

**Công ty Cổ phần Vinhomes**  
Báo cáo tài chính riêng

Quý I năm 2019

# Công ty Cổ phần Vinhomes

## MỤC LỤC

|  | <i>Trang</i> |
|--|--------------|
| Thông tin chung                            | 1 - 2        |
| Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc              | 3            |
| Bảng cân đối kế toán riêng                 | 4 - 6        |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng | 7            |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng           | 8 - 9        |
| Thuyết minh báo cáo tài chính riêng        | 10 - 53      |

# Công ty Cổ phần Vinhomes

## 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 kỳ hiện tại của Công ty là phát triển và kinh doanh bất động sản, cho thuê văn phòng, cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan, 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 kỳ 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   |
|                       |                    | Miễn nhiệm ngày 28 tháng 2 năm 2019 |
| Ông Nguyễn Việt Quang | Thành viên         |                                     |
| Bà Cao Thị Hà An      | Thành viên         |                                     |
| Ông Varun Kapur       | Thành viên độc lập |                                     |
| Ông Mueen Uddeen      | Thành viên độc lập |                                     |

### BAN KIỂM SOÁT

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

|                      |            |
|----------------------|------------|
| Ông Phạm Khởi Nguyên | Trưởng Ban |
| Bà Đoàn Thị Thu Mai  | Thành viên |
| Bà Lê Thị Duyên      | Thành viên |

# Công ty Cổ phần Vinhomes

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

## BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong kỳ 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   |
|                          |                   | Miễn nhiệm ngày 28 tháng 2 năm 2019 |
| Bà Đào Thị Thiên Hương   | Phó Tổng Giám đốc | Bổ nhiệm ngày 10 tháng 1 năm 2019   |
| Ông Douglas John Farrell | Phó Tổng Giám đốc |                                     |
| Bà Nguyễn Ngọc Thúy Linh | Phó Tổng Giám đốc |                                     |
| Ông Nguyễn Đức Quang     | Phó Tổng Giám đốc |                                     |
| Ông Phạm Thiệu Hoa       | Phó Tổng Giám đốc |                                     |
| Bà Phí Thị Thục Nga      | Phó Tổng Giám đốc |                                     |
| Ông Nguyễn Văn Trai      | Phó Tổng Giám đốc |                                     |
| Ông Phạm Văn Khương      | Phó Tổng Giám đốc |                                     |

## NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty:

- ▶ từ ngày 1 tháng 1 năm 2019 tới 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.

# Công ty Cổ phần Vinhomes

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho Quý I năm 2019.

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính riêng của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các 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 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 riêng kèm theo.

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 03 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 03 năm 2019 ("báo cáo tài chính hợp nhất") để ngày 22 tháng 4 năm 2019.

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:   
  
Lê Thị Hải Yến  
Giám đốc Tài chính Kế toán

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 22 tháng 4 năm 2019

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG  
ngày 31 tháng 03 năm 2019

Đơn vị tính: VND

| Mã số      | TÀI SẢN                                      | Thuyết minh | Số cuối kỳ                | Số đầu kỳ                 |
|------------|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>100</b> | <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                   |             | <b>69.177.316.151.506</b> | <b>67.151.732.538.935</b> |
| <b>110</b> | <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | <b>4</b>    | <b>1.221.959.529.226</b>  | <b>1.032.920.893.977</b>  |
| 111        | 1. Tiền                                      |             | 364.643.347.427           | 547.827.322.189           |
| 112        | 2. Các khoản tương đương tiền                |             | 857.316.181.799           | 485.093.571.788           |
| <b>120</b> | <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>         |             | <b>396.020.025.846</b>    | <b>543.306.657.798</b>    |
| 123        | 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn           | 5           | 396.020.025.846           | 543.306.657.798           |
| <b>130</b> | <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>      |             | <b>51.110.924.339.325</b> | <b>49.230.108.047.834</b> |
| 131        | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng          | 6.1         | 17.868.327.514.835        | 17.641.321.436.935        |
| 132        | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn          | 6.2         | 809.320.576.275           | 1.040.693.225.917         |
| 135        | 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn              | 7           | 21.924.106.330            | 23.257.439.663            |
| 136        | 4. Phải thu ngắn hạn khác                    | 8           | 32.431.752.747.059        | 30.545.236.550.493        |
| 137        | 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi        | 9           | (20.400.605.174)          | (20.400.605.174)          |
| <b>140</b> | <b>IV. Hàng tồn kho</b>                      | <b>10</b>   | <b>9.586.869.326.397</b>  | <b>10.747.630.525.472</b> |
| 141        | 1. Hàng tồn kho                              |             | 9.778.206.729.119         | 10.908.985.960.060        |
| 149        | 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho            |             | (191.337.402.722)         | (161.355.434.588)         |
| <b>150</b> | <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>              |             | <b>6.861.542.930.712</b>  | <b>5.597.766.413.854</b>  |
| 151        | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                | 11          | 282.609.799.590           | 325.549.897.270           |
| 152        | 2. Thuế GTGT được khấu trừ                   | 19          | 76.113.578.998            | 37.596.964.460            |
| 155        | 3. Tài sản ngắn hạn khác                     | 12          | 6.502.819.552.124         | 5.234.619.552.124         |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 03 năm 2019

Đơn vị tính: VND

| Mã số      | TÀI SẢN                              | Thuyết minh | Số cuối kỳ                 | Số đầu kỳ                  |
|------------|--------------------------------------|-------------|----------------------------|----------------------------|
| <b>200</b> | <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>            |             | <b>74.577.727.811.340</b>  | <b>71.491.650.116.607</b>  |
| <b>210</b> | <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b> |             | <b>65.104.058.403</b>      | <b>9.950.725.065</b>       |
| 215        | 1. Phải thu về cho vay dài hạn       | 31          | 55.000.000.000             | -                          |
| 216        | 2. Phải thu dài hạn khác             | 8           | 10.104.058.403             | 9.950.725.065              |
| <b>220</b> | <b>II. Tài sản cố định</b>           |             | <b>89.258.410.447</b>      | <b>63.898.649.131</b>      |
| 221        | 1. Tài sản cố định hữu hình          | 13          | 44.028.111.379             | 36.407.226.707             |
| 222        | Nguyên giá                           |             | 75.199.950.034             | 65.182.646.284             |
| 223        | Giá trị khấu hao lũy kế              |             | (31.171.838.655)           | (28.775.419.577)           |
| 227        | 2. Tài sản cố định vô hình           |             | 45.230.299.068             | 27.491.422.424             |
| 228        | Nguyên giá                           |             | 70.286.166.572             | 48.393.731.812             |
| 229        | Giá trị hao mòn lũy kế               |             | (25.055.867.504)           | (20.902.309.388)           |
| <b>230</b> | <b>III. Bất động sản đầu tư</b>      | <b>14</b>   | <b>3.233.842.827.963</b>   | <b>3.281.849.564.058</b>   |
| 231        | 1. Nguyên giá                        |             | 3.396.712.539.236          | 3.425.793.153.076          |
| 232        | 2. Giá trị khấu hao lũy kế           |             | (162.869.711.273)          | (143.943.589.018)          |
| <b>240</b> | <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>   |             | <b>881.225.770.167</b>     | <b>382.857.346.700</b>     |
| 242        | 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang   | 16          | 881.225.770.167            | 382.857.346.700            |
| <b>250</b> | <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>   | <b>17</b>   | <b>65.008.536.377.029</b>  | <b>65.884.075.729.376</b>  |
| 251        | 1. Đầu tư vào công ty con            | 17.1        | 64.602.127.212.522         | 65.477.666.564.869         |
| 253        | 2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác    | 17.2        | 356.409.164.507            | 356.409.164.507            |
| 255        | 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn   | 17          | 50.000.000.000             | 50.000.000.000             |
| <b>260</b> | <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>      |             | <b>5.299.760.367.331</b>   | <b>1.869.018.102.277</b>   |
| 261        | 1. Chi phí trả trước dài hạn         | 11          | 95.804.888.724             | 143.981.363.283            |
| 262        | 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại    | 31.3        | 99.706.029.871             | 181.282.580.508            |
| 268        | 3. Tài sản dài hạn khác              | 12          | 5.104.249.448.736          | 1.543.754.158.486          |
| <b>270</b> | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>             |             | <b>143.755.043.962.846</b> | <b>138.643.382.655.542</b> |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 03 năm 2019

Đơn vị tính: VND

| Mã số      | NGUỒN VỐN   | Thuyết minh | Số cuối kỳ                 | Số đầu kỳ                  |
|------------|---|-------------|----------------------------|----------------------------|
| <b>300</b> | <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>   |             | <b>102.077.625.304.486</b> | <b>99.093.655.885.007</b>  |
| <b>310</b> | <b>I. Nợ ngắn hạn</b>   |             | <b>46.869.863.337.079</b>  | <b>31.106.665.156.958</b>  |
| 311        | 1. Phải trả người bán ngắn hạn                                | 18.1        | 1.515.807.651.990          | 1.628.351.728.125          |
| 312        | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                          | 18.2        | 4.006.031.557.038          | 5.508.078.040.354          |
| 313        | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước                        | 19          | 432.440.831.405            | 1.014.674.955.018          |
| 315        | 4. Chi phí phải trả ngắn hạn                                  | 20          | 4.212.338.585.436          | 3.938.134.096.992          |
| 318        | 5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn                          | 21          | 429.032.652.117            | 438.783.693.080            |
| 319        | 6. Phải trả ngắn hạn khác                                     | 22          | 9.032.078.511.842          | 8.598.703.065.913          |
| 320        | 7. Vay ngắn hạn   | 23          | 27.242.133.547.251         | 9.979.939.577.476          |
| <b>330</b> | <b>II. Nợ dài hạn</b>   |             | <b>55.207.761.967.407</b>  | <b>67.986.990.728.049</b>  |
| 333        | 1. Chi phí phải trả dài hạn                                   | 20          | 1.953.854.050.234          | 1.776.533.843.498          |
| 336        | 2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn                           | 21          | 1.434.851.199.347          | 1.460.577.430.887          |
| 338        | 3. Vay dài hạn  | 23          | 51.696.625.774.615         | 64.608.324.468.532         |
| 342        | 4. Dự phòng phải trả dài hạn                                  | 24          | 122.430.943.211            | 141.554.985.132            |
| <b>400</b> | <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                                      |             | <b>41.677.418.658.360</b>  | <b>39.549.726.770.535</b>  |
| <b>410</b> | <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                                      | <b>25</b>   | <b>41.677.418.658.360</b>  | <b>39.549.726.770.535</b>  |
| 411        | 1. Vốn cổ phần đã phát hành                                   |             | 33.495.139.180.000         | 33.495.139.180.000         |
| 411a       | - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết                      |             | 33.495.139.180.000         | 33.495.139.180.000         |
| 421        | 2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối                          |             | 8.182.279.478.360          | 6.054.587.590.535          |
| 421a       | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước |             | 6.054.587.590.535          | 238.950.089.595            |
| 421b       | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ nay                    |             | 2.127.691.887.825          | 5.815.637.500.940          |
| <b>440</b> | <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                                    |             | <b>143.755.043.962.846</b> | <b>138.643.382.655.542</b> |



