

**Công ty Cổ phần Vinhomes**

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

Báo cáo tài chính riêng

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]

## 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 riêng	6 - 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	11 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	13 - 59

# 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 vào 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 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.

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 Thiệu 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 riêng của Công ty 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 RIÊNG**

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

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

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

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

**CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

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

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính. Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (“báo cáo tài chính hợp nhất”) đề ngày 25 tháng 2 năm 2018.

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc: 



Nguyễn Diệu Liên  
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

## **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 riêng 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, được lập ngày 25 tháng 2 năm 2018 và được trình bày từ trang 6 đến trang 59, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng 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 riêng của Công ty 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng. 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 riêng 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 riêng 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 riêng.

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.



Building a better  
working world

### **Ý kiến của Kiểm toán viên**

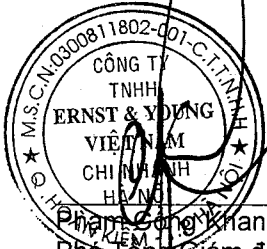
Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày,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

### **Vấn đề cần nhấn mạnh**

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 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. Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất này và báo cáo kiểm toán độc lập của chúng tôi đề ngày 25 tháng 2 năm 2018 đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.

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



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

Trần Thanh Thủy  
Kiểm toán viên  
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 3076-2014-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 25 tháng 2 năm 2018

VI  
CƠ  
T  
ST  
IẾ  
H  
KH

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG  
ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>11.947.686.826.096</b>	<b>6.607.359.667.426</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>473.221.202.726</b>	<b>389.942.871.329</b>
111	1. Tiền		229.984.832.159	389.942.871.329
112	2. Các khoản tương đương tiền		243.236.370.567	-
<b>130</b>	<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>5</b>	<b>11.110.791.395.609</b>	<b>983.941.924.368</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5.1	10.684.882.751.065	400.024.215.175
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5.2	182.684.817.722	183.769.629.253
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	6	191.999.942.002	368.627.391.265
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	67.267.554.125	40.254.377.410
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	8	(16.043.669.305)	(8.733.688.735)
<b>140</b>	<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>9</b>	<b>127.220.706.982</b>	<b>4.828.864.306.780</b>
141	1. Hàng tồn kho		127.220.706.982	4.828.864.306.780
<b>150</b>	<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>236.453.520.779</b>	<b>404.610.564.949</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		4.862.951.921	307.752.195.848
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	15	35.012.101.873	41.731.071
155	3. Tài sản ngắn hạn khác	10	196.578.466.985	96.816.638.030



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (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)
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>13.043.630.332.920</b>	<b>18.718.860.777.919</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>5.128.683.218</b>	<b>5.751.204.560</b>
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	6	3.257.497.661	3.989.915.115
216	2. Phải thu dài hạn khác	7	1.871.185.557	1.761.289.445
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>1.204.261.364.278</b>	<b>1.109.804.197.131</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	1.198.373.384.050	1.109.752.969.541
222	Nguyên giá		1.288.973.307.066	1.156.803.735.988
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(90.599.923.016)	(47.050.766.447)
227	2. Tài sản cố định vô hình		5.887.980.228	51.227.590
228	Nguyên giá		6.646.445.807	613.785.952
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(758.465.579)	(562.558.362)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>12</b>	<b>163.038.247.202</b>	<b>171.420.271.135</b>
231	1. Nguyên giá		196.220.103.796	196.220.103.796
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(33.181.856.594)	(24.799.832.661)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>15.282.099.346</b>	<b>165.329.465.868</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		15.282.099.346	165.329.465.868
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>13</b>	<b>11.651.058.514.300</b>	<b>17.262.648.436.478</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con	13.1	9.905.433.104.300	11.165.423.384.078
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	13.2	-	2.072.167.400.000
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	13.3	1.695.625.410.000	3.975.057.652.400
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	13	50.000.000.000	50.000.000.000
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>4.861.424.576</b>	<b>3.907.202.747</b>
262	1. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	26.3	4.861.424.576	3.907.202.747
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>24.991.317.159.016</b>	<b>25.326.220.445.345</b>

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>17.749.068.936.237</b>	<b>19.896.385.054.561</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>12.274.004.394.586</b>	<b>19.854.692.120.245</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14.1	548.974.545.412	1.342.913.217.478
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14.2	179.720.881.585	8.054.686.483.869
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	43.260.650.737	389.538.937.746
314	4. Phải trả người lao động		324.659.886	184.994.526
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	1.304.386.713.885	948.735.617.414
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		6.615.841.241	2.339.362.728
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	17	567.721.101.840	2.325.713.944.782
320	8. Vay ngắn hạn	18	9.623.000.000.000	6.790.579.561.702
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>5.475.064.541.651</b>	<b>41.692.934.316</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác		4.451.059.853	5.370.112.546
338	2. Vay dài hạn	18	5.414.121.466.418	-
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn	19	56.492.015.380	36.322.821.770

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>7.242.248.222.779</b>	<b>5.429.835.390.784</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>20</b>	<b>7.242.248.222.779</b>	<b>5.429.835.390.784</b>
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		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
421	2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		5.242.248.222.779	3.429.835.390.784
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		3.429.835.390.784	1.356.399.968.578
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		1.812.412.831.995	2.073.435.422.206
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>24.991.317.159.016</b>	<b>25.326.220.445.345</b>



Nguyễn Thị Hồng Trang  
Người lập



Bùi Thị Hà  
Kế toán trưởng



Nguyễn Diệu Linh  
Tổng Giám đốc


Hà Nội, Việt Nam


Ngày 25 tháng 2 năm 2018

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG  
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 về bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	11.007.644.538.247	9.518.319.150.184
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	21.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	11.007.644.538.247	9.518.319.150.184
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	22	(6.962.836.565.920)	(5.384.114.926.827)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		4.044.807.972.327	4.134.204.223.357
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	21.2	85.191.392.410	384.149.869.463
22	7. Chi phí tài chính	23	(831.218.743.685)	(629.012.671.128)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(830.847.132.323)	(294.224.985.261)
25	8. Chi phí bán hàng	24	(874.294.692.266)	(913.746.402.275)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	24	(185.730.665.237)	(324.323.725.694)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		2.238.755.263.549	2.651.271.293.723
31	11. Thu nhập khác		12.892.183.545	28.112.234.250
32	12. Chi phí khác		(7.252.176.917)	(18.504.591.031)
40	13. Lợi nhuận khác		5.640.006.628	9.607.643.219
50	14. Tổng lợi nhuận trước thuế		2.244.395.270.177	2.660.878.936.942
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	26.1	(432.936.660.011)	(585.822.247.034)
52	16. Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN hoãn lại	26.3	954.221.829	(1.621.267.702)
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		1.812.412.831.995	2.073.435.422.206

