b>543.292.988.846</b>

**33.2 Thuế TNDN hiện hành**

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

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

B09-DN/HN

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

**33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP** (tiếp theo)

**33.3 Thuế TNDN hoãn lại**

Công ty và các công ty con 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 năm báo cáo và năm trước như sau:

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất		Đơn vị tính: VND
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước	
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>					
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	83.607.582.022	-	83.607.582.022	-	-
Chi phí trích trước và doanh thu chưa thực hiện	71.565.785.257	7.939.927.647	63.625.857.610	4.032.724.900	4.032.724.900
Chênh lệch từ chi phí bán hàng chưa được khấu trừ	10.947.093.563	7.763.011.588	3.184.081.975	3.488.478.793	3.488.478.793
Chênh lệch từ việc ghi nhận doanh thu một lần của hợp đồng thuê dài hạn	-	24.041.041.601	(24.041.041.601)	24.041.041.601	24.041.041.601
Chênh lệch từ đánh giá lại giá trị tài sản tại ngày mua công ty con (Thuyết minh số 4)	75.365.863.498	-	(24.837.117.367)	-	-
Chênh lệch từ đánh giá lại giá trị tài sản công ty con do sáp nhập	99.377.720.389	-	99.377.720.389	-	-
	<b>340.864.044.729</b>	<b>39.743.980.836</b>			
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>					
Chênh lệch từ việc đánh giá lại giá trị hợp lý khi mua công ty con	(623.140.392.739)	-	(513.271.416.451)	-	-
	<b>(623.140.392.739)</b>	<b>-</b>			
	<b>(282.276.348.010)</b>	<b>39.743.980.836</b>			
<b>(Thuế thu nhập hoãn lại phải trả)/ Tài sản thuế thu nhập hoãn lại thuần</b>					
			<b>(312.354.333.423)</b>		<b>31.562.245.294</b>

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

**33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

***Lỗ chuyển sang từ năm trước***

Công ty và các công ty con 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 và các công ty con có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 1.337.840.903.943 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 1.598.986.216.864 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 tháng 12 năm 2018</i>	<i>Giảm do thanh lý công ty con</i>	<i>Chưa chuyển lỗ tại ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
2013	2018	34.726.930.757	(34.726.930.757)	-	-
2014	2019	78.989.738.385	(78.989.738.385)	-	-
2015	2020	119.299.957.217	(30.284.548.906)	(89.015.408.311)	-
2016	2021	1.236.416.720.434	(540.359.239.427)	(543.348.286.539)	152.709.194.468
2017	2022	1.333.621.514.477	(405.505.491.484)	(646.359.466.573)	281.756.556.420
2018	2023	922.139.808.405	(14.160.872.526)	(4.603.782.824)	903.375.153.055
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b><u>3.725.194.669.675</u></b>	<b><u>(1.104.026.821.485)</u></b>	<b><u>(1.283.326.944.247)</u></b>	<b><u>1.337.840.903.943</u></b>

Công ty và các công ty con chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ lũy kế còn lại do không thể dự tính được lợi nhuận trong tương lai tại thời điểm này.

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

### 34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

#### 34.1 Những giao dịch trọng yếu của Công ty và các công ty con với các bên liên quan

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm nay và năm trước bao gồm:

			<i>Đơn vị tính: VND</i>	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Nhận gốc vay	(23.860.000.000.000)	(14.024.758.494.445)
		Trả gốc vay	25.458.928.666.068	14.233.593.670.344
		Chuyển tiền vào tài khoản quản lý tiền tập trung	65.940.871.310.331	4.712.763.476.758
		Nhận lại tiền từ tài khoản quản lý tiền tập trung	(66.017.769.751.498)	(4.675.025.484.962)
		Chuyển nhượng cổ phần phải trả	(4.814.154.145.638)	(4.386.006.520.000)
		Chuyển tiền cho mục đích chuyển nhượng cổ phần	4.814.154.145.638	4.386.006.520.000
		Góp vốn hợp tác đầu tư và kinh doanh và đặt cọc cho mục đích đầu tư	15.760.946.324.551	-
		Cho vay phải thu	1.238.891.070.118	679.000.000.000
		Cho vay đã thu	(1.238.891.070.118)	(2.939.000.000.000)
		Lãi vay phải trả	(377.397.085.856)	(383.755.364.118)
		Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	6.626.818.977.720	-
		Đã thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	(5.331.992.259.720)	-
		Nhận tiền góp vốn	(9.500.000.000.000)	-
		Giảm phần vốn góp do chia tách công ty	1.568.884.500.000	-
		Cổ tức phải trả	(11.545.123.680.000)	-
		Cổ tức đã trả bằng tiền	890.100.000.000	-
		Cổ tức đã trả bằng cổ phiếu	10.655.023.680.000	-
		Thanh toán phí quản lý và sử dụng thương hiệu	502.875.327.397	-
		Thu hộ tiền thanh toán mua nhà phải trả	(623.738.008.305)	-
		Thu hộ tiền thanh toán mua nhà đã trả	1.800.759.590.122	-
Chuyển nhượng cổ phần phải thu	693.000.000.000	9.828.660.610.678		
Chuyển nhượng cổ phần đã thu	(10.515.251.781.478)	(6.408.829.200)		

