

Công ty Cổ phần Vinhomes

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31 tháng 12 năm 2017



**Building a better
working world**

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31 tháng 12 năm 2017



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

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 - 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	10 - 11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	12 - 13
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	14 - 84

2017
Y
OUT
M
NH
DI
T.P

Công ty Cổ phần Vinhomes

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

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty"), tên trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội, là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103022741, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 6 tháng 3 năm 2008, và được cấp lại Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh 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 21, được cấp ngày 23 tháng 2 năm 2018.

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN KIỂM SOÁT

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

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

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

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Bà Nguyễn Diệu Linh	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 23 tháng 2 năm 2018
Ông Nguyễn Việt Quang	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 23 tháng 2 năm 2018
Bà Nguyễn Thị Thu Hoài	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Ông Douglas John Farrell	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Bà Nguyễn Ngọc Thúy Linh	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Ông Nguyễn Đức Quang	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Bà Nguyễn Mai Hoa	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
		Bổ nhiệm ngày 20 tháng 9 năm 2017
Ông Phạm Thiếu Hoa	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Phí Thị Thục Nga	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Bà Mai Thu Thủy	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty từ ngày 1 tháng 1 năm 2017 tới ngày 22 tháng 2 năm 2018 là Ông Nguyễn Việt Quang và từ ngày 23 tháng 2 năm 2018 tới ngày lập báo cáo này là Bà Nguyễn Diệu Linh, Tổng Giám đốc.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Công ty và các công ty con") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

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

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

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


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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,


Nguyễn Diệu Linh
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 25 tháng 2 năm 2018



**Building a better
working world**

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

Tel: + 84 4 3831 5100
Fax: + 84 4 3831 5090
ey.com

Số tham chiếu: 60871645/19450158-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Vinhomes (“Công ty”), tên trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội, và các công ty con (sau đây gọi chung là “Công ty và các công ty con”), được lập ngày 25 tháng 2 năm 2018 và được trình bày từ trang 6 đến trang 84, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Công ty

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

11E
0N
TI
IT
E
H
H
K



Building a better
working world

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 25 tháng 2 năm 2018

11-06
TY
+
Y01
CAN
AN
01
1.1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		44.421.050.167.080	16.491.882.437.206
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	1.561.577.770.818	2.802.422.910.160
111	1. Tiền		818.341.400.251	941.467.410.160
112	2. Các khoản tương đương tiền		743.236.370.567	1.860.955.500.000
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		24.774.715.203.806	4.615.635.775.596
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	11.945.377.777.386	425.995.510.193
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	1.695.194.896.147	535.598.217.891
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	9.477.028.513.431	3.122.655.962.694
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	1.755.862.686.147	540.119.773.553
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(98.748.669.305)	(8.733.688.735)
140	III. Hàng tồn kho	10	17.006.259.676.992	8.475.032.237.345
141	1. Hàng tồn kho		17.265.369.555.979	8.483.419.117.083
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(259.109.878.987)	(8.386.879.738)
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		1.078.497.515.464	598.791.514.105
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	786.169.470.464	403.032.543.445
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	21	83.535.446.363	98.942.332.623
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		2.214.131.652	-
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	12	206.578.466.985	96.816.638.037

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Phân loại lại)
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		6.882.768.858.975	21.028.863.345.245
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		87.738.322.397	100.386.460.732
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	7	3.257.497.661	3.989.915.115
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	84.480.824.736	96.396.545.617
220	II. Tài sản cố định		1.355.894.476.327	3.642.554.098.283
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	1.296.934.619.609	3.604.596.313.488
222	Nguyên giá		1.451.230.179.505	4.236.503.734.172
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(154.295.559.896)	(631.907.420.684)
227	2. Tài sản cố định vô hình	14	58.959.856.718	37.957.784.795
228	Nguyên giá		75.484.179.936	50.607.397.891
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(16.524.323.218)	(12.649.613.096)
230	III. Bất động sản đầu tư	15	163.038.247.202	1.538.049.792.026
231	1. Nguyên giá		196.220.103.796	1.607.993.452.960
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(33.181.856.594)	(69.943.660.934)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		2.462.055.543.041	4.453.581.454.272
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	17	2.462.055.543.041	4.453.581.454.272
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	18	1.754.972.107.124	10.541.691.385.994
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	18.1	9.443.697.124	8.846.077.533.594
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	18.2	1.695.528.410.000	1.645.613.852.400
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	18	50.000.000.000	50.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		1.059.070.162.884	752.600.153.938
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	392.514.863.581	47.574.090.345
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	34.3	39.743.980.836	8.255.174.025
269	3. Lợi thế thương mại	19	626.811.318.467	696.770.889.568
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		51.303.819.026.055	37.520.745.782.451

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND


Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		41.180.033.529.612	27.971.803.635.341
310	I. Nợ ngắn hạn		34.223.057.193.372	26.828.479.016.702
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	20.1	925.390.582.708	1.666.274.701.367
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	20.2	16.845.744.264.404	10.663.036.084.145
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	21	230.506.823.635	672.182.791.882
314	4. Phải trả người lao động		3.626.966.610	22.622.263.771
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	22	1.738.436.383.603	1.203.017.876.116
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	23	16.617.259.917	40.532.077.606
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	24	5.763.144.422.167	3.404.186.074.203
320	8. Vay ngắn hạn	25	8.699.590.490.328	9.156.627.147.612
330	II. Nợ dài hạn		6.956.976.336.240	1.143.324.618.639
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	23	268.018.281.667	1.101.722.564.138
337	2. Phải trả dài hạn khác	24	4.453.549.069	5.279.232.731
338	3. Vay dài hạn	25	6.627.686.696.069	-
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn	26	56.817.809.435	36.322.821.770

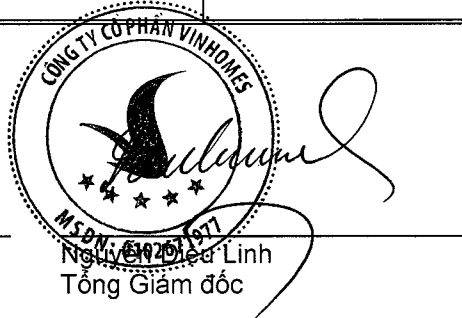
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		10.123.785.496.443	9.548.942.147.110
410	I. Vốn chủ sở hữu	27	10.123.785.496.443	9.548.942.147.110
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành	27.1	2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
420	2. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	27.1	(99.117.851.011)	(2.768.622.679.306)
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		5.003.298.133.184	2.970.805.560.320
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước		2.970.805.560.320	1.446.491.007.481
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		2.032.492.572.864	1.524.314.552.839
429	4. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	27.1	3.219.605.214.270	7.346.759.266.096
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		51.303.819.026.055	37.520.745.782.451


Nguyễn Thị Hồng Trang
Người lập


Bùi Thị Hà
Kế toán trưởng


Nguyễn Thị Linh
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 25 tháng 2 năm 2018

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

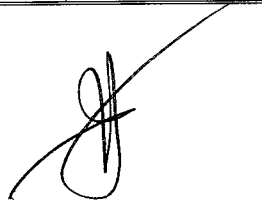
Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	15.297.312.397.141	11.217.376.095.522
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	28.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	15.297.312.397.141	11.217.376.095.522
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	29	(10.130.622.531.207)	(6.763.559.185.952)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		5.166.689.865.934	4.453.816.909.570
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28.2	964.268.046.313	822.034.511.730
22	7. Chi phí tài chính	31	(1.652.417.155.368)	(946.663.181.685)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(901.949.220.589)	(384.720.077.362)
24	8. Phần (lỗ)/lãi trong công ty liên doanh, liên kết	18.1	(88.152.941.732)	504.832.648.035
25	9. Chi phí bán hàng	30	(1.585.809.553.121)	(1.298.335.291.291)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	(452.513.058.995)	(883.874.735.719)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		2.352.065.203.031	2.651.810.860.640
31	12. Thu nhập khác	32	91.806.843.120	181.549.283.406
32	13. Chi phí khác	32	(335.089.997.551)	(38.454.358.354)
40	14. (Lỗ)/lợi nhuận khác	32	(243.283.154.431)	143.094.925.052
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		2.108.782.048.600	2.794.905.785.692
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	34.2	(574.855.234.140)	(585.985.392.868)
52	17. Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN hoãn lại	34.3	31.562.245.294	(1.621.267.702)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		1.565.489.059.754	2.207.299.125.122

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		1.409.642.043.514	1.648.549.290.410
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		155.847.016.240	558.749.834.712
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	36	2.349	2.748
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	36	2.349	2.748



Nguyễn Thị Hồng Trang
Người lập



Bùi Thị Hà
Kế toán trưởng



Nguyễn Huệ Linh
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 25 tháng 2 năm 2018

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		2.108.782.048.600	2.794.905.785.692
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư, hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	13,14, 15,19	410.151.852.498	355.233.525.481
03	Các khoản dự phòng		278.527.967.484	20.772.079.308
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	28.2, 31	15.599.813.801	18.389.448
05	Lỗ/(lãi) từ hoạt động đầu tư		176.968.048.334	(746.694.602.847)
06	Chi phí lãi vay	31	901.949.220.589	384.720.077.362
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		3.891.978.951.306	2.808.955.254.444
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(2.625.640.190.299)	1.638.891.342.965
10	Giảm hàng tồn kho		250.399.794.809	955.820.656.746
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		3.408.875.999.083	(272.903.519.333)
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(696.801.595.134)	95.352.984.466
14	Tiền lãi vay đã trả		(561.183.467.403)	(140.484.923.411)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	21	(871.578.330.632)	(344.271.766.727)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		2.796.051.161.730	4.741.360.029.150

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(2.405.312.393.577)	(2.222.134.748.949)
22	Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn		33.942.874.366	75.084.489.463
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(10.670.000.000.000)	(489.200.738.202)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		4.692.359.866.717	2.604.904.018.627
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(3.469.299.732.640)	(15.923.861.346.083)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý nắm giữ)		2.028.086.730.055	5.637.411.141.821
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		331.260.739.350	197.068.616.393
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(9.458.961.915.729)	(10.120.728.566.930)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		28.111.000.000	3.393.212.365.000
33	Tiền thu từ đi vay		31.231.831.086.884	11.161.421.565.443
34	Tiền trả nợ gốc vay		(25.837.875.938.367)	(6.589.869.040.550)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	(339.697.297.800)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		5.422.066.148.517	7.625.067.592.093
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		(1.240.844.605.482)	2.245.699.054.313
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		2.802.422.910.160	556.711.486.785
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(533.860)	12.369.062
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	1.561.577.770.818	2.802.422.910.160

Nguyễn Thị Hồng Trang
Người lập

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 25 tháng 2 năm 2018

Bùi Thị Hà
Kế toán trưởng



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Vinhomes (“Công ty”), tên trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội, là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103022741, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp vào ngày 6 tháng 3 năm 2008, và được cấp lại Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0102671977 vào ngày 5 tháng 8 năm 2010. Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 19 được cấp ngày 2 tháng 2 năm 2018, Công ty được đổi tên thành Công ty Cổ phần Vinhomes. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 21, được cấp ngày 23 tháng 2 năm 2018.

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

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. Địa điểm kinh doanh của Công ty đặt tại số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 là: 11 (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 10).

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty và các công ty con sở hữu một số khoản đầu tư vào các công ty liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 18.1.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty có 7 công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ biểu quyết, tỷ lệ lợi ích của Công ty trong các công ty con này như sau:

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích (%)</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính</i>
1	Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinDS ("Công ty VinDS")	99,00	99,00	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	Bán lẻ và bán buôn trong các cửa hàng kinh doanh tổng hợp, cửa hàng chuyên biệt, hoạt động tư vấn quản lý và hỗ trợ kinh doanh
2	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái ("Công ty Sinh Thái")	98,18	98,18	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 TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm ("Công ty Đô thị Gia Lâm")	85,00	83,46	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
4	Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Phú Gia ("Công ty Phú Gia")	98,00	96,22	Số 63 Phố Hàng Gà, Phường Hàng Bồ, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
5	Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam ("Công ty Liễu Giai")	50,00	49,09	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
6	Công ty Cổ phần Phát triển Thể thao và Giải trí Mễ Trì ("Công ty Mễ Trì")	98,00	98,00	Số 7, Đại lộ Thăng Long, Phường Mễ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
7	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Prime Land ("Công ty Prime Land")	91,48	89,65	Thôn Yên Nhân, Xã Tiền Phong, Huyện Mê Linh, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

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

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

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

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty và các công ty con là VND.

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Công ty thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất (tiếp theo)

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

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

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

Công ty và các công ty con áp dụng chủ yếu phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho, giá trị của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp nhập trước, xuất trước và phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Công ty và các công ty con là bên cho thuê

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.5 Thuê tài sản (tiếp theo)

Trong trường hợp Công ty và các công ty con là bên cho thuê (tiếp theo)

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

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

Trong trường hợp Công ty và các công ty con là bên đi thuê

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất có thời hạn hoặc lâu dài được ghi nhận là tài sản cố định vô hình căn cứ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp bởi các cơ quan có thẩm quyền.

Tiền thuê đất trả trước cho các hợp đồng thuê đất có hiệu lực trước năm 2003 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình theo quy định của Thông tư 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định ("Thông tư 45").

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	8 - 47 năm
Máy móc, thiết bị	9 - 10 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	3 - 12 năm
Thiết bị văn phòng	2 - 10 năm
Bản quyền	5 - 10 năm
Phần mềm máy tính	3 - 10 năm
Tài sản khác	4 năm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.8 *Bất động sản đầu tư*

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

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

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

Nhà cửa	47 năm
Tài sản khác	9 năm

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

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

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

3.9 *Chi phí đi vay*

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

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

3.10 *Chi phí trả trước*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.10 Chi phí trả trước (tiếp theo)

Chi phí trả trước ngắn hạn bao gồm chi phí môi giới bán căn hộ, thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính cho các khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng mua căn hộ tại các dự án bất động sản của Công ty và các công ty con và các chi phí trả trước ngắn hạn khác dự kiến mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian một chu kỳ kinh doanh.

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

Tiền thuê đất trả trước

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

Chi phí trả trước khác

Chi phí sửa chữa lớn phát sinh trong năm được phân bổ dần vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại (tiếp theo)

Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung

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

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

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

3.12 Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

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

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

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

3.13 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.13 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư vào các công ty liên kết (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

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 nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.14 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.15 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.15 Các khoản dự phòng (tiếp theo)

Dự phòng chi phí bảo hành cho căn hộ và biệt thự

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

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

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

3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Công ty và các công ty con áp dụng hướng dẫn tại Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 sửa đổi, bổ sung một số điều Thông tư 200 để hạch toán các nghiệp vụ bằng ngoại tệ.