  
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 LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG  
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
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>2.244.395.270.177</b>	<b>2.660.878.936.942</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình	25	52.127.087.719	31.127.084.026
03	Các khoản dự phòng		27.479.174.180	13.574.110.261
04	Lỗ/(lãi) chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		533.860	(315.030.748)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	21.2	(85.191.392.410)	(49.134.838.711)
06	Chi phí lãi vay	23	830.847.132.323	294.224.985.261
08	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>3.069.657.805.849</b>	<b>2.950.355.247.031</b>
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(2.270.211.622.454)	602.634.352.711
10	Giảm hàng tồn kho		4.601.881.770.842	1.153.139.592.477
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(10.584.624.632.584)	40.799.851.422
12	Giảm chi phí trả trước		302.889.243.927	128.714.665.551
14	Tiền lãi vay đã trả		(464.014.474.976)	(67.084.510.804)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(638.996.390.860)	(336.709.069.907)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(5.983.418.300.256)</b>	<b>4.471.850.128.481</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(52.268.289.473)	(520.017.765.894)
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(170.000.000.000)	(536.300.738.202)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		347.359.866.717	5.332.475.251.026
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(3.190.722.718.500)	(11.819.432.704.672)
26	Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác		791.455.329.200	665.161.228.394
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		102.138.212.271	402.677.754.489
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(2.172.037.599.785)</b>	<b>(6.475.436.974.859)</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (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
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay và phát hành trái phiếu		28.954.764.877.000	7.684.688.771.606
34	Tiền trả nợ gốc vay và nợ trái phiếu		(20.716.030.111.702)	(5.776.200.621.058)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		<b>8.238.734.765.298</b>	<b>1.908.488.150.548</b>
50	Tăng/(giảm) tiền và tương đương tiền thuần trong năm		<b>83.278.865.257</b>	<b>(95.098.695.830)</b>
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		<b>389.942.871.329</b>	<b>485.029.197.909</b>
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(533.860)	12.369.250
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	<b>473.221.202.726</b>	<b>389.942.871.329</b>

Nguyễn Thị Hồng Trang  
Người lập

Bùi Thị Hà  
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Điều Linh  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 25 tháng 2 năm 2018

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**  
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 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 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 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.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 RIÊNG (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 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 13.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (“báo cáo tài chính hợp nhất”) đề ngày 25 tháng 2 năm 2018.

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

### 2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

### 2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

### 2.4 Kỳ kế toán năm

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

### 2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
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

#### 3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

#### 3.2 Hàng tồn kho

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

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

##### *Hàng hoá bất động sản*

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

Giá thành của hàng hoá bất động sản bao gồm:

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

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

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

##### *Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
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)

#### 3.3 Các khoản phải thu

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

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

#### 3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

#### 3.5 Thuê tài sản

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

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

*Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê*

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

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

*Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
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)

#### 3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

#### 3.7 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	47 năm
Máy móc, thiết bị	9 - 10 năm
Thiết bị quản lý	3 năm
Phần mềm máy tính	3 năm
Tài sản khác	4 năm

#### 3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

Nhà cửa	47 năm
Tài sản khác	9 năm

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
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)**

**3.9 Chi phí đi vay**

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

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

**3.10 Chi phí trả trước**

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

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

**3.11 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào công ty con*

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

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

*Đầu tư vào các công ty liên kết*

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

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

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

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

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
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 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

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

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

#### 3.13 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Công ty 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 200/2014/TT-BTC hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp 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 sử dụng trong kế toán của Công ty (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 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 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 tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

#### 3.14 Các khoản dự phòng

*Dự phòng chung*

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

#### 3.14 Các khoản dự phòng (tiếp theo)

*Dự phòng chi phí bảo hành cho căn hộ*

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

#### 3.15 Phân chia lợi nhuận

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

#### 3.16 Tiền trả trước từ khách hàng mua căn hộ

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

#### 3.17 Ghi nhận doanh thu

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

*Doanh thu chuyển nhượng bất động sản*

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

*Doanh thu cho thuê bất động sản*

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

*Doanh thu từ hoạt động hợp tác đầu tư*

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

*Tiền lãi*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

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

##### *Cổ tức*

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

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

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

#### 3.18 Thuế

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

#### 3.18 Thuế (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
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 Thông tin theo bộ phận**

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

**3.20 Các bên liên quan**

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

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	92.748.986	5.732.951
Tiền gửi ngân hàng	229.892.083.173	389.937.138.378
Các khoản tương đương tiền	243.236.370.567	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>473.221.202.726</b>	<b>389.942.871.329</b>

Đây là các khoản tiền gửi ngắn hạn bằng VND tại ngân hàng thương mại với lãi suất 4,7%/năm và có kỳ hạn 1 tháng.

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

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngoại tệ các loại:		
- Đô la Mỹ (USD)	6.614	6.629

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

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

**5.1 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	815.399.137.729	395.989.298.838
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam	36.712.658.040	36.712.658.040
- Các khoản phải thu khách hàng khác	778.686.479.689	359.276.640.798
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	9.869.483.613.336	4.034.916.337
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>10.684.882.751.065</u></b>	<b><u>400.024.215.175</u></b>

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

Đây là số dư ứng trước cho các nhà cung cấp, nhà thầu thi công, các đơn vị tư vấn tham gia vào Dự án Vinhomes Times City và số dư ứng trước cho một tổ chức từ thiện nhằm hỗ trợ các hoạt động thiện nguyện của Tập đoàn.

