

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Ngày 23 tháng 2 năm 2018



**Building a better
working world**

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

MỤC LỤC

| | <i>Trang</i> |
|--|--------------|
| Thông tin chung | 1 - 2 |
| Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc | 3 |
| Báo cáo kiểm toán độc lập | 4 - 5 |
| Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ | 6 - 9 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ | 10 - 11 |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ | 12 - 13 |
| Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ | 14 - 76 |

Công ty Cổ phần Vinhomes

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

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Vinhomes (“Công ty”), tên trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội, là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0103022741, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 6 tháng 3 năm 2008, và được cấp lại Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh Công ty Cổ phần số 0102671977 vào ngày 5 tháng 8 năm 2010. Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 19 được cấp ngày 2 tháng 2 năm 2018, Công ty được đổi tên thành Công ty Cổ phần Vinhomes. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 22, được cấp ngày 12 tháng 4 năm 2018.

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát trong kỳ 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 kỳ 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 |
| Ông Phạm Thiệu 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 2018 đến ngày 22 tháng 2 năm 2018 là Ông Nguyễn Việt Quang và từ ngày 23 tháng 2 năm 2018 đến ngày lập báo cáo này là Bà Nguyễn Diệu Linh, Tổng Giám đốc.

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vinhomes (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con vào ngày 23 tháng 2 năm 2018 và cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2018 đến ngày 23 tháng 2 năm 2018.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con vào ngày 23 tháng 2 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2018 đến ngày 23 tháng 2 năm 2018 phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Tray mặt Ban Tổng Giám đốc: 

Lê Thị Mai Yên
Giám đốc tài chính

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 15 tháng 4 năm 2018

DU
M
NH
H
T.F



**Building a better
working world**

Ernst & Young Vietnam Limited Tel : + 84 24 3831 5100
8th Floor, CornerStone Building Fax: + 84 24 3831 5090
16 Phan Chu Trinh Street ey.com
Hoan Kiem District
Hanoi, S.R. of Vietnam

Số tham chiếu: 60871645/20068973-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty"), tên trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội, và các công ty con được lập ngày 15 tháng 4 năm 2018 và được trình bày từ trang 6 đến trang 76 bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 23 tháng 2 năm 2018, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính từ ngày 1 tháng 1 năm 2018 đến ngày 23 tháng 2 năm 2018 và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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.

11/11/2018



Building a better
working world

Ý kiến của Kiểm toán viên

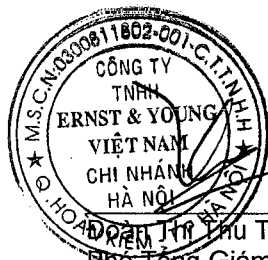
Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con tại ngày 23 tháng 2 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính từ ngày 1 tháng 1 năm 2018 đến ngày 23 tháng 2 năm 2018, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Vấn đề khác

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 đã được kiểm toán.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính từ ngày 1 tháng 1 năm 2017 đến ngày 23 tháng 2 năm 2017 chưa được kiểm toán hoặc soát xét.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Trần Thị Thu Thủy
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 1070-2018-004-1

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 15 tháng 4 năm 2018

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
ngày 23 tháng 2 năm 2018

Đơn vị tính: VND

| Mã số | TÀI SẢN | Thuyết minh | Ngày 23 tháng 2 năm 2018 | Ngày 31 tháng 12 năm 2017 |
|------------|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| 100 | A. TÀI SẢN NGẮN HẠN | | 63.124.435.689.097 | 44.421.050.167.080 |
| 110 | I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 5 | 1.647.045.481.202 | 1.561.577.770.818 |
| 111 | 1. Tiền | | 1.092.309.110.635 | 818.341.400.251 |
| 112 | 2. Các khoản tương đương tiền | | 554.736.370.567 | 743.236.370.567 |
| 120 | II. Đầu tư tài chính ngắn hạn | 6 | 651.449.652.909 | - |
| 123 | 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | | 651.449.652.909 | - |
| 130 | III. Các khoản phải thu ngắn hạn | | 17.501.068.297.642 | 24.774.715.203.806 |
| 131 | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 7.1 | 5.681.719.703.649 | 11.945.377.777.386 |
| 132 | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 7.2 | 3.114.897.173.166 | 1.695.194.896.147 |
| 135 | 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn | 8 | 5.811.919.583.549 | 9.477.028.513.431 |
| 136 | 4. Phải thu ngắn hạn khác | 9 | 2.996.289.104.718 | 1.755.862.686.147 |
| 137 | 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | | (103.757.267.440) | (98.748.669.305) |
| 140 | IV. Hàng tồn kho | 11 | 28.490.468.721.105 | 17.006.259.676.992 |
| 141 | 1. Hàng tồn kho | | 28.680.953.044.545 | 17.265.369.555.979 |
| 149 | 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | | (190.484.323.440) | (259.109.878.987) |
| 150 | V. Tài sản ngắn hạn khác | | 14.834.403.536.239 | 1.078.497.515.464 |
| 151 | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 12 | 1.112.628.629.355 | 786.169.470.464 |
| 152 | 2. Thuế GTGT được khấu trừ | 21 | 212.638.126.529 | 83.535.446.363 |
| 153 | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | | 2.271.395.732 | 2.214.131.652 |
| 155 | 4. Tài sản ngắn hạn khác | 13 | 13.506.865.384.623 | 206.578.466.985 |

D. H. C. E

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 23 tháng 2 năm 2018

Đơn vị tính: VND

| Mã số | TÀI SẢN | Thuyết minh | Ngày 23 tháng 2 năm 2018 | Ngày 31 tháng 12 năm 2017 |
|------------|--------------------------------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| 200 | B. TÀI SẢN DÀI HẠN | | 29.047.484.320.782 | 6.882.768.858.975 |
| 210 | I. Các khoản phải thu dài hạn | | 81.373.056.212 | 87.738.322.397 |
| 215 | 1. Phải thu về cho vay dài hạn | | 3.257.497.661 | 3.257.497.661 |
| 216 | 2. Phải thu dài hạn khác | | 78.115.558.551 | 84.480.824.736 |
| 220 | II. Tài sản cố định | | 2.893.737.736.691 | 1.355.894.476.327 |
| 221 | 1. Tài sản cố định hữu hình | 14 | 2.887.213.717.294 | 1.296.934.619.609 |
| 222 | Nguyên giá | | 2.988.037.504.684 | 1.451.230.179.505 |
| 223 | Giá trị hao mòn lũy kế | | (100.823.787.390) | (154.295.559.896) |
| 227 | 2. Tài sản cố định vô hình | | 6.524.019.397 | 58.959.856.718 |
| 228 | Nguyên giá | | 7.824.506.413 | 75.484.179.936 |
| 229 | Giá trị hao mòn lũy kế | | (1.300.487.016) | (16.524.323.218) |
| 230 | III. Bất động sản đầu tư | 15 | 1.887.393.199.496 | 163.038.247.202 |
| 231 | 1. Nguyên giá | | 1.922.683.073.922 | 196.220.103.796 |
| 232 | 2. Giá trị hao mòn lũy kế | | (35.289.874.426) | (33.181.856.594) |
| 240 | IV. Tài sản dở dang dài hạn | | 14.823.534.839.289 | 2.462.055.543.041 |
| 242 | 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 17 | 14.823.534.839.289 | 2.462.055.543.041 |
| 250 | V. Đầu tư tài chính dài hạn | 18 | 208.693.709.114 | 1.754.972.107.124 |
| 252 | 1. Đầu tư vào công ty liên kết | 18.1 | - | 9.443.697.124 |
| 253 | 2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 18.2 | 81.743.910.000 | 1.695.528.410.000 |
| 255 | 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 18 | 126.949.799.114 | 50.000.000.000 |
| 260 | VI. Tài sản dài hạn khác | | 9.152.751.779.980 | 1.059.070.162.884 |
| 261 | 1. Chi phí trả trước dài hạn | 12 | 444.858.289.668 | 392.514.863.581 |
| 262 | 2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại | | 44.684.003.474 | 39.743.980.836 |
| 268 | 3. Tài sản dài hạn khác | 13 | 7.712.178.127.639 | - |
| 269 | 4. Lợi thế thương mại | 19 | 951.031.359.199 | 626.811.318.467 |
| 270 | TỔNG CỘNG TÀI SẢN | | 92.171.920.009.879 | 51.303.819.026.055 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 23 tháng 2 năm 2018