Phùng Thị Bích Hồng  
Người lập

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 22 tháng 4 năm 2019



Bùi Thị Hà  
Kế toán trưởng



Công Ty Hải Yến  
Giám đốc Tài chính Kế toán




BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG QUÝ I NĂM 2019

Đơn vị tính: VND

| Mã số | CHỈ TIÊU   | Thuyết minh | Quý I năm 2019      | Quý I năm 2018<br>(phân loại lại) |
|-------|--|-------------|---------------------|-----------------------------------|
| 01    | 1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ       | 26.1        | 3.383.635.156.088   | 4.254.158.961.866                 |
| 02    | 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                    | 26.1        | -                   | -                                 |
| 10    | 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 26.1        | 3.383.635.156.088   | 4.254.158.961.866                 |
| 11    | 4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp            | 27          | (2.953.950.516.528) | (3.302.234.293.248)               |
| 20    | 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ   |             | 429.684.639.560     | 951.924.668.618                   |
| 21    | 6. Doanh thu hoạt động tài chính                   | 26.2        | 3.866.653.989.051   | 2.245.277.726.559                 |
| 22    | 7. Chi phí tài chính                               | 28          | (1.785.817.580.888) | (611.875.182.845)                 |
| 23    | Trong đó: Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu  |             | (1.775.098.372.298) | (610.333.335.135)                 |
| 25    | 8. Chi phí bán hàng                                | 29          | (126.841.993.505)   | (386.307.328.648)                 |
| 26    | 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                    | 29          | (51.482.460.168)    | (143.761.756.450)                 |
| 30    | 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh        |             | 2.332.196.594.050   | 2.055.258.127.234                 |
| 31    | 11. Thu nhập khác                                  |             | 13.330.345.676      | 42.630.151.454                    |
| 32    | 12. Chi phí khác                                   |             | (1.394.743.140)     | (23.593.453.575)                  |
| 40    | 13. Lợi nhuận khác                                 |             | 11.935.602.536      | 19.036.697.879                    |
| 50    | 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế              |             | 2.344.132.196.586   | 2.074.294.825.113                 |
| 51    | 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành                    | 30          | (134.863.758.124)   | (352.879.599.562)                 |
| 52    | 16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại                     | 30          | (81.576.550.637)    | -                                 |
| 60    | 17. Lợi nhuận sau thuế TNDN                        |             | 2.127.691.887.825   | 1.721.415.225.551                 |

  
Phùng Thị Bích Hồng  
Người lập

  
Bùi Thị Hà  
Kế toán trưởng



Hà Nội, Việt Nam

Ngày 22 tháng 4 năm 2019

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG QUÝ I NĂM 2019

Đơn vị tính: VND

| Mã số | CHỈ TIÊU  | Thuyết minh | Quý I năm 2019             | Quý I năm 2018              |
|-------|---|-------------|----------------------------|-----------------------------|
|       | <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>   |             |                            |                             |
| 01    | <b>Lợi nhuận trước thuế</b>   |             | <b>2.344.132.196.586</b>   | <b>2.074.294.825.113</b>    |
|       | <i>Điều chỉnh cho các khoản</i>   |             |                            |                             |
| 02    | Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình |             | 25.709.943.645             | 30.452.073.809              |
| 03    | Dự phòng/(hoàn nhập) các khoản dự phòng   |             | 10.857.926.213             | (59.821.623.473)            |
| 04    | Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ      |             | -                          | (135.816.850)               |
| 05    | Lãi từ hoạt động đầu tư   | 26.2        | (2.866.966.937.025)        | (457.770.407.168)           |
| 06    | Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu   | 28          | 1.775.098.372.298          | 610.333.335.135             |
| 08    | <b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>                      |             | <b>1.288.831.501.717</b>   | <b>2.197.352.386.566</b>    |
| 09    | Giảm/(tăng) các khoản phải thu  |             | 1.767.846.633.570          | (10.945.722.708.859)        |
| 10    | Giảm hàng tồn kho   |             | 1.130.779.230.941          | 2.788.062.792.663           |
| 11    | Giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)  |             | (1.844.840.586.618)        | (2.868.750.812.616)         |
| 12    | Giảm chi phí trả trước  |             | 91.116.572.239             | 359.522.291.348             |
| 14    | Tiền lãi vay đã trả   |             | (870.774.449.167)          | (533.011.093.560)           |
| 15    | Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp   | 19          | (912.305.929.318)          | (1.666.620.865)             |
| 20    | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh</b>                        |             | <b>650.652.973.364</b>     | <b>(9.004.213.765.323)</b>  |
|       | <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                 |             | (341.892.697.503)          | (339.081.347.779)           |
| 23    | Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                                      |             | (60.782.236.687)           | (4.261.629.362.480)         |
| 24    | Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác                                  |             | 1.091.950.852.176          | 865.000.000.000             |
| 25    | Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác   |             | (13.478.695.290.250)       | (24.458.637.350.566)        |
| 26    | Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác   |             | 6.670.000.000.000          | 12.692.817.741.478          |
| 27    | Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                                       |             | 1.002.511.064.374          | 392.720.000.000             |
| 30    | <b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>                                 |             | <b>(5.116.908.307.890)</b> | <b>(15.108.810.319.347)</b> |

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG QUÝ I NĂM 2019(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

| Mã số | CHỈ TIÊU  | Thuyết minh | Quý I năm 2019       | Quý I năm 2018      |
|-------|---|-------------|----------------------|---------------------|
|       | <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>      |             |                      |                     |
| 31    | Tiền thu từ phát hành cổ phiếu                          |             | -                    | 12.000.000.000.000  |
| 33    | Tiền thu từ đi vay                                      |             | 16.217.000.000.000   | 20.287.996.508.462  |
| 34    | Tiền trả nợ gốc vay                                     |             | (11.561.706.030.225) | (6.501.950.000.000) |
| 36    | Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu                            |             | -                    | (900.000.000.000)   |
| 40    | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính            |             | 4.655.293.969.775    | 24.886.046.508.462  |
| 50    | Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ                          |             | 189.038.635.249      | 773.022.423.792     |
| 60    | Tiền và tương đương tiền đầu kỳ                         |             | 1.032.920.893.977    | 473.221.202.726     |
| 61    | Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ |             | -                    | 135.816.850         |
| 70    | Tiền và tương đương tiền cuối kỳ                        | 4           | 1.221.959.529.226    | 1.246.379.443.368   |

Phùng Thị Bích Hồng  
Người lập

Bùi Thị Hà  
Kế toán trưởng



Hà Nội, Việt Nam

Ngày 22 tháng 4 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG  
Quý I năm 2019

**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 kỳ hiện tại của Công ty là phát triển và kinh doanh bất động sản, cho thuê văn phòng, cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan, 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 bắt đầu từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ bản cho đến thời điểm hoàn thiện. Do vậy, chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty là trong vòng từ 12 tháng đến 36 tháng.

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 03 năm 2019 là 6.129 (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 6.258).

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý I năm 2019

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

**Cơ cấu tổ chức**

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2019, Công ty có 17 công ty con (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 18 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 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 |
| 2   | 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 |
| 3   | 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 |
| 4   | Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Càn Giò ("Công ty Càn Giò")                            | 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 |
| 5   | 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 |
| 6   | 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 |
| 7   | 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 |
| 8   | Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Làng Văn ("Công ty Làng Văn") (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 |
| 9   | 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 RIÊNG (tiếp theo)  
Quý I năm 2019

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

**Cơ cấu tổ chức** (tiếp theo)

| STT | Tên công ty  | Tỷ lệ biểu quyết (%) | Tỷ lệ lợi ích (%) | Trụ sở chính  | Hoạt động chính                             |
|-----|--|----------------------|-------------------|---|---|
| 10  | Công ty TNHH Trung tâm Tài chính Việt Nam Berjaya ("Công ty TTC 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 |
| 11  | 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 |
| 12  | 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 |
| 13  | 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 |
| 14  | Công ty TNHH Thương mại Đầu tư và Phát triển Thiên Niên Kỷ ("Công ty Thiên Niên Kỷ")   | 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 |
| 15  | Công ty Cổ phần GS Cũ Chi ("Công ty GS Cũ 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 |
| 16  | Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Phú Gia ("Công ty Phú Gia") (i) (ii)              | 98,00                | 96,79             | Số 63 Phố Hàng Gà, Phường Hàng Bồ, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội   | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản |
| 17  | Công ty Cổ phần Kinh Doanh và Phát Triển Thương Mại An Thịnh                           | 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý I năm 2019

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

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

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

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

Theo đó, báo cáo tài chính riêng được trình bày kèm theo và việc sử dụng 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 là Nhật ký chung.

**2.3 Kỳ kế toán năm**

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

**2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

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

**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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý I năm 2019

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

**3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)**

*Hàng hoá 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, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hoá bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

*Hàng hóa xây dựng*

Công ty 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 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 riêng.

**3.3 Các khoản phải thu**

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

Công ty tham gia góp vốn vào các thỏa thuận hợp tác đầu tư tài sản là trung tâm thương mại và trường học, trong đó các đối tác doanh nghiệp có toàn quyền vận hành, khai thác và kinh doanh các cấu phần này tại thời điểm tài sản đi vào hoạt động, và Công ty nhận phân chia một phần lợi nhuận. Trong trường hợp này, khoản đầu tư góp vốn của Công ty vào thỏa thuận hợp tác đầu tư sẽ được hạch toán vào chỉ tiêu các khoản phải thu khác trên bảng cân đối kế toán riêng tại thời điểm Công ty bàn giao tài sản để vận hành và khai thác.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
 Quý I năm 2019

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

**3.3 Các khoản phải thu (tiếp theo)**

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

**3.4 Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

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

**3.5 Thuê tài sản**

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

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

*Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê*

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

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

*Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê*

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

**3.6 Tài sản cố định vô hình**

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
 Quý I năm 2019

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

**3.6 Tài sản cố định vô hình (tiếp theo)**

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

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

**3.7 Khấu hao và hao mòn**

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

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

**3.8 Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị 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 có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

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

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

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

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

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

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

**3.9 Chi phí đi vay**

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

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ 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 riêng và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

Chi phí trả trước ngắn hạn bao gồm chi phí môi giới bán bất động sản, thuê 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 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.