**6. PHẢI THU VỀ CHO VAY**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
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	-	339.728.767.601
Các khoản cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	170.000.000.000	4.200.738.202
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>191.999.942.002</u></b>	<b><u>368.627.391.265</u></b>
Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi	(13.643.669.305)	(8.733.688.735)
<b>Dài hạn</b>		
Các khoản cho vay đối tác doanh nghiệp	3.257.497.661	3.989.915.115
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>3.257.497.661</u></b>	<b><u>3.989.915.115</u></b>

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

## 7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>
<b>Ngắn hạn</b>				
Phải thu từ tài khoản quản lý tiền tập trung (i)	53.070.861.526	-	9.493.033.629	-
Phải thu lãi cho vay và lãi tiền gửi	2.723.406.142	-	19.655.901.165	-
Phải thu khác	11.473.286.457	-	11.105.442.616	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>67.267.554.125</b>	<b>-</b>	<b>40.254.377.410</b>	<b>-</b>
<i>Trong đó:</i>				
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên khác</i>	13.721.738.671	-	30.702.533.447	-
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 27)</i>	53.545.815.454	-	9.551.843.963	-
<b>Dài hạn</b>				
Phải thu dài hạn khác	1.871.185.557	-	1.761.289.445	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.871.185.557</b>	<b>-</b>	<b>1.761.289.445</b>	<b>-</b>
<i>Trong đó:</i>				
<i>Phải thu dài hạn khác từ các bên khác</i>	1.871.185.557	-	1.761.289.445	-

- (i) Theo Thỏa thuận Quản lý dòng tiền tập trung số 10/2014/DTTT/VINGROUP-NHN ký ngày 15 tháng 9 năm 2014, Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ sẽ thực hiện quản lý tiền tập trung cho toàn bộ Tập đoàn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam. Theo đó, đây là khoản phải thu Tập đoàn Vingroup – Công ty CP theo hệ thống tài khoản quản lý tiền tập trung tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

## 8. NỢ XẤU

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

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>
<i>Đối tượng nợ</i>				
Đối tác doanh nghiệp	23.999.942.000	7.956.272.695	15.999.942.000	7.266.253.265
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>23.999.942.000</b>	<b>7.956.272.695</b>	<b>15.999.942.000</b>	<b>7.266.253.265</b>

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

**9. HÀNG TỒN KHO**

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành	127.220.706.982	-	33.995.182.247	-
Bất động sản để bán đang xây dựng	-	-	4.794.869.124.533	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>127.220.706.982</b>	<b>-</b>	<b>4.828.864.306.780</b>	<b>-</b>

**10. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC**

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
	Hệ thống thiết bị điện (i)	196.578.466.985
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>196.578.466.985</b>	<b>96.816.638.030</b>

(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

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

**11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị quản lý</i>	<i>Tài sản khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>						
Số đầu năm (Phân loại lại)	967.766.204.825	187.542.557.072	1.434.610.455	-	60.363.636	1.156.803.735.988
Đầu tư XD/CB hoàn thành	112.795.736.226	10.815.006.882	-	51.445.454	-	123.662.188.562
Tăng khác	8.507.382.516	-	-	-	-	8.507.382.516
Số cuối năm	<u>1.089.069.323.567</u>	<u>198.357.563.954</u>	<u>1.434.610.455</u>	<u>51.445.454</u>	<u>60.363.636</u>	<u>1.288.973.307.066</u>
<i>Đã khấu hao hết</i>	-	-	1.434.610.455	-	60.363.636	1.494.974.091
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>						
Số đầu năm (Phân loại lại)	24.655.314.550	20.902.902.968	1.432.185.293	-	60.363.636	47.050.766.447
Khấu hao trong năm	22.124.655.648	21.413.453.884	2.425.162	8.621.875	-	43.549.156.569
Số cuối năm	<u>46.779.970.198</u>	<u>42.316.356.852</u>	<u>1.434.610.455</u>	<u>8.621.875</u>	<u>60.363.636</u>	<u>90.599.923.016</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Số đầu năm (Phân loại lại)	<u>943.110.890.275</u>	<u>166.639.654.104</u>	<u>2.425.162</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.109.752.969.541</u>
Số cuối năm	<u>1.042.289.353.369</u>	<u>156.041.207.102</u>	<u>-</u>	<u>42.823.579</u>	<u>-</u>	<u>1.198.373.384.050</u>

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

**12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm (Phân loại lại)	149.492.371.864	46.727.731.932	196.220.103.796
Số cuối năm	149.492.371.864	46.727.731.932	196.220.103.796
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Số đầu năm (Phân loại lại)	9.223.922.001	15.575.910.660	24.799.832.661
Khấu hao trong năm	3.190.053.718	5.191.970.215	8.382.023.933
Số cuối năm	12.413.975.719	20.767.880.875	33.181.856.594
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm (Phân loại lại)	140.268.449.863	31.151.821.272	171.420.271.135
Số cuối năm (i)	137.078.396.145	25.959.851.057	163.038.247.202

- (i) 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. Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư của Công ty 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.

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

Đơn vị tính: VND

	Thuyết minh	Số cuối năm		Số đầu năm	
		Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con	13.1	9.905.433.104.300	-	11.165.423.384.078	-
Đầu tư vào công ty liên kết	13.2	-	-	2.072.167.400.000	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	13.3	1.695.625.410.000	-	3.975.057.652.400	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	(i)	50.000.000.000	-	50.000.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>11.651.058.514.300</b>	<b>-</b>	<b>17.262.648.436.478</b>	<b>-</b>

- (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.

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

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

**13.1 Đầu tư vào các công ty con**

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

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	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 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 Mỹ Trì	98,00	98,00	Số 7, Đại lộ Thăng Long, Phường Mỹ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

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

Tên đơn vị	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng cổ phiếu	Giá trị (VND)	Số lượng cổ phiếu	Giá trị (VND)
Công ty Sinh Thái (i)	294.552.000	6.556.318.241.300	242.810.503	6.013.032.522.800
Công ty Mỹ Trì (ii)	81.732.000	2.656.114.863.000	-	-
Công ty VinDS	(**)	693.000.000.000	(**)	693.000.000.000
Công ty Cổ phần Vinpearlland (iii)	-	-	139.434.787	4.459.390.861.278
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>9.905.433.104.300</b>		<b>11.165.423.384.078</b>

(\*) 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.