Đơn vị tính: VND

| Mã số | NGUỒN VỐN | Thuyết minh | Ngày 23 tháng 2 năm 2018 | Ngày 31 tháng 12 năm 2017 |
|------------|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| 300 | C. NỢ PHẢI TRẢ | | 57.204.322.425.736 | 41.180.033.529.612 |
| 310 | I. Nợ ngắn hạn | | 48.436.955.007.531 | 34.223.057.193.372 |
| 311 | 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 20.1 | 1.635.222.959.693 | 925.390.582.708 |
| 312 | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 20.2 | 19.892.625.476.497 | 16.845.744.264.404 |
| 313 | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 21 | 751.902.581.082 | 230.506.823.635 |
| 314 | 4. Phải trả người lao động | | 9.746.546.987 | 3.626.966.610 |
| 315 | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 22 | 4.256.960.977.590 | 1.738.436.383.603 |
| 318 | 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 23 | 342.972.298.862 | 16.617.259.917 |
| 319 | 7. Phải trả ngắn hạn khác | 24 | 11.682.934.184.904 | 5.763.144.422.167 |
| 320 | 8. Vay ngắn hạn | 25 | 9.864.589.981.916 | 8.699.590.490.328 |
| 330 | II. Nợ dài hạn | | 8.767.367.418.205 | 6.956.976.336.240 |
| 336 | 1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn | 23 | 1.735.036.650.671 | 268.018.281.667 |
| 337 | 2. Phải trả dài hạn khác | | 30.130.461.981 | 4.453.549.069 |
| 338 | 3. Vay dài hạn | 25 | 6.839.556.635.112 | 6.627.686.696.069 |
| 342 | 4. Dự phòng phải trả dài hạn | 26 | 162.643.670.441 | 56.817.809.435 |

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

B01a-DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 ngày 23 tháng 2 năm 2018

Đơn vị tính: VND

| Mã số | NGUỒN VỐN | Thuyết minh | Ngày 23 tháng 2 năm 2018 | Ngày 31 tháng 12 năm 2017 |
|------------|---|-------------|---------------------------|---------------------------|
| 400 | D. VỐN CHỦ SỞ HỮU | | 34.967.597.584.143 | 10.123.785.496.443 |
| 410 | I. Vốn chủ sở hữu | 27 | 34.967.597.584.143 | 10.123.785.496.443 |
| 411 | 1. Vốn cổ phần đã phát hành | 27.1 | 26.796.115.500.000 | 2.000.000.000.000 |
| 411a | - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết | | 26.796.115.500.000 | 2.000.000.000.000 |
| 420 | 2. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | 27.1 | 2.181.712.099.683 | (99.117.851.011) |
| 421 | 3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | | 2.296.094.195.967 | 5.003.298.133.184 |
| 421a | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước | | 103.298.133.184 | 2.970.805.560.320 |
| 421b | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này | | 2.192.796.062.783 | 2.032.492.572.864 |
| 429 | 4. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát | 27.1 | 3.693.675.788.493 | 3.219.605.214.270 |
| 440 | TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | | 92.171.920.009.879 | 51.303.819.026.055 |

Nguyễn Thị Hồng Trang
 Người lập

Bùi Thị Hà
 Kế toán trưởng



Lê Thị Hải Yến
 Giám đốc tài chính

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 15 tháng 4 năm 2018

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2018 đến ngày 23 tháng 2 năm 2018

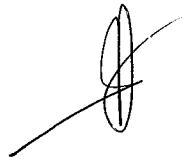
Đơn vị tính: VND

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2018 đến ngày 23 tháng 2 năm 2018 | Cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2017 đến ngày 23 tháng 2 năm 2017 |
|-------|---|-------------|---|---|
| 01 | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 28.1 | 5.899.580.449.747 | 2.569.896.190.420 |
| 02 | 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 28.1 | - | - |
| 10 | 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 28.1 | 5.899.580.449.747 | 2.569.896.190.420 |
| 11 | 4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp | 29 | (4.093.204.069.411) | (1.453.912.292.646) |
| 20 | 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | | 1.806.376.380.336 | 1.115.983.897.774 |
| 21 | 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 28.2 | 1.135.265.045.229 | 56.131.250.796 |
| 22 | 7. Chi phí tài chính | 30 | (173.653.229.427) | (90.689.244.253) |
| 23 | Trong đó: Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu | | (173.530.214.020) | (90.505.177.508) |
| 24 | 8. Phần lãi/(lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết | 18.1 | 191.238.076 | (25.724.102.474) |
| 25 | 9. Chi phí bán hàng | 31 | (144.772.106.674) | (288.978.999.988) |
| 26 | 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 31 | (87.755.539.194) | (39.663.519.612) |
| 30 | 11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | | 2.535.651.788.346 | 727.059.282.243 |
| 31 | 12. Thu nhập khác | | 144.422.304.447 | 2.207.971.875 |
| 32 | 13. Chi phí khác | | (701.911.755) | (1.185.177.566) |
| 40 | 14. Lợi nhuận khác | | 143.720.392.692 | 1.022.794.309 |
| 50 | 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | | 2.679.372.181.038 | 728.082.076.552 |
| 51 | 16. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 33.1 | (438.808.889.469) | (144.470.820.026) |
| 52 | 17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại | | 4.940.022.638 | - |
| 60 | 18. Lợi nhuận sau thuế TNDN | | 2.245.503.314.207 | 583.611.256.526 |

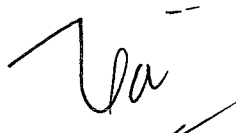
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2018 đến ngày 23 tháng 2 năm 2018

Đơn vị tính: VND

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2018 đến ngày 23 tháng 2 năm 2018 | Cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2017 đến ngày 23 tháng 2 năm 2017 |
|-------|--|-------------|---|---|
| 61 | 19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ | | 2.193.742.565.824 | 570.205.630.083 |
| 62 | 20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát | | 51.760.748.383 | 13.405.626.443 |
| 70 | 21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 35 | 1.483 | 950 |
| 71 | 22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu | 35 | 1.483 | 950 |



Nguyễn Thị Hồng Trang
Người lập



Bùi Thị Hà
Kế toán trưởng



Lê Thị Hải Yến
Giám đốc tài chính

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 15 tháng 4 năm 2018

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2018 đến ngày 23 tháng 2 năm 2018

Đơn vị tính: VND

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2018 đến ngày 23 tháng 2 năm 2018 | Cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2017 đến ngày 23 tháng 2 năm 2017 |
|-----------|--|-------------|---|---|
| | I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | | |
| 01 | Lợi nhuận trước thuế | | 2.679.372.181.038 | 728.082.076.552 |
| | <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i> | | | |
| 02 | Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư, hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại) | | (117.121.367.441) | 56.365.287.137 |
| 03 | Các khoản dự phòng | | (18.414.455.459) | (2.246.131.606) |
| 04 | Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | | (137.056.358) | - |
| 05 | Lãi từ hoạt động đầu tư | 38 | (1.135.456.283.305) | (29.713.910.521) |
| 06 | Chi phí lãi vay | 30 | 173.530.214.020 | 90.505.177.508 |
| 08 | Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | | 1.581.773.232.495 | 842.992.499.070 |
| 09 | Tăng các khoản phải thu | | (2.121.541.317.315) | (154.023.375.129) |
| 10 | Giảm hàng tồn kho | | 2.719.012.479.289 | 432.107.180.868 |
| 11 | (Giảm)/tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | | (5.487.181.180.189) | 812.872.946.242 |
| 12 | Giảm/(tăng) chi phí trả trước | | 84.574.449.031 | (379.942.943.315) |
| 14 | Tiền lãi vay đã trả | | (307.951.875.672) | (14.875.902.306) |
| 15 | Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 21 | (89.012.472.663) | (327.882.681.150) |
| 20 | Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh | | (3.620.326.685.024) | 1.211.247.724.280 |

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2018 đến ngày 23 tháng 2 năm 2018