**3.11 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào công ty con*

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

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

*Đầu tư vào các công ty liên kết*

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

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

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

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

*Dự phòng giảm giá trị các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý I năm 2019

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

**3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)**

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

**3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa. Các khoản phải trả nhà thầu xây dựng cho 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 đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

**3.13 Các khoản dự phòng**

*Dự phòng chung*

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

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

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

*Dự phòng chi phí bảo hành cho bất động sản để bán*

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

**3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
 Quý I năm 2019

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

**3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)**

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng 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 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 thường xuyên có giao dịch hoặc tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên thực hiện thanh toán.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong 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 riêng.

**3.15 Phân chia lợi nhuận**

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

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

Các khoản tiền khách hàng ứng 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 riêng. 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.

**3.17 Ghi nhận doanh thu**

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

*Doanh thu chuyển nhượng bất động sản*

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

*Doanh thu cho thuê bất động sản*

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ khác*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý I năm 2019

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

**3.17 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)**

*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 được chia*

Cổ tức được chia được ghi nhận là doanh thu khi quyền lợi được nhận khoản thanh toán cổ tức và lợi nhuận được chia của Công ty với tư cách là nhà đầu tư được xác định.

*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 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 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 riêng.

**3.18. 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.

**3.19 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc năm kế toán.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
 Quý I năm 2019

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

**3.19 Thuế (tiếp theo)**

*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 riêng.

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 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.

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 riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
 Quý I năm 2019

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

**3.19 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

Công ty 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 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.

**3.20 Thông tin theo bộ phận**

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác.

Hoạt động kinh doanh bất động sản và các dịch vụ liên quan là hoạt động chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Công ty, trong khi các khoản doanh thu khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Công ty, do vậy Ban Tổng Giám đốc cho rằng Công ty hoạt động trong một bộ phận kinh doanh duy nhất. Hơn nữa, Ban Tổng Giám đốc cũng xác định báo cáo bộ phận của Công ty theo khu vực địa lý được dựa theo địa điểm của tài sản là ở Việt Nam.

**3.21 Các bên liên quan**

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

**4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

|                            | <i>Đơn vị tính: VND</i>         |                                 |
|----------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
|                            | <i>Số cuối kỳ</i>               | <i>Số đầu kỳ</i>                |
| Tiền mặt                   | 1.418.237.726                   | 1.816.322.435                   |
| Tiền gửi ngân hàng         | 363.225.109.701                 | 546.010.999.754                 |
| Các khoản tương đương tiền | 857.316.181.799                 | 485.093.571.788                 |
| <b>TỔNG CỘNG</b>           | <b><u>1.221.959.529.226</u></b> | <b><u>1.032.920.893.977</u></b> |

Các khoản tương đương tiền vào ngày 31 tháng 03 năm 2019 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý I năm 2019

**5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN**

|                              | <i>Đơn vị tính: VND</i> |                        |
|------------------------------|-------------------------|------------------------|
|                              | <i>Số cuối kỳ</i>       | <i>Số đầu kỳ</i>       |
| Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn | 396.020.025.846         | 543.306.657.798        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>             | <b>396.020.025.846</b>  | <b>543.306.657.798</b> |

Các khoản tiền gửi ngân hàng tại ngày 31 tháng 03 năm 2019 có kỳ hạn gốc từ 12 đến 13 tháng và hưởng lãi suất từ 6,1%/năm đến 7,1%/năm.

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

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

|   | <i>Đơn vị tính: VND</i>   |                           |
|---|---------------------------|---------------------------|
|   | <i>Số cuối kỳ</i>         | <i>Số đầu kỳ</i>          |
| Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư                            | 14.138.533.377.399        | 12.688.414.877.603        |
| Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản                            | 2.264.791.863.057         | 2.275.779.611.753         |
| Phải thu từ dịch vụ quản lý và tư vấn bán hàng                    | 185.559.298.643           | 1.376.571.912.881         |
| Phải thu từ cung cấp dịch vụ xây dựng và các dịch vụ liên quan    | 810.260.052.709           | 803.042.841.154           |
| Phải thu từ dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan | 299.195.295.485           | 301.158.748.099           |
| Phải thu từ cho thuê và cung cấp dịch vụ liên quan                | 169.987.627.542           | 196.353.445.445           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>17.868.327.514.835</b> | <b>17.641.321.436.935</b> |
| <i>Trong đó:</i>  |                           |                           |
| <i>Phải thu từ khách hàng khác</i>                                | 4.378.087.921.309         | 2.830.761.403.467         |
| <i>Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>          | 13.490.239.593.526        | 14.810.560.033.468        |

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

|   | <i>Đơn vị tính: VND</i> |                          |
|---|-------------------------|--------------------------|
|   | <i>Số cuối kỳ</i>       | <i>Số đầu kỳ</i>         |
| Trả trước cho người bán ngắn hạn                    | 806.265.806.275         | 1.036.702.976.600        |
| Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 31) | 3.054.770.000           | 3.990.249.317            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                    | <b>809.320.576.275</b>  | <b>1.040.693.225.917</b> |
| Dự phòng trả trước cho người bán                    | (4.400.663.174)         | (4.400.663.174)          |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý I năm 2019

**7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

|   | <i>Đơn vị tính: VND</i> |                       |
|---|-------------------------|-----------------------|
|   | <i>Số cuối kỳ</i>       | <i>Số đầu kỳ</i>      |
| Các khoản cho vay dài hạn đến hạn thu hồi (i) | 21.924.106.330          | 23.257.439.663        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                              | <b>21.924.106.330</b>   | <b>23.257.439.663</b> |
| Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi          | (15.999.942.000)        | (15.999.942.000)      |

- (i) 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.

**8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

|  | <i>Đơn vị tính: VND</i>   |                           |
|--|---------------------------|---------------------------|
|  | <i>Số cuối kỳ</i>         | <i>Số đầu kỳ</i>          |
| <b>Ngắn hạn</b>  |                           |                           |
| Đặt cọc, góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh (i)           | 30.265.156.456.972        | 28.133.414.363.275        |
| Phải thu lợi nhuận được chia (ii)                                      | 633.463.249.000           | 1.311.063.810.793         |
| Phải thu lãi cho vay, lãi đặt cọc và lãi tiền gửi                      | 1.204.473.212.646         | 852.145.137.648           |
| Phải thu từ các khoản thu chi hộ                                       | 159.846.812.092           | 191.875.611.102           |
| Phải thu từ ký quỹ, đặt cọc ngắn hạn                                   | 25.944.650.000            | 25.944.650.000            |
| Phải thu khác  | 142.868.366.349           | 30.792.977.675            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b>32.431.752.747.059</b> | <b>30.545.236.550.493</b> |
| <i>Trong đó:</i>   |                           |                           |
| <i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên khác</i>                          | <i>26.887.900.261.841</i> | <i>17.722.589.232.799</i> |
| <i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i> | <i>5.543.852.485.218</i>  | <i>12.822.647.317.694</i> |
| <b>Dài hạn</b>   |                           |                           |
| Đặt cọc thuê mặt bằng  | 7.546.729.136             | 7.800.022.286             |
| Phải thu khác  | 2.557.329.267             | 2.150.702.779             |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b>10.104.058.403</b>     | <b>9.950.725.065</b>      |

- (i) Chủ yếu bao gồm:

- ▶ Khoản đặt cọc với giá trị 22.600 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 trong đối tác doanh nghiệp này thuộc sở hữu bởi cổ đông và mọi quyền và lợi ích đối với các cổ phần này.
- ▶ Các khoản góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh với giá trị 4.765 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.
- ▶ Một số tài sản với tổng giá trị ghi sổ là 2.900 tỷ VND dùng để góp vốn cho mục đích hợp tác vận hành và chuyển nhượng cấu phần trường học và cấu phần trung tâm thương mại theo Hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh với một số công ty trong cùng Tập đoàn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý I năm 2019

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

- (ii) Phải thu lợi nhuận được chia chủ yếu 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 Dragon Bay và Vinhomes Star City Thanh Hóa. Tổng lợi nhuận Công ty được chia trong năm được trình bày trong Thuyết minh số 26.2. 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 3 năm 2019.

**9. NỢ XẤU**

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

*Đơn vị tính: VND*

| <i>Đối tượng nợ</i>                         | <i>Số cuối kỳ</i>     |                               | <i>Số đầu kỳ</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> |
| Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Ao Ta | 10.000.000.000        | -                             | 10.000.000.000        | -                             |
| Công ty Cổ phần Đầu bếp Hoàng Gia           | 5.999.942.000         | -                             | 5.999.942.000         | -                             |
| Các đối tác doanh nghiệp khác               | 4.400.663.174         | -                             | 4.400.663.174         | -                             |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                            | <b>20.400.605.174</b> | <b>-</b>                      | <b>20.400.605.174</b> | <b>-</b>                      |

**10. HÀNG TỒN KHO**

*Đơn vị tính: VND*

|  | <i>Số cuối kỳ</i>        |                          | <i>Số đầu kỳ</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)      | 6.408.950.803.119        | (133.155.593.341)        | 7.625.625.973.334         | (93.118.670.268)         |
| Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành | 1.226.286.638.709        | -                        | 1.191.325.968.333         | -                        |
| Bất động sản mua để bán (ii)               | 925.466.571.018          | (58.181.809.381)         | 1.015.079.667.844         | (68.236.764.320)         |
| Hàng tồn kho khác (iii)                    | 1.217.502.716.273        | -                        | 1.076.954.350.549         | -                        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                           | <b>9.778.206.729.119</b> | <b>(191.337.402.722)</b> | <b>10.908.985.960.060</b> | <b>(161.355.434.588)</b> |

- (i) Chủ yếu bao gồm chi phí xây dựng và phát triển các hạng mục căn hộ, biệt thự, khách sạn để bán thuộc Dự án Vinhomes Central Park, các hạng mục căn hộ, trường học, nhà phố thương mại thuộc dự án Vinhomes New Center Hà Tĩnh và các hạng mục căn hộ, biệt thự thuộc Dự án Vinhomes Green Bay.
- (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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý I năm 2019