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



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

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

**13.1 Đầu tư vào các công ty con (tiếp theo)**

- (i) Trong tháng 4 năm 2017, Công ty đã mua thêm 17,25% cổ phần của 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 này lên 98,18%. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, thông qua Công ty Sinh Thái, Công ty gián tiếp nắm quyền kiểm soát các công ty con sau:
- ▶ Công ty Liễu Giai;
  - ▶ Công ty Đô thị Gia Lâm; và
  - ▶ Công ty Phú Gia.
- (ii) 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. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, thông qua Công ty Mễ Trì, Công ty gián tiếp nắm quyền kiểm soát công ty con là Công ty Prime Land.
- (iii) Vào ngày 25 tháng 8 năm 2017, theo Nghị quyết số 01/2017/NQ-ĐHĐCĐ-VPL JSC, Đại hội đồng cổ đông của Công ty Cổ phần Vinpearlland (“Công ty Vinpearlland”) đã thông qua việc sáp nhập Công ty Vinpearlland vào Công ty Cổ phần Vinpearl (“Công ty Vinpearl”), một công ty trong cùng Tập đoàn.

Theo đó, sau khi hoàn thành thủ tục đăng ký doanh nghiệp ghi nhận việc sáp nhập, Công ty Vinpearlland sẽ chấm dứt tồn tại, Công ty Vinpearl được kế thừa toàn bộ tài sản, các quyền và lợi ích hợp pháp, chịu trách nhiệm về các khoản nợ chưa thanh toán của Công ty Vinpearlland một cách toàn bộ và nguyên trạng.

Theo Hợp đồng sáp nhập ngày 7 tháng 9 năm 2017 được ký kết giữa Công ty Vinpearlland và Công ty Vinpearl, toàn bộ số cổ phần của các cổ đông của Công ty Vinpearlland 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 Vinpearlland). Theo đó, tại ngày sáp nhập, Công ty nắm giữ 46,31% cổ phần trong Công ty Vinpearl và Công ty Vinpearl trở thành công ty liên kết của Công ty.

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, với giá phí chuyển nhượng là 6.014 tỷ VND. Không có lãi/lỗ phát sinh từ giao dịch này.

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

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

**13.2 Đầu tư vào các công ty liên kết**

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết và tỷ lệ biểu quyết của Công ty trong các công ty liên kết này tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 như sau:

Tên đơn vị	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng cổ phiếu	Giá trị (VND)	Số lượng cổ phiếu	Giá trị (VND)
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec ("Công ty Vinmec") (i)	-	-	147.167.740	1.471.677.400.000
Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất Phát triển Nông nghiệp VinEco ("Công ty VinEco") (ii)	-	-	(*)	600.490.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>				<b>2.072.167.400.000</b>

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

- (i) Vào ngày 28 tháng 4 năm 2017, Công ty đã mua thêm 53,95% cổ phần Công ty Vinmec từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, qua đó, tăng tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Công ty Vinmec lên 99%. Vào ngày 28 tháng 12 năm 2017, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong Công ty Vinmec cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ, và Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh và Phát triển Đô thị Ngôi Sao Phương Nam ("Công ty Ngôi Sao Phương Nam"), một công ty trong cùng Tập đoàn. Theo đó, tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty Vinmec không còn là công ty con của Công ty.
- (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

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

**13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)**

**13.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

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

Tên đơn vị	Số cuối năm				Số đầu năm			
	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị (VND)	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị (VND)
Công ty Cổ phần Vincom Retail ("Công ty Vincom Retail") (i)	156.888.450	8,25	8,25	1.568.884.500.000	235.393.100	15,52	15,52	2.353.931.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Thương mại Thành phố Hồ Chí Minh (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	-	-	-	-
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VinAcademy (iv)	(**)	6,00	6,00	15.000.000.000	-	-	-	-
Công ty Prime Land	6.000.000	0,01	0,01	97.000.000	-	-	-	-
Công ty Ngôi Sao Phương Nam	590.000	0,98	0,98	5.900.000.000	590.000	0,98	0,98	5.900.000.000
Công ty Vinpearl (v) (Thuyết minh 13.1)	-	-	-	-	20.781.830	10,30	10,30	1.303.517.300.200
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Vinpearl (v)	-	-	-	-	25.158.966	10,30	10,30	251.589.660.000
Công ty Mễ Trì (Thuyết minh 13.1)	-	-	-	-	1.000.800	1,20	1,20	32.350.863.000
Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 3 ("Công ty Xây dựng Vincom 3") (iii)	-	-	-	-	(**)	6,00	6,00	24.000.000.000
Công ty Cổ phần Năng lượng Hải Linh (vi)	-	-	-	-	30.000	3,00	3,00	3.408.829.200
Công ty TNHH Kinh Doanh Bất Động Sản Vinhomes 2	-	-	-	-	(**)	6,00	6,00	360.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>				<b>1.695.625.410.000</b>				<b>3.975.057.652.400</b>

(\*): 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 RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)**

**13.3 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 Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Thương mại Thành phố Hồ Chí Minh từ Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ, một công ty trong cùng Tập đoàn.
- (iii) Vào ngày 5 tháng 4 năm 2017, 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 (Thuyết minh số 13.1).

- (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.

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

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

**14.1 Phải trả người bán**

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 ngắn hạn cho người bán	438.026.637.242	438.026.637.242	1.087.988.322.799	1.087.988.322.799
Trong đó:				
Đối tác doanh nghiệp cung cấp dịch vụ xây dựng	66.222.458.251	66.222.458.251	125.643.164.410	125.643.164.410
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bất động sản Lanmak	62.850.119.488	62.850.119.488	69.590.886.515	69.590.886.515
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 ngắn hạn cho người bán khác	254.501.004.568	254.501.004.568	376.555.807.373	376.555.807.373
Phải trả ngắn hạn cho bên liên quan (Thuyết minh số 27)	110.947.908.170	110.947.908.170	254.924.894.679	254.924.894.679
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>548.974.545.412</b>	<b>548.974.545.412</b>	<b>1.342.913.217.478</b>	<b>1.342.913.217.478</b>

**14.2 Người mua trả tiền trước**

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Thanh toán theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (*)	179.720.881.585	8.054.686.483.869
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>179.720.881.585</b>	<b>8.054.686.483.869</b>

(\*) Đây là số dư các khoản thanh toán theo tiến độ của các hợp đồng mua căn hộ tại Dự án Vinhomes Times City của các khách hàng cá nhân theo các hợp đồng mua bán đã ký với Công ty.