Đơn vị tính: VND

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2018 đến ngày 23 tháng 2 năm 2018 | Cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2017 đến ngày 23 tháng 2 năm 2017 |
|-------|---|-------------|---|---|
| | II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ | | | |
| 21 | Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác | | (824.048.707.719) | (120.116.792.000) |
| 23 | Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | 38 | (8.596.111.773.838) | (2.520.000.000.000) |
| 24 | Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác | | 9.400.000.000.000 | 372.981.724.773 |
| 25 | Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về) | 38 | (27.330.339.235.682) | (3.000.000.000) |
| 26 | Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý nắm giữ) | 38 | 18.636.299.090.450 | 3.408.829.200 |
| 27 | Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | | 78.180.609.736 | 25.040.803.191 |
| 30 | Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư | | (8.636.020.017.053) | (2.241.685.434.836) |
| | III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | | | |
| 31 | Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu | 27.1 | 12.000.000.000.000 | - |
| 33 | Tiền thu từ đi vay | | 8.345.256.601.431 | 1.834.450.550.000 |
| 34 | Tiền trả nợ gốc vay | | (7.104.090.490.328) | (1.282.422.235.012) |
| 36 | Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | | (899.488.755.000) | - |
| 40 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | | 12.341.677.356.103 | 552.028.314.988 |
| 50 | Lưu chuyển tiền trong kỳ | | 85.330.654.026 | (478.409.395.568) |
| 60 | Tiền và tương đương tiền đầu kỳ | | 1.561.577.770.818 | 2.802.422.910.160 |
| 61 | Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | | 137.056.358 | - |
| 70 | Tiền và tương đương tiền cuối kỳ | 5 | 1.647.045.481.202 | 2.324.013.514.592 |

Nguyễn Thị Hồng Trang
Người lập

Bùi Thị Hà
Kế toán trưởng

Le Thị Hải Yến
Giám đốc tài chính

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 15 tháng 4 năm 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 23 tháng 2 năm 2018
và cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2018 đến ngày 23 tháng 2 năm 2018

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Vinhomes (“Công ty”), tên trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội, là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0103022741, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 6 tháng 3 năm 2008, và được cấp lại Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0102671977 vào ngày 5 tháng 8 năm 2010. Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 19 được cấp ngày 2 tháng 2 năm 2018, Công ty được đổi tên thành Công ty Cổ phần Vinhomes. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 22, được cấp ngày 12 tháng 4 năm 2018.

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

Công ty có trụ sở chính 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.

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 23 tháng 2 năm 2018 là: 908 (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 11).

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 23 tháng 2 năm 2018
và cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2018 đến ngày 23 tháng 2 năm 2018

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 23 tháng 2 năm 2018, Công ty có 9 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:

| <u>STT</u> | <u>Tên công ty</u> | <u>Tỷ lệ biểu quyết (%)</u> | <u>Tỷ lệ lợi ích (%)</u> | <u>Trụ sở chính</u> | <u>Hoạt động chính</u> |
|------------|--|-----------------------------|--------------------------|--|---|
| 1 | 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 |
| 2 | 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 |
| 3 | 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 |
| 4 | Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam ("Công ty Đầu tư Việt Nam") | 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 |
| 5 | 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 |
| 6 | Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Prime Land ("Công ty Prime Land") | 92,47 | 90,54 | Thôn Yên Nhân, Xã Tiên Phong, Huyện Mê Linh, Thành phố Hà Nội | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản |
| 7 | Công ty TNHH Bất động sản Tây Tăng Long ("Công ty Tây Tăng Long") | 90,00 | 90,00 | Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản |
| 8 | Công ty TNHH Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya Việt Nam ("Công ty Berjaya") | 97,90 | 97,90 | Số 127, Đường Đinh Tiên Hoàng, Phường 3, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản |
| 9 | Công ty Cổ Phần Đô Thị Du Lịch Cần Giờ ("Công ty Cần Giờ") | 99,05 | 99,05 | Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 23 tháng 2 năm 2018
và cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2018 đến ngày 23 tháng 2 năm 2018

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1. Công ty lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này cho mục đích bổ sung hồ sơ đăng ký công ty đại chúng và niêm yết cổ phần trên sàn chứng khoán Việt Nam.

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ 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 và các công ty con là Nhật ký chung.

2.4 Kỳ kế toán năm

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2018 đến ngày 23 tháng 2 năm 2018.

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 23 tháng 2 năm 2018
và cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2018 đến ngày 23 tháng 2 năm 2018

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 *Tiền và các khoản tương đương tiền*

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

3.2 *Hàng tồn kho*

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

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

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

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

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 hóa tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty và các công ty con dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 23 tháng 2 năm 2018
và cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2018 đến ngày 23 tháng 2 năm 2018

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Thuê tài sản

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

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 23 tháng 2 năm 2018
và cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2018 đến ngày 23 tháng 2 năm 2018

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

| | |
|------------------------|------------|
| Nhà cửa, vật kiến trúc | 8 - 48 năm |
| Máy móc, thiết bị | 9 - 10 năm |
| Phương tiện vận tải | 3 - 12 năm |
| Thiết bị văn phòng | 2 - 10 năm |
| Bản quyền | 5 - 10 năm |
| Phần mềm máy tính | 3 - 10 năm |
| Tài sản khác | 2 - 5 năm |

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

| | |
|------------------|-------------|
| Nhà cửa | 27 - 50 năm |
| Máy móc thiết bị | 9 năm |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 23 tháng 2 năm 2018
và cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2018 đến ngày 23 tháng 2 năm 2018

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

3.8 *Bất động sản đầu tư* (tiếp theo)

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

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

3.9 *Chi phí đi vay*

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

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

3.10 *Chi phí trả trước*

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ 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 và biệt thự, thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính cho các khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng mua căn hộ, biệt thự tại các dự án bất động sản của Công ty và các công ty con và các chi phí trả trước ngắn hạn khác dự kiến mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian một chu kỳ kinh doanh.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 23 tháng 2 năm 2018
và cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2018 đến ngày 23 tháng 2 năm 2018

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

3.10 Chi phí trả trước (tiếp theo)

Tiền thuê đất trả trước

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

Chi phí trả trước khác

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

3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 23 tháng 2 năm 2018
và cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2018 đến ngày 23 tháng 2 năm 2018

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

3.12 *Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh*

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

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

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

3.13 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 23 tháng 2 năm 2018
và cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2018 đến ngày 23 tháng 2 năm 2018

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

3.13 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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

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

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.14 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.15 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 23 tháng 2 năm 2018
và cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2018 đến ngày 23 tháng 2 năm 2018

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

3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

3.17 Phân chia lợi nhuận

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

3.18 Tiền trả trước từ khách hàng mua căn hộ, biệt thự

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

3.19 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu cho thuê bất động sản

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 23 tháng 2 năm 2018
và cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2018 đến ngày 23 tháng 2 năm 2018

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

3.19 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu từ hoạt động hợp tác đầu tư

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

Tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận là doanh thu khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức và lợi nhuận được chia của Công ty và các công ty con được xác định.

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn

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

3.20 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 23 tháng 2 năm 2018
và cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2018 đến ngày 23 tháng 2 năm 2018

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

3.20 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

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

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

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

vào ngày 23 tháng 2 năm 2018

và cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2018 đến ngày 23 tháng 2 năm 2018

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

3.20 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

3.21 Lãi trên cổ phiếu

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

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

3.22 Thông tin theo bộ phận

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

3.23 Các bên liên quan

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 23 tháng 2 năm 2018
và cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2018 đến ngày 23 tháng 2 năm 2018

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

4.1 Giao dịch mua nhóm tài sản

Trong kỳ, Công ty và các công ty con đã hoàn tất việc mua phần vốn góp của các công ty sau từ các cá nhân và đối tác doanh nghiệp. Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và đánh giá rằng việc mua phần vốn góp của các công ty này là việc mua nhóm các tài sản và nợ phải trả, không phải là hợp nhất kinh doanh. Giá phí của các giao dịch này được phân bổ cho các tài sản, nợ phải trả được mua dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản, nợ phải trả đó tại ngày mua. Phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát cũng được ghi nhận cho giá trị của các tài sản, nợ phải trả được mua. Các tài sản, nợ phải trả được mua được trình bày trong cùng nhóm với các tài sản, nợ phải trả tương tự của Công ty và các công ty con.