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

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

**34.1 Những giao dịch trọng yếu của Công ty và các công ty con với các bên liên quan (tiếp theo)**

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm nay và năm trước bao gồm: (tiếp theo)

			<i>Đơn vị tính: VND</i>	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Vicentra (trước ngày sáp nhập vào Công ty Thiên Niên Kỳ tại ngày 1 tháng 6 năm 2018)	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận gốc vay	(6.165.000.000.000)	(3.150.000.000.000)
		Trả gốc vay	4.429.224.109.589	2.290.000.000.000
		Chia sẻ lợi nhuận	2.886.282.950.000	-
		hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh phải thu		
		Chia sẻ lợi nhuận	(1.317.928.594.000)	-
		hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh đã thu		
		Góp vốn hợp tác đầu tư và kinh doanh	1.300.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc ("Công ty Du lịch Phú Quốc")	Công ty liên kết của công ty mẹ	Cho vay phải thu	2.000.000.000.000	-
		Thu hồi khoản cho vay	(2.000.000.000.000)	-
		Hoàn trả đặt cọc cho hợp đồng tổng thầu do chấm dứt hợp đồng	1.961.800.000.000	-
Quý Thiện Tâm	Tổ chức cùng chủ sở hữu	Đặt cọc cho hợp đồng tổng thầu đã thu	(1.961.800.000.000)	-
		Trả gốc vay	-	2.110.000.000.000
Công ty Tân Liên Phát (trước ngày sáp nhập vào Công ty tại ngày 1 tháng 2 năm 2018)	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận lại tiền ứng trước cho mục đích từ thiện	92.448.663.563	-
		Phải trả chi phí từ thiện	(100.000.000.000)	-
		Cho vay phải thu	3.000.000.000.000	1.160.000.000.000
Công ty Xavinco	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay đã thu	(200.000.000.000)	(806.000.000.000)
		Trả gốc vay	-	900.000.000.000
		Nhận gốc vay	(840.000.000.000)	(1.070.000.000.000)
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả gốc vay	966.000.000.000	303.000.000.000
		Nhận gốc vay	(9.620.000.000.000)	(680.000.000.000)
		Trả gốc vay	7.875.000.000.000	1.040.000.000.000
		Nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác kinh doanh	(2.199.807.000.000)	-



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

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

**34.1 Những giao dịch trọng yếu của Công ty và các công ty con với các bên liên quan (tiếp theo)**

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm nay và năm trước bao gồm: (tiếp theo)

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty TNHH Một thành viên Vinschool ("Công ty Vinschool")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận gốc vay	-	(1.040.000.000.000)
		Trả gốc vay	735.000.000.000	305.000.000.000
		Tiền chuyển nhượng tài sản đã thu	(914.441.049.922)	-
		Tiền chuyển nhượng tài sản phải thu	914.441.049.922	-
Bà Hoàng Bạch Dương	Chủ tịch Hội đồng thành viên của công ty con	Đặt cọc cho mục đích nhận chuyển nhượng cổ phần	1.104.000.000.000	-
		Thu hồi tiền đặt cọc	(1.104.000.000.000)	-
Công ty Vincommerce	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí mua hàng phải trả	(2.102.622.253.527)	(923.277.752.028)
		Chi phí mua hàng đã trả	2.519.664.183.455	953.042.807.463
		Nhận gốc vay	(3.560.000.000.000)	-
		Trả gốc vay	3.560.000.000.000	-
		Phải trả cho hoạt động chuyển nhượng cổ phần đầu tư	(3.000.000.000.000)	-
		Đã trả cho hoạt động chuyển nhượng cổ phần đầu tư	3.000.000.000.000	-
		Cho vay phải thu	14.550.000.000.000	-
Cho vay đã thu	(15.060.000.000.000)	-		
Công ty TNHH Đầu tư Cam Ranh	Công ty trong cùng Tập đoàn (đến hết ngày 30 tháng 11 năm 2018)	Nhận gốc vay	(1.415.000.000.000)	-