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

**15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Số đầu năm</i>	<i>Số phải nộp trong năm</i>	<i>Số đã nộp trong năm</i>	<i>Số cuối năm</i>
<b>Phải nộp</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	308.601.984.667	345.120.704.454	(638.996.390.860)	14.726.298.261
Thuế thu nhập cá nhân	15.290.433	788.516.698	(782.354.955)	21.452.176
Thuế giá trị gia tăng	80.921.662.646	83.715.592.573	(164.637.255.219)	-
Các loại thuế khác	-	45.736.922.872	(17.224.022.572)	28.512.900.300
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>389.538.937.746</b>	<b>475.361.736.597</b>	<b>(821.640.023.606)</b>	<b>43.260.650.737</b>
	<i>Số đầu năm</i>	<i>Số phải thu trong năm</i>	<i>Số đã thu trong năm</i>	<i>Số cuối năm</i>
<b>Phải thu</b>				
Thuế giá trị gia tăng	41.731.071	34.970.370.802	-	35.012.101.873
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>41.731.071</b>	<b>34.970.370.802</b>	<b>-</b>	<b>35.012.101.873</b>

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

**16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Lãi trái phiếu và lãi vay phải trả	761.785.716.319	393.870.640.358
Giá vốn trích trước cho các căn hộ đã bàn giao	407.030.360.139	246.808.820.819
Chi phí xây dựng trích trước	108.496.299.151	270.277.663.609
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới và các chi phí khác liên quan đến các căn hộ chưa bàn giao	26.341.375.767	36.935.766.002
Các khoản chi phí phải trả khác	732.962.509	842.726.626
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.304.386.713.885</b>	<b>948.735.617.414</b>
<i>Trong đó:</i>		
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	797.831.208.273	691.836.757.297
Chi phí phải trả ngắn hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	506.555.505.612	256.898.860.117

**17. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Kinh phí bảo trì của các căn hộ đã bàn giao (i)	471.081.820.805	296.078.519.457
Đặt cọc từ khách mua nhà theo thỏa thuận đặt cọc đảm bảo thực hiện Hợp đồng Mua bán căn hộ (ii)	69.328.051.450	-
Tiền trả trước từ khách hàng mua căn hộ	13.592.287.260	1.934.294.585.641
Các khoản phải trả khác	13.718.942.325	95.340.839.684
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>567.721.101.840</b>	<b>2.325.713.944.782</b>
<i>Trong đó:</i>		
Các khoản phải trả khác	567.415.553.024	2.241.469.556.307
Phải trả khác cho bên liên quan (Thuyết minh số 27)	305.548.816	84.244.388.475

- (i) 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.
- (ii) 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 của căn hộ cho các khách hàng này.

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

**18. VAY**

*Đơn vị tính: VND*

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Vay ngắn hạn</b>						
Vay đối tượng khác (Thuyết minh số 18.1)	-	-	2.000.000.000.000	-	2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
Vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	6.790.579.561.702	6.790.579.561.702	21.548.450.550.000	(20.716.030.111.702)	7.623.000.000.000	7.623.000.000.000
	<b>6.790.579.561.702</b>	<b>6.790.579.561.702</b>	<b>23.548.450.550.000</b>	<b>(20.716.030.111.702)</b>	<b>9.623.000.000.000</b>	<b>9.623.000.000.000</b>
<b>Vay dài hạn</b>						
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 18.2)	-	-	5.414.121.466.418	-	5.414.121.466.418	5.414.121.466.418
	-	-	<b>5.414.121.466.418</b>	-	<b>5.414.121.466.418</b>	<b>5.414.121.466.418</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.790.579.561.702</b>	<b>6.790.579.561.702</b>	<b>28.962.572.016.418</b>	<b>20.716.030.111.702</b>	<b>15.037.121.466.418</b>	<b>15.037.121.466.418</b>



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

B09-DN

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

**18. VAY (tiếp theo)**

**18.1 Vay đối tượng khác**

<i>Bên cho vay</i>	<i>Số cuối năm VND</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Quản lý Bất Động Sản Vinhomes	<u>2.000.000.000.000</u>	7	Ngày 21 tháng 12 năm 2018	Không có
	<u><b>2.000.000.000.000</b></u>			

**18.2 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 đồng Việt Nam do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam công bố vào kỳ tính lãi đó.

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 hóa và Du lịch Sinh thái Vinpearlland.

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

**19. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN**

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

**20. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>		
	<i>Vốn cổ phần đã phát hành</i>	<i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Năm trước</b>			
Số đầu năm	2.000.000.000.000	1.356.399.968.578	3.356.399.968.578
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	<u>2.073.435.422.206</u>	<u>2.073.435.422.206</u>
Số cuối năm	<u>2.000.000.000.000</u>	<u>3.429.835.390.784</u>	<u>5.429.835.390.784</u>
<b>Năm nay</b>			
Số đầu năm	2.000.000.000.000	3.429.835.390.784	5.429.835.390.784
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	<u>1.812.412.831.995</u>	<u>1.812.412.831.995</u>
Số cuối năm	<u>2.000.000.000.000</u>	<u>5.242.248.222.779</u>	<u>7.242.248.222.779</u>

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

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

**20.3 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>	200.000.000	200.000.000
<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>	200.000.000	200.000.000
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-

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

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

**21. DOANH THU**

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>11.007.644.538.247</b>	<b>9.518.319.150.184</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản (i)</i>	10.763.329.914.873	9.356.650.803.844
<i>Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ khác (ii)</i>	200.215.396.660	133.605.531.370
<i>Doanh thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh</i>	44.099.226.714	28.062.814.970
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>11.007.644.538.247</b>	<b>9.518.319.150.184</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu thuần từ chuyển nhượng bất động sản</i>	10.763.329.914.873	9.356.650.803.844
<i>Doanh thu thuần cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ khác</i>	200.215.396.660	133.605.531.370
<i>Doanh thu thuần từ hợp đồng hợp tác kinh doanh</i>	44.099.226.714	28.062.814.970
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu đối với bên khác</i>	10.926.447.322.584	9.435.951.493.739
<i>Doanh thu đối với bên liên quan</i>	81.197.215.663	82.367.656.445
(i) Đây là doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản phát sinh từ việc chuyển nhượng các căn hộ thuộc Dự án Vinhomes Times City.		
(ii) Đây chủ yếu là doanh thu từ việc cho thuê văn phòng và cung cấp các dịch vụ liên quan tại Dự án Vinhomes Times City.		