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

| Ngắn hạn  | Đơn vị tính: VND       |                        |
|---|------------------------|------------------------|
|   | Số cuối kỳ             | Số đầu kỳ              |
| Chi phí hoa hồng liên quan đến các căn hộ và biệt thự chưa bàn giao | 175.546.640.322        | 263.708.125.264        |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp                                  | 39.204.218.433         | 57.728.500.858         |
| Chi phí trả trước ngắn hạn khác                                     | 67.858.940.835         | 4.113.271.148          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>282.609.799.590</b> | <b>325.549.897.270</b> |
| <b>Dài hạn</b>  |                        |                        |
| Chi phí trả trước tiền thuê biệt thự                                | 38.207.158.355         | 44.504.531.796         |
| Chi phí công cụ, dụng cụ  | 27.708.266.458         | 26.137.220.120         |
| Chi phí trả trước dài hạn khác                                      | 29.889.463.911         | 73.339.611.367         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>95.804.888.724</b>  | <b>143.981.363.283</b> |

12. TÀI SẢN KHÁC

| Ngắn hạn  | Đơn vị tính: VND         |                          |
|---|--------------------------|--------------------------|
|   | Số cuối kỳ               | Số đầu kỳ                |
| Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)                   | 6.306.241.085.139        | 5.038.041.085.139        |
| Hệ thống thiết bị điện (ii)                       | 196.578.466.985          | 196.578.466.985          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                  | <b>6.502.819.552.124</b> | <b>5.234.619.552.124</b> |
| <i>Trong đó:</i>                                  |                          |                          |
| Đặt cọc cho các bên khác                          | 933.562.966.985          | 933.562.966.985          |
| Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 31) | 5.569.256.585.139        | 4.301.056.585.139        |
| <b>Dài hạn</b>                                    |                          |                          |
| Đặt cọc cho mục đích đầu tư (iii)                 | 4.071.912.920.950        | 511.417.630.700          |
| Đặt cọc cho mục đích thương mại (iv)              | 1.032.336.527.786        | 1.032.336.527.786        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                  | <b>5.104.249.448.736</b> | <b>1.543.754.158.486</b> |
| <i>Trong đó:</i>                                  |                          |                          |
| Đặt cọc cho các bên khác                          | 1.032.336.527.786        | 1.032.336.527.786        |
| Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 31) | 4.071.912.920.950        | 511.417.630.700          |

(i) Chủ yếu bao gồm:

- ▶ Khoản đặt cọc với tổng giá trị 2.270,7 tỷ VND 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 bởi một số cổ phần của các cổ đông trong đối tác doanh nghiệp này;
- ▶ Khoản đặt cọc với giá trị 3.196,5 tỷ VND cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP cho mục đích nhận chuyển nhượng và hợp tác phát triển một số dự án bất động sản. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý I năm 2019

12. TÀI SẢN KHÁC (tiếp theo)

- (ii) Đây là hệ thống thiết bị điện sẽ được Công ty chuyển giao lại cho Tổng Công ty Điện lực Thành phố Hà Nội.
- (iii) Bao gồm:
  - ▶ Khoản đặt cọc với giá trị 2.201,4 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 1.870,5 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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý I năm 2019

### 13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

|                                 | Nhà cửa,<br>vật kiến trúc | Máy móc, thiết bị | Phương tiện<br>vận tải | Thiết bị văn phòng | Tài sản<br>có định khác | Đơn vị tính: VND |
|---------------------------------|---------------------------|-------------------|------------------------|--------------------|-------------------------|------------------|
| <b>Nguyên giá:</b>              |                           |                   |                        |                    |                         |                  |
| Số đầu kỳ                       | 9.768.053.972             | 31.658.407.044    | 8.836.743.571          | 3.843.678.154      | 11.075.763.543          | 65.182.646.284   |
| Mua trong kỳ                    | -                         | 10.159.085.426    | -                      | -                  | -                       | 10.159.085.426   |
| Thanh lý, nhượng bán            | -                         | 141.781.676       | -                      | -                  | -                       | 141.781.676      |
| Số cuối kỳ                      | 9.768.053.972             | 41.675.710.794    | 8.836.743.571          | 3.843.678.154      | 11.075.763.543          | 75.199.950.034   |
| <b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b> |                           |                   |                        |                    |                         |                  |
| Số đầu kỳ                       | -                         | 16.535.122.872    | 4.064.611.361          | 1.651.850.253      | 6.523.835.091           | 28.775.419.577   |
| Khấu hao trong kỳ               | 55.115.128                | 1.005.799.811     | 231.282.590            | 622.678.818        | 534.026.059             | 2.448.902.406    |
| Thanh lý, nhượng bán            | -                         | 52.483.328        | -                      | -                  | -                       | 52.483.328       |
| Số cuối kỳ                      | 55.115.128                | 17.488.439.355    | 4.295.893.951          | 2.274.529.071      | 7.057.861.150           | 31.171.838.655   |
| <b>Giá trị còn lại:</b>         |                           |                   |                        |                    |                         |                  |
| Số đầu kỳ                       | 9.768.053.972             | 15.123.284.172    | 4.772.132.210          | 2.191.827.901      | 4.551.928.452           | 36.407.226.707   |
| Số cuối kỳ                      | 9.712.938.844             | 24.187.271.439    | 4.540.849.620          | 1.569.149.083      | 4.017.902.393           | 44.028.111.379   |

## Công ty Cổ phần Vinhomes

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý I năm 2019

### 14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

|                                   | Quyền sử dụng đất | Nhà cửa,<br>vật kiến trúc | Máy móc, thiết bị | Đơn vị tính: VND  |
|-----------------------------------|-------------------|---------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Nguyên giá:</b>                |                   |                           |                   |                   |
| Số đầu kỳ                         | 1.250.925.167.988 | 1.758.645.614.235         | 416.222.370.853   | 3.425.793.153.076 |
| Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành | -                 | 3.014.323.414             | 642.416.631       | 3.656.740.045     |
| Thanh lý, nhượng bán              | 27.332.800.000    | 5.404.553.885             | -                 | 32.737.353.885    |
| Số cuối kỳ                        | 1.223.592.367.988 | 1.756.255.383.764         | 416.864.787.484   | 3.396.712.539.236 |
| <b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>   |                   |                           |                   |                   |
| Số đầu kỳ                         | 24.607.127.098    | 73.257.173.509            | 46.079.288.411    | 143.943.589.018   |
| Khấu hao trong kỳ                 | 8.098.494.316     | 8.227.905.050             | 2.781.083.757     | 19.107.483.123    |
| Thanh lý, nhượng bán              | -                 | 181.360.868               | -                 | 181.360.868       |
| Số cuối kỳ                        | 32.705.621.414    | 81.303.717.691            | 48.860.372.168    | 162.869.711.273   |
| <b>Giá trị còn lại:</b>           |                   |                           |                   |                   |
| Số đầu kỳ                         | 1.226.318.040.890 | 1.685.388.440.726         | 370.143.082.442   | 3.281.849.564.058 |
| Số cuối kỳ (i)                    | 1.190.886.746.574 | 1.674.951.666.073         | 368.004.415.316   | 3.233.842.827.963 |

(i) Bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 3 năm 2019 chủ yếu bao gồm: cầu phần văn phòng cho thuê thuộc Dự án Vinhomes Times City; cầu phần bãi đỗ xe ngầm thuộc Dự án Vinhomes Times City và Dự án Vinhomes Central Park; và một số biệt thự cho thuê thuộc dự án Vinhomes Riverside.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý I năm 2019

**15. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA**

Trong kỳ, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị là khoảng 49 tỷ VND. Các khoản chi phí đi vay này chủ yếu liên quan đến các khoản vay trực tiếp nhằm đầu tư xây dựng một cấu phần Dự án Vinhomes Central Park. Chi phí đi vay vốn hóa phát sinh từ các khoản vay được xác định theo tỷ lệ vốn hóa từ 9%/năm.

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

|  | <i>Đơn vị tính: VND</i> |                        |
|--|-------------------------|------------------------|
|  | <i>Số cuối kỳ</i>       | <i>Số đầu kỳ</i>       |
| Hạng mục văn phòng của Dự án Vinhomes Times City     | 229.386.209.400         | 184.924.343.007        |
| Hạng mục bãi đỗ xe ngầm của Dự án Vinhomes Green Bay | 389.127.102.998         | 106.889.188.556        |
| Dây chuyền sản xuất tấm panel                        | 128.908.088.205         | 71.518.305.520         |
| Dự án Vinhomes New Center Hà Tĩnh                    | 93.699.151.501          | -                      |
| Các dự án khác                                       | 40.105.218.063          | 19.525.509.617         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                     | <b>881.225.770.167</b>  | <b>382.857.346.700</b> |

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

|   | <i>Đơn vị tính: VND</i>   |                 |                           |                 |
|---|---------------------------|-----------------|---------------------------|-----------------|
|   | <i>Số cuối kỳ</i>         |                 | <i>Số đầu kỳ</i>          |                 |
|   | <i>Giá gốc</i>            | <i>Dự phòng</i> | <i>Giá gốc</i>            | <i>Dự phòng</i> |
| Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh 17.1)         | 64.602.127.212.522        | -               | 65.477.666.564.869        | -               |
| Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh 17.2) | 356.409.164.507           | -               | 356.409.164.507           | -               |
| Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (i)               | 50.000.000.000            | -               | 50.000.000.000            | -               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                  | <b>65.008.536.377.029</b> | <b>-</b>        | <b>65.884.075.729.376</b> | <b>-</b>        |

- (i) Số dư vào ngày 31 tháng 03 năm 2019 bao gồm khoản đầu tư vào trái phiếu của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam có giá trị ghi sổ là 50 tỷ VND. Thời hạn của khoản trái phiếu này là 120 tháng kể từ ngày 25 tháng 11 năm 2016 và hưởng lãi suất 7,57%/năm cho năm đầu tiên. Lãi suất trong các năm tiếp theo bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân kỳ hạn 12 tháng cộng biên độ 1%.