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty và các công ty con (VND) được hạch toán theo tỷ giá xấp xỉ với tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty và các công ty con thường xuyên có giao dịch ("tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình"). Tỷ giá xấp xỉ này có chênh lệch không vượt quá +/-1% so với tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình. Tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình được xác định hàng tháng trên cơ sở trung bình cộng giữa tỷ giá mua và tỷ giá bán chuyển khoản hàng ngày của ngân hàng thương mại.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá chuyển khoản của ngân hàng thương mại nơi Công ty và các công ty con thường xuyên có giao dịch. Tỷ giá chuyển khoản này là tỷ giá mua chuyển khoản của ngân hàng thương mại.

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

3.17 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các nhà đầu tư 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 công ty con và các quy định của pháp luật Việt Nam.

3.18 Tiền trả trước từ khách hàng mua căn hộ

Các khoản tiền khách hàng trả trước để mua nhà ở, căn hộ trong tương lai mà chưa đủ điều kiện để được ghi nhận là doanh thu trong kỳ được phản ánh trong tài khoản "Người mua trả tiền trước" trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.19 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với thời điểm chuyển giao hàng hóa.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu từ hoạt động hợp tác đầu tư

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

Tiền cho thuê

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

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

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty và các công ty con được xác định.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.20 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.20 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

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

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

3.21 Lãi trên cổ phiếu

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

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

3.22 Thông tin theo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty và các công ty con tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận được chia theo hoạt động kinh doanh). Mỗi một bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Ban Tổng Giám đốc xác định báo cáo bộ phận của Công ty và các công ty con trên loại hình sản phẩm và dịch vụ cung cấp.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.23 Các bên liên quan

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

4. CÁC GIAO DỊCH MUA, CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

4.1 Giao dịch hợp nhất kinh doanh

Mua Công ty Mễ Trì, công ty con mới

Trong tháng 4 năm 2017, Công ty đã mua thêm 96,80% cổ phần của Công ty Mễ Trì từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ, với tổng giá phí là 2.624 tỷ VND. Theo đó, Công ty Mễ Trì trở thành công ty con của Công ty.

Hoạt động chính của Công ty Mễ Trì là xây dựng biệt thự, căn hộ để bán của Dự án Vinhomes Green Bay tại Phường Mễ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội (“Dự án Vinhomes Green Bay”). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty nắm 98,00% quyền biểu quyết trong công ty con này và thông qua Công ty Mễ Trì, Công ty gián tiếp nắm quyền kiểm soát một công ty con là Công ty Prime Land.

Ban Tổng Giám đốc đánh giá đây là một giao dịch hợp nhất kinh doanh của hai công ty dưới sự kiểm soát chung. Theo đó, cho mục đích trình bày báo cáo tài chính hợp nhất, tài sản và nợ phải trả của Công ty Mễ Trì được hợp nhất theo giá trị ghi sổ tại ngày mua trên báo cáo hợp nhất của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ cấp 1 của Công ty. Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất và tài sản thuần của Công ty Mễ Trì được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. CÁC GIAO DỊCH MUA, CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN QUAN TRỌNG TRONG NĂM
(tiếp theo)

4.1 Giao dịch hợp nhất kinh doanh (tiếp theo)

Mua Công ty Mẹ Trì, công ty con mới (tiếp theo)

Giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả của Công ty Mẹ Trì tại ngày mua như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>
	<i>Giá trị ghi sổ tại ngày mua (*)</i>
Tài sản	
Tiền và tương đương tiền	258.564.617.015
Các khoản phải thu ngắn hạn	2.749.542.486.248
Tài sản ngắn hạn khác	108.227.328.434
Hàng tồn kho	789.739.508.194
Các khoản phải thu dài hạn	25.944.650.000
Tài sản cố định	97.222.219
Xây dựng cơ bản dở dang	6.062.884.566.365
Tài sản dài hạn khác	1.789.788.558.714
Tổng	<u>11.784.788.937.189</u>
Nợ phải trả	
Các khoản đi vay ngắn hạn	3.338.166.527.778
Phải trả nhà cung cấp ngắn hạn và phải trả khác	5.787.510.178.550
Tổng tài sản thuần	<u>2.659.112.230.861</u>
Cổ đông không kiểm soát	(53.182.244.617)
Quý khác thuộc vốn chủ sở hữu (Thuyết minh số 27.1)	50.184.876.756
Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh	<u>2.656.114.863.000</u>
Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con	
Tiền thu về từ công ty con	258.564.617.015
Tiền chi để mua công ty con tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2017	(2.623.764.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào nghiệp vụ mua	<u>(2.365.199.382.985)</u>

(*) Giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả của Công ty Mẹ Trì trên báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ cấp 1 của Công ty.

Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh là 2.656 tỷ VND, trong đó, 32 tỷ VND đã được thanh toán bằng tiền trong năm 2016.

Lợi nhuận trước thuế của Công ty Mẹ Trì kể từ ngày mua đến ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 304 tỷ VND.

Doanh thu và lỗ thuần trước thuế của Công ty Mẹ Trì trong năm và trước ngày hợp nhất tương ứng là 93 tỷ VND và 60 tỷ VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. CÁC GIAO DỊCH MUA, CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN QUAN TRỌNG TRONG NĂM
(tiếp theo)

4.1 Giao dịch hợp nhất kinh doanh (tiếp theo)

Mua thêm sở hữu vào Công ty Sinh Thái, công ty con hiện hữu

Trong tháng 4 năm 2017, Công ty đã mua thêm 17,25% cổ phần Công ty Sinh Thái từ một công ty trong cùng Tập đoàn với tổng giá phí là 543 tỷ VND. Theo đó, Công ty tăng tỷ lệ sở hữu của Công ty trong công ty con này lên 98,18%. Chênh lệch giữa giá mua và giá trị ghi sổ của phần sở hữu tăng mua thêm là 604 tỷ VND được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, thông qua Công ty Sinh Thái, Công ty cũng sở hữu một số khoản đầu tư vào các công ty con và công ty liên kết sau:

(i) Đầu tư vào công ty con:

- ▶ Công ty Liễu Giai;
- ▶ Công ty Đô thị Gia Lâm; và
- ▶ Công ty Phú Gia.

(ii) Đầu tư vào công ty liên kết:

- ▶ Công ty TNHH Bất động sản Tây Tăng Long (“Công ty Tây Tăng Long”).

4.2 Giao dịch mua công ty con với mục đích nắm giữ để bán

Mua và chuyển nhượng Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec (“Công ty Vinmec”)

Vào ngày 28 tháng 4 năm 2017, Công ty đã hoàn tất việc mua thêm 53,95% cổ phần Công ty Vinmec từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ, với tổng giá phí là 1.762 tỷ VND. Theo đó, Công ty nâng tỷ lệ sở hữu trong Công ty Vinmec từ 45,05% lên 99,00% và Công ty Vinmec trở thành công ty con của Công ty. Hoạt động chính của Công ty Vinmec là cung cấp dịch vụ khám chữa bệnh và các hoạt động kinh doanh khác theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

Ban Tổng Giám đốc đánh giá giao dịch mua Công ty Vinmec là giao dịch mua công ty con với mục đích nắm giữ để bán lại trong thời gian không quá 12 tháng và do đó, quyền kiểm soát của Công ty đối với công ty này chỉ là tạm thời. Vì vậy, Công ty không hợp nhất báo cáo tài chính của công ty này.

Vào ngày 28 tháng 12 năm 2017, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty Vinmec với giá chuyển nhượng là 3.233 tỷ VND cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh và Phát triển Đô thị Ngôi Sao Phương Nam (“Công ty Ngôi Sao Phương Nam”). Khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này là 234 tỷ VND đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. CÁC GIAO DỊCH MUA, CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN QUAN TRỌNG TRONG NĂM
(tiếp theo)

4.3 Các giao dịch chuyển nhượng cổ phần trong năm

Giảm tỷ lệ lợi ích và mất quyền kiểm soát trong Công ty Cổ phần Vinpearlland (“Công ty Vinpearlland”)

Vào ngày 7 tháng 9 năm 2017, Công ty Vinpearlland đã hoàn tất việc sáp nhập vào Công ty Cổ phần Vinpearl (“Công ty Vinpearl”), một công ty trong cùng Tập đoàn. Tại ngày sáp nhập, Công ty nắm giữ 46,31% cổ phần trong Công ty Vinpearl. Đồng thời, Công ty cũng không còn ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty Cổ phần Vincom Retail (“Công ty Vincom Retail”). Vào ngày 28 tháng 12 năm 2017, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty Vinpearl cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ. Theo đó, Công ty đã ghi giảm 2.720 tỷ VND từ quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu và khoản lỗ 665 tỷ VND từ các giao dịch chuyển nhượng này đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

Chuyển nhượng cổ phần trong Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất Phát triển Nông nghiệp VinEco (“Công ty VinEco”), công ty liên kết

Vào ngày 28 tháng 12 năm 2017, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty VinEco cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ. Theo đó, Công ty này không còn là công ty liên kết của Công ty. Khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này là 147 tỷ VND đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	159.912.175	6.697.482.907
Tiền gửi ngân hàng	815.874.983.916	933.191.537.760
Tiền đang chuyển	2.306.504.160	1.578.389.493
Các khoản tương đương tiền	743.236.370.567	1.860.955.500.000
TỔNG CỘNG	<u>1.561.577.770.818</u>	<u>2.802.422.910.160</u>

Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng có kỳ hạn 1 tháng và hưởng lãi suất từ 4,2%/năm đến 5,5%/năm (năm 2016: từ 4,3%/năm đến 5,0%/năm).

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ các loại:		
- Đô la Mỹ (USD)	6.915	7.020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

6.1 Phải thu của khách hàng ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu từ khách hàng	2.074.306.433.306	408.400.085.783
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	9.871.071.344.080	17.595.424.410
TỔNG CỘNG	<u>11.945.377.777.386</u>	<u>425.995.510.193</u>

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Trả trước cho người bán	1.587.118.313.431	525.792.765.378
- Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Gia Lâm	792.312.969.328	-
- Đối tác doanh nghiệp cung cấp dịch vụ xây dựng	196.368.118.035	-
- Công ty Intamin Amusement Rides	-	148.797.161.908
- Công ty Vekoma Rides Manufacturing	-	93.789.810.030
- Trả trước cho người bán khác	598.437.226.068	283.205.793.440
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	108.076.582.716	9.805.452.513
TỔNG CỘNG	<u>1.695.194.896.147</u>	<u>535.598.217.891</u>

- (i) Đây chủ yếu bao gồm số dư ứng trước cho Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Gia Lâm để giải phóng mặt bằng, các nhà cung cấp, nhà thầu thi công và các đơn vị tư vấn tham gia vào các dự án bất động sản và các dự án khác của Công ty và các công ty con và tạm ứng cho một tổ chức từ thiện.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Các khoản cho vay đến hạn thu hồi	21.999.942.002	24.697.885.462
Các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp (i)	6.771.028.571.429	443.757.339.030
Các khoản cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	<u>2.684.000.000.000</u>	<u>2.654.200.738.202</u>
	<u>9.477.028.513.431</u>	<u>3.122.655.962.694</u>
Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi	(67.643.669.305)	(8.733.688.735)
Dài hạn		
Các khoản cho vay đối tác doanh nghiệp	<u>3.257.497.661</u>	<u>3.989.915.115</u>
	<u>3.257.497.661</u>	<u>3.989.915.115</u>

(i) Bao gồm:

- ▶ Khoản cho vay một đối tác doanh nghiệp với giá trị là 2.122 tỷ VND, đáo hạn ngày 30 tháng 6 năm 2018, hưởng lãi suất 9%/năm và không có tài sản đảm bảo; và
- ▶ Khoản cho vay một đối tác doanh nghiệp khác với giá trị là 4.691 tỷ VND với kỳ hạn 6 tháng và hưởng lãi suất 7%/năm. Tài sản đảm bảo của khoản cho vay này là cổ phần của đối tác doanh nghiệp đi vay và các biệt thự tại Dự án Vinhomes Riverside.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. PHẢI THU KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Phải thu từ việc thu hộ khách hàng thanh toán theo tiến độ (i)	1.033.361.277.516	431.005.348.149
Phải thu lãi vay và lãi tiền gửi	445.998.056.165	28.260.407.430
Phải thu theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	137.857.940.830	-
Ký quỹ đặt cọc ngắn hạn	56.767.160.790	46.933.800.625
Phải thu từ tài khoản quản lý tiền tập trung	53.070.861.526	15.332.869.730
Chi hộ phải thu	5.027.005.262	9.327.472.790
Phải thu khác	23.780.384.058	9.259.874.829
	1.755.862.686.147	540.119.773.553
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên khác</i>	<i>1.610.486.942.318</i>	<i>520.823.971.146</i>
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 35)</i>	<i>145.375.743.829</i>	<i>19.295.802.407</i>
Dài hạn		
Đặt cọc thuê mặt bằng	84.149.639.179	94.166.061.172
Phải thu dài hạn khác	331.185.557	2.230.484.445
	84.480.824.736	96.396.545.617
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu dài hạn khác từ các bên khác</i>	<i>84.480.824.736</i>	<i>96.396.545.617</i>

(i) Đây là khoản phải thu từ một đối tác doanh nghiệp do thu hộ tiền thanh toán theo tiến độ của khách hàng mua căn hộ và biệt thự tại Dự án Vinhomes Green Bay và Dự án Vinhomes Metropolis. Sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty và các công ty con đã thu hồi được toàn bộ khoản phải thu này.

9. NỢ XẤU

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
<i>Đối tượng nợ</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>
Các đối tác doanh nghiệp	106.704.942.000	7.956.272.695	15.999.942.000	7.266.253.265
TỔNG CỘNG	106.704.942.000	7.956.272.695	15.999.942.000	7.266.253.265

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	14.576.232.471.898	(78.720.193.331)	8.077.767.596.222	-
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành (ii)	2.573.413.405.959	(131.131.232.245)	110.504.231.111	-
Hàng tồn kho hoạt động bán lẻ	115.615.927.880	(49.258.453.411)	283.779.551.173	(8.386.879.738)
Hàng tồn kho khác	107.750.242	-	11.367.738.577	-
TỔNG CỘNG	17.265.369.555.979	(259.109.878.987)	8.483.419.117.083	(8.386.879.738)

- (i) Đây là chi phí xây dựng bất động sản để bán, chủ yếu bao gồm các chi phí trực tiếp liên quan đến việc xây dựng hạng mục căn hộ và biệt thự để bán thuộc Dự án Vinhomes Times City, Dự án Vinhomes Green Bay, Dự án Vinhomes Metropolis, Dự án Vincom Biên Hòa và các chi phí chung được phân bổ khác như tiền sử dụng đất, chi phí đền bù và giải phóng mặt bằng, chi phí đi vay được vốn hóa, chi phí quy hoạch và thiết kế, chi phí quản lý xây dựng và các chi phí liên quan khác.
- (ii) Bao gồm các biệt thự mua để bán thuộc Dự án Vinhomes Thăng Long và các căn hộ đã xây dựng hoàn thành tại Dự án Vinhomes Times City.