**21.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập từ cổ tức	80.947.254.140	144.000.000.000
Lãi tiền gửi và cho vay	4.244.138.270	239.834.838.715
Lãi chênh lệch tỷ giá	-	315.030.748
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>85.191.392.410</b>	<b>384.149.869.463</b>

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

**21. DOANH THU (tiếp theo)**

**21.3 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	200.215.396.660	133.605.531.370
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(188.357.768.772)	(126.812.473.198)

**22. 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	6.747.957.829.300	5.238.626.253.734
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ khác	188.357.768.772	126.812.473.198
Giá vốn liên quan đến hợp đồng hợp tác kinh doanh	26.520.967.848	18.676.199.895
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>6.962.836.565.920</u></b>	<b><u>5.384.114.926.827</u></b>

**23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí lãi vay	830.847.132.323	294.224.985.261
Lỗ từ giao dịch bán công ty con	-	334.700.000.000
Chi phí tài chính khác	371.611.362	87.685.867
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>831.218.743.685</u></b>	<b><u>629.012.671.128</u></b>

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

**24. 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>
<b>Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm</b>		
Phí tư vấn cho các căn hộ bàn giao	354.307.324.563	423.204.126.778
Chi phí hoa hồng môi giới	230.469.822.272	267.412.079.609
Phí sử dụng thương hiệu Vinhomes	118.168.852.775	99.112.805.363
Chi phí quảng cáo tiếp thị	18.080.059.875	36.515.181.287
Chi phí bán hàng khác	153.268.632.781	87.502.209.238
	<b>874.294.692.266</b>	<b>913.746.402.275</b>
<b>Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm</b>		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	120.489.178.500	142.248.256.176
Chi phí nhân công	4.511.782.612	2.817.021.222
Chi phí khấu hao tài sản cố định	582.000.263	316.809.885
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	60.147.703.862	178.941.638.411
	<b>185.730.665.237</b>	<b>324.323.725.694</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.060.025.357.503</b>	<b>1.238.070.127.969</b>

**25. 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	1.886.092.690.182	3.984.823.191.445
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.158.117.519.930	1.183.353.444.393
Chi phí khấu hao tài sản cố định	52.127.087.719	31.127.084.026
Chi phí nhân công	4.511.782.612	2.817.021.222
Chi phí khác	60.147.703.862	168.667.147.383
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.160.996.784.305</b>	<b>5.370.787.888.469</b>

**26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty là 20% lợi nhuận chịu thuế (năm 2016: 20%).

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

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

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

**26.1 Chi phí thuế TNDN**

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành (Thu nhập)/chi phí thuế TNDN hoãn lại	432.936.660.011 (954.221.829)	585.822.247.034 1.621.267.702
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>431.982.438.182</b>	<b>587.443.514.736</b>

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:

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>2.244.395.270.177</b>	<b>2.660.878.936.942</b>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	448.879.054.035	532.175.787.389
<b>Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) chi phí thuế TNDN:</b>		
Thu nhập từ cổ tức	(16.189.450.829)	(28.800.000.000)
Lỗi năm trước chuyển sang	(3.212.744.660)	-
Chi phí không hợp lý, hợp lệ	583.476.210	19.983.711.450
Chi phí lãi vay ứng với phần vốn chưa góp đủ	20.565.896	6.055.109
Lỗi từ các hoạt động kinh doanh không được bù trừ	-	63.575.372.565
Ảnh hưởng của thay đổi thuế suất thuế TNDN	-	502.588.223
Điều chỉnh khác	1.901.537.530	-
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>431.982.438.182</b>	<b>587.443.514.736</b>

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

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

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

**26.3 Thuế TNDN hoãn lại**

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

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>				
Chi phí trả nợ trước hạn trích trước và doanh thu chưa thực hiện của dịch vụ trông giữ xe	4.861.424.576	3.907.202.747	954.221.829	3.907.202.747
Chi phí bán hàng phục vụ Dự án Vinhomes Times City	-	-	-	(5.528.470.449)
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại thuần</b>	<b>4.861.424.576</b>	<b>3.907.202.747</b>		
<b>Thu nhập/(chi phí) thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</b>			<b>954.221.829</b>	<b>(1.621.267.702)</b>

**Lỗi chuyển sang từ năm trước**

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 303.588.788.521 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 319.652.511.822 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

*Đơn vị tính: VND*

<i>Năm phát sinh</i>	<i>Có thể chuyển lỗ đến năm</i>	<i>Lỗ tính thuế</i>	<i>Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2017</i>	<i>Không được chuyển lỗ</i>	<i>Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2017</i>
2016	2021	319.652.511.822	(16.063.723.301)	-	303.588.788.521
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>319.652.511.822</b>	<b>(16.063.723.301)</b>	<b>-</b>	<b>303.588.788.521</b>

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

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

**27.1 Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan**

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Chuyển nhượng cổ phần phải thu	9.822.660.610.678	44.155.614.197		
		Chuyển nhượng cổ phần đã thu	(6.408.829.200)	(44.155.614.197)		
		Gốc vay phải trả	(8.251.450.550.000)	(3.616.844.385.803)		
		Gốc vay đã trả	9.519.885.725.899	4.588.409.209.904		
		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		
		Chuyển tiền vào tài khoản quản lý tiền tập trung	4.321.821.162.338	1.580.093.683.600		
		Nhận lại tiền từ tài khoản quản lý tiền tập trung	(4.278.243.334.441)	(2.017.099.925.199)		
		Lãi vay phải trả	(262.443.540.116)	(134.259.212.406)		
		Lãi vay đã trả	351.231.113.587	-		
		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)	(97.673.152.906)		
		Phí quản lý chung đã trả	90.912.897.161	61.088.590.304		
		Chuyển trả công ty mẹ chi hộ tiền tài trợ	80.200.000.000	-		
		Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Thương mại Thành phố Hồ Chí Minh	Công ty trong cùng Tập đoàn	Gốc vay phải trả	(2.450.000.000.000)	-
				Gốc vay đã trả	1.590.000.000.000	-
Lãi vay phải trả	(50.854.999.999)			-		
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)		
		Gốc vay đã trả	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)		
Công ty Mẹ Trì	Công ty con	Chuyển nhượng cổ phần đã trả	-	409.838.070.000		
		Gốc vay phải trả	(1.670.000.000.000)	-		
		Gốc vay đã trả	645.000.000.000	-		
		Lãi vay phải trả	(16.684.305.558)	-		
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay đã trả	435.555.556	-		
		Gốc vay phải trả	(1.630.000.000.000)	-		
		Gốc vay đã trả	1.630.000.000.000	-		
		Lãi vay phải trả	(42.781.666.667)	-		
		Lãi vay đã trả	42.781.666.667	-		
Chuyển nhượng cổ phần phải trả	(81.743.910.000)	-				