## Công ty Cổ phần Vinhomes

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý I năm 2019

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

#### 17.1 Đầu tư vào các công ty con

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

|                           | Số cuối kỳ           |                           | Số đầu kỳ                      |                           |
|---------------------------|----------------------|---------------------------|--------------------------------|---------------------------|
|                           | Số lượng<br>cổ phiếu | Giá trị (*)<br>(VND)      | Tỷ lệ vốn nắm<br>giữ trực tiếp | Số lượng<br>cổ phiếu      |
| Công ty Sinh Thái         | 294.552.000          | 6.556.318.241.300         | 98,18%                         | 294.552.000               |
| Công ty Prime Land (i)    | -                    | -                         | -                              | 54.888.900                |
| Công ty Tây Tăng Long     | (**)                 | 270.000.000.000           | 90,00%                         | (**)                      |
| Công ty Cán Giờ           | 2.815.916.529        | 38.564.644.185.870        | 86,48%                         | 2.815.916.529             |
| Công ty Metropolis Hà Nội | (**)                 | 2.000.000.000.000         | 100,00%                        | (**)                      |
| Công ty Hoàng Gia         | 141.330.000          | 2.019.657.117.638         | 57,85%                         | 141.330.000               |
| Công ty Lăng Văn          | 9.146.571            | 301.921.000.000           | 91,47%                         | 9.146.571                 |
| Công ty GS Cù Chi         | 32.217.671           | 1.180.896.875.314         | 98,00%                         | 32.217.671                |
| Công ty TTTC Benjaya      | (**)                 | 2.008.689.792.400         | 67,50%                         | (**)                      |
| Công ty Thái Sơn          | 1.064.000.000        | 10.700.000.000.000        | 99,44%                         | 1.064.000.000             |
| Công ty Thiên Niên Kỳ     | (**)                 | 1.000.000.000.000         | 100,00%                        | (**)                      |
| <b>TỔNG CỘNG</b>          |                      | <b>64.602.127.212.522</b> |                                | <b>65.477.666.564.869</b> |

(\*) Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa xác định được tại ngày 31 tháng 03 năm 2019 do cổ phiếu của các công ty này không được niêm yết trên thị trường chứng khoán.

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

(i) Vào tháng 3 năm 2019, Công ty đã hoàn thành chuyển nhượng toàn bộ 91,48% cổ phần trong Công ty Primeland cho một đối tác doanh nghiệp; theo đó Công ty ghi nhận khoản lãi vào doanh thu tài chính trong kỳ (Thuyết minh số 26.2).

# Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý I năm 2019

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

### 17.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

|   | Số cuối kỳ        |                      |                        | Số đầu kỳ         |                      |                        |
|---|-------------------|----------------------|------------------------|-------------------|----------------------|------------------------|
|   | Số lượng cổ phiếu | Tỷ lệ biểu quyết (%) | Tỷ lệ sở hữu (%)       | Số lượng cổ phiếu | Tỷ lệ biểu quyết (%) | Tỷ lệ sở hữu (%)       |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long               | 500.000           | 10%                  | 10%                    | 500.000           | 10%                  | 10%                    |
| Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Thương mại Phát Lộc ("Công ty Phát Lộc") | (**)              | -                    | 51%                    | (**)              | -                    | 51%                    |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  |                   |                      | <b>342.909.164.507</b> |                   |                      | <b>342.909.164.507</b> |
|   |                   |                      | <b>356.409.164.507</b> |                   |                      | <b>356.409.164.507</b> |

(\*) Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa xác định được tại ngày 31 tháng 03 năm 2019 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 3 năm 2019, 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. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý I năm 2019

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

**18.1 Phải trả người bán ngắn hạn**

|   | <i>Đơn vị tính: VND</i>         |                                 |
|---|---------------------------------|---------------------------------|
|   | <i>Số cuối kỳ</i>               | <i>Số đầu kỳ</i>                |
| Phải trả cho người bán                                | 1.352.241.440.419               | 1.490.866.250.994               |
| Phải trả cho các bên liên quan<br>(Thuyết minh số 31) | <u>163.566.211.571</u>          | <u>137.485.477.131</u>          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                      | <b><u>1.515.807.651.990</u></b> | <b><u>1.628.351.728.125</u></b> |

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

|   | <i>Đơn vị tính: VND</i>         |                                 |
|---|---------------------------------|---------------------------------|
|   | <i>Số cuối kỳ</i>               | <i>Số đầu kỳ</i>                |
| Thanh toán theo các hợp đồng chuyển nhượng<br>bất động sản (i)          | 3.722.863.548.761               | 5.020.415.166.155               |
| Trả trước theo các hợp đồng xây dựng                                    | <u>283.168.008.277</u>          | <u>487.662.874.199</u>          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b><u>4.006.031.557.038</u></b> | <b><u>5.508.078.040.354</u></b> |
| <i>Trong đó:</i>  |                                 |                                 |
| <i>Trả trước ngắn hạn của các bên khác</i>                              | 3.856.866.410.428               | 5.293.650.308.408               |
| <i>Trả trước ngắn hạn của các bên liên quan<br/>(Thuyết minh số 31)</i> | <u>149.165.146.610</u>          | <u>214.427.731.946</u>          |

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý I năm 2019

**19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ, PHẢI THU NHÀ NƯỚC**

|                            | <i>Đơn vị tính: VND</i>  |                             |                               |                         |
|----------------------------|--------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-------------------------|
|                            | <i>Số đầu kỳ</i>         | <i>Số phải nộp trong kỳ</i> | <i>Số đã nộp trong kỳ</i>     | <i>Số cuối kỳ</i>       |
| <b>Phải nộp</b>            |                          |                             |                               |                         |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 1.008.587.935.473        | 102.719.214.595             | 912.305.929.318               | 199.001.220.750         |
| Thuế thu nhập cá nhân      | 5.691.250.328            | 82.526.913.685              | 82.786.686.144                | 5.431.477.869           |
| Thuế giá trị gia tăng      | -                        | 44.538.742.091              | 44.538.742.091                | -                       |
| Các loại thuế khác         | 395.769.217              | 378.090.370.195             | 150.478.006.626               | 228.008.132.786         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>           | <b>1.014.674.955.018</b> | <b>607.875.240.566</b>      | <b>1.190.109.364.179</b>      | <b>432.440.831.405</b>  |
|                            |                          |                             |                               | <i>Đơn vị tính: VND</i> |
|                            | <i>Số đầu kỳ</i>         | <i>Số phải thu trong kỳ</i> | <i>Số đã căn trừ trong kỳ</i> | <i>Số cuối kỳ</i>       |
| <b>Phải thu</b>            |                          |                             |                               |                         |
| Thuế giá trị gia tăng      | 37.596.964.460           | 190.020.559.287             | 151.503.944.749               | 76.113.578.998          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>           | <b>37.596.964.460</b>    | <b>190.020.559.287</b>      | <b>151.503.944.749</b>        | <b>76.113.578.998</b>   |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý I năm 2019

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

|  | <i>Đơn vị tính: VND</i>  |                          |
|--|--------------------------|--------------------------|
|  | <i>Số cuối kỳ</i>        | <i>Số đầu kỳ</i>         |
| <b>Ngắn hạn</b>  |                          |                          |
| Giá vốn trích trước cho các bất động sản đã bàn giao                                     | 1.490.463.817.613        | 1.397.193.720.555        |
| Lãi trái phiếu và lãi vay phải trả   | 1.974.755.732.763        | 1.267.936.351.283        |
| Chi phí xây dựng trích trước   | 217.223.583.486          | 523.412.120.429          |
| Trích trước chi phí hoa hồng môi giới và các chi phí khác liên quan đến các bất động sản | 79.389.444.965           | 439.763.464.359          |
| Các khoản chi phí phải trả khác  | 450.506.006.609          | 309.828.440.366          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b>4.212.338.585.436</b> | <b>3.938.134.096.992</b> |
| <i>Trong đó:</i>   |                          |                          |
| <i>Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên khác</i>  | <i>2.613.008.215.056</i> | <i>3.051.336.832.631</i> |
| <i>Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>               | <i>1.599.330.370.380</i> | <i>886.797.264.361</i>   |
| <b>Dài hạn</b>   |                          |                          |
| Lãi vay phải trả   | 1.953.854.050.234        | 1.776.533.843.498        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b>1.953.854.050.234</b> | <b>1.776.533.843.498</b> |
| <i>Trong đó:</i>   |                          |                          |
| <i>Chi phí phải trả dài hạn cho các bên khác</i>   | <i>162.152.876.713</i>   | <i>102.099.452.056</i>   |
| <i>Chi phí phải trả dài hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>                | <i>1.791.701.173.521</i> | <i>1.674.434.391.442</i> |

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

|  | <i>Đơn vị tính: VND</i>  |                          |
|--|--------------------------|--------------------------|
|  | <i>Số cuối kỳ</i>        | <i>Số đầu kỳ</i>         |
| <b>Ngắn hạn</b>  |                          |                          |
| Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý bất động sản | 422.002.104.666          | 423.489.278.056          |
| Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê             | 7.030.547.451            | 15.294.415.024           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b>429.032.652.117</b>   | <b>438.783.693.080</b>   |
| <b>Dài hạn</b>   |                          |                          |
| Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý bất động sản | 1.434.851.199.347        | 1.460.577.430.887        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b>1.434.851.199.347</b> | <b>1.460.577.430.887</b> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý I năm 2019

**22. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

|  | <i>Đơn vị tính: VND</i>  |                          |
|--|--------------------------|--------------------------|
|  | <i>Số cuối kỳ</i>        | <i>Số đầu kỳ</i>         |
| Nhận đặt cọc theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (i)                                    | 4.811.943.811.418        | 4.686.007.000.000        |
| Tiền nhận từ khách hàng theo các hợp đồng đặt cọc, vay vốn và các thỏa thuận có liên quan khác | 2.916.596.215.812        | 1.821.101.712.532        |
| Kinh phí bảo trì của các căn hộ đã bàn giao (ii)   | 1.048.324.464.230        | 1.002.778.651.619        |
| Các khoản thu hộ phải trả  | 30.979.405.560           | 567.393.265.243          |
| Nhận đặt cọc từ đại lý môi giới và khách thuê mặt bằng   | 57.276.664.329           | 232.965.873.415          |
| Các khoản phải trả khác  | 166.957.950.493          | 288.456.563.104          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b>9.032.078.511.842</b> | <b>8.598.703.065.913</b> |
| <i>Trong đó:</i>   |                          |                          |
| <i>Phải trả khác cho các bên khác</i>  | <i>4.173.168.258.470</i> | <i>3.874.360.006.696</i> |
| <i>Phải trả khác cho bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>                                     | <i>4.858.910.253.372</i> | <i>4.724.343.059.217</i> |

- (i) Đây là các khoản đặt cọc từ một số công ty trong cùng Tập đoàn cho Công ty theo các hợp đồng hợp tác đầu tư 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 cấu phần trường học thuộc dự án Vinhomes Times City. 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 Green Bay và Dự án Vinhomes Central Park và sẽ được chuyển về cho Ban Quản trị Tòa nhà. Công ty hiện đang duy trì các khoản kinh phí bảo trì này trong các tài khoản tiền gửi ngân hàng và đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