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

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

**34.1 Những giao dịch trọng yếu của Công ty và các công ty con với các bên liên quan (tiếp theo)**

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm nay và năm trước bao gồm: (tiếp theo)

*Đơn vị tính: VND*

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm ("Công ty Công viên Trung tâm")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận gốc vay	(1.050.000.000.000)	(760.000.000.000)
		Trả gốc vay	1.775.000.000.000	520.000.000.000
		Góp vốn hợp tác đầu tư và kinh doanh	490.000.000.000	-
Công ty TNHH Sản xuất và Kinh doanh Vinfast ("Công ty Vinfast")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận gốc vay	(27.164.000.000.000)	(600.000.000.000)
		Trả gốc vay	26.005.000.000.000	600.000.000.000
		Lãi vay phải trả	(401.789.095.888)	(12.835.277.778)
Công ty Vinmec	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chuyển nhượng cổ phần phải thu	894.000.000.000	-
Công ty Ngôi Sao Phương Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả gốc vay	510.000.000.000	96.300.000.000
Công ty TNHH Việt Nam Grand Prix ("Công ty Grand Prix")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận gốc vay	(940.000.000.000)	-
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác đầu tư	(1.818.165.555.838)	-
		Phải thu chuyển nhượng bất động sản	2.930.332.855.797	-
Công ty Xây dựng Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn (đến ngày 9 tháng 8 năm 2018)	Nhận gốc vay	(1.800.000.000.000)	-
		Trả gốc vay	380.000.000.000	-
Công ty Sài Đồng	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận gốc vay	-	(450.000.000.000)
		Trả gốc vay	-	855.844.385.803

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

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

**34.1 Những giao dịch trọng yếu của Công ty và các công ty con với các bên liên quan (tiếp theo)**

*Các điều kiện và điều khoản của các giao dịch với các bên liên quan*

Các nghiệp vụ bán hàng và mua hàng, sử dụng và cung cấp dịch vụ với các bên liên quan được thực hiện theo mức giá và các điều khoản niêm yết thông thường trên thị trường.

Theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và Công ty Vicentra, công ty trong cùng Tập đoàn, cho mục đích phát triển các dự án bất động sản, Công ty sẽ được chia sẻ lợi nhuận trước thuế từ các dự án này.

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty (31 tháng 12 năm 2017: Không). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

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

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

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 như sau:

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 7.1)</b>				
Công ty Vinmec	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chuyển nhượng cổ phần phải thu	694.000.000.000	-
		Phải thu khác	2.643.568.168	-
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Chuyển nhượng cổ phần phải thu	-	9.822.251.781.478
		Phải thu từ dịch vụ tư vấn quản lý, tổng thầu xây dựng	100.722.267.148	-
		Phải thu khác	9.956.455.061	-
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ doanh thu cho thuê	-	1.590.576.173
		Phải thu từ dịch vụ tư vấn quản lý, tổng thầu xây dựng	199.956.041.606	-
		Phải thu khác	9.257.163.159	-
		Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	1.356.167.299.959	-
Công ty Ngôi sao Phương Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chuyển nhượng cổ phần phải thu	-	32.665.960.000
Công ty Vincommerce	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ dịch vụ tư vấn xây dựng và quản lý dự án	113.424.419.052	-
		Phải thu từ cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng	6.127.019.883	-
Công ty Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ doanh thu chia sẻ từ dịch vụ giáo dục và các dịch vụ liên quan	9.361.797.217	6.025.154.038
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác	158.568.387.452	8.537.872.391
			<b>2.660.184.418.705</b>	<b>9.871.071.344.080</b>
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 7.2)</b>				
Quỹ Thiện Tâm	Tổ chức chủ sở hữu	Ứng trước chi phí từ thiện	-	92.448.663.563
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Trả trước khác cho người bán	2.148.423.526	15.627.919.153
			<b>2.148.423.526</b>	<b>108.076.582.716</b>

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

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

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 như sau: (tiếp theo)