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

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

**27.1 Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan** (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty Sinh Thái	Công ty con	Gốc vay phải trả Gốc vay đã trả Lãi vay phải trả Lãi vay đã trả	(1.105.000.000.000) 800.000.000.000 (8.296.166.673) 4.200.000.000	- - - -
Công ty Cổ phần Bất động sản Xavinco	Công ty trong cùng Tập đoàn	Gốc vay phải trả Gốc vay đã trả Lãi vay phải trả	(1.070.000.000.000) 303.000.000.000 (47.825.361.113)	- - -
Công ty TNHH Một thành viên Vinschool ("Công ty Vinschool")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Gốc vay phải trả Gốc vay đã trả Doanh thu chia sẻ từ dịch vụ giáo dục Doanh thu chia sẻ từ dịch vụ giáo dục đã thu Lãi vay phải trả Phí dịch vụ bán kèm căn hộ phải trả Phí dịch vụ bán kèm căn hộ đã trả	(1.040.000.000.000) 305.000.000.000 43.950.811.882 (40.956.826.454) (17.084.861.112) (2.941.664.000) 2.941.664.000	- - 28.062.814.970 - - (16.510.620.000) 16.510.620.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát ("Công ty Tân Liên Phát")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Gốc vay phải trả Gốc vay đã trả Lãi vay phải trả Lãi vay đã trả	- 900.000.000.000 (777.777.778) 9.158.333.333	(900.000.000.000) - (14.913.888.888) -
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 Doanh thu cho thuê văn phòng phải thu Doanh thu cho thuê văn phòng đã thu	(855.037.892.173) 810.110.876.416 27.112.781.944 (24.553.504.798)	(798.968.492.876) 682.089.331.380 24.503.526.456 (24.503.526.456)
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm	Công ty trong cùng Tập đoàn	Gốc vay phải trả Gốc vay đã trả Lãi vay phải trả Lãi vay đã trả	(710.000.000.000) 470.000.000.000 (8.211.388.890) 5.512.500.000	- - - -
Công ty TNHH Metropolis Hà Nội	Công ty trong cùng Tập đoàn	Gốc vay phải trả Gốc vay đã trả Lãi vay phải trả	(700.000.000.000) 80.000.000.000 (33.953.888.888)	- - -
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Gốc vay phải trả Gốc vay đã trả Lãi vay phải trả Lãi vay đã trả Cổ tức phải thu Cổ tức đã thu	(680.000.000.000) 680.000.000.000 (8.153.582.177) 8.153.582.177 - -	- - - - 144.000.000.000 (144.000.000.000)

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

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

**27.1 Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan (tiếp theo)**

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

*Đơn vị tính: VND*

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty TNHH Sản xuất và Kinh doanh Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Gốc vay phải trả Gốc vay đã trả 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 Gốc vay phải trả Gốc vay đã trả Lãi vay phải trả	(543.285.718.500) 543.285.718.500 (440.000.000.000) 20.000.000.000 (6.821.111.112)	- - - - -
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 Gốc vay đã trả 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	- 405.844.385.803 (10.574.500.942) 19.764.779.211 - - - -	(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 Phú Gia	Công ty con	Gốc vay phải trả Gốc vay đã trả Lãi vay phải trả	(397.000.000.000) 10.000.000.000 (20.919.694.445)	- - -
Công ty TNHH Xalivico	Công ty trong cùng Tập đoàn	Gốc vay phải trả Gốc vay đã trả Lãi vay phải trả	(255.000.000.000) 1.000.000.000 (13.424.833.334)	- - -
Công ty Vinmec	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chuyển tiền cho vay Góp vốn	170.000.000.000 -	- 283.677.400.000
Công ty Ngôi Sao Phương nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Gốc vay đã trả 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

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

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

**27.1 Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan** (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cổ tức phải thu Cổ tức đã thu Góp vốn	80.947.254.143 (80.947.254.143) -	- - 117.851.000.000
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ quản lý diện tích cho thuê phải trả Phí dịch vụ quản lý diện tích cho thuê đã trả Doanh thu cho thuê văn phòng phải thu Doanh thu cho thuê văn phòng đã thu Chuyển nhượng nhà sinh hoạt cộng đồng và quyền sử dụng đất phải trả Chuyển nhượng nhà sinh hoạt cộng đồng và quyền sử dụng đất đã trả	(53.831.343.494) 54.197.231.925 13.568.630.283 (13.652.642.733) - -	(27.450.650.044) 33.607.294.644 14.758.892.527 (14.613.638.124) (29.747.276.212) 29.747.276.212
Công ty Vinservice <sup>1</sup>	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí xây dựng phải trả Chi phí xây dựng đã trả	(17.151.426.180) 27.995.500.526	(71.964.865.611) 37.013.823.089
Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Vincom <sup>2</sup>	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí xây dựng phải trả Chi phí xây dựng đã trả	(8.269.731.574) 9.905.402.063	(11.467.823.371) 13.870.135.945

<sup>1</sup> Tên trước đây là Công ty Xây dựng Vincom 3.