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

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	8.386.879.738	1.188.910.691
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	259.109.878.987	8.386.879.738
Trừ: Sử dụng và hoàn nhập dự phòng trong năm	(8.386.879.738)	(1.188.910.691)
Số cuối năm	<u>259.109.878.987</u>	<u>8.386.879.738</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Chi phí hoa hồng liên quan đến các căn hộ chưa bàn giao	607.480.080.694	265.578.091.639
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	173.135.075.150	115.369.577.568
Chi phí công cụ, dụng cụ	4.250.000	4.382.971.982
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	5.550.064.620	17.701.902.256
TỔNG CỘNG	<u>786.169.470.464</u>	<u>403.032.543.445</u>

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dài hạn		
Quyền thuê đất (i)	378.947.299.410	-
Chi phí công cụ, dụng cụ	13.531.226.142	36.423.073.830
Chi phí sửa chữa lớn	-	4.612.619.069
Chi phí trước hoạt động	-	1.604.671.224
Chi phí trả trước dài hạn khác	36.338.029	4.933.726.222
TỔNG CỘNG	<u>392.514.863.581</u>	<u>47.574.090.345</u>

(i) Đây là quyền thuê đất tại các trung tâm thương mại của Công ty Sinh Thái phát sinh từ giao dịch hợp nhất kinh doanh. Trong đó, Công ty Sinh Thái là bên đi thuê theo các hợp đồng thuê hoạt động có điều khoản thuê ưu đãi so với giá thị trường tại ngày Công ty Sinh Thái thành công ty con của Công ty.

12. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Hệ thống thiết bị điện (i)	196.578.466.985	96.816.638.037
Đặt cọc khác	10.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	<u>206.578.466.985</u>	<u>96.816.638.037</u>

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

Công ty Cổ phần Vinhomes

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

B09-DN/HN

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Nguyên giá:	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Đơn vị tính: VND
Số đầu năm (Phân loại lại)	2.503.706.969.409	1.475.428.770.175	55.631.156.198	148.594.569.016	53.142.269.374	4.236.503.734.172
Mua trong năm	52.960.587.668	110.787.901.359	19.177.401.566	426.339.565	21.136.224.622	204.488.454.780
Đầu tư XDCB hoàn thành	271.331.113.585	10.815.006.882	-	51.445.454	-	282.197.565.921
Tặng do mua công ty con	1.018.135.167	-	1.143.405.455	-	-	2.161.540.622
Tặng khác	8.507.382.516	-	-	-	-	8.507.382.516
Thanh lý trong năm (*)	(192.960.000.650)	(14.089.756.693)	(1.518.345.847)	(72.634.292.380)	(2.863.300.729)	(284.065.696.299)
Giảm do bán công ty con	(1.360.693.064.387)	(1.374.095.958.106)	(71.414.381.402)	(3.772.534.107)	(71.415.193.267)	(2.881.391.131.269)
Giảm khác	(102.974.177.576)	(14.197.493.362)	-	-	-	(117.171.670.938)
Số cuối năm	1.180.896.945.732	194.648.470.255	3.019.235.970	72.665.527.548	-	1.451.230.179.505
Đã khấu hao hết	1.018.135.167	-	2.578.015.910	-	60.363.636	3.656.514.713
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Số đầu năm (Phân loại lại)	491.274.421.993	75.809.226.406	18.425.421.603	28.643.045.531	17.755.305.151	631.907.420.684
Khấu hao trong năm	105.965.174.145	116.044.197.772	3.864.686.321	21.557.456.931	5.833.947.458	253.265.462.627
Tặng do mua công ty con	1.018.135.167	-	1.143.405.455	-	-	2.161.540.622
Thanh lý trong năm	(45.852.438.245)	(4.377.658.727)	(151.381.485)	(19.295.776.015)	(503.051.969)	(70.180.306.441)
Giảm do bán công ty con	(467.187.634.886)	(144.957.313.729)	(20.262.895.924)	(4.266.139.323)	(23.086.200.640)	(659.760.184.502)
Giảm khác	(2.814.423.227)	(283.949.867)	-	-	-	(3.098.373.094)
Số cuối năm	82.403.234.947	42.234.501.855	3.019.235.970	26.638.587.124	-	154.295.559.896
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm (Phân loại lại)	2.012.432.547.416	1.399.619.543.769	37.205.734.595	119.951.523.485	35.386.964.223	3.604.596.313.488
Số cuối năm	1.098.493.710.785	152.413.968.400	-	46.026.940.424	-	1.296.934.619.609

(*) Chủ yếu bao gồm tài sản được thanh lý tại các chuỗi cửa hàng của Công ty VinDS.

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Bản quyền	Phần mềm máy tính	Quyền sử dụng đất	Tổng cộng
	Đơn vị tính: VND			
Nguyên giá:				
Số đầu năm	27.868.608.065	19.373.560.805	3.365.229.021	50.607.397.891
Mua mới trong năm	30.841.347.343	41.217.925.703	-	72.059.273.046
Tặng do mua công ty con	-	122.000.000	-	122.000.000
Thanh lý, nhượng bán	(37.561.421.171)	-	-	(37.561.421.171)
Giảm do bán công ty con	(530.358.400)	(5.847.482.409)	(3.365.229.021)	(9.743.069.830)
Số cuối năm	20.618.175.837	54.866.004.099	-	75.484.179.936
<i>Đã khấu hao hết</i>	1.346.153.847	528.785.952	-	1.874.939.799
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Số đầu năm	4.291.560.818	7.137.875.338	1.220.176.940	12.649.613.096
Hao mòn trong năm	19.824.703.397	5.001.755.763	151.631.192	24.978.090.352
Tặng do mua công ty con	-	24.777.781	-	24.777.781
Thanh lý, nhượng bán	(16.833.241.078)	-	-	(16.833.241.078)
Giảm do bán công ty con	(530.358.400)	(2.392.750.401)	(1.371.808.132)	(4.294.916.933)
Số cuối năm	6.752.664.737	9.771.658.481	-	16.524.323.218
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	23.577.047.247	12.235.685.467	2.145.052.081	37.957.784.795
Số cuối năm	13.865.511.100	45.094.345.618	-	58.959.856.718

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Đơn vị tính: VND
			Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu năm (Phân loại lại)	1.427.747.574.489	180.245.878.471	1.607.993.452.960
Đầu tư XDCB hoàn thành	235.605.339	-	235.605.339
Tặng khác	4.176.760.590	-	4.176.760.590
Giảm do bán công ty con	(33.645.037.414)	(2.615.311.150)	(36.260.348.564)
Thanh lý trong năm	-	(4.525.361.059)	(4.525.361.059)
Giảm khác (i)	(1.249.022.531.141)	(126.377.474.329)	(1.375.400.005.470)
Số cuối năm	149.492.371.863	46.727.731.933	196.220.103.796
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm (Phân loại lại)	50.892.828.344	19.050.832.590	69.943.660.934
Khấu hao trong năm	47.172.086.809	14.776.641.609	61.948.728.418
Tặng khác	2.054.406.766	2.167.049.513	4.221.456.279
Giảm do bán công ty con	(7.806.032.732)	(2.615.311.150)	(10.421.343.882)
Thanh lý trong năm	-	(427.395.211)	(427.395.211)
Giảm khác	(79.899.313.469)	(12.183.936.475)	(92.083.249.944)
Số cuối năm	12.413.975.718	20.767.880.876	33.181.856.594
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm (Phân loại lại)	1.376.854.746.145	161.195.045.881	1.538.049.792.026
Số cuối năm (ii)	137.078.396.145	25.959.851.057	163.038.247.202

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

- (i) Trong tháng 10 năm 2017, một số điều khoản trong hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Công ty Sinh Thái và Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam ("Công ty VCR Miền Nam") được điều chỉnh, theo đó:
 - ▶ tài sản là nhà cửa, vật kiến trúc tại các trung tâm thương mại Vincom Quang Trung và Vincom Lê Văn Việt trong khuôn khổ hợp đồng hợp tác này đã được phân loại từ bất động sản đầu tư sang khoản phải thu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất, do các hợp đồng hợp tác kinh doanh liên quan đến các trung tâm thương mại này được phân loại là thuê tài chính; và
 - ▶ tài sản là nhà cửa, vật kiến trúc tại trung tâm thương mại Vincom Biên Hòa đã được ghi nhận là giao dịch thanh lý bất động sản đầu tư cho Công ty VCR Miền Nam (Thuyết minh số 32).
- (ii) Bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 là cấu phần văn phòng cho thuê thuộc Dự án Vinhomes Times City và quyền sử dụng đất của các trung tâm thương mại của Công ty Sinh Thái. Giá trị hợp lý của cấu phần văn phòng tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 theo báo cáo định giá dự thảo bởi một đơn vị định giá độc lập là 497,8 tỷ VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

16. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Công ty và các công ty con đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị là 112.729.256.647 VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016: 6.985.695.101 VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến khoản vay trực tiếp nhằm đầu tư xây dựng Dự án Vinhomes Green Bay, Phường Mễ Trì, Quận Từ Liêm, Thành phố Hà Nội và các khoản vay chung nhằm đầu tư dự án cải tạo Khu Công viên Văn hoá và Du lịch sinh thái Vinpearlland trên đảo Hòn Tre, Vĩnh Nguyên, Nha Trang, đầu tư cho Dự án Khu vui chơi giải trí trong nhà Thủ Thiêm, Thành phố Hồ Chí Minh. Chi phí lãi vay được vốn hóa theo tỷ lệ vốn hóa là 7,00% (năm 2016: 7,00%) trên chi phí lũy kế bình quân gia quyền của dự án. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm của Công ty và các công ty con.

17. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dự án Vidifi (i)	1.566.693.795.705	108.044.747.462
Dự án Làng Hoa - Tiền Phong (ii)	636.534.654.499	-
Dự án Vinhomes Green Bay (iii)	192.252.033.947	-
Dự án Vinhomes Thăng Long	51.292.959.544	-
Dự án Vinhomes Metropolis (iv)	-	3.527.866.789.586
Dự án cải tạo, nâng cấp các khu vui chơi giải trí Vinpearlland	-	648.487.376.774
Dự án Vinhomes Times City	-	165.329.465.865
Các dự án khác	15.282.099.346	3.853.074.585
TỔNG CỘNG	<u>2.462.055.543.041</u>	<u>4.453.581.454.272</u>

- (i) Đây là chi phí trực tiếp liên quan đến việc xây dựng Dự án Vidifi bao gồm chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí lương, chi phí quản lý xây dựng, chi phí khảo sát thiết kế và các chi phí liên quan khác.
- (ii) Đây là chi phí trực tiếp liên quan đến việc xây dựng Dự án Làng Hoa - Tiền Phong bao gồm chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí quản lý xây dựng, chi phí khảo sát thiết kế và các chi phí liên quan khác.
- (iii) Đây là chi phí trực tiếp liên quan đến việc xây dựng hạng mục trường học, nhà sinh hoạt cộng đồng và bãi đậu xe ngầm thuộc Dự án Vinhomes Green Bay và các chi phí chung được phân bổ khác như tiền sử dụng đất, chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, chi phí đi vay được vốn hóa, chi phí quy hoạch thiết kế, chi phí quản lý xây dựng và các chi phí liên quan khác.
- (iv) Đây là chi phí trực tiếp liên quan đến việc xây dựng hạng mục trung tâm thương mại và các hạng mục khác thuộc Dự án Vinhomes Metropolis và các chi phí chung được phân bổ khác như tiền sử dụng đất, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí quy hoạch và thiết kế, chi phí quản lý xây dựng và các chi phí liên quan khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

	<i>Thuyết minh</i>	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
		<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	18.1	9.443.697.124	-	8.846.077.533.594	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	18.2	1.695.528.410.000	-	1.645.613.852.400	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	(i)	50.000.000.000	-	50.000.000.000	-
TỔNG CỘNG		1.754.972.107.124	-	10.541.691.385.994	-

- (i) Đây là khoản đầu tư trái phiếu của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Ba Đình có thời hạn 120 tháng 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%. Trái phiếu này có giá trị ghi sổ tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 50 tỷ VND.

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

18.1 Đầu tư vào các công ty liên kết

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

	Công ty Vincorm Retail	Công ty VinEco (i)	Công ty Vinmec	Công ty Cổ phần Nước sạch Vinaconex ("Công ty Vivasupco") (ii)	Công ty Tây Tăng Long	Tổng cộng
Giá trị đầu tư:						
Số đầu năm	5.476.569.034.588	600.490.000.000	1.270.685.208.344	872.000.000.000	9.000.000.000	8.228.744.242.932
Giảm giá trị đầu tư	(5.476.569.034.588)	(600.490.000.000)	(1.270.685.208.344)	(872.000.000.000)	-	(8.219.744.242.932)
Số cuối năm	-	-	-	-	9.000.000.000	9.000.000.000

Đơn vị tính: VND

**Phần lũy kế lợi
nhuận/(lỗ) sau
khi mua công ty
liên kết:**

Số đầu năm	567.466.315.520	(2.763.530.801)	49.333.970.395	3.268.082.450	28.453.098	617.333.290.662
Phần lợi nhuận/(lỗ) từ công ty liên kết: (Giảm)/tăng trong năm	108.913.047.494 (676.379.363.014)	(143.914.090.651) 146.677.621.452	(81.889.820.374) 32.555.849.979	47.635.880.381 (50.903.962.831)	415.244.026 -	(68.839.739.124) (548.049.854.414)
Số cuối năm	-	-	-	-	443.697.124	443.697.124

Giá trị còn lại:

Số đầu năm	6.044.035.350.108	597.726.469.199	1.320.019.178.739	875.268.082.450	9.028.453.098	8.846.077.533.594
Số cuối năm	-	-	-	-	9.443.697.124	9.443.697.124

(*): Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa xác định được tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 do chưa thu thập được đầy đủ thông tin thị trường.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

18.1 Đầu tư vào các công ty liên kết (tiếp theo)

Tên đơn vị	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)
Công ty Tây Tăng Long	31,00	30,44	31,00	25,09
Công ty Vinmec (Thuyết minh số 4.2)	-	-	45,05	45,05
Công ty Vincom Retail (Thuyết minh số 4.3)	-	-	25,71	25,52
Công ty Viwasupco (i)	-	-	43,60	35,29
Công ty VinEco (ii)	-	-	30,00	30,00

- (i) Vào ngày 1 tháng 9 năm 2017, Công ty Sinh Thái, công ty con, đã hoàn thành việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong Công ty Viwasupco cho các đối tác.
- (ii) Vào ngày 28 tháng 12 năm 2017, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty VinEco cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ. Theo đó, Công ty này không còn là công ty liên kết của Công ty.