*Đơn vị tính: VND*

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 9)</b>				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Góp vốn hợp tác đầu tư và kinh doanh	10.945.229.708.712	-
		Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	1.294.826.718.000	-
		Phải thu theo chương trình quản lý dòng tiền tập trung	-	53.070.861.526
Công ty Công viên Trung tâm	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu do chi hộ	11.743.124.442	-
		Góp vốn hợp tác đầu tư và kinh doanh	490.000.000.000	-
		Phải thu khác	250.168.224	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác	269.694.321.940	92.304.882.303
			<b>13.011.744.041.318</b>	<b>145.375.743.829</b>
<b>Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 9)</b>				
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải thu từ doanh thu cho thuê	120.577.365.167	-
			<b>120.577.365.167</b>	<b>-</b>
<b>Tài sản ngắn hạn khác (Thuyết minh số 13)</b>				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích đầu tư và mua cổ phần	4.198.998.985.139	-
Công ty Sài Đồng	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc cho mục đích đầu tư và mua cổ phần	70.257.600.000	-
			<b>4.269.256.585.139</b>	<b>-</b>
<b>Tài sản dài hạn khác (Thuyết minh số 13)</b>				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích đầu tư và mua cổ phần	511.417.630.700	-
			<b>511.417.630.700</b>	<b>-</b>

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

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

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 như sau: (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b> (Thuyết minh số 20.1)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phí dịch vụ quản lý phải trả	34.733.745.096	47.008.017.582
		Phí dịch vụ phải trả khác	217.492.807.308	-
Công ty Vincommerce	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ và mua hàng hóa phải trả	5.552.106.827	92.832.889.672
		Phải trả khác	-	1.241.743.487
Công ty Cần Giờ	Công ty trong cùng Tập đoàn (trước ngày trở thành công ty con)	Nhận chuyển nhượng cổ phần phải trả	-	81.743.910.000
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải trả khác	54.290.683.699	72.578.765.411
			<b>312.059.342.930</b>	<b>295.405.326.152</b>
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b> (Thuyết minh số 20.2)				
Công ty Vincommerce	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước tiền mua hàng hóa	93.109.237.354	-
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước tiền mua hàng hóa	48.920.707.830	-
Quý Thiện Tâm	Tổ chức cùng chủ sở hữu	Trả trước cho hoạt động xây dựng	14.392.320.586	-
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Trả trước tiền mua hàng hóa	41.267.745.122	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Các khoản ứng trước khác	16.737.721.054	-
			<b>214.427.731.946</b>	<b>-</b>

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

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

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 như sau: (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 22)</b>				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Lãi vay phải trả	186.517.447.918	64.190.805.600
Công ty Công Viên Trung Tâm	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	116.757.625.577	-
Công ty Xavinco	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	-	47.825.361.113
Công ty Du lịch Phú Quốc	Công ty liên kết của Công ty mẹ	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 Vicentra	Công ty trong cùng Tập đoàn (trước ngày sáp nhập)	Lãi vay phải trả	-	50.854.999.999
Công ty Grand Prix	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	24.632.630.137	-
Các công ty khác trong Tập đoàn		Chi phí phải trả ngắn hạn khác	23.477.844.241	93.085.319.455
			<b>351.385.547.873</b>	<b>484.400.408.389</b>
<b>Chi phí phải trả dài hạn (Thuyết minh số 22)</b>				
Công ty VinFast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	169.570.684.931	-
Công ty Xavinco	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	106.197.525.496	-
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	103.154.149.233	-
Các công ty khác trong Tập đoàn		Chi phí phải trả ngắn hạn khác	39.921.189.498	-
			<b>418.843.549.158</b>	<b>-</b>

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

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

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 như sau: (tiếp theo)

*Đơn vị tính: VND*

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 24)</b>				
Công ty Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác kinh doanh	200.000.000.000	-
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc hợp tác đầu tư	-	188.000.000.000
		Phải trả khác	23.376.931.979	-
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc hợp đồng hợp tác kinh doanh	2.199.807.000.000	-
		Phải trả khác	1.718.212.266	-
Quý Thiện Tâm	Tổ chức cùng chủ sở hữu	Phải trả chi phí từ thiện	100.000.000.000	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải trả khác	26.340.515.539	51.877.529.077
			<b>2.551.242.659.784</b>	<b>239.877.529.077</b>

**34.3 Chi tiết các khoản cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 8)**

Công ty không có các khoản cho vay bên liên quan tại 31 tháng 12 năm 2018.