Mua Công ty Berjaya, công ty con mới

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

Giá phí mua được phân bổ cho các tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Công ty Berjaya tại ngày mua như sau:

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> |
|---|-------------------------------------|
| | <i>Giá phí phân bổ tại ngày mua</i> |
| Tài sản | |
| Tiền | 73.566.213.398 |
| Trả trước cho người bán ngắn hạn | 86.414.096.682 |
| Phải thu về cho vay ngắn hạn | 6.870.000.000.000 |
| Phải thu ngắn hạn khác | 5.032.083.181.208 |
| Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 55.826.653.557 |
| | 12.117.890.144.845 |
| Nợ phải trả | |
| Phải trả người bán ngắn hạn | 7.076.380.742 |
| Phải trả ngắn hạn khác | 110.777.141.806 |
| | 12.000.036.622.297 |
| Tổng tài sản thuần | 12.000.036.622.297 |
| Cổ đông không kiểm soát (Thuyết minh số 27) | (251.570.254.898) |
| Tổng giá phí mua nhóm tài sản | 11.748.466.367.399 |
| Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con | |
| Tiền thu về từ công ty con | 73.566.213.398 |
| Tiền chi để mua công ty con tính đến ngày 23 tháng 2 năm 2018 | (11.748.466.367.399) |
| Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào nghiệp vụ mua | (11.674.900.154.001) |

Mua Công ty Tây Tăng Long, công ty con mới

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

Giá phí mua được phân bổ cho các tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Công ty Tây Tăng Long tại ngày mua như sau:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 23 tháng 2 năm 2018
và cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2018 đến ngày 23 tháng 2 năm 2018

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

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

Mua Công ty Tây Tăng Long, công ty con mới (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

Giá phí phân bổ tại ngày
mua

| | |
|---|--------------------------|
| Tài sản | |
| Tiền | 123.011.724 |
| Phải thu về cho vay ngắn hạn | 274.000.000.000 |
| Tài sản khác | 7.089.046.873 |
| | 281.212.058.597 |
| Nợ phải trả | 9.880.788.163 |
| Tổng tài sản thuần | 271.331.270.434 |
| Cổ đông không kiểm soát (Thuyết minh số 27) | (696.335.234) |
| Tổng giá phí mua nhóm tài sản | 270.634.935.200 |
| Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con | |
| Tiền thu về từ công ty con | 123.011.724 |
| Tiền chi để mua công ty con tính đến ngày 23 tháng 2 năm 2018 | (177.000.000.000) |
| Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào nghiệp vụ mua | (176.876.988.276) |

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 23 tháng 2 năm 2018
và cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2018 đến ngày 23 tháng 2 năm 2018

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

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

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

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

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> |
|---|--|
| | <i>Giá trị được xác định tại ngày sáp nhập (*)</i> |
| Tài sản | |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 104.934.129.001 |
| Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 469.047.992.353 |
| Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 5.727.958.949.506 |
| Trả trước cho người bán ngắn hạn | 544.575.397.685 |
| Phải thu ngắn hạn khác | 521.588.679.555 |
| Hàng tồn kho | 11.269.407.490.440 |
| Chi phí trả trước ngắn hạn | 337.735.058.715 |
| Tài sản ngắn hạn khác | 48.130.887.684 |
| Tài sản cố định hữu hình | 723.187.038.495 |
| Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 12.347.694.286.076 |
| Lợi thế thương mại (Thuyết minh số 19) | 337.766.778.507 |
| Tài sản dài hạn khác | 6.046.870.977.915 |
| Tổng tài sản | 38.478.977.665.932 |
| Nợ phải trả | |
| Phải trả người bán ngắn hạn | 1.092.046.389.338 |
| Người mua trả tiền trước | 5.341.922.756.374 |
| Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 222.802.083.787 |
| Chi phí phải trả ngắn hạn | 1.656.492.208.317 |
| Phải trả ngắn hạn khác | 3.791.964.098.222 |
| Vay và nợ ngắn hạn | 17.362.366.019.851 |
| Dự phòng dài hạn | 54.619.597.302 |
| Tổng tài sản thuần | 8.956.764.512.741 |
| Cổ đông không kiểm soát (Thuyết minh số 27) | (174.867.536.302) |
| Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất và tài sản thuần được ghi nhận vào Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu (Thuyết minh số 27.1) | (2.231.896.976.439) |
| Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh | 6.550.000.000.000 |
| Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc sáp nhập công ty | |
| Tiền thu về từ Công ty được sáp nhập | 104.934.129.001 |
| Tiền chi để nhận sáp nhập công ty tính đến ngày 23 tháng 2 năm 2018 | - |
| Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào nghiệp vụ sáp nhập | 104.934.129.001 |

(*) Giá trị ghi sổ trên báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP.

Doanh thu và lợi nhuận trước thuế của Công ty Tân Liên Phát và Công ty Cần Giờ kể từ ngày sáp nhập đến ngày 23 tháng 2 năm 2018 lần lượt là 122 tỷ VND và 17 tỷ VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 23 tháng 2 năm 2018
và cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2018 đến ngày 23 tháng 2 năm 2018

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

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

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

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

4.3 *Giao dịch hợp nhất kinh doanh khác*

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

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

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

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

Tại ngày sáp nhập, Công ty đang trong quá trình xác định giá trị hợp lý của:

- ▶ giá phí hợp nhất kinh doanh của Công ty; và
- ▶ giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả hoặc nợ tiềm tàng có thể xác định được của Công ty Quản lý Vinhomes,

Do đó, Công ty đã áp dụng phương pháp kế toán tạm thời để hợp nhất Công ty Quản lý Vinhomes.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 23 tháng 2 năm 2018
và cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2018 đến ngày 23 tháng 2 năm 2018

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

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

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

Đơn vị tính: VND

Giá trị hợp lý được xác định tạm thời tại ngày sáp nhập

| | |
|--|---------------------------|
| Tài sản | |
| Tiền | 436.915.335.232 |
| Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 172.130.755.950 |
| Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 856.634.989.252 |
| Trả trước cho người bán ngắn hạn | 300.287.774.697 |
| Phải thu về cho vay ngắn hạn | 6.655.000.000.000 |
| Phải thu ngắn hạn khác | 60.868.234.328 |
| Hàng tồn kho | 2.829.169.766.383 |
| Tài sản ngắn hạn khác | 74.049.195.945 |
| Tài sản cố định hữu hình | 973.833.628.939 |
| Bất động sản đầu tư | 1.726.913.946.497 |
| Tài sản dài hạn khác | 57.002.986.359 |
| | 14.142.806.613.582 |
| Nợ phải trả | |
| Phải trả người bán | 732.056.233.243 |
| Người mua trả tiền trước | 1.535.686.360.613 |
| Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 148.347.886.487 |
| Chi phí phải trả ngắn hạn | 1.447.722.481.729 |
| Doanh thu chưa thực hiện | 1.895.303.265.448 |
| Cổ tức phải trả | 934.675.000.000 |
| Dự phòng phải trả dài hạn | 50.253.617.028 |
| Phải trả khác | 3.442.589.083.536 |
| | 3.956.172.685.498 |
| Tổng tài sản thuần | |
| Lãi từ giao dịch mua giá rẻ (*) | (141.172.685.498) |
| Giá trị hợp lý được xác định tạm thời của giá phí hợp nhất kinh doanh | 3.815.000.000.000 |
| Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc sáp nhập công ty | |
| Tiền thu về từ công ty được sáp nhập | 436.915.335.232 |
| Tiền chi để nhận sáp nhập công ty tính đến ngày 23 tháng 2 năm 2018 | - |
| Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào nghiệp vụ nhận sáp nhập | 436.915.335.232 |

(*) Công ty đã ghi nhận khoản lãi này vào thu nhập khác trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

Tổng giá trị hợp lý được xác định tạm thời của giá phí hợp nhất kinh doanh là 3.815 tỷ VND được thanh toán bằng việc Công ty phát hành thêm 381.500.000 cổ phần với mệnh giá 10.000 VND/cổ phần cho các cổ đông của Công ty Quản lý Vinhomes.

Doanh thu và lợi nhuận trước thuế của Công ty Quản lý Vinhomes kể từ ngày mua đến ngày 23 tháng 2 năm 2018 lần lượt là 433 tỷ VND và 50 tỷ VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 23 tháng 2 năm 2018
và cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2018 đến ngày 23 tháng 2 năm 2018

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

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

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

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|----------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
| | <i>Ngày 23 tháng 2 năm 2018</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i> |
| Tiền mặt | 1.819.812.085 | 159.912.175 |
| Tiền gửi ngân hàng | 1.090.489.298.550 | 815.874.983.916 |
| Tiền đang chuyển | - | 2.306.504.160 |
| Các khoản tương đương tiền | 554.736.370.567 | 743.236.370.567 |
| TỔNG CỘNG | <u>1.647.045.481.202</u> | <u>1.561.577.770.818</u> |

Các khoản tương đương tiền vào ngày 23 tháng 2 năm 2018 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng có kỳ hạn từ 1 đến 2 tháng và hưởng lãi suất từ 4,3%/năm đến 5,5%/năm (năm 2017: từ 4,2%/năm đến 5,5%/năm).