# Công ty Cổ phần Vinhomes

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý I năm 2019

## 23. VAY

|  | Số đầu kỳ                 |                           | Số cuối kỳ                |                           | Đơn vị tính: VND |
|--|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|------------------|
|  | Giá trị                   | Số có khả năng trả nợ     | Giá trị                   | Số có khả năng trả nợ     |                  |
| <b>Vay ngắn hạn</b>                                      |                           |                           |                           |                           |                  |
| Vay ngắn hạn ngân hàng<br>(Thuyết minh số 23.1)          | 22.433.650.523            | 22.433.650.523            | 282.433.547.251           | 282.433.547.251           |                  |
| Vay từ các đối tác doanh nghiệp<br>(Thuyết minh số 23.2) | 580.000.000.000           | 580.000.000.000           | 580.000.000.000           | 580.000.000.000           |                  |
| Vay từ các bên liên quan<br>(Thuyết minh số 31)          | 9.377.505.926.953         | 9.377.505.926.953         | 26.379.700.000.000        | 26.379.700.000.000        |                  |
|  | <b>9.979.939.577.476</b>  | <b>9.979.939.577.476</b>  | <b>27.242.133.547.251</b> | <b>27.242.133.547.251</b> |                  |
| <b>Nợ dài hạn</b>  |                           |                           |                           |                           |                  |
| Trái phiếu phát hành<br>(Thuyết minh số 23.3)            | 12.536.424.468.532        | 12.536.424.468.532        | 13.169.625.774.615        | 13.169.625.774.615        |                  |
| Vay từ các đối tác doanh nghiệp<br>(Thuyết minh số 23.2) | 3.200.000.000.000         | 3.200.000.000.000         | 2.470.000.000.000         | 2.470.000.000.000         |                  |
| Vay từ các bên liên quan<br>(Thuyết minh số 31)          | 48.871.900.000.000        | 48.871.900.000.000        | 36.057.000.000.000        | 36.057.000.000.000        |                  |
|  | <b>64.608.324.468.532</b> | <b>64.608.324.468.532</b> | <b>51.696.625.774.615</b> | <b>51.696.625.774.615</b> |                  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b>74.588.264.046.008</b> | <b>74.588.264.046.008</b> | <b>78.938.759.321.866</b> | <b>78.938.759.321.866</b> |                  |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý I năm 2019

23. VAY (tiếp theo)

23.1 Vay ngân hàng

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

| <i>Bên cho vay</i>                        | <i>Số cuối kỳ<br/>(VND)</i>   | <i>Ngày đáo hạn</i>   | <i>Lãi suất</i>   | <i>Tài sản<br/>đảm bảo</i> |
|---|-------------------------------|---|---|----------------------------|
| Ngân hàng TMCP<br>Việt Nam Thịnh<br>Vượng | 22.433.547.251                | Từ ngày 3 tháng 6<br>năm 2019 đến<br>ngày 6 tháng 6<br>năm 2019 | 7,8% đến<br>8%/năm. Lãi vay<br>được thanh toán<br>cùng gốc. | Không có                   |
| Ngân hàng TMCP<br>Kỹ thương Việt Nam      | 260.000.000.000               | Từ ngày 31 tháng 1<br>năm 2019 đến 30<br>tháng 4 năm 2019       | 7,9%/năm  | Không có                   |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                          | <b><u>282.433.547.251</u></b> |   |   |                            |

23.2 Vay từ các đối tác doanh nghiệp

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

- ▶ Các khoản đi vay ngắn hạn từ một đối tác doanh nghiệp với tổng giá trị 580 tỷ VND, chịu lãi suất 9%/năm và đáo hạn vào tháng 10 năm 2019. Các khoản vay này không có tài sản đảm bảo; và
- ▶ Các khoản đi vay dài hạn từ ba (03) đối tác doanh nghiệp với tổng giá trị 2.470 tỷ VND, chịu lãi suất 9%/năm và đáo hạn vào tháng 3 và tháng 5 năm 2020. Các khoản vay này không có tài sản đảm bảo.

23.3 Trái phiếu phát hành

|                              | <i>Đơn vị tính: VND</i>          |                                  |
|------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
|                              | <i>Số cuối kỳ</i>                | <i>Số đầu kỳ</i>                 |
| Trái phiếu dài hạn phát hành | 13.169.625.774.615               | 12.536.424.468.532               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>             | <b><u>13.169.625.774.615</u></b> | <b><u>12.536.424.468.532</u></b> |



## Công ty Cổ phần Vinhomes

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý I năm 2019

### 23. VAY (tiếp theo)

| <u>Đơn vị tư vấn phát hành</u>        | <u>Số cuối kỳ</u>         | <u>Ngày đáo hạn</u>       | <u>Lãi suất</u>   | <u>Đơn vị tính: VND</u> |
|---------------------------------------|---------------------------|---------------------------|---|-------------------------|
|                                       |                           |                           |   | <u>Tài sản đảm bảo</u>  |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương | 5.453.157.163.502         | 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 (+) biến độ 3,25%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 6 tháng/lần.   | (i)                     |
|                                       | 1.974.166.666.665         | 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 (+) biến độ 4,25%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 6 tháng/lần.  | Không có                |
|                                       | 4.944.437.500.003         | 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 (+) biến độ 4%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 6 tháng/lần.   | Không có                |
| Công ty CP Chứng khoán KB Việt Nam    | 797.864.444.445           | Ngày 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 biến độ 3,3%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần. | (ii)                    |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                      | <b>13.169.625.774.615</b> |                           |   |                         |

(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 Việt).

(ii) 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý I năm 2019

**24. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN**

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

**25. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

*Đơn vị tính: VND*

|  | Vốn cổ phần đã phát hành  | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Tổng cộng                 |
|--|---------------------------|-----------------------------------|---------------------------|
| <b>Kỳ trước</b>                                |                           |                                   |                           |
| Vào ngày 01 tháng 01 năm 2018                  | 2.000.000.000.000         | 5.242.248.222.779                 | 7.242.248.222.779         |
| - Lợi nhuận thuần trong kỳ                     | -                         | 1.721.415.225.551                 | 1.721.415.225.551         |
| - Phát hành thêm cổ phần phổ thông             | 12.000.000.000.000        | -                                 | 12.000.000.000.000        |
| - Phát hành cổ phần phổ thông để nhận sáp nhập | 10.365.000.000.000        | -                                 | 10.365.000.000.000        |
| - Nhận sáp nhập trong kỳ                       | -                         | 438.685.101.116                   | 438.685.101.116           |
| - Phát hành cổ phiếu để chia cổ tức            | 4.000.000.000.000         | (4.000.000.000.000)               | -                         |
| - Chia cổ tức bằng tiền                        | -                         | (900.000.000.000)                 | (900.000.000.000)         |
| - Tách công ty                                 | (1.568.884.500.000)       | -                                 | (1.568.884.500.000)       |
| Vào ngày 31 tháng 03 năm 2018                  | <u>26.796.115.500.000</u> | <u>2.502.348.549.446</u>          | <u>29.298.464.049.446</u> |
| <b>Kỳ này</b>                                  |                           |                                   |                           |
| Vào ngày 01 tháng 01 năm 2019                  | 33.495.139.180.000        | 6.054.587.590.535                 | 39.549.726.770.535        |
| - Lợi nhuận thuần trong kỳ                     | -                         | 2.127.691.887.825                 | 2.127.691.887.825         |
| Vào ngày 31 tháng 03 năm 2019                  | <u>33.495.139.180.000</u> | <u>8.182.279.478.360</u>          | <u>41.677.418.658.360</u> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý I năm 2019

**25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý I năm 2019

**26. DOANH THU**

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

|   | <i>Đơn vị tính: VND</i>  |                          |
|---|--------------------------|--------------------------|
|   | <i>Quý I năm 2019</i>    | <i>Quý I năm 2018</i>    |
| <b>Tổng doanh thu</b>   | <b>3.383.635.156.088</b> | <b>4.254.158.961.866</b> |
| <i>Trong đó:</i>  |                          |                          |
| <i>Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản</i>                                    | 2.258.891.553.096        | 3.979.468.788.385        |
| <i>Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ khác</i>        | 213.090.726.566          | 86.224.072.904           |
| <i>Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản</i>                            | 308.319.177.931          | 160.337.189.620          |
| <i>Doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý, tư vấn bán hàng và phát triển dự án</i> | 168.690.271.497          | -                        |
| <i>Doanh thu từ hoạt động khác</i>  | 434.643.426.998          | 28.128.910.957           |
| <b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>   | <b>-</b>                 | <b>-</b>                 |
| <b>Doanh thu thuần</b>  | <b>3.383.635.156.088</b> | <b>4.254.158.961.866</b> |

**26.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

|   | <i>Đơn vị tính: VND</i>  |   |
|---|--------------------------|---|
|   | <i>Quý I năm 2019</i>    | <i>Quý I năm 2018<br/>(trình bày lại)</i> |
| Lãi tiền gửi và cho vay                               | 354.839.139.372          | 37.451.112.702                            |
| Thu nhập từ cổ tức                                    | 1.000.000.000.000        | 392.720.000.000                           |
| Thu nhập từ hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (i) | 999.389.969.000          | 1.815.027.854.000                         |
| Thu nhập từ thanh lý khoản đầu tư                     | 1.512.127.797.653        | -   |
| Thu nhập tài chính khác                               | 297.083.026              | 78.759.857                                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                      | <b>3.866.653.989.051</b> | <b>2.245.277.726.559</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 3 năm 2019.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
 Quý I năm 2019

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

|  | <i>Đơn vị tính: VND</i>         |                                 |
|--|---------------------------------|---------------------------------|
|  | <i>Quý I năm 2019</i>           | <i>Quý I năm 2018</i>           |
| Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng                                  | 2.057.406.768.737               | 3.010.434.004.423               |
| Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan | 193.054.230.846                 | 85.135.869.923                  |
| Giá vốn cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản                          | 296.245.644.961                 | 200.103.544.809                 |
| Giá vốn dịch vụ quản lý, tư vấn bán hàng và phát triển dự án           | 113.107.332.003                 | -                               |
| Giá vốn hoạt động khác   | 294.136.539.981                 | 6.560.874.093                   |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b><u>2.953.950.516.528</u></b> | <b><u>3.302.234.293.248</u></b> |

**28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

|                        | <i>Đơn vị tính: VND</i>         |                               |
|------------------------|---------------------------------|-------------------------------|
|                        | <i>Quý I năm 2019</i>           | <i>Quý I năm 2018</i>         |
| Chi phí lãi vay        | 1.775.098.372.298               | 610.333.335.135               |
| Chi phí tài chính khác | 10.719.208.590                  | 1.541.847.710                 |
| <b>TỔNG CỘNG</b>       | <b><u>1.785.817.580.888</u></b> | <b><u>611.875.182.845</u></b> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
 Quý I năm 2019

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

*Đơn vị tính: VND*

|                                     | <i>Quý I năm 2019</i>         | <i>Quý I năm 2018</i>         |
|-------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>Chi phí bán hàng</b>             |                               |                               |
| Chi phí hoa hồng môi giới           | 71.773.651.507                | 137.764.573.961               |
| Chi phí nhân công                   | 21.857.482.615                | 2.694.348.692                 |
| Chi phí quảng cáo tiếp thị          | 15.340.044.479                | 4.395.877.254                 |
| Chi phí bán hàng khác               | 17.870.814.904                | 241.452.528.741               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                    | <b><u>126.841.993.505</u></b> | <b><u>386.307.328.648</u></b> |
| <b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b> |                               |                               |
| Chi phí nhân công                   | 18.073.835.801                | 17.174.739.796                |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định    | 2.002.820.905                 | 1.882.082.552                 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài           | 31.405.803.462                | 124.704.934.102               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                    | <b><u>51.482.460.168</u></b>  | <b><u>143.761.756.450</u></b> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
 Quý I năm 2019

**30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp (“TNDN”) áp dụng cho Công ty trong năm là 20% thu nhập chịu thuế (năm trước: 20%).