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

18.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Chi tiết các khoản đầu tư của Công ty vào các công ty khác như sau (*):

	Số cuối năm			Số đầu năm			Đơn vị tính: VND
	Số lượng	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị (VND)	Số lượng	Tỷ lệ biểu quyết (%)	
Công ty Vincom Retail (i)	156.888.450	8,25	8,25	1.568.884.500.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Thương mại Thành Phố Hồ Chí Minh ("Công ty Vicentra") (ii)	2.770.980	1,00	1,00	81.743.910.000	-	-	-
Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Tổng hợp Vincom ("Công ty Vinservice") (iii)	(**)	6,00	6,00	24.000.000.000	(**)	6,00	24.000.000.000
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VinAcademy ("Công ty VinAcademy") (iv)	(**)	6,00	6,00	15.000.000.000	-	-	-
Công ty Ngôi Sao Phương Nam	590.000	0,98	0,98	5.900.000.000	590.000	0,98	5.900.000.000
Công ty Vinpearl (v)	-	-	-	-	20.781.830	10,30	1.303.517.300.200
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Vinpearl (v)	-	-	-	-	25.158.966	10,30	251.589.660.000
Công ty Mê Trì (Thuyết minh 4.1)	-	-	-	-	1.000.800	1,20	32.350.863.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Nước sạch ("Công ty VIWACO")	-	-	-	-	1.201.800	15,00	24.487.200.000
Công ty Cổ phần Năng lượng Hải Linh (vi)	-	-	-	-	30.000	3,00	3.408.829.200
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Vinhomes 2	(**)	-	-	-	(**)	6,00	360.000.000
TỔNG CỘNG				1.695.528.410.000			1.645.613.852.400

(*): Công ty và các công ty con không xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này do chưa có đủ thông tin tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, ngoại trừ khoản đầu tư vào Công ty Vincom Retail.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

18.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (tiếp theo)

- (i) Trong tháng 9 năm 2017, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng 78,5 triệu cổ phần trong Công ty Vincom Retail cho các cá nhân. Cũng trong cùng thời gian, các cổ đông nắm giữ cổ phiếu ưu đãi của Công ty Vincom Retail đã thực hiện việc chuyển đổi cổ phiếu ưu đãi thành cổ phiếu thường. Qua đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Công ty Vincom Retail giảm xuống còn 8,25%. Giá trị hợp lý của khoản đầu tư này tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 7.397 tỷ VND.
- (ii) Trong tháng 12 năm 2017, Công ty đã hoàn thành việc nhận chuyển nhượng 1% tỷ lệ sở hữu trong Công ty Vicentra từ Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ (“Công ty Du lịch Cần Giờ”), một công ty trong cùng Tập đoàn.
- (iii) Vào ngày 5 tháng 4 năm 2017, Công ty TNHH Xây dựng Vincom 3 (“Công ty Xây dựng Vincom 3”) đã được đổi tên thành Công ty Vinservice.
- (iv) Trong năm, Công ty đã góp vốn vào Công ty này.
- (v) Theo Hợp đồng sáp nhập ngày 8 tháng 11 năm 2017 được ký kết giữa Công ty Vinpearl và Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Vinpearl, toàn bộ số cổ phần của các cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Vinpearl sẽ được chuyển đổi thành cổ phần của Công ty Vinpearl theo tỷ lệ hoán đổi 1:1 (01 cổ phần của Công ty Vinpearl đổi 01 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Vinpearl). Qua đó, khoản đầu tư của Công ty trong Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Vinpearl được chuyển thành khoản đầu tư trong Công ty Vinpearl.

Vào ngày 28 tháng 12 năm 2017, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty Vinpearl cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ.
- (vi) Trong tháng 2 năm 2017, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Năng lượng Hải Linh cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ.

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty Sinh Thái	Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty Liều Giai	Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty Đô thị Gia Lâm	Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty Phú Gia	Đơn vị tính: VND
Nguyên giá:					
Số đầu năm	369.866.854.773	288.148.907.591	1.235.307.223	40.344.641.425	699.595.711.012
Số cuối năm	369.866.854.773	288.148.907.591	1.235.307.223	40.344.641.425	699.595.711.012
Phân bổ lũy kế:					
Số đầu năm	1.469.771.349	1.184.173.593	5.076.605	165.799.897	2.824.821.444
Phân bổ trong năm	36.986.685.477	28.814.890.759	123.530.722	4.034.464.143	69.959.571.101
Số cuối năm	38.456.456.826	29.999.064.352	128.607.327	4.200.264.040	72.784.392.545
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	368.397.083.424	286.964.733.998	1.230.230.618	40.178.841.528	696.770.889.568
Số cuối năm	331.410.397.947	258.149.843.239	1.106.699.896	36.144.377.385	626.811.318.467

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

20.1 Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả cho người bán	629.985.256.556	629.985.256.556	1.325.938.486.355	1.325.938.486.355
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bất động sản Lanmak	100.785.912.863	100.785.912.863	91.127.552.024	91.127.552.024
- Đối tác doanh nghiệp cung cấp dịch vụ xây dựng	66.222.458.251	66.222.458.251	136.602.642.874	136.602.642.874
- Đối tác doanh nghiệp cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản	54.453.054.935	54.453.054.935	516.198.464.501	516.198.464.501
- Phải trả đối tượng khác	408.523.830.507	408.523.830.507	582.009.826.956	582.009.826.956
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	295.405.326.152	295.405.326.152	340.336.215.012	340.336.215.012
TỔNG CỘNG	925.390.582.708	925.390.582.708	1.666.274.701.367	1.666.274.701.367

20.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Thanh toán theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (i)	16.843.606.855.148	10.631.077.251.986
Các khoản người mua trả tiền trước khác	2.137.409.256	31.958.832.159
TỔNG CỘNG	16.845.744.264.404	10.663.036.084.145
Trong đó:		
Người mua trả tiền trước	16.845.744.264.404	10.635.903.109.474
Các bên liên quan trả tiền trước (Thuyết minh số 35)	-	27.132.974.671

- (i) Đây chủ yếu là số dư các khoản thanh toán theo tiến độ của các hợp đồng mua căn hộ, biệt thự và nhà phố thương mại tại Dự án Vinhomes Times City, Vinhomes Green Bay, Vinhomes Thăng Long và Vinhomes Metropolis từ các khách hàng đã ký hợp đồng mua bán với Công ty và các công ty con.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP, PHẢI THU NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	379.099.693.226	616.910.385.385	(871.578.330.632)	124.431.747.979
Thuế giá trị gia tăng	289.644.577.168	517.710.472.036	(730.422.785.136)	76.932.264.068
Thuế thu nhập cá nhân	3.200.862.878	6.782.721.263	(9.427.811.800)	555.772.341
Các loại thuế khác	237.658.610	58.825.775.889	(30.476.395.252)	28.587.039.247
TỔNG CỘNG	672.182.791.882	1.200.229.354.573	(1.641.905.322.820)	230.506.823.635
	Số đầu năm	Số phải thu trong năm	Số đã thu trong năm	Số cuối năm
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	98.942.332.623	806.615.449.254	(822.022.335.514)	83.535.446.363
TỔNG CỘNG	98.942.332.623	806.615.449.254	(822.022.335.514)	83.535.446.363

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Lãi trái phiếu và lãi vay phải trả	782.481.153.118	540.714.901.489
Giá vốn trích trước cho các căn hộ và biệt thự đã bàn giao	506.239.161.968	246.808.820.819
Chi phí xây dựng trích trước	304.621.884.440	320.292.346.338
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới và các chi phí khác liên quan đến các căn hộ chưa bàn giao	132.626.220.949	66.857.868.592
Chi phí lương trích trước	4.437.131.404	11.973.371.549
Các khoản chi phí phải trả khác	8.030.831.724	16.370.567.329
TỔNG CỘNG	1.738.436.383.603	1.203.017.876.116
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phải trả cho các bên khác</i>	<i>1.254.035.975.214</i>	<i>801.374.754.869</i>
<i>Chi phí phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 35)</i>	<i>484.400.408.389</i>	<i>401.643.121.247</i>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê trung tâm thương mại và văn phòng (i)	16.617.259.917	35.765.531.305
Doanh thu chưa thực hiện từ việc bán voucher vui chơi giải trí	-	4.350.329.981
Doanh thu chưa thực hiện từ việc góp vốn vào Công ty Vincom Retail	-	416.216.320
	<u>16.617.259.917</u>	<u>40.532.077.606</u>
Dài hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê trung tâm thương mại (i)	268.018.281.667	1.084.011.858.038
Doanh thu chưa thực hiện từ việc góp vốn vào Công ty Vincom Retail	-	17.710.706.100
	<u>268.018.281.667</u>	<u>1.101.722.564.138</u>
TỔNG CỘNG	<u>284.635.541.584</u>	<u>1.142.254.641.744</u>

(i) Đây là khoản tiền thuê nhận trước từ các khách thuê văn phòng tại tòa nhà Tower 1 và Tower 2 tại Dự án Vinhomes Times City và từ Công ty VCR Miền Nam cho việc thuê lại quyền thuê đất tại các trung tâm thương mại của Công ty Sinh Thái.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. PHẢI TRẢ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Tiền trả trước từ khách hàng mua căn hộ, biệt thự	3.995.676.778.890	3.024.710.050.382
Nhận đặt cọc với mục đích chuyển nhượng cổ phần (i)	961.124.640.000	-
Kinh phí bảo trì của các căn hộ đã bàn giao (ii)	471.081.820.805	296.078.519.457
Đặt cọc theo hợp đồng hợp tác kinh doanh (iii)	188.000.000.000	-
Đặt cọc từ khách mua nhà theo thỏa thuận đặt cọc đảm bảo thực hiện Hợp đồng Mua bán căn hộ (iv)	69.328.051.450	-
Các khoản phải trả khác	77.933.131.022	83.397.504.364
	<u>5.763.144.422.167</u>	<u>3.404.186.074.203</u>
Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	4.453.549.069	5.279.232.731
	<u>4.453.549.069</u>	<u>5.279.232.731</u>
TỔNG CỘNG	<u>5.767.597.971.236</u>	<u>3.409.465.306.934</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên khác</i>	<i>5.715.720.442.159</i>	<i>3.313.046.373.696</i>
<i>Phải trả khác cho bên liên quan (Thuyết minh số 35)</i>	<i>51.877.529.077</i>	<i>96.418.933.238</i>

- (i) Đây là khoản đặt cọc từ các đối tác doanh nghiệp để mua cổ phần trong một khoản đầu tư dài hạn nắm giữ bởi Công ty Sinh Thái.
- (ii) Đây là khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao của Dự án Vinhomes Times City và sẽ được chuyển về cho Ban Quản trị Tòa nhà sau khi Ban Quản trị Tòa nhà được thành lập.
- (iii) Đây là khoản đặt cọc từ Công ty Vincom Retail cho Công ty Liễn Giai theo hợp đồng hợp tác kinh doanh tại Dự án Vinhomes Metropolis.
- (iv) Đây là khoản đặt cọc nhận từ các khách hàng mua căn hộ thuộc Dự án Vinhomes Times City với lãi suất 10%/năm để Công ty hoàn tất các thủ tục pháp lý liên quan Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho các khách hàng này.

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. VAY

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm			Số cuối năm		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tặng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ		
Vay ngắn hạn								
Vay ngân hàng (i)								
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	226.949.095.582	226.949.095.582	750.436.598.625	(977.385.694.207)	-	-		
Vay từ một đối tác doanh nghiệp (ii)	-	-	-	-	-	-		
Vay các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	-	-	2.550.000.000.000	(550.000.000.000)	2.000.000.000.000	2.000.000.000.000		
	8.929.678.052.030	8.929.678.052.030	24.101.925.022.223	(26.332.012.583.925)	6.699.590.490.328	6.699.590.490.328		
	9.156.627.147.612	9.156.627.147.612	27.402.361.620.848	(27.859.398.278.132)	8.699.590.490.328	8.699.590.490.328		
Vay dài hạn								
Vay ngân hàng								
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	-	-	1.213.565.229.651	-	1.213.565.229.651	1.213.565.229.651		
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh 25.1)	-	-	-	-	-	-		
	-	-	5.414.121.466.418	-	5.414.121.466.418	5.414.121.466.418		
	-	-	6.627.686.696.069	-	6.627.686.696.069	6.627.686.696.069		
TỔNG CỘNG	9.156.627.147.612	9.156.627.147.612	34.030.048.316.917	(27.859.398.278.132)	15.327.277.186.397	15.327.277.186.397		

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. VAY (tiếp theo)

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

Bên cho vay	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	1.213.565.229.651	Toàn bộ gốc vay được hoàn trả vào ngày 18 tháng 1 năm 2021. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần và vào ngày 18	Lãi suất kỳ đầu tiên là 10%/năm. Lãi suất kỳ tiếp theo là lãi suất cơ sở bình quân lãi suất huy động tiết kiệm cá nhân kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau của 4 ngân hàng Quốc Doanh Vietcombank, Vietinbank, BDIV, và Agribank cộng biên độ 3,33%/năm	Phần vốn góp của Công ty Sinh Thái trong Công ty Đô thị Gia Lâm, cổ phiếu VIC nắm giữ bởi một công ty con và các tài sản đảm bảo khác được các bên thỏa thuận
TỔNG CỘNG	<u>1.213.565.229.651</u>			

(ii) Chi tiết khoản đi vay từ một đối tác doanh nghiệp tại ngày 31 tháng 12 năm 2017:

Bên liên quan	Số dư vay VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Quản lý Bất Động Sân Vinhomes ("Công ty Vinhomes Quản lý")	2.000.000.000.000	7	Ngày 21 tháng 12 năm 2018	Không có
	<u>2.000.000.000.000</u>			

25.1 Trái phiếu phát hành

Đây là khoản trái phiếu doanh nghiệp được phát hành bởi Công ty, chịu lãi suất 9,2%/năm áp dụng cho hai kỳ tính lãi đầu tiên. Mỗi kỳ tính lãi sau, lãi suất là tổng của 3,25%/năm và lãi suất tham chiếu là lãi suất trung bình cộng của các mức lãi suất tiền gửi cá nhân (trả lãi sau) kỳ hạn 12 tháng bằng VND do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam công bố vào kỳ tính lãi đó.