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

| | <i>Ngày 23 tháng 2 năm 2018</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i> |
|--------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
| Ngoại tệ các loại: | | |
| - Đô la Mỹ (USD) | 2.737.961 | 6.915 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 23 tháng 2 năm 2018
và cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2018 đến ngày 23 tháng 2 năm 2018

6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

| | Đơn vị tính: VND | | | |
|------------------------------|-----------------------------|------------------------|------------------------------|----------------|
| | Ngày 23 tháng 2 năm 2018 | | Ngày 31 tháng 12 năm 2017 | |
| | Giá gốc | Giá trị ghi sổ | Giá gốc | Giá trị ghi sổ |
| Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn | 651.449.652.909 | 651.449.652.909 | - | - |
| TỔNG CỘNG | 651.449.652.909 | 651.449.652.909 | - | - |

Các khoản tiền gửi ngân hàng tại ngày 23 tháng 2 năm 2018 có kỳ hạn từ 12 đến 13 tháng và hưởng lãi suất từ 6,9%/năm đến 7,1%/năm.

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

7.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

| | Đơn vị tính: VND | |
|---|-----------------------------|------------------------------|
| | Ngày 23 tháng 2 năm 2018 | Ngày 31 tháng 12 năm 2017 |
| Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản | 2.656.400.065.604 | 852.651.790.464 |
| Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư | 2.649.167.285.200 | 10.836.643.891.478 |
| Phải thu từ dịch vụ quản lý bất động sản | 149.091.922.400 | - |
| Phải thu từ cho thuê và cung cấp dịch vụ liên quan | 227.060.430.445 | 256.082.095.444 |
| TỔNG CỘNG | 5.681.719.703.649 | 11.945.377.777.386 |
| <i>Trong đó:</i> | | |
| <i>Phải thu từ khách hàng</i> | 2.804.924.891.007 | 2.074.306.433.306 |
| <i>Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i> | 2.876.794.812.642 | 9.871.071.344.080 |
| <i>Trong đó, khoản phải thu chiếm trên 10% Tập đoàn Vingroup – Công ty CP</i> | 2.667.291.296.038 | 9.822.251.781.478 |

7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

| | Đơn vị tính: VND | |
|---|-----------------------------|------------------------------|
| | Ngày 23 tháng 2 năm 2018 | Ngày 31 tháng 12 năm 2017 |
| Trả trước cho người bán | 2.699.581.556.833 | 1.587.118.313.431 |
| - Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Gia Lâm | 1.508.234.664.804 | 792.312.969.328 |
| - Đối tác doanh nghiệp cung cấp dịch vụ xây dựng | 114.076.065.431 | 196.368.118.035 |
| - Trả trước cho người bán khác | 1.077.270.826.598 | 598.437.226.068 |
| Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 34) | 415.315.616.333 | 108.076.582.716 |
| TỔNG CỘNG | 3.114.897.173.166 | 1.695.194.896.147 |
| Dự phòng trả trước cho người bán | (7.408.598.135) | (2.400.000.000) |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 23 tháng 2 năm 2018
và cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2018 đến ngày 23 tháng 2 năm 2018

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|---|-------------------------------------|--------------------------------------|
| | <i>Ngày 23 tháng 2 năm 2018</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i> |
| Các khoản cho vay dài hạn đến hạn thu hồi | 124.028.513.431 | 21.999.942.002 |
| Các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp và cá nhân (i) | 4.679.000.000.000 | 6.771.028.571.429 |
| Các khoản cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 34) | <u>1.008.891.070.118</u> | <u>2.684.000.000.000</u> |
| TỔNG CỘNG | <u>5.811.919.583.549</u> | <u>9.477.028.513.431</u> |
| Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi | (67.643.669.305) | (67.643.669.305) |

- (i) Số dư cuối kỳ chủ yếu bao gồm các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp và cá nhân với kỳ hạn từ 6 đến 12 tháng, hưởng lãi suất 8%/năm. Trong đó bao gồm các khoản cho ba (03) đối tác doanh nghiệp vay với tổng giá trị 4.500 tỷ VND và được đảm bảo bằng một số cổ phần của các bên đi vay.

9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|--|-------------------------------------|--------------------------------------|
| | <i>Ngày 23 tháng 2 năm 2018</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i> |
| Phải thu từ tài khoản quản lý tiền tập trung (i) | 2.301.744.708.669 | 53.070.861.526 |
| Phải thu lãi vay và lãi tiền gửi | 253.579.526.906 | 445.998.056.165 |
| Phải thu theo hợp đồng hợp tác kinh doanh | 114.706.564.974 | 137.857.940.830 |
| Ký quỹ đặt cọc ngắn hạn | 56.324.650.000 | 56.767.160.790 |
| Phải thu từ việc thu hộ khách hàng thanh toán theo tiến độ | - | 1.033.361.277.516 |
| Phải thu khác | <u>269.933.654.169</u> | <u>28.807.389.320</u> |
| TỔNG CỘNG | <u>2.996.289.104.718</u> | <u>1.755.862.686.147</u> |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khác | (28.705.000.000) | (28.705.000.000) |
| <i>Trong đó:</i> | | |
| <i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên khác</i> | <i>519.776.763.491</i> | <i>1.610.486.942.318</i> |
| <i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i> | <i>2.476.512.341.227</i> | <i>145.375.743.829</i> |

- (i) Theo các Thỏa thuận quản lý dòng tiền tập trung giữa Tập đoàn Vingroup – Công ty CP với Công ty và các công ty con, Tập đoàn Vingroup – Công ty CP sẽ thực hiện quản lý dòng tiền tập trung cho một số công ty trong cùng Tập đoàn thông qua tài khoản tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam. Theo đó, số dư tiền trên tài khoản chỉ định của Công ty và các công ty con tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam được điều chuyển tự động đến tài khoản tập trung của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và sẽ được sử dụng bởi Công ty và các công ty con theo hạn mức thanh toán được thỏa thuận. Số dư cuối kỳ là khoản phải thu từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP do việc điều chuyển tiền theo hệ thống tài khoản quản lý dòng tiền tập trung tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 23 tháng 2 năm 2018
và cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2018 đến ngày 23 tháng 2 năm 2018

10. NỢ XẤU

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

Đơn vị tính: VND

| Đối tượng nợ | Ngày 23 tháng 2 năm 2018 | | Ngày 31 tháng 12 năm 2017 | |
|----------------------|--------------------------|------------------------|---------------------------|------------------------|
| | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi |
| Đối tác doanh nghiệp | 115.817.793.895 | 12.060.526.455 | 106.704.942.000 | 7.956.272.695 |
| TỔNG CỘNG | 115.817.793.895 | 12.060.526.455 | 106.704.942.000 | 7.956.272.695 |

11. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

| | Ngày 23 tháng 2 năm 2018 | | Ngày 31 tháng 12 năm 2017 | |
|---|---------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| Bất động sản để bán đang xây dựng (i) | 22.435.916.646.505 | (78.720.193.331) | 14.576.232.471.898 | (78.720.193.331) |
| Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành (ii) | 2.297.897.848.483 | - | 154.504.452.970 | - |
| Bất động sản mua để bán (iii) | 3.943.597.457.088 | (111.764.130.109) | 2.418.908.952.989 | (131.131.232.245) |
| Hàng tồn kho hoạt động bán lẻ | - | - | 115.615.927.880 | (49.258.453.411) |
| Hàng tồn kho khác | 3.541.092.469 | - | 107.750.242 | - |
| TỔNG CỘNG | 28.680.953.044.545 | (190.484.323.440) | 17.265.369.555.979 | (259.109.878.987) |

- (i) Chủ yếu bao gồm chi phí xây dựng và phát triển các hạng mục căn hộ, biệt thự, văn phòng, trường học, khách sạn, trung tâm thương mại để bán thuộc Dự án Vinhomes Green Bay, Dự án Vinhomes Metropolis và Dự án Vinhomes Central Park.
- (ii) Chủ yếu bao gồm các căn hộ đã xây dựng hoàn thành tại Dự án Vinhomes Times City, Dự án Vincom Biên Hòa và các hạng mục trường học, bệnh viện cho mục đích chuyển nhượng thuộc dự án Vinhomes Central Park.
- (iii) Chủ yếu bao gồm các biệt thự mua để bán thuộc Dự án Vinhomes Thăng Long và Dự án Vinhomes Riverside.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 23 tháng 2 năm 2018
và cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2018 đến ngày 23 tháng 2 năm 2018

11. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

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

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|--|--|--|
| | <i>Cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2018 đến ngày 23 tháng 2 năm 2018</i> | <i>Cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2017 đến ngày 23 tháng 2 năm 2017</i> |
| Số đầu kỳ | (259.109.878.987) | (8.386.879.738) |
| Giảm do thanh lý công ty con | 49.258.453.411 | - |
| Sử dụng và hoàn nhập dự phòng trong kỳ | 19.367.102.136 | - |
| Số cuối kỳ | <u>(190.484.323.440)</u> | <u>(8.386.879.738)</u> |

Chi tiết về việc sử dụng hàng tồn kho bất động sản khác là tài sản thế chấp cho các khoản vay của Công ty và các công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 25.