Chi tiết các khoản cho vay ngắn hạn tại 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 Thời Đại	Công ty trong cùng Tập đoàn	840.000.000.000	7%	Tháng 10 năm 2018	Không có
		790.000.000.000	7%	Tháng 5 năm 2018	Không có
Công ty Tân Liên Phát	Công ty trong cùng Tập đoàn (đến hết ngày 31 tháng 1 năm 2018)	555.000.000.000	7%	Tháng 7 năm 2018	Không có
		329.000.000.000	7%	Tháng 12 năm 2018	Không có
Công ty Vinmec	Công ty trong cùng Tập đoàn	170.000.000.000	7%	Tháng 12 năm 2018	Không có
		<b>2.684.000.000.000</b>			



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

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

**34.4 Chi tiết các khoản đi vay các bên liên quan (Thuyết minh số 25)**

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

<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 Grand Prix	Công ty trong cùng Tập đoàn	808.000.000.000	9%	Tháng 9 năm 2019	Không có
Công ty Công viên Trung tâm	Công ty trong cùng Tập đoàn	520.000.000.000	9%	Từ tháng 1 năm 2019 đến tháng 9 năm 2019	(*)
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	54.605.926.953	9%	Tháng 12 năm 2019	(*)

**1.382.605.926.953**

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

<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 VinFast	Công ty trong cùng Tập đoàn	3.240.000.000.000	9%	Tháng 2 năm 2020	(*)
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	1.745.000.000.000	9%	Tháng 2 năm 2020	(*)
Công ty Xavinco	Công ty trong cùng Tập đoàn	641.000.000.000	9%	Tháng 2 năm 2020	(*)
Công ty Công viên Trung tâm	Công ty trong cùng Tập đoàn	625.000.000.000	9%	Từ tháng 1 năm 2020 đến tháng 2 năm 2020	(*)
Công ty TNHH Xalivico	Công ty trong cùng Tập đoàn	247.000.000.000	9%	Tháng 2 năm 2020	(*)

**6.498.000.000.000**

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

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

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

**34.4 Chi tiết các khoản đi vay các bên liên quan (Thuyết minh số 25) (tiếp theo)**

Chi tiết các khoản đi vay ngắn hạn tại 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%	Tháng 12 năm 2018	Không có
Công ty Vicentra	Công ty trong cùng Tập đoàn	860.000.000.000	7%	Tháng 7 năm 2018	Không có
Công ty Xavinco	Công ty trong cùng Tập đoàn	767.000.000.000	7%	Tháng 4 năm 2018	Không có
Công ty Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	735.000.000.000	7%	Tháng 8 năm 2018	Không có
Công ty Metropolis Hà Nội	Công ty trong cùng Tập đoàn (trước ngày trở thành công ty con)	620.000.000.000	7%	Tháng 4 năm 2018	Không có
Công ty Ngôi sao Phương Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	510.000.000.000	7%	Tháng 2 năm 2018	Không có
Công ty Hoàng Gia	Công ty trong cùng Tập đoàn (trước ngày trở thành công ty con)	420.000.000.000	7%	Tháng 10 năm 2018	Không có
Công ty Xalivico	Công ty trong cùng Tập đoàn	254.000.000.000	7%	Tháng 4 năm 2018	Không có
Công ty Công Viên Trung Tâm	Công ty trong cùng Tập đoàn	240.000.000.000	7%	Tháng 5 năm 2018	Không có
Công ty VinAcademy	Công ty trong cùng Tập đoàn	121.500.000.000	7%	Tháng 1 năm 2018	Không có
Công ty Tây Tăng Long	Công ty trong cùng Tập đoàn (trước ngày trở thành công ty con)	12.090.490.328	7%	Tháng 6 năm 2018	Không có
		<b><u>6.699.590.490.328</u></b>			

**34.5 Các giao dịch với các bên liên quan khác**

Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc của Công ty:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lương	<u>23.797.002.359</u>	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>23.797.002.359</u></b>	<b>-</b>

Trong năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc của Công ty không nhận lương tại Công ty.

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

**35. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU**

Công ty và các công ty con sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước (Trình bày lại)</i>
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đồng sở hữu cổ phiếu phổ thông	14.284.453.166.652	1.409.642.043.514
Điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	-	-
<b>Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đồng sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm</b>	<b><u>14.284.453.166.652</u></b>	<b><u>1.409.642.043.514</u></b>

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước (Trình bày lại)</i>
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.102.017.587	200.000.000
Ảnh hưởng của cổ tức bằng cổ phiếu phát hành trong tháng 2 và tháng 11 năm 2018 (*)	1.069.902.368	550.000.000
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
<b>Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b><u>3.171.919.955</u></b>	<b><u>750.000.000</u></b>

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước (Trình bày lại)</i>
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	4.503	1.880

(\*) 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 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).

Vào ngày 16 tháng 8 năm 2018, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua Nghị Quyết số 05/2018/NQ-ĐHĐCĐ-VINHOMES về phương án trả cổ tức bằng cổ phiếu 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). Theo đó, số lượng cổ phần được Công ty phát hành thêm là 669.902.368 cổ phần với mệnh giá 10.000 VND/cổ phần. Vào ngày 8 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.