Tài sản đảm bảo cho loại trái phiếu này bao gồm tất cả các tài sản, quyền và lợi ích của Công ty Vinpearl liên quan đến Dự án Công viên Văn hoá và Du lịch Sinh thái Vinpearland.

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

Đây là khoản dự phòng chi phí sửa chữa các căn hộ và biệt thự tại Dự án Vinhomes Times City và Dự án Vinhomes Green Bay theo điều khoản bảo hành trong các Hợp đồng Mua bán căn hộ và biệt thự.

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

27.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Năm trước	Vốn cổ phần đã phát hành	Quý khác thuộc vốn chủ sở hữu (iii)	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Đơn vị tính: VND
Số đầu năm	2.000.000.000.000	(41.216.278.212)	1.446.491.007.481	3.723.275.195.843	7.128.549.925.112
- Góp vốn từ cổ đông không kiểm soát	-	-	-	3.525.373.035.000	3.525.373.035.000
- Đầu tư vào công ty con mới	-	(2.759.030.246.311)	-	4.097.282.361.342	1.338.252.115.031
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	1.648.549.290.410	558.749.834.711	2.207.299.125.121
- Thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty con không làm mất kiểm soát	-	55.180.582.547	(124.234.737.571)	(330.219.757.216)	(399.273.912.240)
- Chia sẻ từ công ty liên kết	-	(23.556.737.330)	-	-	(23.556.737.330)
- Giảm do thoái vốn và mất kiểm soát ở công ty con	-	-	-	(3.567.851.036.077)	(3.567.851.036.077)
- Cổ tức chia cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	(659.850.367.507)	(659.850.367.507)
Số cuối năm	2.000.000.000.000	(2.768.622.679.306)	2.970.805.560.320	7.346.759.266.096	9.548.942.147.110
Năm nay					
Số đầu năm	2.000.000.000.000	(2.768.622.679.306)	2.970.805.560.320	7.346.759.266.096	9.548.942.147.110
- Góp vốn từ cổ đông không kiểm soát (i)	-	-	-	28.111.000.000	28.111.000.000
- Đầu tư vào công ty con mới (ii)	-	(50.184.876.756)	-	107.699.880.268	57.515.003.512
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	1.409.642.043.514	155.847.016.240	1.565.489.059.754
- Thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty con không làm mất kiểm soát	-	-	603.537.326.742	(1.146.823.045.242)	(543.285.718.500)
- Chia sẻ lợi nhuận chưa phân phối từ công ty liên kết	-	-	19.313.202.608	-	19.313.202.608
- Giảm do thoái vốn và mất kiểm soát ở công ty con	-	2.719.689.705.051	-	(3.271.988.903.092)	(552.299.198.041)
Số cuối năm	2.000.000.000.000	(99.117.851.011)	5.003.298.133.184	3.219.605.214.270	10.123.785.496.443

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

(i) Góp vốn từ cổ đông không kiểm soát:

Đây là khoản góp vốn từ các cổ đông không kiểm soát của Công ty Prime Land.

(ii) Đầu tư vào công ty con mới:

Trong tháng 4 năm 2017, Công ty đã hoàn thành việc nhận chuyển nhượng 96,80% cổ phần của Công ty Mỹ Trì từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ. Theo đó, Công ty Mỹ Trì trở thành công ty con của Công ty, lợi ích của cổ đông không kiểm soát tăng thêm 53 tỷ VND và quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu giảm 50 tỷ VND.

Trong tháng 5 năm 2017, Công ty và các công ty con đã hoàn thành việc nhận chuyển nhượng 91,48% cổ phần Công ty Prime Land từ các cá nhân. Theo đó, Công ty Prime Land trở thành công ty con của Công ty và lợi ích của cổ đông không kiểm soát tăng thêm 54 tỷ VND.

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>
	<i>Giá trị</i>
Số đầu năm	(2.768.622.679.306)
Phát sinh từ giao dịch hợp nhất kinh doanh với Công ty Mỹ Trì (Thuyết minh số 4.1)	(50.184.876.756)
Giảm do giao dịch thoái vốn và mất kiểm soát trong Công ty Vinpearlland (Thuyết minh số 4.3)	2.719.689.705.051
Số cuối năm	(99.117.851.011)

27.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm	2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
Số cuối năm	2.000.000.000.000	2.000.000.000.000

27.3 Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 10.000 VND/cổ phiếu).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. DOANH THU

28.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng doanh thu	15.297.312.397.141	11.217.376.095.522
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản (i)</i>	12.780.318.223.633	9.339.339.587.138
<i>Doanh thu hoạt động vui chơi giải trí</i>	1.334.428.299.282	190.545.532.140
<i>Doanh thu bán hàng tại các cửa hàng bán lẻ</i>	875.032.962.332	538.750.231.729
<i>Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ khác (ii)</i>	263.340.348.860	132.859.502.428
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan</i>	-	987.473.153.808
<i>Doanh thu khác</i>	44.192.563.034	28.408.088.279
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	15.297.312.397.141	11.217.376.095.522
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu đối với bên khác</i>	15.126.637.985.674	11.121.295.683.197
<i>Doanh thu đối với bên liên quan</i>	170.674.411.467	96.080.412.325

- (i) Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản chủ yếu phát sinh từ việc chuyển nhượng các căn hộ và biệt thự thuộc Dự án Vinhomes Times City, Vinhomes Green Bay, Vinhomes Thăng Long và với trung tâm thương mại Vincom Biên Hòa.
- (ii) Đây chủ yếu là doanh thu từ việc cho thuê gian hàng, văn phòng và cung cấp các dịch vụ liên quan tại Dự án Vinhomes Times City và các trung tâm thương mại của Công ty Sinh Thái.

28.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi tiền gửi và cho vay	541.879.952.178	49.048.942.251
Thu nhập từ thanh lý các khoản đầu tư	421.805.183.687	410.698.503.868
Cổ tức được chia	-	144.000.000.000
Thu nhập tài chính khác	-	216.385.093.238
Lãi chênh lệch tỷ giá	582.910.448	1.901.972.373
TỔNG CỘNG	964.268.046.313	822.034.511.730

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập từ cho thuê bất động sản đầu tư	263.340.348.860	132.859.502.428
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(275.439.560.242)	(135.463.397.211)
Thu nhập từ kinh doanh bất động sản đầu tư	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	8.499.524.190.215	5.238.626.253.734
Chi phí từ việc cho thuê bất động sản đầu tư và các chi phí khác	275.439.560.242	135.463.397.211
Giá vốn hàng bán tại các cửa hàng bán lẻ	731.683.524.494	376.711.492.169
Giá vốn hoạt động vui chơi giải trí	597.365.670.084	191.243.640.856
Giá vốn cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan	-	808.499.666.278
Giá vốn khác	26.609.586.172	13.014.735.704
TỔNG CỘNG	<u>10.130.622.531.207</u>	<u>6.763.559.185.952</u>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm		
Phí tư vấn cho các căn hộ bàn giao	439.351.202.198	423.204.126.778
Chi phí hoa hồng môi giới	285.273.803.137	267.412.079.609
Chi phí thuê mặt bằng bán lẻ	223.080.732.256	194.818.980.130
Phí sử dụng thương hiệu Vinhomes	139.032.120.079	99.112.805.363
Chi phí quảng cáo tiếp thị	106.024.427.253	74.992.282.788
Chi phí bán hàng khác	393.047.268.198	238.795.016.623
	<u>1.585.809.553.121</u>	<u>1.298.335.291.291</u>
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	167.532.596.621	306.145.406.078
Chi phí nhân viên quản lý	102.413.761.345	277.541.877.662
Chi phí khấu hao tài sản cố định	86.413.850.614	96.308.970.161
Chi phí tài trợ	52.702.865.528	174.580.925.789
Chi phí quản lý khác	43.449.984.887	29.297.556.029
	<u>452.513.058.995</u>	<u>883.874.735.719</u>
TỔNG CỘNG	<u>2.038.322.612.116</u>	<u>2.182.210.027.010</u>

31. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí lãi vay	901.949.220.589	384.720.077.362
Lỗ từ hoạt động thanh lý khoản đầu tư	733.888.966.909	559.506.689.732
Lỗ chênh lệch tỷ giá	16.182.190.389	1.661.845.568
Chi phí tài chính khác	396.777.481	774.569.023
TỔNG CỘNG	<u>1.652.417.155.368</u>	<u>946.663.181.685</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập khác		
Phạt vi phạm hợp đồng	42.910.278.443	11.333.993.505
Lãi từ hoạt động góp vốn đầu tư	-	14.403.318.072
Nhận tài trợ	-	147.999.348.415
Thu nhập khác	48.896.564.677	7.812.623.414
	<u>91.806.843.120</u>	<u>181.549.283.406</u>
Chi phí khác		
Chi phí thanh lý tài sản (i)	277.174.546.052	17.754.174.885
Phạt hành chính và phạt vi phạm hợp đồng	53.517.649.674	18.657.272.291
Chi phí khác	4.397.801.825	2.042.911.178
	<u>335.089.997.551</u>	<u>38.454.358.354</u>
(LỖ)/LỢI NHUẬN KHÁC THUẦN	<u>(243.283.154.431)</u>	<u>143.094.925.052</u>

(i) Bao gồm lỗ thanh lý tài sản tại các chuỗi cửa hàng của Công ty VinDS và lỗ thanh lý bất động sản đầu tư của Công ty Sinh Thái như đã trình bày ở Thuyết minh số 13 và Thuyết minh số 15.

33. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí phát triển bất động sản để bán	16.991.616.474.014	7.307.158.644.106
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.886.926.780.572	1.706.974.135.627
Chi phí nguyên vật liệu	889.244.379.883	619.285.512.762
Chi phí khấu hao và hao mòn	410.151.852.498	355.233.525.481
Chi phí nhân công	309.607.229.539	738.653.335.747
Chi phí khác	173.490.710.616	286.996.449.611
TỔNG CỘNG	<u>20.661.037.427.122</u>	<u>11.014.301.603.334</u>

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty và các công ty con trong năm là 20% lợi nhuận chịu thuế.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

34.1 Chi phí thuế TNDN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành (Thu nhập)/chi phí thuế TNDN hoãn lại	574.855.234.140 (31.562.245.294)	585.985.392.868 1.621.267.702
TỔNG CỘNG	543.292.988.846	587.606.660.570

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	2.108.782.048.600	2.794.905.785.692
Thuế TNDN tính theo thuế suất của Công ty	421.756.409.720	558.981.157.138
Lỗi của các công ty con	117.323.994.254	101.254.030.318
Ảnh hưởng của các mức thuế suất khác nhau áp dụng cho các công ty con	(98.247.010.299)	502.588.223
Ảnh hưởng của các giao dịch mua bán, chuyển nhượng cổ phần trên báo cáo tài chính hợp nhất	70.704.162.764	(34.582.774.061)
Chênh lệch giá vốn hàng bán giữa báo cáo tài chính riêng và báo cáo tài chính hợp nhất	42.236.809.853	-
Điều chỉnh thuế TNDN của các công ty con	(21.986.803.707)	-
Lỗi năm trước chuyển sang	(18.344.184.968)	-
Phần lỗ/(lãi) trong công ty liên kết	17.630.588.346	(100.966.529.607)
Lợi thế thương mại phân bổ trên báo cáo tài chính hợp nhất	13.991.914.220	7.533.802.092
Thu nhập từ cổ tức	(6.540.000.000)	(28.800.000.000)
Chi phí không hợp lý, hợp lệ	2.281.304.482	20.102.958.792
Chi phí lãi vay ứng với phần vốn chưa góp đủ	20.565.934	6.055.110
Lỗi từ các hoạt động kinh doanh không được bù trừ	-	63.575.372.565
Điều chỉnh khác	2.465.238.247	-
Chi phí thuế TNDN	543.292.988.846	587.606.660.570

34.2 Thuế TNDN hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

34.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

Đơn vị tính: VND

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Doanh thu cho thuê dài hạn ghi nhận một lần	24.041.041.601	-	24.041.041.601	-
Chi phí trả nợ trước hạn trích trước và doanh thu chưa thực hiện của dịch vụ trông giữ xe	7.939.927.647	3.907.202.747	4.032.724.900	3.907.202.747
Chi phí bán hàng phục vụ dự án bất động sản	7.763.011.588	4.347.971.278	3.488.478.793	(5.528.470.449)
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại thuần	39.743.980.836	8.255.174.025		
Thu nhập/(chi phí) thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh hợp nhất			31.562.245.294	(1.621.267.702)

Lỗi chuyển sang từ năm trước

Công ty và các công ty con được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty và các công ty con có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 1.602.149.409.988 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 1.047.510.394.385 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

<i>Năm phát sinh</i>	<i>Có thể chuyển lỗ đến năm</i>	<i>Lỗ tính thuế</i>	<i>Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2017</i>	<i>Không được chuyển lỗ</i>	<i>Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2017</i>
2014	2019	94.423.077.231	(94.423.077.231)	-	-
2015	2020	89.015.408.311	-	-	89.015.408.311
2016	2021	910.777.701.314	(44.003.166.210)	-	866.774.535.104
2017	2022	646.359.466.573	-	-	646.359.466.573
TỔNG CỘNG		1.740.575.653.429	(138.426.243.441)	-	1.602.149.409.988

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

			<i>Đơn vị tính: VND</i>	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Gốc vay phải trả	(14.024.758.494.445)	(7.115.454.052.469)
		Trả gốc vay	14.233.593.670.344	7.143.010.876.570
		Chuyển nhượng cổ phần phải thu	9.828.660.610.678	-
		Chuyển nhượng cổ phần đã thu	(6.408.829.200)	-
		Chuyển tiền vào tài khoản quản lý tiền tập trung	4.712.763.476.758	4.016.551.091.373
		Nhận lại tiền từ tài khoản quản lý tiền tập trung	(4.675.025.484.962)	(4.411.856.390.150)
		Chuyển nhượng cổ phần phải trả	(4.386.006.520.000)	(4.415.561.419.672)
		Chuyển nhượng cổ phần đã trả	4.386.006.520.000	4.415.561.419.672
		Cho vay phải thu	679.000.000.000	2.650.000.000.000
		Cho vay đã thu	(2.939.000.000.000)	(2.185.800.000.000)
		Lãi vay phải trả	(383.755.364.118)	(221.346.947.349)
		Lãi vay đã trả	603.164.309.832	77.919.164.071
		Phí sử dụng thương hiệu Vinhomes phải trả	(129.985.738.053)	(109.024.085.899)
		Phí sử dụng thương hiệu Vinhomes đã trả	238.356.726.618	653.097.334
		Phí quản lý chung phải trả	(54.328.334.559)	(103.570.310.538)
		Phí quản lý chung đã trả	90.912.897.161	61.088.590.304
		Lãi vay phải thu	82.422.277.777	33.345.394.445
		Lãi vay đã thu	(84.678.310.334)	(36.752.372.223)
		Chuyển trả công ty mẹ chi hộ tiền tài trợ	80.200.000.000	-
		Phí dịch vụ hỗ trợ phát triển bất động sản phải trả	-	(17.837.816.307)
Phí dịch vụ hỗ trợ phát triển bất động sản đã trả	2.498.585.780	15.339.230.527		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