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

**Chi phí thuế TNDN**

|                             | <i>Đơn vị tính: VND</i>       |                               |
|-----------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|                             | <i>Quý I năm 2019</i>         | <i>Quý I năm 2018</i>         |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành | 134.863.758.124               | 352.879.599.562               |
| Chi phí thuế TNDN hoãn lại  | 81.576.550.637                | -                             |
| <b>TỔNG CỘNG</b>            | <b><u>216.440.308.761</u></b> | <b><u>352.879.599.562</u></b> |

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý I năm 2019

**31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

**31.1 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 3 năm 2019 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 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 kỳ</i>         | <i>Số đầu kỳ</i>          |
| <b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6.1)</b> |                             |  |                           |                           |
| Tập đoàn Vingroup - Công ty CP                               | Công ty mẹ                  | Phải thu từ dịch vụ tư vấn quản lý, tổng thầu xây dựng                     | 85.968.410.648            | 100.722.267.148           |
|  |                             | Phải thu từ các dịch vụ khác   | 27.073.151.168            | 9.956.455.061             |
| Công ty Thái Sơn   | Công ty con                 | Chuyển nhượng cổ phần phải thu   | 11.748.466.367.399        | 11.748.466.367.399        |
| Công ty Thiên Niên Kỹ  | Công ty con                 | Phải thu phí quản lý tư vấn bán hàng và dịch vụ quản lý khác               | 210.781.371.016           | 1.150.904.466.812         |
|  |                             | Phải thu từ dịch vụ tư vấn xây dựng và quản lý dự án                       | 443.993.681               | 6.575.175.681             |
| Công ty Đầu tư Việt Nam                                      | Công ty con                 | Phải thu phí quản lý và phí tư vấn bán hàng và các dịch vụ khác            | 50.073.645.208            | 466.612.769.447           |
|  |                             | Phải thu phí hợp đồng tư vấn xây dựng                                      | 3.374.832.074             | 3.907.800.011             |
| Công ty Vinmec   | Công ty trong cùng Tập đoàn | Chuyển nhượng cổ phần phải thu   | 694.000.000.000           | 694.000.000.000           |
|  |                             | Phải thu các dịch vụ khác  | 5.437.434.926             | -                         |
| Công ty Đô Thị Gia Lâm                                       | Công ty con                 | Phải thu từ dịch vụ tư vấn quản lý, tổng thầu xây dựng                     | 66.609.159.454            | 39.171.373.943            |
|  |                             | Phải thu các dịch vụ khác  | 18.916.892.315            | -                         |
| Công ty CP Vincom Retail                                     | Công ty trong cùng Tập đoàn | Phải thu từ dịch vụ tư vấn quản lý, tổng thầu xây dựng                     | 245.341.036.602           | 199.956.041.606           |
|  |                             | Phải thu các dịch vụ khác  | 8.431.272.978             | 9.257.163.159             |
| Công ty Vincommerce  | Công ty trong cùng Tập đoàn | Phải thu từ dịch vụ tư vấn xây dựng và quản lý dự án                       | 19.406.272.864            | 113.424.419.052           |
|  |                             | Phải thu từ cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng                            | 4.818.324.186             | 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 | 10.525.332.702            | 9.361.797.217             |
| Các công ty khác trong cùng Tập đoàn                         |                             | Phải thu khác  | 290.572.096.305           | 252.116.917.049           |
|  |                             |  | <b>13.490.239.593.526</b> | <b>14.810.560.033.468</b> |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý I năm 2019

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

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 03 năm 2019 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 như sau: (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

| Bên liên quan  | Mối quan hệ                 | Nội dung nghiệp vụ  | Số cuối kỳ               | Số đầu kỳ                 |
|--|-----------------------------|---|--------------------------|---------------------------|
| <b>Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 6.2)</b> |                             |   |                          |                           |
| Các công ty khác trong cùng Tập đoàn                         |                             | Trả trước khác cho người bán  | 3.054.770.000            | 3.990.249.317             |
|  |                             |   | <b>3.054.770.000</b>     | <b>3.990.249.317</b>      |
| <b>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)</b>             |                             |   |                          |                           |
| Tập đoàn Vingroup - Công ty CP                               | Công ty mẹ                  | Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh | 633.463.249.000          | 1.294.821.080.000         |
|  |                             | Góp vốn hợp tác đầu tư và kinh doanh                                | 4.275.317.718.200        | 10.945.229.708.712        |
|  |                             | Phải thu do chi hệ  | 10.518.695.594           | 11.743.124.442            |
| Công ty Công viên Trung tâm                                  | Công ty trong cùng Tập đoàn | Góp vốn hợp tác đầu tư và kinh doanh                                | 490.000.000.000          | 490.000.000.000           |
| Các công ty khác trong cùng Tập đoàn                         |                             | Phải thu khác   | 134.552.822.424          | 80.853.404.540            |
|  |                             |   | <b>5.543.852.485.218</b> | <b>12.822.647.317.694</b> |
| <b>Tài sản ngắn hạn khác (Thuyết minh số 12)</b>             |                             |   |                          |                           |
| Tập đoàn Vingroup - Công ty CP                               | Công ty mẹ                  | Đặt cọc cho mục đích đầu tư và mua cổ phần                          | 5.467.198.985.139        | 4.198.998.985.139         |
| Công ty Sài Gòn  | Công ty trong cùng Tập đoàn | Đặt cọc cho mục đích đầu tư và mua cổ phần                          | 70.257.600.000           | 70.257.600.000            |
| Công ty Hoàng Gia  | Công ty con                 | Đặt cọc cho mục đích đầu tư và mua cổ phần                          | 31.800.000.000           | 31.800.000.000            |
|  |                             |   | <b>5.569.256.585.139</b> | <b>4.301.056.585.139</b>  |
| <b>Tài sản dài hạn khác (Thuyết minh số 12)</b>              |                             |   |                          |                           |
| Tập đoàn Vingroup - Công ty CP                               | Công ty mẹ                  | Đặt cọc cho mục đích đầu tư và mua cổ phần                          | 4.071.912.920.950        | 511.417.630.700           |
|  |                             |   | <b>4.071.912.920.950</b> | <b>511.417.630.700</b>    |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý I năm 2019

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

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 03 năm 2019 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 như sau: (tiếp theo)

| Bên liên quan  | Mối quan hệ                 | Nội dung nghiệp vụ               | Đơn vị tính: VND         |                        |
|--|-----------------------------|----------------------------------|--------------------------|------------------------|
|  |                             |                                  | Số cuối kỳ               | Số đầu kỳ              |
| <b>Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 18.1)</b>       |                             |                                  |                          |                        |
| Tập đoàn Vingroup - Công ty CP                                 | Công ty mẹ                  | Phí dịch vụ quản lý phải trả     | 26.420.764.099           | 34.733.745.096         |
|  |                             | Phí dịch vụ phải trả khác        | 39.012.885.640           | 36.363.798.461         |
| Công ty Tây Hà Nội   | Công ty con                 | Chuyển nhượng cổ phần phải trả   | 36.000.000.000           | 36.000.000.000         |
| Các công ty khác trong cùng Tập đoàn                           |                             | Phải trả phí dịch vụ             | 62.132.561.832           | 29.203.998.170         |
|  |                             |                                  | <b>163.566.211.571</b>   | <b>137.485.477.131</b> |
| <b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh số 18.2)</b> |                             |                                  |                          |                        |
| Công ty Vincommerce  | Công ty trong cùng Tập đoàn | Trả trước tiền mua hàng hóa      | 93.109.237.354           | 93.109.237.354         |
| Công ty Vincom Retail  | Công ty trong cùng Tập đoàn | Trả trước tiền mua hàng hóa      | -                        | 48.920.707.830         |
| Quỹ 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      | 30.392.558.998           | 41.267.745.122         |
| Các công ty khác trong cùng Tập đoàn                           |                             | Các khoản ứng trước khác         | 25.663.350.258           | -                      |
|  |                             |                                  | <b>149.165.146.610</b>   | <b>214.427.731.946</b> |
| <b>Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 20)</b>           |                             |                                  |                          |                        |
| Công ty Cần Giờ  | Công ty con                 | Lãi vay phải trả                 | 1.110.740.464.841        | 471.786.574.429        |
| Công ty Công viên Trung tâm                                    | Công ty trong cùng Tập đoàn | Lãi vay phải trả                 | 143.928.748.864          | 116.757.625.577        |
| Công ty ĐTDH Berjaya   | Công ty con                 | Lãi vay phải trả                 | 71.121.706.850           | 58.356.328.764         |
| Công ty Metropolis Hà Nội                                      | Công ty con                 | Lãi vay phải trả                 | 88.701.205.480           | 53.379.287.673         |
| Tập đoàn Vingroup - Công ty CP                                 | Công ty mẹ                  | Lãi vay phải trả                 | -                        | 186.517.447.918        |
| Công ty Sinh thái  | Công ty con                 | Lãi vay phải trả                 | 149.037.534.216          | -                      |
| Các công ty khác trong Tập đoàn                                |                             | Chi phí phải trả ngắn hạn khác   | 35.800.710.129           | -                      |
|  |                             |                                  | <b>1.599.330.370.380</b> | <b>886.797.264.361</b> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý I năm 2019