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc năm kế toán đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

### 36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Công ty và các công ty con không trình bày báo cáo theo bộ phận cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 do Công ty và các công ty con chỉ còn một bộ phận cần báo cáo trong năm là bộ phận kinh doanh bất động sản chiếm tỷ lệ trọng yếu trên tổng tài sản, tổng doanh thu và kết quả kinh doanh của Công ty và các công ty con. Do vậy Ban Tổng Giám đốc cho rằng Công ty và các công ty con 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 và các công ty con theo khu vực địa lý được dựa theo địa điểm của tài sản là ở Việt Nam.

Hai (02) bộ phận kinh doanh khác trong năm 2017 bao gồm: kinh doanh dịch vụ vui chơi giải trí cùng các dịch vụ liên quan và kinh doanh dịch vụ bán lẻ đã được thanh lý cùng với việc giảm tỷ lệ sở hữu/chuyển nhượng cổ phần trong các công ty con, bao gồm Công ty Cổ phần Vinpearlland trong năm 2017 và Công ty VinDS trong năm (Thuyết minh số 4.4).

### 37. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

#### *Cam kết thuê hoạt động*

Công ty và các công ty con, là bên đi thuê, đã ký kết các hợp đồng thuê đất và thuê bất động sản là các căn hộ, nhà phố thương mại và biệt thự theo các thỏa thuận thuê hoạt động và một số hợp đồng thuê hoạt động khác với số tiền thuê tối thiểu theo các thỏa thuận này vào ngày kết thúc năm kế toán như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	563.105.540.579	48.063.593.847
Trên 1 đến 5 năm	377.806.677.526	225.526.669.666
Trên 5 năm	1.300.271.470.015	1.816.537.846.789
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.241.183.688.120</u></b>	<b><u>2.090.128.110.302</u></b>

#### *Cam kết cho thuê hoạt động*

Công ty và các công ty con, là bên cho thuê, đã ký kết các hợp đồng cho thuê văn phòng và các bất động sản là các căn hộ, nhà phố thương mại và biệt thự theo các thỏa thuận cho thuê hoạt động. Số tiền thuê tối thiểu theo các thỏa thuận này vào ngày kết thúc năm kế toán như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	165.716.091.451	39.430.125.966
Trên 1 đến 5 năm	64.755.407.193	77.521.104.378
Trên 5 năm	402.646.759.490	422.257.194.540
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>633.118.258.134</u></b>	<b><u>539.208.424.884</u></b>

Theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh trong tháng 2 năm 2012 giữa Công ty Hoàng Gia và Công ty Cổ phần Đầu tư Thiên Hương ("Công ty Thiên Hương") về việc khai thác cấu phần trường học thuộc Dự án Vinhomes Royal City, Công ty sẽ được nhận phần chia doanh thu của Công ty Thiên Hương được tính bằng 15% doanh thu và có thể điều chỉnh theo thỏa thuận. Thời hạn thực hiện các hợp đồng Hợp tác kinh doanh này là từ tháng 2 năm 2012 đến hết tháng 8 năm 2043.

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

**37. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TANG (tiếp theo)**

***Cam kết cho thuê***

Công ty Sinh Thái, một công ty con, ký hợp đồng cho thuê trung tâm thương mại tại 2 dự án bất động sản cho một Công ty trong cùng Tập đoàn theo các hợp đồng thuê được phân loại là thuê tài chính. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo các hợp đồng thuê này cho các thời hạn từ một (1) năm trở xuống, trên một (1) năm đến năm (5) năm và trên năm (5) năm lần lượt là 17 tỷ VND, 46 tỷ VND, 56 tỷ VND. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, tổng khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu cho các thời hạn từ một (1) năm trở xuống, trên một (1) năm đến năm (5) năm và trên năm (5) năm lần lượt là 19 tỷ VND, 85 tỷ VND, 545 tỷ VND.

**Các cam kết liên quan đến các hoạt động đầu tư xây dựng và phát triển dự án**

Công ty đã ký kết một số hợp đồng liên quan đến việc triển khai các dự án bất động sản. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 ước tính là 7.266 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 ước tính là 3.936 tỷ VND).

Như đã trình bày ở Thuyết minh số 13, vào ngày 22 tháng 2 năm 2018, Công ty đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng dự án với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ, để nhận chuyển nhượng quyền phát triển một dự án bất động sản. Tổng giá trị chuyển nhượng là 820 tỷ VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, khoản cam kết còn lại mà Công ty phải chi trả theo Hợp đồng này là 440 tỷ VND.