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|---|-------------------------------------|--------------------------------------|
| | <i>Ngày 23 tháng 2 năm 2018</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i> |
| Ngắn hạn | | |
| Chi phí hoa hồng liên quan đến các căn hộ và biệt thự chưa bàn giao | 829.152.765.764 | 607.480.080.694 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp | 249.352.242.268 | 173.135.075.150 |
| Chi phí trả trước ngắn hạn khác | 34.123.621.323 | 5.554.314.620 |
| TỔNG CỘNG | <u>1.112.628.629.355</u> | <u>786.169.470.464</u> |
| Dài hạn | | |
| Quyền thuê đất (i) | 378.721.191.308 | 378.947.299.410 |
| Chi phí trả trước tiền thuê biệt thự | 25.682.845.754 | - |
| Chi phí công cụ, dụng cụ | 22.810.001.663 | 13.531.226.142 |
| Chi phí trả trước dài hạn khác | 17.644.250.943 | 36.338.029 |
| TỔNG CỘNG | <u>444.858.289.668</u> | <u>392.514.863.581</u> |

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 23 tháng 2 năm 2018
và cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2018 đến ngày 23 tháng 2 năm 2018

13. TÀI SẢN KHÁC

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|--|-------------------------------------|--------------------------------------|
| | <i>Ngày 23 tháng 2 năm 2018</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i> |
| Ngắn hạn | | |
| Hệ thống thiết bị điện (i) | 196.578.466.985 | 196.578.466.985 |
| Đặt cọc cho mục đích đầu tư (ii) | <u>13.310.286.917.638</u> | <u>10.000.000.000</u> |
| TỔNG CỘNG | <u>13.506.865.384.623</u> | <u>206.578.466.985</u> |
| <i>Trong đó bao gồm:</i> | | |
| <i>Đặt cọc cho các bên khác</i> | <i>206.578.466.985</i> | <i>206.578.466.985</i> |
| <i>Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i> | <i>13.300.286.917.638</i> | <i>-</i> |
| Dài hạn | | |
| Đặt cọc cho mục đích đầu tư (iii) | 6.675.000.000.000 | - |
| Đặt cọc cho mục đích thương mại (iv) | <u>1.037.178.127.639</u> | <u>-</u> |
| TỔNG CỘNG | <u>7.712.178.127.639</u> | <u>-</u> |
| <i>Trong đó:</i> | | |
| <i>Đặt cọc cho các bên khác</i> | <i>6.037.178.127.639</i> | <i>-</i> |
| <i>Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i> | <i>1.675.000.000.000</i> | <i>-</i> |

(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.

(ii) Chủ yếu bao gồm:

- ▶ Khoản đặt cọc 2.232,5 tỷ VND cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và một công ty trong cùng Tập đoàn để mua cổ phần/phần vốn góp của một số các công ty con đang sở hữu các dự án bất động sản của Tập đoàn. Các khoản đặt cọc này được đảm bảo bằng toàn bộ cổ phần/phần vốn góp trong các công ty này và mọi quyền, lợi ích với toàn bộ cổ phần/phần vốn góp được đảm bảo;
- ▶ Khoản đặt cọc 1.988 tỷ VND cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP để mua cổ phần của một công ty trong cùng Tập đoàn. Khoản đặt cọc này không có tài sản đảm bảo;
- ▶ Khoản đặt cọc 1.024 tỷ VND cho một đối tác cá nhân để mua cổ phần của Công ty Cổ phần Delta. Sau ngày 23 tháng 2 năm 2018, hợp đồng này đã bị chấm dứt và khoản đặt cọc đã được hoàn trả lại cho Công ty;
- ▶ Các khoản đặt cọc khác với giá trị 156 tỷ VND cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và một số công ty trong cùng Tập đoàn để mua cổ phần trong Công ty Sinh Thái và Công ty Mỹ Trì. Các khoản đặt cọc này không có tài sản đảm bảo; và
- ▶ Một số khoản đặt cọc với giá trị 7.900 tỷ VND cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP cho mục đích đầu tư phát triển một số dự án bất động sản theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh và phát triển dự án. Các khoản đặt cọc này không có tài sản đảm bảo.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 23 tháng 2 năm 2018
và cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2018 đến ngày 23 tháng 2 năm 2018

13. TÀI SẢN KHÁC (tiếp theo)

(iii) Bao gồm:

- ▶ Khoản đặt cọc với giá trị 5.000 tỷ VND cho một đối tác doanh nghiệp cho mục đích đầu tư phát triển một dự án bất động sản theo hợp đồng hợp tác kinh doanh và phát triển dự án; và
- ▶ Khoản đặt cọc với giá trị 1.675 tỷ VND cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP cho mục đích đầu tư phát triển một số dự án bất động sản theo các hợp đồng nhận chuyển nhượng dự án và hợp tác phát triển dự án. Các khoản đặt cọc này không có tài sản đảm bảo.

(iv) Khoản đặt cọc cho một đối tác doanh nghiệp với lãi suất được xác định theo lãi suất huy động tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng (lãi trả sau) của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, lãi suất được điều chỉnh ba tháng một lần. Tiền đặt cọc và lãi cọc sẽ được chuyển thành khoản thanh toán tương ứng với 10% giá trị nghiệm thu theo các hợp đồng chi tiết được ký kết và thực hiện giữa Công ty và đối tác doanh nghiệp này.

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 23 tháng 2 năm 2018 và giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2018 đến ngày 23 tháng 2 năm 2018

14. TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

| Nguyên giá: | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc, thiết bị | Phương tiện vận tải | Thiết bị văn phòng | Tài sản cố định khác | Tổng cộng |
|---|---------------------------|-------------------|---------------------|-----------------------|----------------------|-------------------|
| Số đầu kỳ | 1.180.896.945.732 | 194.648.470.255 | 3.019.235.970 | 72.665.527.548 | - | 1.451.230.179.505 |
| Tăng do mua và sáp nhập công ty (Thuyết minh số 4) | 1.610.258.968.817 | 77.718.259.082 | 340.279.559 | 173.312.075 | 8.529.847.901 | 1.697.020.667.434 |
| Giảm do thanh lý công ty con | (88.409.333.386) | (141.410.999) | - | (71.544.587.432) | - | (160.095.331.817) |
| Giảm khác | (118.010.438) | - | - | - | - | (118.010.438) |
| Số cuối kỳ | 2.702.628.570.725 | 272.225.318.338 | 3.359.515.529 | 1.294.252.191 | 8.529.847.901 | 2.988.037.504.684 |
| Đã khấu hao hết | 1.018.135.167 | - | 4.236.771.857 | - | 60.363.636 | 5.315.270.660 |
| Giá trị hao mòn lũy kế: | | | | | | |
| Số đầu kỳ | 82.403.234.947 | 42.234.501.855 | 3.019.235.970 | 26.638.587.124 | - | 154.295.559.896 |
| Khấu hao trong kỳ | 4.382.940.145 | 3.532.230.663 | 5.463.741 | 6.753.458 | 134.935.746 | 8.062.323.753 |
| Giảm do thanh lý công ty con | (35.084.317.880) | (13.819.993) | - | (26.435.958.386) | - | (61.534.096.259) |
| Số cuối kỳ | 51.701.857.212 | 45.752.912.525 | 3.024.699.711 | 209.382.196 | 134.935.746 | 100.823.787.390 |
| Giá trị còn lại: | | | | | | |
| Số đầu kỳ | 1.098.493.710.785 | 152.413.968.400 | - | 46.026.940.424 | - | 1.296.934.619.609 |
| Số cuối kỳ | 2.650.926.713.513 | 226.472.405.813 | 334.815.818 | 1.084.869.995 | 8.394.912.155 | 2.887.213.717.294 |

Thông tin về việc sử dụng tài sản cố định hữu hình là tài sản thế chấp cho các khoản vay của Công ty và các công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 25.