Đơn vị tính: VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Vicentra	Công ty trong cùng Tập đoàn	Gốc vay phải trả	(3.150.000.000.000)	-
		Trả gốc vay	2.290.000.000.000	-
		Lãi vay phải trả	(62.288.333.332)	-
		Lãi vay đã trả	11.433.333.333	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc ("Công ty Du lịch Phú Quốc")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Gốc vay phải trả	-	(2.150.000.000.000)
		Trả gốc vay	2.110.000.000.000	40.000.000.000
		Lãi vay phải trả	(105.550.083.333)	(49.151.666.666)
		Lãi vay đã trả	6.000.000.000	-
		Chuyển nhượng cổ phần phải trả	-	(409.838.070.000)
		Chuyển nhượng cổ phần đã trả	-	409.838.070.000
		Bán tài sản phải thu	-	80.297.577.645
		Bán tài sản đã thu	-	(80.297.577.645)
		Chi phí hợp tác kinh doanh phải trả	-	(25.034.178.487)
		Chi phí hợp tác kinh doanh đã trả	-	37.397.809.768
Công ty TNHH MTV Thương mại Đầu tư và Phát triển Thời Đại ("Công ty Thời Đại")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay phải thu	1.840.000.000.000	-
		Cho vay đã thu	(210.000.000.000)	-
		Lãi vay phải thu	45.888.888.889	-
		Lãi vay đã thu	(2.333.333.334)	-
Công ty Du lịch Cần Giờ	Công ty trong cùng Tập đoàn	Gốc vay phải trả	(1.630.000.000.000)	-
		Trả gốc vay	1.630.000.000.000	-
		Chuyển nhượng cổ phần phải trả	(81.743.910.000)	-
		Lãi vay phải trả	(42.781.666.667)	-
		Lãi vay đã trả	42.781.666.667	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

Đơn vị tính: VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát ("Công ty Tân Liên Phát")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay phải thu	1.160.000.000.000	-		
		Cho vay đã thu	(806.000.000.000)	-		
		Gốc vay phải trả	-	(900.000.000.000)		
		Trả gốc vay	900.000.000.000	-		
		Lãi vay phải thu	25.096.944.443	-		
		Lãi vay đã thu	(3.919.999.999)	-		
		Lãi vay phải trả	(777.777.778)	(14.913.888.888)		
		Lãi vay đã trả	9.158.333.333	-		
		Nhận tiền tài trợ	-	192.358.933.030		
		Tiền thuê phải trả	-	(32.482.568.846)		
		Tiền thuê đã trả	-	27.842.201.868		
		Nhận ứng trước để cung cấp dịch vụ	-	(23.613.602.195)		
		Công ty Cổ phần Bất động sản Xavinco	Công ty trong cùng Tập đoàn	Gốc vay phải trả	(1.070.000.000.000)	-
Trả gốc vay	303.000.000.000			-		
Lãi vay phải trả	(47.825.361.113)			-		
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn			Gốc vay phải trả	(680.000.000.000)	-
				Trả gốc vay	1.040.000.000.000	-
				Lãi vay phải trả	(16.616.582.177)	-
Lãi vay đã trả	8.153.582.177			-		
Cổ tức phải thu	-	144.000.000.000				
Cổ tức đã thu	-	(144.000.000.000)				
Công ty TNHH Một thành viên Vinschool ("Công ty Vinschool")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Gốc vay phải trả	(1.040.000.000.000)	-		
		Trả gốc vay	305.000.000.000	-		
		Doanh thu chia sẻ từ dịch vụ giáo dục và cho thuê phải thu	44.202.542.255	28.062.814.968		
		Doanh thu chia sẻ từ dịch vụ giáo dục và cho thuê đã thu	(40.979.533.779)	-		
		Lãi vay phải trả	(17.084.861.112)	-		
		Phí dịch vụ bán kèm căn hộ phải trả	(2.941.664.000)	(16.510.620.000)		
		Phí dịch vụ bán kèm căn hộ đã trả	2.941.664.000	16.510.620.000		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce ("Công ty Vincommerce")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí mua hàng phải trả Chi phí mua hàng đã trả Phí dịch vụ, mua vật tư, máy móc phải trả Phí dịch vụ, mua vật tư, máy móc đã trả Doanh thu cho thuê văn phòng phải thu Doanh thu cho thuê văn phòng đã thu Phí tư vấn bán hàng phải trả Phí tư vấn bán hàng đã trả	(923.277.752.028) 953.042.807.463 (187.073.531.711) 95.141.401.241 27.112.781.944 (24.553.504.798) (3.276.458.798) 2.034.715.311	(821.806.993.103) 702.904.454.135 - - 24.830.480.856 (24.830.480.856) - -
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng ("Công ty Sài Đồng")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Gốc vay phải trả Trả gốc vay Cho vay phải thu Cho vay đã thu Nhận vốn góp Lãi vay phải trả Lãi vay đã trả Thu hộ phải trả Thu hộ đã trả Chuyển nhượng cổ phần phải thu Chuyển nhượng cổ phần đã thu	(450.000.000.000) 855.844.385.803 240.000.000.000 (240.000.000.000) (28.111.000.000) (12.937.000.942) 22.127.279.211 - - - -	(405.844.385.803) - - - - (9.190.278.269) - (56.841.420.000) 56.841.420.000 44.255.614.197 (44.255.614.197)
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm	Công ty trong cùng Tập đoàn	Gốc vay phải trả Trả gốc vay Lãi vay phải trả Lãi vay đã trả	(760.000.000.000) 520.000.000.000 (9.416.944.446) 6.718.055.556	- - - -
Công ty TNHH Metropolis Hà Nội	Công ty trong cùng Tập đoàn	Gốc vay phải trả Trả gốc vay Lãi vay phải trả	(700.000.000.000) 80.000.000.000 (33.953.888.888)	- - -
Công ty Cổ phần Sách Việt Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả gốc vay	600.000.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty TNHH Sản xuất và Kinh doanh Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Gốc vay phải trả Trả gốc vay Lãi vay phải trả Lãi vay đã trả	(600.000.000.000) 600.000.000.000 (12.835.277.778) 12.835.277.778	- - - -
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia ("Công ty Thành phố Hoàng Gia")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chuyển nhượng cổ phần phải trả Chuyển nhượng cổ phần đã trả	(543.285.718.500) 543.285.718.500	- -
Công ty TNHH Xalivico	Công ty trong cùng Tập đoàn	Gốc vay phải trả Trả gốc vay Lãi vay phải trả	(255.000.000.000) 1.000.000.000 (13.424.833.334)	- - -
Công ty VinAcademy	Công ty trong cùng Tập đoàn	Gốc vay phải trả Trả gốc vay Lãi vay phải trả	(250.000.000.000) 128.500.000.000 (15.005.569.446)	- - -
Công ty Vinmec	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay phải thu Góp vốn	170.000.000.000 -	- 283.677.400.000
Công ty Ngôi Sao Phương Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả gốc vay Lãi vay phải trả Chuyển nhượng cổ phần phải thu	96.300.000.000 (42.544.191.667) 32.665.960.000	- - -
Quý Thiện Tâm	Tổ chức cùng chủ sở hữu	Tạm ứng chi phí từ thiện Chi phí từ thiện đã trả	91.382.084.246 -	- 7.857.449.500
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cổ tức được chia phải thu Cổ tức đã nhận Góp vốn Chi hộ đã trả	80.947.254.143 (80.947.254.143) - -	- - 117.851.000.000 40.000.000.000
Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Vincom ¹	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí mua hàng phải trả Chi phí mua hàng đã trả Chi phí xây dựng phải trả Chi phí xây dựng đã trả	(55.464.683.115) 26.104.473.687 (8.269.731.574) 9.905.402.063	- - (82.001.386.184) 13.870.135.945

¹ Trong năm 2017, Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 6 đã được sáp nhập vào Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 1. Cũng trong năm 2017, Công ty TNHH Quản lý xây dựng Vincom 1 được đổi tên thành Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Vincom.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc ("Công ty VCR Miền Bắc")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ quản lý điện tích cho thuê phải trả	(55.374.861.494)	(116.003.758.629)
		Phí dịch vụ quản lý điện tích cho thuê đã trả	54.197.231.925	174.057.450.182
		Doanh thu cho thuê văn phòng phải thu	13.568.630.283	14.758.892.527
		Doanh thu cho thuê văn phòng đã thu	(13.652.642.733)	(14.613.638.124)
		Thanh lý tài sản, công cụ dụng cụ phải thu	-	49.483.544.510
		Thanh lý tài sản, công cụ dụng cụ đã thu	-	(46.495.339.339)
		Chuyển nhượng nhà sinh hoạt cộng đồng và quyền sử dụng đất phải trả	-	(29.747.276.212)
		Chuyển nhượng nhà sinh hoạt cộng đồng và quyền sử dụng đất đã trả	-	29.747.276.212
Công ty Vinservice ¹	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí xây dựng phải trả	(11.215.946.108)	(303.614.684.478)
		Chi phí xây dựng đã trả	24.490.003.190	217.131.962.410
Công ty Cổ phần Đồng Phú Hưng - Bình Thuận	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay phải thu	-	482.100.000.000
		Cho vay đã thu	-	(4.759.035.578.459)
		Điều chuyển gốc vay sang Công ty Hưng Phú	-	(339.728.767.601)
		Thu hộ phải trả	-	(303.873.570.000)
		Thu hộ đã trả	-	303.873.570.000
		Lãi vay phải thu	-	222.152.168.210
		Lãi vay đã thu	-	(243.844.973.765)
		Thu gốc cho vay từ bù trừ công nợ ba bên	-	(154.335.653.940)
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom ("Công ty Bảo vệ Vincom")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chuyển nhượng cổ phần phải trả	-	(409.838.070.000)
		Chuyển nhượng cổ phần đã trả	-	409.838.070.000
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Vinhomes 1	Công ty trong cùng Tập đoàn (cho đến ngày 8 tháng 5 năm 2017)	Phí tư vấn, môi giới và quảng cáo phải trả	-	(37.266.446.661)
		Phí tư vấn, môi giới và quảng cáo đã trả	-	9.866.831.344

¹ Tên trước đây là Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 3.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm VND</i>	<i>Số đầu năm VND</i>
Phải thu khách hàng ngắn hạn (Thuyết minh số 6.1)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Chuyển nhượng cổ phần phải thu	9.822.251.781.478	-
Công ty Ngôi Sao Phương Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chuyển nhượng cổ phần phải thu	32.665.960.000	-
Công ty Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu doanh thu chia sẻ từ dịch vụ giáo dục	6.025.154.038	2.802.145.562
Công ty Vincommerce	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ cung cấp dịch vụ	2.559.277.146	6.648.417.327
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ doanh thu cho thuê và các dịch vụ liên quan	1.590.576.173	-
Công ty VCR Miền Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu tiền cho thuê bất động sản	1.587.730.744	-
Công ty TNHH Sản xuất và Kinh doanh Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng	1.547.810.047	-
Công ty VCR Miền Bắc	Công ty trong cùng Tập đoàn	Tiền thuê phải thu	1.093.419.580	1.184.932.030
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Thương mại BFF	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí quản lý	208.121.676	3.799.353.311
Công ty Vinpearl ¹	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ cung cấp dịch vụ	-	3.160.576.180
Các công ty khác Tập đoàn	trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ cung cấp dịch vụ	1.541.513.198	-
			9.871.071.344.080	17.595.424.410

¹ Đây là số dư của Công ty TNHH Vinpearl Nha Trang, đã được sáp nhập vào Công ty Vinpearl vào ngày 3 tháng 1 năm 2017.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm VND</i>	<i>Số đầu năm VND</i>
Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 6.2)				
Quý Thiện Tâm	Tổ chức cùng chủ sở hữu	Chi phí từ thiện	92.448.663.563	1.066.579.317
Công ty Vincommerce	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước tiền vật liệu xây dựng	6.040.636.752	-
		Trả trước tiền mua hàng hóa và thuê dịch vụ	3.520.314.840	-
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Trả trước tiền phí quản lý	3.726.870.242	-
Công ty VCR Miền Bắc	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước phí quản lý, thuê mặt bằng	441.652.547	6.308.890.460
Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước chi phí xây dựng	-	2.429.982.736
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Trả trước khác cho người bán	1.898.444.772	-
			108.076.582.716	9.805.452.513
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu tiền chuyển vào tài khoản của công ty mẹ theo chương trình quản lý tiền tập trung	53.070.861.526	15.332.869.730
		Phải thu lãi vay	-	2.256.032.557
Công ty Thời Đại	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu lãi vay	43.555.555.555	-
Công ty Tân Liên Phát	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu lãi vay	23.094.166.666	-
Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu do điều chỉnh quyết toán	16.043.403.463	-
Công ty VCR Miền Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ đặt cọc cho thuê văn phòng và trung tâm thương mại	3.912.295.197	-
Công ty VCR Miền Bắc	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ đặt cọc cho thuê văn phòng và trung tâm thương mại	3.000.285.150	-
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ đặt cọc cho thuê văn phòng và trung tâm thương mại	2.312.231.832	-
Công ty Vinmec	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu lãi vay	386.944.440	-
Công ty Cổ phần Năng lượng Hải Linh	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu lãi vay	-	58.810.334
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác	-	1.648.089.786
			145.375.743.829	19.295.802.407