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

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 03 năm 2019 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 như sau: (tiếp theo)

| <i>Bên liên quan</i>                                | <i>Mối quan hệ</i>          | <i>Nội dung nghiệp vụ</i>     | <i>Đơn vị tính: VND</i>  |                          |
|---|-----------------------------|-------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|   |                             |                               | <i>Số cuối kỳ</i>        | <i>Số đầu kỳ</i>         |
| <b>Chi phí phải trả dài hạn (Thuyết minh số 20)</b> |                             |                               |                          |                          |
| Công ty Hoàng Gia                                   | Công ty con                 | Lãi vay phải trả              | 100.854.246.574          | 56.539.726.027           |
| Công ty Xavinco                                     | Công ty trong cùng Tập đoàn | Lãi vay phải trả              | 120.422.457.003          | 106.197.525.496          |
| Công ty Tây Tăng Long                               | Công ty con                 | Lãi vay phải trả              | -                        | 22.001.260.503           |
| Công ty Xalivico                                    | Công ty trong cùng Tập đoàn | Lãi vay phải trả              | 40.193.655.253           | 34.728.312.786           |
| Công ty Cần Giờ                                     | Công ty con                 | Lãi vay phải trả              | 2.515.068.493            | 110.209.315.069          |
| Công ty Đô Thị Gia Lâm                              | Công ty con                 | Lãi vay phải trả              | 1.371.094.595.512        | 805.038.979.073          |
| Công ty TTTC Berjaya                                | Công ty con                 | Lãi vay phải trả              | 153.341.698.631          | 108.763.835.617          |
| Công ty Vinfast                                     | Công ty trong cùng Tập đoàn | Lãi vay phải trả              | -                        | 169.570.684.931          |
| Công ty Vinpearl                                    | Công ty trong cùng Tập đoàn | Lãi vay phải trả              | -                        | 103.154.149.233          |
| Công ty Sinh Thái                                   | Công ty con                 | Lãi vay phải trả              | -                        | 131.395.068.463          |
| Các công ty khác trong cùng Tập đoàn                |                             | Chi phí phải trả dài hạn khác | 3.279.452.055            | -                        |
|   |                             |                               | <b>1.791.701.173.521</b> | <b>1.674.434.391.442</b> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý I năm 2019

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

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 03 năm 2019 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 như sau: (tiếp theo)

| Bên liên quan                                     | Mối quan hệ                 | Nội dung nghiệp vụ                       | Đơn vị tính: VND         |                          |
|---|-----------------------------|--|--------------------------|--------------------------|
|   |                             |  | Số cuối kỳ               | Số đầu kỳ                |
| <b>Phải trả ngắn hạn khác</b> (Thuyết minh số 22) |                             |  |                          |                          |
| Công ty Vincom Retail                             | Công ty trong cùng Tập đoàn | Nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác đầu tư     | 1.696.936.811.418        | 1.571.000.000.000        |
| Công ty Vinpearl                                  | Công ty trong cùng Tập đoàn | Nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác kinh doanh | 2.199.807.000.000        | 2.199.807.000.000        |
| Công ty Vinschool                                 | Công ty trong cùng Tập đoàn | Nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác kinh doanh | 915.200.000.000          | 915.200.000.000          |
| Các công ty khác trong cùng Tập đoàn              |                             | Phải trả khác                            | 46.966.441.954           | 305.548.816              |
|   |                             |  | <b>4.858.910.253.372</b> | <b>4.724.343.059.217</b> |

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

Chi tiết các khoản cho vay dài hạn tại ngày 31 tháng 03 năm 2019:

| Bên liên quan         | Mối quan hệ | Số dư vay VND         | Lãi suất %/năm | Ngày đáo hạn        | Tài sản đảm bảo |
|-----------------------|-------------|-----------------------|----------------|---------------------|-----------------|
| Công ty Thiên Niên Kỳ | Công ty con | 55.000.000.000        | 9%             | 28 tháng 5 năm 2019 | Không có        |
|                       |             | <b>55.000.000.000</b> |                |                     |                 |

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

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

Chi tiết các khoản đi vay ngắn hạn tại ngày 31 tháng 03 năm 2019:

| Bên liên quan               | Mối quan hệ                 | Số dư vay VND             | Lãi suất %/năm | Ngày đáo hạn        | Tài sản đảm bảo |
|-----------------------------|-----------------------------|---------------------------|----------------|---------------------|-----------------|
| Công ty Metropolis Hà Nội   | Công ty con                 | 1.437.000.000.000         | 9%             | 30 tháng 3 năm 2020 | Không           |
| Công ty Cần Giờ             | Công ty con                 | 22.396.900.000.000        | 9%             | 9 tháng 3 năm 2020  | Không           |
| Công ty Công viên trung tâm | Công ty trong cùng Tập đoàn | 972.000.000.000           | 9%             | 28 tháng 2 năm 2020 | (*)             |
| Công ty Đô thị Đại học      | Công ty con                 | 529.900.000.000           | 9%             | 26 tháng 2 năm 2020 | Không           |
| Công ty Sinh Thái           | Công ty con                 | 795.000.000.000           | 9%             | 9 tháng 1 năm 2020  | Không           |
| Công ty Tây Tăng Long       | Công ty con                 | 248.900.000.000           | 9%             | 10 tháng 1 năm 2020 | Không           |
|                             |                             | <b>26.379.700.000.000</b> |                |                     |                 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý I năm 2019

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

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

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

*Đơn vị tính: VND*

| <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                  | 54.605.926.953                  | 9%                    | Tháng 12 năm 2019                         | (*)                    |
| Công ty Metropolis Hà Nội      | Công ty con                 | 1.162.000.000.000               | 9%                    | Từ tháng 3 năm 2019 đến tháng 10 năm 2019 | Không có               |
| Công ty Cần Giờ                | Công ty con                 | 7.298.900.000.000               | 9%                    | Từ tháng 1 năm 2019 đến tháng 10 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  | (*)                    |
| Công ty ĐTDH Berjaya           | Công ty con                 | 342.000.000.000                 | 9%                    | Tháng 5 năm 2019                          | Không có               |
|                                |                             | <b><u>9.377.505.926.953</u></b> |                       |   |                        |

**31.4 Chi tiết các khoản vay dài hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 23)**

Chi tiết các khoản đi vay dài hạn tại ngày 31 tháng 03 năm 2019:

| <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 Cần Giờ             | Công ty con        | 300.000.000.000                  | 9%                    | 26 tháng 4 năm 2020 | Không                  |
| Công ty Hoàng Gia           | Công ty con        | 1.945.000.000.000                | 9%                    | 7 tháng 9 năm 2020  | Không                  |
| Công ty Xavinco             | Công ty con        | 641.000.000.000                  | 9%                    | 30 tháng 8 năm 2020 | (*)                    |
| Công ty Xalivico            | Công ty con        | 245.000.000.000                  | 9%                    | 4 tháng 5 năm 2020  | (*)                    |
| Công ty Gia Lâm             | Công ty con        | 30.227.000.000.000               | 9%                    | 26 tháng 9 năm 2020 | Không                  |
| Công ty tài chính Berjaya   | Công ty con        | 1.999.000.000.000                | 9%                    | 23 tháng 5 năm 2020 | Không                  |
| Công ty Metropolis Hà Nội   | Công ty con        | 500.000.000.000                  | 9%                    | 5 tháng 12 năm 2020 | Không                  |
| Công ty Công viên trung tâm | Công ty con        | 200.000.000.000                  | 9%                    | 28 tháng 4 năm 2020 | (*)                    |
|                             |                    | <b><u>36.057.000.000.000</u></b> |                       |                     |                        |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý I năm 2019

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

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

Đơn vị tính: VND

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

| Bên liên quan               | Mối quan hệ                 | Số dư vay VND             | Lãi suất %/năm | Ngày đáo hạn                             | Tài sản đảm bảo |
|-----------------------------|-----------------------------|---------------------------|----------------|--|-----------------|
| Công ty Hoàng Gia           | Công ty con                 | 2.000.000.000.000         | 9%             | Từ tháng 2 năm 2020 đến tháng 9 năm 2020 | Không có        |
| Công ty Xavinco             | Công ty trong cùng Tập đoàn | 641.000.000.000           | 9%             | Tháng 2 năm 2020                         | (*)             |
| Công ty Xalivico            | Công ty trong cùng Tập đoàn | 247.000.000.000           | 9%             | Tháng 2 năm 2020                         | (*)             |
| Công ty Metropolis Hà Nội   | Công ty con                 | 455.000.000.000           | 9%             | Từ tháng 1 năm 2020 đến tháng 2 năm 2020 | Không có        |
| Công ty Cần Giờ             | Công ty con                 | 17.810.000.000.000        | 9%             | Từ tháng 1 năm 2020 đến tháng 2 năm 2020 | Không có        |
| Công ty Đô Thị Gia Lâm      | Công ty con                 | 17.167.000.000.000        | 9%             | Từ tháng 2 năm 2020 đến tháng 4 năm 2020 | Không có        |
| Công ty Prime Land          | Công ty con                 | 330.000.000.000           | 9%             | Tháng 8 năm 2020                         | Không có        |
| Công ty TTTC Berjaya        | Công ty con                 | 2.015.000.000.000         | 9%             | Tháng 5 năm 2020                         | Không có        |
| Công ty Thiên Niên Kỳ       | Công ty con                 | 835.000.000.000           | 9%             | Từ tháng 1 năm 2020 đến tháng 2 năm 2020 | Không có        |
| Công ty Vinfast             | Công ty trong cùng Tập đoàn | 3.240.000.000.000         | 9%             | Tháng 2 năm 2020                         | (*)             |
| Công ty Sinh Thái           | Công ty con                 | 795.000.000.000           | 9%             | Từ tháng 2 năm 2020 đến tháng 9 năm 2020 | Không có        |
| Công ty GS Củ Chi           | Công ty con                 | 497.000.000.000           | 9%             | Tháng 2 năm 2020                         | Không có        |
| Công ty ĐTĐH Berjaya        | Công ty con                 | 220.000.000.000           | 9%             | Tháng 2 năm 2020                         | Không có        |
| Công ty Tây Tăng Long       | Công ty con                 | 249.900.000.000           | 9%             | Tháng 1 năm 2020                         | Không có        |
| 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 Vinpearl            | Công ty trong cùng Tập đoàn | 1.745.000.000.000         | 9%             | Tháng 2 năm 2020                         | (*)             |
|                             |                             | <b>48.871.900.000.000</b> |                |  |                 |

(\*) 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 RIÊNG (tiếp theo)  
Quý I năm 2019

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

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



Phùng Thị Bích Hồng  
Người lập



Bùi Thị Hà  
Kế toán trưởng



Giám đốc tài chính Kế toán



Hà Nội, Việt Nam

Ngày 22 tháng 4 năm 2019