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 23 tháng 2 năm 2018 và giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2018 đến ngày 23 tháng 2 năm 2018

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

| | Quyền sử dụng đất | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc, thiết bị | Tổng cộng |
|---|-------------------|----------------------------------|-------------------|------------------------------------|
| Nguyên giá: | | | | |
| Số đầu kỳ | - | 149.492.371.863 | 46.727.731.933 | 196.220.103.796 |
| Tăng do mua và sáp nhập công ty (Thuyết minh số 4) | 1.346.196.928.052 | 380.717.018.445 (450.976.371) | - | 1.726.913.946.497 (450.976.371) |
| Giảm khác | - | - | - | - |
| Số cuối kỳ | 1.346.196.928.052 | 529.758.413.937 | 46.727.731.933 | 1.922.683.073.922 |
| Giá trị hao mòn lũy kế: | | | | |
| Số đầu kỳ | - | 2.413.975.718 | 20.767.880.876 | 33.181.856.594 |
| Khấu hao trong kỳ | 25.775.121 | 1.554.753.088 | 527.489.623 | 2.108.017.832 |
| Số cuối kỳ | 25.775.121 | 3.968.728.806 | 21.295.370.499 | 35.289.874.426 |
| Giá trị còn lại: | | | | |
| Số đầu kỳ | - | 137.078.396.145 | 25.959.851.057 | 163.038.247.202 |
| Số cuối kỳ (i) | 1.346.171.152.931 | 5.578.968.131 | 25.432.361.434 | 1.887.393.199.496 |

(i) Bất động sản đầu tư tại ngày 23 tháng 2 năm 2018 chủ yếu bao gồm cầu phân văn phòng cho thuê thuộc Dự án Vinhomes Times City, một số biệt thự, căn hộ, nhà phố thương mại cho thuê thuộc dự án Vinhomes Riverside và dự án Vinhomes Central Park. Công ty và các công ty con chưa thực hiện xác định giá trị hợp lý cho toàn bộ bất động sản đầu tư tại ngày 23 tháng 2 năm 2018 do chưa thu thập đủ thông tin về thị trường để phục vụ cho mục đích xác định giá trị hợp lý.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 23 tháng 2 năm 2018
và cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2018 đến ngày 23 tháng 2 năm 2018

16. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong kỳ, Công ty và các công ty con đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị là khoảng 44,5 tỷ VND (cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2017 đến ngày 23 tháng 2 năm 2017: 2,2 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này bao gồm liên quan đến các khoản vay trực tiếp nhằm đầu tư xây dựng các dự án Vinhomes Central Park, dự án Vinhomes Green Bay, dự án Vidifi, và dự án Vinhomes Metropolis. Các khoản đi vay được vốn hóa có lãi suất từ 7% đến 10% (cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2017 đến ngày 23 tháng 2 năm 2017: 7%).

17. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|---------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| | <i>Ngày 23 tháng 2 năm 2018</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i> |
| Dự án Khu đô thị Cần Giờ (i) | 12.334.320.689.320 | - |
| Dự án Vidifi (ii) | 1.586.559.428.529 | 1.566.693.795.705 |
| Dự án Làng Hoa - Tiền Phong (i) | 636.610.290.863 | 636.534.654.499 |
| Dự án Vinhomes Green Bay | 121.211.572.397 | 192.252.033.947 |
| Dự án Vinhomes Central Park | 78.347.107.227 | - |
| Dự án Vinhomes Thăng Long | - | 51.292.959.544 |
| Các dự án khác | 66.485.750.953 | 15.282.099.346 |
| TỔNG CỘNG | <u>14.823.534.839.289</u> | <u>2.462.055.543.041</u> |

- (i) Bao gồm các chi phí xây dựng và phát triển dự án và giá mua các công ty con được phân bổ như một phần chi phí mua dự án.
- (ii) Chủ yếu bao gồm các chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng và chi phí phát triển dự án khác.

18. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | | | |
|---|---------------------------------|-----------------|----------------------------------|-----------------|
| | <i>Ngày 23 tháng 2 năm 2018</i> | | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i> | |
| | <i>Giá gốc</i> | <i>Dự phòng</i> | <i>Giá gốc</i> | <i>Dự phòng</i> |
| Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | - | - | 9.443.697.124 | - |
| Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 81.743.910.000 | - | 1.695.528.410.000 | - |
| Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (i) | 126.949.799.114 | - | 50.000.000.000 | - |
| TỔNG CỘNG | <u>208.693.709.114</u> | <u>-</u> | <u>1.754.972.107.124</u> | <u>-</u> |

- (i) Số dư vào ngày 23 tháng 2 năm 2018 bao gồm:
- ▶ Khoản đầu tư vào trái phiếu của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam có giá trị ghi sổ là 50 tỷ VND. Thời hạn của khoản trái phiếu này là 120 tháng 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%; và
 - ▶ Khoản tiền gửi ngân hàng có giá trị ghi sổ là 76,9 tỷ VND tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam có thời hạn 13 tháng và hưởng lãi suất 7,1%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 23 tháng 2 năm 2018
và cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2018 đến ngày 23 tháng 2 năm 2018

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

18.1 Đầu tư vào công ty liên kết

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

Đơn vị tính: VND
Công ty Tây Tăng Long

Giá trị đầu tư:

| | |
|--|-------------------------|
| Số đầu kỳ | 9.000.000.000 |
| Đầu tư tăng thêm trong kỳ | 84.000.000.000 |
| Mua thành công ty con (Thuyết minh số 4.1) | <u>(93.000.000.000)</u> |
| Số cuối kỳ | <u>-</u> |

Phần lũy kế lợi nhuận sau khi mua công ty liên kết:

| | |
|--|----------------------|
| Số đầu kỳ | 443.697.124 |
| Phần lợi nhuận từ công ty liên kết | 191.238.076 |
| Mua thành công ty con (Thuyết minh số 4.1) | <u>(634.935.200)</u> |
| Số cuối kỳ | <u>-</u> |

Giá trị còn lại

| | |
|------------|----------------------|
| Số đầu kỳ | <u>9.443.697.124</u> |
| Số cuối kỳ | <u><u>-</u></u> |

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 23 tháng 2 năm 2018 và cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2018 đến ngày 23 tháng 2 năm 2018

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

18.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

| | Ngày 23 tháng 2 năm 2018 (*) | | | Ngày 31 tháng 12 năm 2017 (*) | | | Đơn vị tính: VND |
|--|------------------------------|----------------------|------------------|-------------------------------|-------------|----------------------|--------------------------|
| | Số lượng | Tỷ lệ biểu quyết (%) | Tỷ lệ sở hữu (%) | Giá trị (VND) | Số lượng | Tỷ lệ biểu quyết (%) | |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Thương mại Thành Phố Hồ Chí Minh ("Công ty Vicentra") | 2.770.980 | 1,00 | 1,00 | 81.743.910.000 | 2.770.980 | 1,00 | 1,00 |
| Công ty Cổ phần Vincom Retail ("Công ty Vincom Retail") (Thuyết minh số 27.1) | - | - | - | - | 156.888.450 | 8,25 | 8,25 |
| Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Tổng hợp Vincom ("Công ty Vinservice") (i) | - | - | - | - | (**) | 6,00 | 6,00 |
| Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VinAcademy ("Công ty VinAcademy") (i) | - | - | - | - | (**) | 6,00 | 6,00 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh và Phát triển Đô thị Ngôi sao Phương Nam ("Công ty Ngôi sao Phương Nam") (i) | - | - | - | - | 590.000 | 0,98 | 0,98 |
| TỔNG CỘNG | | | | 81.743.910.000 | | | 1.695.528.410.000 |

(*) Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa xác định được tại ngày 23 tháng 2 năm 2018 và 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.