Như đã trình bày ở Thuyết minh số 13, vào ngày 22 tháng 2 năm 2018 và ngày 31 tháng 8 năm 2018, Công ty đã ký kết Thỏa thuận Hợp tác Phát triển dự án và thỏa thuận sửa đổi với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ, để nhận chuyển nhượng quyền phát triển một số dự án bất động sản. Tổng giá trị đặt cọc tối đa là 1.764,5 tỷ VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, khoản cam kết còn lại mà Công ty phải chi trả theo thỏa thuận này là 947 tỷ VND.

Như đã trình bày ở Thuyết minh số 13, vào ngày 22 tháng 2 năm 2018 và vào ngày 31 tháng 8 năm 2018, Công ty đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng dự án và thỏa thuận sửa đổi với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ, để nhận chuyển nhượng quyền phát triển một dự án bất động sản. Tổng giá trị chuyển nhượng sẽ được xác định bằng tổng giá trị quyền sử dụng đất, giá trị tài sản và chi phí chung liên quan trực tiếp đến dự án Tập đoàn Vingroup – Công ty CP đã thực chi tính đến ngày chuyển nhượng. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty đã thanh toán cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP 553 tỷ VND theo hợp đồng này.

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

**37. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG (tiếp theo)**

**Các cam kết liên quan đến các hoạt động đầu tư xây dựng và phát triển dự án (tiếp theo)**

Như đã trình bày ở Thuyết minh số 13, vào ngày 20 tháng 3 năm 2018, Công ty đã ký kết với Tập đoàn Vingroup - Công ty CP, công ty mẹ, để nhận chuyển nhượng cổ phần của hai công ty con trong cùng Tập đoàn, với tổng giá phí là 1.870 tỷ VND. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty còn phải thanh toán tối đa là 1.570 tỷ VND cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP. Các Hợp đồng chuyển nhượng sẽ được hoàn tất sau khi các điều kiện tiên quyết được nêu trong các Hợp đồng này được hoàn thành.

Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 23 tháng 11 năm 2017 giữa Công ty Hoàng Gia và một đối tác doanh nghiệp, Công ty cam kết sẽ góp 100% vốn đầu tư cho một dự án bất động sản tiềm năng tại thành phố Hà Nội. Tổng giá trị vốn đầu tư ước tính là 790 tỷ VND, khoản cam kết còn lại mà Công ty phải chi trả theo Hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 782 tỷ VND. Dự án này sẽ bắt đầu xây dựng trong vòng hai (02) năm, tính từ ngày Công ty nhận được mặt bằng từ bên đối tác. Theo thỏa thuận này, sau khi dự án hoàn thành, Công ty sẽ được quyền quản lý và vận hành một phần tài sản của dự án.

Như đã trình bày ở Thuyết minh số 13, vào ngày 25 tháng 5 năm 2018, Công ty và Công ty Cần Giờ đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng vốn với một đối tác doanh nghiệp để mua lại 32,5% vốn điều lệ của Công ty TNHH TTTC Berjaya. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, khoản cam kết còn lại mà Công ty và Công ty Cần Giờ phải chi trả theo hợp đồng này là 503,7 tỷ VND.

**Cam kết theo hợp đồng hỗ trợ lãi suất cho khách mua căn hộ tại các dự án bất động sản**

Công ty và các công ty con đã ký kết một số thỏa thuận ba (3) bên với các khách hàng mua căn hộ, biệt thự tại một số dự án, bao gồm: Dự án Vinhomes Metropolis, Dự án Vinhomes Central Park, Dự án Vinhomes Golden River, Dự án Vinhomes West Point, Dự án Vincity Ocean Park, Dự án Vinhomes Green Bay, Dự án Vinhomes Thăng Long, Dự án Vinhomes Times City, Dự án Vinhomes Royal City và Dự án Vinhomes Riverside và một số ngân hàng cho các khách mua căn hộ này. Theo các thỏa thuận này, Công ty và các công ty con sẽ chỉ trả hộ khách hàng phần lãi suất của các hợp đồng tín dụng giữa khách hàng và ngân hàng trong thời hạn quy định bởi thỏa thuận.

**Cam kết bảo lãnh cho khoản vay của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP**

Công ty đã nhận bảo lãnh cho các nghĩa vụ của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP đối với các bên cho vay liên quan đến một khoản vay hợp vốn mà Tập đoàn Vingroup – Công ty CP vay từ các định chế tài chính nước ngoài với tổng kim ngạch vay lên đến 300 triệu USD trong thời hạn 60 tháng. Số dư khoản vay này tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 255 triệu USD.