<sup>2</sup> 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 RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**27.2 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>
<b>Phải thu khách hàng</b> (Thuyết minh số 5.1)				
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 và các dịch vụ liên quan	6.025.154.038	2.779.438.237
Công ty Vincommerce	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ doanh thu cho thuê và các dịch vụ liên quan	2.559.277.146	-
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ doanh thu cho thuê và các dịch vụ liên quan	1.590.576.173	28.815.138
Công ty TNHH Sản xuất và Kinh doanh Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ doanh thu cho thuê và các dịch vụ liên quan	1.547.810.047	-
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ doanh thu cho thuê và các dịch vụ liên quan	1.093.419.580	1.177.432.030
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khách hàng khác	1.749.634.874	49.230.932
			<b>9.869.483.613.336</b>	<b>4.034.916.337</b>

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

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

**27.2 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>
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b> (Thuyết minh số 7)				
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	9.493.033.629
		Lãi quản lý dòng tiền tập trung phải thu	88.009.488	-
Công ty Vinmec	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi cho vay phải thu	386.944.440	-
Công ty Cổ phần Năng lượng Hải Linh	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi cho vay phải thu	-	58.810.334
			<b>53.545.815.454</b>	<b>9.551.843.963</b>

1/5/2018

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

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

**27.2 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>
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b> (Thuyết minh số 14.1)				
Công ty Cổ phần Du lịch Cần Giờ	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chuyển nhượng cổ phần phải trả	81.743.910.000	-
Công ty Vinservice	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ xây dựng phải trả	21.258.330.006	34.532.387.088
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ bán kèm căn hộ phải trả	2.295.000.000	3.434.850.000
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phí dịch vụ quản lý chung phải trả	-	36.584.562.602
		Phí sử dụng thương hiệu Vinhomes phải trả	-	108.370.988.565
		Phí dịch vụ hỗ trợ phát triển bất động sản phải trả	-	2.498.585.780
Công ty Vincommerce	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả về mua hàng hoá	-	29.353.480.850
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Vinhomes 1	Công ty trong cùng Tập đoàn (đến ngày 5 tháng 8 năm 2017)	Chi phí dịch vụ phải trả	-	27.500.000.000
Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ xây dựng phải trả	-	6.399.904.727
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải trả phí dịch vụ	5.650.668.164	6.250.135.067
			<b>110.947.908.170</b>	<b>254.924.894.679</b>

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

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

**27.2 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>
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn</b> (Thuyết minh số 16)				
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	152.978.379.071
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Dịch Vụ Thương Mại Thành Phố Hồ Chí Minh	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 Phú Gia	Công ty con	Lãi vay phải trả	20.911.916.667	-
Công ty Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	17.084.861.112	-
Công ty Mễ Trì	Công ty con	Lãi vay phải trả	16.248.750.002	-
Công ty TNHH Xalivico	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	13.424.833.334	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải trả hàng hóa dịch vụ	13.616.166.675	17.570.833.824
			<b>506.555.505.612</b>	<b>256.898.860.117</b>

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

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

**27.2 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>
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b> (Thuyết minh số 17)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Thu chi hộ phải trả	37.721.476	83.610.228.125
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải trả hàng hóa dịch vụ	267.827.340	634.160.350
			<b>305.548.816</b>	<b>84.244.388.475</b>

**27.3 Chi tiết các khoản cho các bên liên quan vay ngắn hạn** (Thuyết minh số 6)

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

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

Chi tiết các khoản cho vay 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>
Công ty Cổ phần Năng lượng Hải Linh	Công ty trong cùng Tập đoàn	4.200.738.202	7	21 tháng 10 năm 2017	Không có
		<b>4.200.738.202</b>			



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

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

**27.4 Chi tiết các khoản vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 18)**

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

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

Chi tiết các khoản đi vay 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 mẹ	2.768.435.175.899	7	31 tháng 1 năm 2017	Không có
Công ty Du lịch Phú Quốc	Công ty trong cùng Tập đoàn	2.110.000.000.000	7	5 tháng 3 năm 2017	Không có
Công ty Tân Liên Phát	Công ty trong cùng Tập đoàn	900.000.000.000	7	14 tháng 3 năm 2017	Không có
Công ty Ngôi Sao Phương Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	606.300.000.000	7	22 tháng 2 năm 2017	Không có
Công ty Sài Đồng	Công ty trong cùng Tập đoàn	405.844.385.803	7	5 tháng 9 năm 2017	Không có
		<b><u>6.790.579.561.702</u></b>			

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

**28. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG**

**Các cam kết liên quan đến các hợp đồng thuê hoạt động mà Công ty là bên đi thuê**

Công ty, là bên đi thuê, đã ký kết các hợp đồng thuê đất với Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội và số tiền thuê tối thiểu theo các thỏa thuận này vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 như sau:

	<i>Số cuối năm</i> VND	<i>Số đầu năm</i> VND
Đến 1 năm	1.043.209.112	1.043.209.112
Trên 1 đến 5 năm	4.172.836.448	4.172.836.448
Trên 5 năm	39.641.946.260	40.685.155.372
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>44.857.991.820</u></b>	<b><u>45.901.200.932</u></b>

**Các cam kết liên quan đến các hợp đồng thuê hoạt động mà Công ty là bên cho thuê**

Công ty, 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>Số cuối năm</i> VND	<i>Số đầu năm</i> VND
Đến 1 năm	31.783.832.626	93.402.539.919
Trên 1 đến 5 năm	16.550.479.044	73.251.650.788
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>48.334.311.670</u></b>	<b><u>166.654.190.707</u></b>

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

## 29. DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG

Một số dữ liệu tương ứng trong báo cáo tài chính riêng 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>
<b>Bảng cân đối kế toán riêng</b>			
<b>Tài sản cố định hữu hình</b>			
Nguyên giá	728.832.582.191	380.920.387.350	1.109.752.969.541
Giá trị hao mòn lũy kế	(38.827.946.299)	(8.222.820.148)	(47.050.766.447)
<b>Bất động sản đầu tư</b>			
Nguyên giá	552.340.658.485	(380.920.387.350)	171.420.271.135
Giá trị hao mòn lũy kế	(33.022.652.809)	8.222.820.148	(24.799.832.661)

## 30. 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 RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**30. 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 90% cổ phần của Công ty Tây Tăng Long từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, Công ty Vinpearl và Công ty Sinh Thái với tổng giá phí là 270 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.

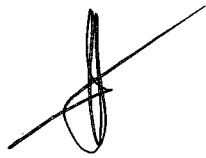
Vào ngày 21 tháng 2 năm 2018, Công ty đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng có điều kiện với một đối tác để nhận chuyển nhượng một dự án bất động sản tại Thành phố Hồ Chí Minh.

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 RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**30. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ 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 riêng của Công ty.



Nguyễn Thị Hồng Trang  
Người lập



Bùi Thị Hà  
Kế toán trưởng



Hà Nội, Việt Nam

Ngày 25 tháng 2 năm 2018