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm VND</i>	<i>Số đầu năm VND</i>
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 20.1)				
Công ty Vincommerce	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ, mua vật tư, máy móc phải trả	92.832.889.672	900.759.202
		Phải trả phí tư vấn bán hàng	1.241.743.487	-
		Phải trả về mua hàng hóa	-	29.765.055.435
Công ty Du lịch Cần Giờ	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chuyển nhượng cổ phần phải trả	81.743.910.000	-
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Chi phí dịch vụ, mua thẻ, vật tư phải trả	32.043.746.050	-
		Phải trả lãi vay	8.272.516.470	-
		Phải trả điểm tích lũy VinID	4.488.851.062	1.277.185.499
		Mua thẻ quà tặng phải trả	2.202.904.000	-
		Phí sử dụng thương hiệu Vinhomes phải trả	-	108.370.988.565
		Phí dịch vụ quản lý chung phải trả	-	36.584.562.602
		Phí dịch vụ hỗ trợ phát triển bất động sản phải trả	-	2.498.585.780
Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ và tư vấn phải trả	29.360.209.428	-
		Phải trả chi phí xây dựng và giám sát thi công	2.320.691.507	-
Công ty Vinservice	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ tổng thầu xây dựng phải trả	21.258.330.006	34.532.387.088
		Phải trả khác	3.008.149.337	-
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi đặt cọc hợp đồng hợp tác kinh doanh trung tâm thương mại	1.457.000.000	-
		Phải trả thuê mặt bằng và dịch vụ liên quan	-	56.167.621.037
		Phải trả khác	200.251.920	-
Công ty VCR Miền Bắc	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí thuê mặt bằng trung tâm thương mại phải trả	773.020.244	3.492.186.275
		Phải trả khác	3.437.883.274	-
Công ty VCR Miền Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả thuê mặt bằng và dịch vụ liên quan	-	13.355.329.431
		Phải trả khác	50.716.600	-
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Vinhomes 1	Công ty trong cùng Tập đoàn (cho đến ngày 8 tháng 5 năm 2017)	Phí dịch vụ quản lý chung cư và phí môi giới phải trả	-	27.500.000.000
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải trả về mua hàng hóa, dịch vụ khác	10.712.513.095	25.891.554.098
			295.405.326.152	340.336.215.012
Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh số 20.2)				
Công ty Tân Liên Phát	Công ty trong cùng Tập đoàn	Tạm ứng để mua hàng hóa	-	27.132.974.671
			-	27.132.974.671

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm VND</i>	<i>Số đầu năm VND</i>
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 22)				
Công ty Du lịch Phú Quốc	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	148.701.749.999	49.151.666.666
Công ty Ngôi Sao Phương Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	79.742.172.223	37.197.980.556
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Lãi vay phải trả	64.190.805.600	283.599.751.314
Công ty Vicentra	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	50.854.999.999	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Xavinco	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	47.825.361.113	-
Công ty TNHH Metropolis Hà Nội	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	33.953.888.888	-
Công ty Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	17.084.861.112	-
Công ty VinAcademy	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	15.005.569.446	-
Công ty TNHH Xalivico	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	13.424.833.334	-
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	2.698.888.890	-
Công ty Vinpearl ¹	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	-	11.138.750.002
Công ty Sài Đồng	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	-	9.190.278.269
Công ty Tân Liên Phát	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	-	8.380.555.555
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hòn Tre	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	-	1.429.749.998
Công ty TNHH Đầu tư Cam Ranh	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	-	1.170.555.554
Công ty Bảo vệ Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí dịch vụ bảo vệ phải trả	-	144.173.333
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Chi phí phải trả ngắn hạn khác	10.917.277.785	239.660.000
			484.400.408.389	401.643.121.247

¹ Đây là số dư của Công ty Cổ phần Vinpearl Quy Nhơn, đã được sáp nhập vào Công ty Vinpearl vào ngày 3 tháng 1 năm 2017.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm VND</i>	<i>Số đầu năm VND</i>
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 24)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Vincom	Công ty mẹ	Phải trả lãi vay	39.938.694.445	-
		Thu chi hộ phải trả	2.262.768.400	83.610.228.125
		Phải trả khác	108.477.993	-
	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí chi hộ phải trả	4.905.694.998	-
		Phí dịch vụ phải trả	2.384.992.237	-
Công ty Du lịch Phú Quốc	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả khác	-	11.477.905.609
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phí dịch vụ phải trả	2.276.901.004	1.330.799.504
			51.877.529.077	96.418.933.238

35.3 Chi tiết các khoản cho các bên liên quan vay (Thuyết minh số 7)

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số dư vay VND</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Công ty Thời Đại	Công ty trong cùng Tập đoàn	840.000.000.000	7	Ngày 25 tháng 10 năm 2018	Không có
		790.000.000.000	7	Ngày 16 tháng 5 năm 2018	Không có
Công ty Tân Liên Phát	Công ty trong cùng Tập đoàn	555.000.000.000	7	Ngày 19 tháng 7 năm 2018	Không có
		329.000.000.000	7	Ngày 27 tháng 12 năm 2018	Không có
Công ty Vinmec	Công ty trong cùng Tập đoàn	170.000.000.000	7	Ngày 19 tháng 12 năm 2018	Không có
		2.684.000.000.000			

Chi tiết các khoản cho vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2016:

<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 Cổ phần Năng lượng Hải Linh	Công ty mẹ	2.260.000.000.000	7	Ngày 27 tháng 6 năm 2017	Không có
		390.000.000.000	7	Ngày 21 tháng 6 năm 2017	Không có
	Công ty trong cùng Tập đoàn	4.200.738.202	7	Ngày 21 tháng 10 năm 2017	Không có
		2.654.200.738.202			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số dư vay VND</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	1.500.000.000.000	7	Ngày 25 tháng 12 năm 2018	Không có
Công ty Vicentra	Công ty trong cùng Tập đoàn	660.000.000.000	7	Ngày 14 tháng 12 năm 2018	Không có
Công ty Cổ phần Bất động sản Xavinco	Công ty trong cùng Tập đoàn	860.000.000.000	7	Ngày 15 tháng 7 năm 2018	Không có
Công ty Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	767.000.000.000	7	Ngày 4 tháng 4 năm 2018	Không có
Công ty TNHH Metropolis Hà Nội	Công ty trong cùng Tập đoàn	735.000.000.000	7	Ngày 21 tháng 8 năm 2018	Không có
Công ty Ngôi Sao Phương Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	620.000.000.000	7	Ngày 5 tháng 4 năm 2018	Không có
Công ty Thành phố Hoàng Gia	Công ty trong cùng Tập đoàn	510.000.000.000	7	Ngày 21 tháng 2 năm 2018	Không có
Công ty TNHH Xalivico	Công ty trong cùng Tập đoàn	420.000.000.000	7	Ngày 13 tháng 10 năm 2018	Không có
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm	Công ty trong cùng Tập đoàn	254.000.000.000	7	Ngày 5 tháng 4 năm 2018	Không có
Công ty VinAcademy	Công ty trong cùng Tập đoàn	240.000.000.000	7	Ngày 16 tháng 5 năm 2018	Không có
Công ty Tây Tăng Long	Công ty trong cùng Tập đoàn	121.500.000.000	7	Ngày 9 tháng 1 năm 2018	Không có
		12.090.490.328	7	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Không có
		<u>6.699.590.490.328</u>			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

35.4 Chi tiết các khoản đi vay các bên liên quan (tiếp theo)

Chi tiết các khoản đi vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2016:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	2.768.435.175.899	7	Ngày 31 tháng 1 năm 2017	Không có
		316.008.000.000	7	Ngày 9 tháng 6 năm 2017	Không có
		308.000.000.000	7	Ngày 28 tháng 4 năm 2017	Không có
		143.000.000.000	7	Ngày 8 tháng 6 năm 2017	Không có
		130.000.000.000	7	Ngày 29 tháng 1 năm 2017	Không có
		91.000.000.000	7	Ngày 26 tháng 3 năm 2017	Không có
		60.000.000.000	7	Ngày 9 tháng 6 năm 2017	Không có
57.000.000.000	7	Ngày 26 tháng 3 năm 2017	Không có		
2.110.000.000.000	7	Ngày 5 tháng 3 năm 2017	Không có		
Công ty Du lịch Phú Quốc	Công ty trong cùng Tập đoàn				
Công ty Tân Liên Phát	Công ty trong cùng Tập đoàn	900.000.000.000	7	Ngày 14 tháng 3 năm 2017	Không có
Công ty Ngôi sao Phương Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	606.300.000.000	7	Ngày 22 tháng 2 năm 2017	Không có
Công ty Cổ phần Sách Việt Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	600.000.000.000	7	Ngày 13 tháng 7 năm 2017	Không có
Công ty Sài Đồng	Công ty trong cùng Tập đoàn	405.844.385.803	7	Ngày 5 tháng 9 năm 2017	Không có
Công ty Cổ phần Vinpearl Quy Nhơn ¹	Công ty trong cùng Tập đoàn	335.000.000.000	7	Ngày 14 tháng 7 năm 2017	Không có
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hòn Tre	Công ty trong cùng Tập đoàn	43.000.000.000	7	Ngày 14 tháng 7 năm 2017	Không có
Công ty TNHH Đầu tư Cam Ranh	Công ty trong cùng Tập đoàn	28.000.000.000	7	Ngày 14 tháng 7 năm 2017	Không có
Công ty TNHH Vinpearl Bãi Dài	Công ty trong cùng Tập đoàn	16.000.000.000	7	Ngày 14 tháng 7 năm 2017	Không có
Công ty Tây Tăng Long	Công ty trong cùng Tập đoàn	12.090.490.328	7	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Không có
		8.929.678.052.030			

¹ Tại ngày 3 tháng 1 năm 2017, Công ty Cổ phần Vinpearl Quy Nhơn đã được sáp nhập vào Công ty Vinpearl.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

36. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

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

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	1.409.642.043.514	1.648.549.290.410
Điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	-	-
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	<u>1.409.642.043.514</u>	<u>1.648.549.290.410</u>
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	200.000.000	200.000.000
Ảnh hưởng của cổ tức bằng cổ phiếu phát hành trong tháng 1 năm 2018	400.000.000	400.000.000
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	<u>600.000.000</u>	<u>600.000.000</u>

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước (Trình bày lại)</i>
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.349	2.748
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	2.349	2.748

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

37. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Để phục vụ mục đích quản lý, Công ty và các công ty con được tổ chức thành các bộ phận kinh doanh dựa trên loại hình sản phẩm và dịch vụ cung cấp, và bao gồm các bộ phận kinh doanh như sau:

- ▶ Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản: bao gồm hoạt động chuyển nhượng các căn hộ tại dự án bất động sản của Công ty và các công ty con, cung cấp dịch vụ cho thuê quầy hàng, văn phòng tại các trung tâm thương mại và cung cấp các dịch vụ liên quan tại bất động sản đầu tư của Công ty và các công ty con;
- ▶ Kinh doanh dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan: bao gồm cung cấp dịch vụ khám, chữa bệnh và các dịch vụ liên quan khác tại Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec;
- ▶ Kinh doanh dịch vụ bán lẻ: bao gồm cung cấp hàng hóa tại các cửa hàng bán lẻ;
- ▶ Kinh doanh vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan: bao gồm dịch vụ công viên theo chủ đề, làng ẩm thực và các dịch vụ tham quan du lịch khác; và
- ▶ Các hoạt động kinh doanh khác: bao gồm cung cấp dịch vụ giáo dục, cung cấp nước sạch và các dịch vụ khác.

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

37. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, chi phí và một số tài sản của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày như sau:

	Kinh doanh chuyên nhượng bất động sản và dịch vụ liên quan	Kinh doanh dịch vụ vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	Kinh doanh dịch vụ bán lẻ	Hoạt động kinh doanh khác	Điều chỉnh và loại trừ	Tổng cộng
	<i>Đơn vị tính: VND</i>					
Doanh thu						
Doanh thu cho bên thứ ba	13.448.701.163.283	1.334.428.299.282	875.032.962.332	44.192.563.034	-	15.702.354.987.931
Doanh thu giữa các bộ phận (1)	4.049.863.993	-	-	-	(4.049.863.993)	-
Tổng doanh thu thuần	13.452.751.027.276	1.334.428.299.282	875.032.962.332	44.192.563.034	(4.049.863.993)	15.702.354.987.931
Kết quả hoạt động kinh doanh						
Chi phí khấu hao	174.357.574.333	144.603.615.904	91.190.662.261	-	-	410.151.852.498
Phần được hưởng từ lợi nhuận của công ty liên kết	89.599.543.793	-	-	(177.752.485.525)	-	(88.152.941.732)
Thu nhập/(lỗ) trước thuế theo bộ phận (2)	2.773.518.124.985	706.407.350.385	(453.344.238.306)	17.671.595.186	(935.470.783.650)	2.108.782.048.600
Tài sản						
Đầu tư vào công ty liên kết	-	-	-	9.443.697.124	-	9.443.697.124
Chi phí vốn tăng trong năm	2.385.198.418.497	303.317.677.818	125.529.767.513	123.610.743.108	-	2.937.656.606.936
Tổng tài sản (3)	36.464.658.824.899	-	424.921.785.355	1.287.426.887.520	13.126.811.528.281	51.303.819.026.055
Tổng nợ phải trả (4)	30.596.093.028.186	-	814.544.224.910	-	9.769.396.276.516	41.180.033.529.612

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

37. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

1. Doanh thu nội bộ được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.
2. Lợi nhuận của từng bộ phận không bao gồm các khoản mục sau:

Đơn vị tính: VND

Doanh thu tài chính	964.268.046.313
Chi phí tài chính	(1.652.417.155.368)
Thu nhập khác	91.806.843.120
Chi phí khác	(335.089.997.551)
Chi phí dự phòng của khoản cho vay	(4.909.980.570)
TỔNG CỘNG	(936.342.244.056)

Loại trừ:

Thu nhập giữa các bộ phận	871.460.406
	(935.470.783.650)

3. Tài sản của từng bộ phận không bao gồm các khoản mục sau vì những tài sản này được quản lý tập trung:

Đơn vị tính: VND

Phải thu về cho vay ngắn hạn	9.477.028.513.431
Phải thu về cho vay dài hạn	3.257.497.661
Tài sản ngắn hạn khác	206.578.466.985
Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi	(98.748.669.305)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trả trước	173.135.075.150
Thuế GTGT được khấu trừ	83.535.446.363
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	39.743.980.836
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(259.109.878.987)
Phải thu khác	1.755.862.686.147
Đầu tư tài chính dài hạn	1.745.528.410.000
TỔNG CỘNG	13.126.811.528.281

4. Nợ phải trả theo bộ phận không bao gồm các khoản mục sau vì những khoản nợ phải trả này được quản lý tập trung:

Đơn vị tính: VND

Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	230.506.823.635
Chi phí lãi vay trích trước	782.481.153.118
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	8.699.590.490.328
Dự phòng dài hạn	56.817.809.435
TỔNG CỘNG	9.769.396.276.516

Công ty và các công ty con theo dõi kết quả hoạt động một cách riêng biệt cho từng bộ phận kinh doanh cho mục đích ra quyết định phân bổ nguồn lực và đánh giá kết quả hoạt động. Kết quả hoạt động của từng bộ phận được đánh giá dựa trên lãi lỗ và được xác định một cách nhất quán với lãi lỗ của Công ty và các công ty con trên báo cáo tài chính hợp nhất. Tuy nhiên, hoạt động tài chính của Công ty và các công ty con (bao gồm chi phí tài chính và doanh thu tài chính) được theo dõi trên cơ sở tập trung và không phân bổ cho từng lĩnh vực kinh doanh.