**Cam kết liên quan đến việc chuyển nhượng một phần dự án Vincity Ocean Park**

Theo thỏa thuận nguyên tắc ngày 6 tháng 9 năm 2018 giữa Công ty và một đối tác doanh nghiệp, Công ty cam kết thu xếp để được đối tác tìm hiểu thông tin và nhận chuyển nhượng các căn hộ thuộc dự án Vincity Ocean Park với chủ đầu tư, một công ty con. Giá trị chuyển nhượng ước tính là 1.674,5 tỷ VND.

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

**38. CHI TIẾT BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>Mã số 02. Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)</i>		
Khấu hao và hao mòn	144.412.544.182	340.192.281.397
Phân bổ lợi thế thương mại (Thuyết minh số 19)	117.119.055.735	69.959.571.101
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>261.531.599.917</b>	<b>410.151.852.498</b>
<i>Mã số 05 – (Lãi)/Lỗ từ hoạt động đầu tư</i>		
Lãi từ hoạt động hợp tác đầu tư và kinh doanh (Lãi)/lỗ từ thanh lý các khoản đầu tư (Thuyết minh số 28.2 và Thuyết minh số 30)	(9.513.096.288.942)	-
Thu nhập lãi tiền gửi, tiền cho vay, đặt cọc (Thuyết minh số 28.2)	(3.439.760.820.441)	312.083.783.222
Lỗ từ thanh lý tài sản cố định (Lợi nhuận)/lỗ được chia từ công ty liên kết (Thuyết minh số 18.1)	(1.541.299.549.781)	(541.879.952.178)
	15.949.461.869	318.611.275.558
	(191.238.076)	88.152.941.732
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>(14.478.398.435.371)</b>	<b>176.968.048.334</b>
<i>Mã số 23 – Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác</i>		
Tiền chi cho vay	(13.352.891.070.118)	(10.670.000.000.000)
Tiền gửi vào ngân hàng có kỳ hạn trên 3 tháng	(586.750.661.235)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>(13.939.641.731.353)</b>	<b>(10.670.000.000.000)</b>
<i>Mã số 25 – Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)</i>		
Tiền chi mua, góp vốn vào công ty con và đơn vị khác	(21.661.139.455.678)	(3.469.299.732.640)
Chuyển tiền hợp tác kinh doanh	(18.640.000.000.000)	-
Đặt cọc để mua cổ phiếu và phần vốn góp của các đơn vị khác	(4.819.261.600.000)	-
Đặt cọc mua dự án	(5.229.705.334.039)	-
Tiền chi trả cổ tức cho cổ đông cũ của công ty con trước thời điểm sáp nhập	(1.109.675.000.000)	-
Đặt cọc để hợp tác phát triển dự án	(817.500.000.000)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>(52.277.281.389.717)</b>	<b>(3.469.299.732.640)</b>
<i>Mã số 26 – Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</i>		
Tiền thu do nhượng bán các khoản đầu tư, sau khi trừ số dư tiền tại các công ty này	17.107.779.889.480	878.962.090.055
Thu lại tiền đặt cọc cho mục đích mua cổ phần của đơn vị khác	5.110.000.000.000	961.124.640.000
Tiền thu do nhượng bán quyền và nghĩa vụ liên quan đến hợp đồng đặt cọc mua cổ phần	4.180.000.000.000	-
Nhận đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng tài sản khác	-	188.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>26.397.779.889.480</b>	<b>2.028.086.730.055</b>

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

**39. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM**

Ngoài các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm được trình bày trong các thuyết minh khác của báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty và các công ty con cũng có các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm kế toán như sau:

Vào ngày 2 tháng 1 năm 2019, Công ty đã ký Thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng 51% phần vốn góp trong Công ty Phát Lộc cho một đối tác doanh nghiệp với giá chuyển nhượng là 561 tỷ VND.

Trong tháng 1 và tháng 2 năm 2019, Công ty và các công ty con đã ký hợp đồng chuyển nhượng 97,9% phần vốn góp nắm giữ trong Công ty ĐTĐH Berjaya và hợp đồng quyền mua lại có điều kiện để mua lại phần vốn góp này. Theo đó, giá phí của các giao dịch này tương đương với mệnh giá của phần vốn góp được chuyển nhượng.

Không có các sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hoặc trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con.



Phùng Thị Bích Hồng  
Người lập



Bùi Thị Hà  
Kế toán trưởng



Lê Thị Hải Yến  
Giám đốc Tài chính Kế toán

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 26 tháng 3 năm 2019