Giá áp dụng cho các giao dịch giữa các bộ phận được xác định trên cơ sở thỏa thuận hợp đồng tương tự như giao dịch với các bên thứ ba. Doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh của các bộ phận bao gồm các giao dịch giữa các bộ phận. Các giao dịch này được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

37. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, chi phí và một số tài sản của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày như sau:

	<i>Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản và dịch vụ liên quan</i>	<i>Kinh doanh dịch vụ vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan</i>	<i>Kinh doanh dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan</i>	<i>Kinh doanh dịch vụ bán lẻ</i>	<i>Hoạt động kinh doanh khác</i>	<i>Điều chỉnh và loại trừ</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i>
Doanh thu							
Doanh thu cho bên thứ ba	9.472.199.089.566	190.545.532.140	987.473.153.808	538.750.231.729	28.408.088.279	-	11.217.376.095.522
Doanh thu giữa các bộ phận (1)	4.664.887.104	-	720.960.166	-	-	(5.385.847.270)	-
Tổng doanh thu thuần	9.476.863.976.670	190.545.532.140	988.194.113.974	538.750.231.729	28.408.088.279	(5.385.847.270)	11.217.376.095.522
Kết quả hoạt động kinh doanh							
Chi phí khấu hao	52.388.553.965	47.322.271.086	176.788.913.336	60.380.257.668	18.353.529.426	-	355.233.525.481
Phần được hưởng từ lợi nhuận của công ty liên kết	454.994.125.992	-	49.333.970.395	-	504.551.648	-	504.832.648.035
Thu nhập/(lỗ) trước thuế theo bộ phận (2)	3.433.542.490.666	(51.071.890.010)	(246.955.867.126)	(356.809.719.651)	-	16.200.771.813	2.794.905.785.692
Tài sản							
Đầu tư vào công ty liên kết	6.053.063.803.207	-	1.320.019.178.739	-	1.472.994.551.648	-	8.846.077.533.594
Chi phí vốn tăng trong năm	4.321.248.027.630	682.195.061.732	52.720.352.310	114.800.090.340	-	-	5.170.963.532.012
Tổng tài sản (3)	28.388.859.009.301	2.003.016.169.034	-	698.062.392.174	766.165.554.400	5.664.642.657.542	37.520.745.782.451
Tổng nợ phải trả (4)	17.102.987.661.607	230.839.254.107	-	232.129.056.875	-	10.405.847.662.752	27.971.803.635.341

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

37. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

1. Doanh thu nội bộ được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.
2. Lợi nhuận của từng bộ phận không bao gồm các khoản mục sau:

Đơn vị tính: VND

Doanh thu tài chính	822.034.511.730
Chi phí tài chính	(946.663.181.685)
Thu nhập khác	181.549.283.406
Chi phí khác	(38.454.358.354)
Chi phí dự phòng của khoản cho vay	(4.604.782.080)

TỔNG CỘNG **13.861.473.017**

Loại trừ:

Thu nhập giữa các bộ phận	2.339.298.796
---------------------------	---------------

16.200.771.813

3. Tài sản của từng bộ phận không bao gồm các khoản mục sau vì những tài sản này được quản lý tập trung:

Đơn vị tính: VND

Phải thu về cho vay ngắn hạn	3.122.655.962.694
Phải thu về cho vay dài hạn	3.989.915.115
Tài sản ngắn hạn khác	96.816.638.037
Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi	(8.733.688.735)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trả trước	115.369.577.568
Thuế GTGT được khấu trừ	98.942.332.623
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	8.255.174.025
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(8.386.879.738)
Phải thu khác	540.119.773.553
Đầu tư tài chính dài hạn	1.695.613.852.400

TỔNG CỘNG **5.664.642.657.542**

4. Nợ phải trả theo bộ phận không bao gồm các khoản mục sau vì những khoản nợ phải trả này được quản lý tập trung:

Đơn vị tính: VND

Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	672.182.791.882
Chi phí lãi vay trích trước	540.714.901.488
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	9.156.627.147.612
Dự phòng dài hạn	36.322.821.770

TỔNG CỘNG **10.405.847.662.752**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

37. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Công ty và các công ty con theo dõi kết quả hoạt động một cách riêng biệt cho từng bộ phận kinh doanh cho mục đích ra quyết định phân bổ nguồn lực và đánh giá kết quả hoạt động. Kết quả hoạt động của từng bộ phận được đánh giá dựa trên lãi lỗ và được xác định một cách nhất quán với lãi lỗ của Công ty và các công ty con trên báo cáo tài chính hợp nhất. Tuy nhiên, hoạt động tài chính của Công ty và các công ty con (bao gồm chi phí tài chính và doanh thu tài chính) được theo dõi trên cơ sở tập trung và không phân bổ cho từng lĩnh vực kinh doanh.

Giá áp dụng cho các giao dịch giữa các bộ phận được xác định trên cơ sở thỏa thuận hợp đồng tương tự như giao dịch với các bên thứ ba. Doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh của các bộ phận bao gồm các giao dịch giữa các bộ phận. Các giao dịch này được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

38. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Cam kết thuê hoạt động

Công ty và các công ty con, là bên đi thuê, đã ký kết các hợp đồng thuê đất với Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội và một số hợp đồng thuê hoạt động khác với số tiền thuê tối thiểu theo các thỏa thuận này vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	29.477.716.204	15.004.865.282
Trên 1 – 5 năm	129.207.248.425	60.019.461.128
Trên 5 năm	1.035.061.201.232	659.678.573.636
TỔNG CỘNG	<u>1.193.746.165.861</u>	<u>734.702.900.046</u>

Theo các hợp đồng kinh tế ký vào tháng 12 năm 2014 giữa Công ty Sinh Thái và các đối tác doanh nghiệp về việc hợp tác xây dựng và khai thác dự án Vincom Quang Trung và Vincom Lê Văn Việt do Công ty Sinh Thái làm chủ đầu tư, các đối tác doanh nghiệp này sẽ nhận được phần tiền thuê điều chỉnh theo thỏa thuận. Thời hạn thực hiện hợp đồng này là 30 năm kể từ ngày dự án hoàn thành và được quyết toán, hai bên ký hợp đồng thuê/cho thuê.

Cam kết cho thuê hoạt động

Công ty và các công ty con, là bên cho thuê, cho thuê văn phòng, quầy hàng và không gian đa chức năng theo thỏa thuận cho thuê. Số tiền thuê tối thiểu theo các thỏa thuận này vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	46.535.842.506	250.414.780.683
Trên 1 - 5 năm	70.304.423.129	445.455.202.248
Trên 5 năm	475.484.360.920	523.148.596.392
TỔNG CỘNG	<u>592.324.626.555</u>	<u>1.219.018.579.323</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Cam kết cho thuê tài chính

Công ty Sinh Thái, một công ty con, đã cho Công ty VCR Miền Nam thuê trung tâm thương mại tại Dự án Vincom Quang Trung và Dự án Vincom Lê Văn Việt theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh. Như đã trình bày ở Thuyết minh số 15, trong tháng 10 năm 2017, một số điều khoản trong các hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Công ty Sinh Thái và Công ty VCR Miền Nam đã được điều chỉnh. Theo đó, các hợp đồng hợp tác kinh doanh này được phân loại là thuê tài chính. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh này được trình bày như sau:

	Số cuối năm		Số đầu năm		Giá trị hiện tại của khoản thanh toán
	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu	Lãi thuê tài chính	Giá trị hiện tại của khoản thanh toán	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu	
Phải thu cho thuê tài chính ngắn hạn					
Từ 1 năm trở xuống	19.451.635.857	1.422.474.881	18.029.160.976	-	-
Phải thu cho thuê tài chính dài hạn					
Trên 1-5 năm	104.552.542.735	49.806.533.376	54.746.009.359	-	-
Trên 5 năm	550.592.216.048	499.581.101.818	51.011.114.229	-	-
TỔNG CỘNG	674.596.394.640	550.810.110.075	123.786.284.564	-	-

Các cam kết liên quan đến các hoạt động đầu tư xây dựng

Công ty đã ký kết một số hợp đồng liên quan đến việc triển khai Dự án Vinhomes Green Bay và Dự án Vinhomes Metropolis. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 ước tính là 3.936 tỷ VND.

Cam kết theo hợp đồng hỗ trợ lãi suất

Các công ty con đã ký kết một số thỏa thuận ba (3) bên với các khách hàng mua căn hộ và biệt thự tại Dự án Vinhomes Green Bay, Vinhomes Metropolis và một số ngân hàng cho các khách hàng mua căn hộ, biệt thự này vay để thanh toán tiền mua căn hộ và biệt thự. Theo thỏa thuận này, ngân hàng sẽ cho khách hàng vay để thanh toán tiền mua căn hộ, biệt thự tại các Dự án Vinhomes Green Bay và Dự án Vinhomes Metropolis và các công ty con sẽ hỗ trợ khách hàng thông qua việc thanh toán lãi vay tương ứng với lãi suất của ngân hàng tại từng thời điểm trong thời hạn không quá 12 đến 30 tháng kể từ ngày giải ngân theo các hợp đồng tín dụng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

39. PHÂN LOẠI LẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG

Một số dữ liệu tương ứng trong báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 1 tháng 1 năm 2017 đã được phân loại lại theo kết quả đánh giá của Ban Tổng Giám đốc Công ty. Chi tiết như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>		
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016 (đã được phân loại trước đây)</i>	<i>Phân loại lại</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016 (được phân loại lại)</i>
Bảng cân đối kế toán hợp nhất			
Tài sản cố định hữu hình			
Nguyên giá	3.223.675.926.138	380.920.387.350	3.604.596.313.488
Giá trị hao mòn lũy kế	(3.847.360.526.674)	(389.143.207.498)	(4.236.503.734.172)
	(623.684.600.536)	(8.222.820.148)	(631.907.420.684)
Bất động sản đầu tư	1.918.970.179.376	(380.920.387.350)	1.538.049.792.026
Nguyên giá	1.997.136.660.458	(389.143.207.498)	1.607.993.452.960
Giá trị hao mòn lũy kế	(78.166.481.082)	8.222.820.148	(69.943.660.934)

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

Vào ngày 2 tháng 1 năm 2018, Công ty đã ký kết các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP để đầu tư, xây dựng và kinh doanh một số dự án bất động sản tại Thành phố Hạ Long, Thành phố Hải Phòng và Thành phố Hà Nội. Theo đó, Công ty đã chuyển các khoản vốn hợp tác cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP với tổng số tiền là 7.900 tỷ VND.

Vào ngày 3 tháng 1 năm 2018, Công ty VinDS đã được sáp nhập vào Công ty Vincommerce và Công ty VinDS chấm dứt tồn tại. Sau đó, vào ngày 8 tháng 1 năm 2018, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong Công ty Vincommerce cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP với tổng giá phí là 693 tỷ VND.

Vào ngày 5 tháng 1 năm 2018, Công ty đã ký kết các hợp đồng chuyển nhượng cổ phần có điều kiện với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và Công ty Sài Đồng để nhận chuyển nhượng cổ phần của một số công ty con trong cùng Tập đoàn. Theo đó, Công ty đã đặt cọc với tổng số tiền là 2.232,5 tỷ VND.

Trong tháng 1 năm 2018, Công ty đã đặt cọc cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP với số tiền là 1.988 tỷ VND theo Thỏa thuận nguyên tắc về việc chuyển nhượng cổ phần được ký kết vào ngày 16 tháng 1 năm 2018 để mua cổ phần của một công ty trong cùng Tập đoàn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày 18 tháng 1 năm 2018, Công ty đã ký các hợp đồng chuyển nhượng vốn góp để mua 59% cổ phần của Công ty Tây Tăng Long từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và Công ty Vinpearl với tổng giá phí là 177 tỷ VND. Theo đó, Công ty Tây Tăng Long trở thành công ty con của Công ty.

Vào ngày 18 tháng 1 năm 2018, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua Nghị quyết số 01/2018/NQ/ĐHĐCĐ-HANOI CITY JSC về việc (i) chào bán cổ phần riêng lẻ cho một số nhà đầu tư; (ii) phát hành cổ phần để chi trả cổ tức cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 1.000:2.000 (mỗi cổ đông hiện hữu sở hữu 1.000 cổ phần được nhận cổ tức bằng 2.000 cổ phần) và (iii) nhận sáp nhập Công ty Tân Liên Phát và Công ty Vinhomes Quản lý để tăng vốn điều lệ. Sau đó, vào ngày 1 tháng 2 năm 2018, Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 18 phê duyệt việc tăng vốn điều lệ của Công ty lên mức 28.365 tỷ VND.

Vào ngày 24 và 25 tháng 1 năm 2018, Công ty đã ký các hợp đồng chuyển nhượng vốn góp để mua 97,69% cổ phần của Công ty TNHH Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya Việt Nam (“Công ty Đô thị Đại học”) từ các đối tác với tổng giá phí là 11.748 tỷ VND. Theo đó, Công ty Đô thị Đại học trở thành công ty con của Công ty.

Vào ngày 2 tháng 2 năm 2018, Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 19 để chính thức đổi tên thành Công ty Cổ phần Vinhomes.

Vào ngày 5 tháng 2 năm 2018, Đại hội đồng cổ đông của Công ty đã thông qua Nghị quyết số 02/2018/NQ/ĐHĐCĐ-VINHOMES JSC về phương án tách công ty. Theo đó, vốn cổ phần đã phát hành của Công ty đã giảm 1.569 tỷ VND. Sau đó, vào ngày 12 tháng 2 năm 2018, Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 20 phê duyệt việc giảm vốn điều lệ của Công ty xuống còn 26.796 tỷ VND.

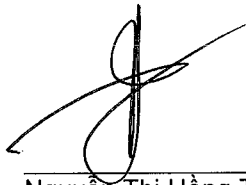
Vào ngày 21 tháng 2 năm 2018, Công ty đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng có điều kiện với một đối tác để nhận chuyển nhượng một dự án bất động sản tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Vào ngày 22 tháng 2 năm 2018, Công ty đã đặt cọc cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP với số tiền là 1.675 tỷ VND để nhận chuyển nhượng một số dự án bất động sản tiềm năng theo các hợp đồng chuyển nhượng dự án và thỏa thuận hợp tác phát triển dự án được ký cùng ngày.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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



Nguyễn Thị Hồng Trang
Người lập



Bùi Thị Hà
Kế toán trưởng



Nguyễn Điều Linh
Giám đốc



Hà Nội, Việt Nam

Ngày 25 tháng 2 năm 2018