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

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 23 tháng 2 năm 2018 và cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2018 đến ngày 23 tháng 2 năm 2018

19. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

| | Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty Sinh Thái | Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty Đầu tư Việt Nam | Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty Đồ thị Gia Lâm | Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty Phú Gia | Lợi thế thương mại từ giao dịch sáp nhập Công ty Tân Liên Phát | Đơn vị tính: VND |
|---|---|--|---|---|---|-------------------|
| Nguyên giá: | | | | | | |
| Số đầu kỳ | 369.866.854.773 | 288.148.907.591 | 1.235.307.223 | 40.344.641.425 | - | 699.595.711.012 |
| Số phát sinh từ giao dịch sáp nhập (Thuyết minh số 4) | - | - | - | - | 337.766.778.507 | 337.766.778.507 |
| Số cuối kỳ | 369.866.854.773 | 288.148.907.591 | 1.235.307.223 | 40.344.641.425 | 337.766.778.507 | 1.037.362.489.519 |
| Phân bổ lũy kế: | | | | | | |
| Số đầu kỳ | 38.456.456.826 | 29.999.064.352 | 128.607.327 | 4.200.264.040 | - | 72.784.392.545 |
| Phân bổ trong kỳ | 5.522.232.207 | 4.263.024.934 | 18.275.778 | 596.879.626 | 3.146.325.230 | 13.546.737.775 |
| Số cuối kỳ | 43.978.689.033 | 34.262.089.286 | 146.883.105 | 4.797.143.666 | 3.146.325.230 | 86.331.130.320 |
| Giá trị còn lại: | | | | | | |
| Số đầu kỳ | 331.410.397.947 | 258.149.843.239 | 1.106.699.896 | 36.144.377.385 | - | 626.811.318.467 |
| Số cuối kỳ | 325.888.165.740 | 253.886.818.305 | 1.088.424.118 | 35.547.497.759 | 334.620.453.277 | 951.031.359.199 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 23 tháng 2 năm 2018
và cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2018 đến ngày 23 tháng 2 năm 2018

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

20.1 Phải trả người bán ngắn hạn

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|--|--|--------------------------------------|
| | <i>Giá trị, đồng thời là số có khả năng trả nợ</i> | |
| | <i>Ngày 23 tháng 2 năm 2018</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i> |
| Phải trả cho người bán | 1.382.545.539.152 | 629.985.256.556 |
| - Đối tác doanh nghiệp cung cấp dịch vụ xây dựng | 305.470.223.619 | 66.222.458.251 |
| - Công ty Cổ phần Xây dựng và Ứng dụng Công nghệ Delta – V | 116.579.688.839 | - |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bất động sản Lanmak | 94.372.634.985 | 100.785.912.863 |
| - Đối tác doanh nghiệp cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản | - | 54.453.054.935 |
| - Phải trả người bán khác | 866.122.991.709 | 408.523.830.507 |
| Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 34) | 252.677.420.541 | 295.405.326.152 |
| TỔNG CỘNG | 1.635.222.959.693 | 925.390.582.708 |

20.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|---|--|--------------------------------------|
| | <i>Giá trị, đồng thời là số có khả năng trả nợ</i> | |
| | <i>Ngày 23 tháng 2 năm 2018</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i> |
| Thanh toán theo các hợp đồng mua bán bất động sản | 19.892.625.476.497 | 16.843.606.855.148 |
| Các khoản người mua trả tiền trước khác | - | 2.137.409.256 |
| TỔNG CỘNG | 19.892.625.476.497 | 16.845.744.264.404 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 23 tháng 2 năm 2018
và cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2018 đến ngày 23 tháng 2 năm 2018

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

Đơn vị tính: VND

| | Số đầu kỳ | Số phải nộp trong kỳ | Số đã nộp trong kỳ | Số cuối kỳ |
|----------------------------|------------------------|------------------------|--------------------------|------------------------|
| Phải nộp | | | | |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 124.431.747.979 | 713.968.937.889 | (89.012.472.663) | 749.388.213.205 |
| Thuế giá trị gia tăng | 76.932.264.068 | 196.867.804.489 | (273.800.068.557) | - |
| Các loại thuế khác | 29.142.811.588 | 21.299.838.049 | (47.928.281.760) | 2.514.367.877 |
| TỔNG CỘNG | 230.506.823.635 | 932.136.580.427 | (410.740.822.980) | 751.902.581.082 |
| | | | | |
| | Số đầu kỳ | Số phải thu trong kỳ | Số đã thu trong kỳ | Số cuối kỳ |
| Phải thu | | | | |
| Thuế giá trị gia tăng | 83.535.446.363 | 129.102.680.166 | - | 212.638.126.529 |
| TỔNG CỘNG | 83.535.446.363 | 129.102.680.166 | - | 212.638.126.529 |

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

| | Ngày 23 tháng 2 năm 2018 | Ngày 31 tháng 12 năm 2017 |
|--|--------------------------|---------------------------|
| Giá vốn trích trước cho các căn hộ và biệt thự đã bàn giao | 2.455.001.641.488 | 506.239.161.968 |
| Lãi trái phiếu và lãi vay phải trả | 697.052.007.745 | 782.481.153.118 |
| Trích trước chi phí hoa hồng môi giới và các chi phí khác liên quan đến các căn hộ và biệt thự | 571.240.996.611 | 132.626.220.949 |
| Chi phí xây dựng trích trước | 416.003.609.430 | 304.621.884.440 |
| Các khoản chi phí phải trả khác | 117.662.722.316 | 12.467.963.128 |
| TỔNG CỘNG | 4.256.960.977.590 | 1.738.436.383.603 |
| <i>Trong đó:</i> | | |
| Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên khác | 3.886.349.814.473 | 1.254.035.975.214 |
| Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 34) | 370.611.163.117 | 484.400.408.389 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 23 tháng 2 năm 2018
và cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2018 đến ngày 23 tháng 2 năm 2018

23. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|--|-------------------------------------|--------------------------------------|
| | <i>Ngày 23 tháng 2 năm 2018</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i> |
| Ngắn hạn | | |
| Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý căn hộ, biệt thự | 304.311.779.225 | - |
| Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê | 29.384.999.700 | 16.617.259.917 |
| Doanh thu chưa thực hiện khác | 9.275.519.937 | - |
| TỔNG CỘNG | 342.972.298.862 | 16.617.259.917 |
| Dài hạn | | |
| Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý căn hộ, biệt thự | 1.468.387.948.559 | - |
| Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê | 266.648.702.112 | 268.018.281.667 |
| TỔNG CỘNG | 1.735.036.650.671 | 268.018.281.667 |

24. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|---|-------------------------------------|--------------------------------------|
| | <i>Ngày 23 tháng 2 năm 2018</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i> |
| Tiền nhận từ khách hàng theo các hợp đồng đặt cọc, vay vốn và các thỏa thuận có liên quan | 7.023.542.745.055 | 4.065.004.830.340 |
| Đặt cọc theo hợp đồng hợp tác đầu tư (i) | 2.159.000.000.000 | 188.000.000.000 |
| Kinh phí bảo trì của các căn hộ đã bàn giao (ii) | 1.213.575.806.476 | 471.081.820.805 |
| Cổ tức phải trả (iii) | 934.694.570.000 | - |
| Nhận đặt cọc với mục đích chuyển nhượng cổ phần | - | 961.124.640.000 |
| Các khoản phải trả khác | 352.121.063.373 | 77.933.131.022 |
| TỔNG CỘNG | 11.682.934.184.904 | 5.763.144.422.167 |
| <i>Trong đó:</i> | | |
| <i>Phải trả cho các bên khác</i> | <i>8.225.020.177.190</i> | <i>5.523.266.893.090</i> |
| <i>Phải trả khác cho bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i> | <i>3.457.914.007.714</i> | <i>239.877.529.077</i> |

- (i) Đây là các khoản đặt cọc từ các công ty trong cùng Tập đoàn cho Công ty và các công ty con theo các hợp đồng hợp tác đầu tư cho mục đích hợp tác vận hành và chuyển nhượng các cấu phần trung tâm thương mại, trường học và bệnh viện thuộc dự án Vinhomes Metropolis và Vinhomes Central Park. Các khoản đặt cọc này chịu lãi;
- (ii) Đây là khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao của Dự án Vinhomes Times City, Vinhomes Central Park và sẽ được chuyển về cho các Ban Quản trị Tòa nhà. Công ty và các công ty con hiện đang duy trì các khoản kinh phí bảo trì này trong các tài khoản tiền gửi ngân hàng và đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn; và
- (iii) Đây chủ yếu là khoản cổ tức phải trả cho các cổ đông cũ của Công ty Quản lý Vinhomes trước thời điểm công ty này được sáp nhập vào Công ty.

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 23 tháng 2 năm 2018 và cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2018 đến ngày 23 tháng 2 năm 2018

25. VAY

Đơn vị tính: VND

| | Ngày 31 tháng 12 năm 2017 | | Số phát sinh trong kỳ | | Ngày 23 tháng 2 năm 2018 | |
|--|---------------------------|---------------------------|---------------------------|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Tăng | Giảm | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| Vay ngắn hạn | | | | | | |
| Vay ngân hàng (i) | - | - | 2.463.555.388.895 | (353.000.000.000) | 2.110.555.388.895 | 2.110.555.388.895 |
| Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả | - | - | 2.269.366.019.851 | (353.000.000.000) | 1.916.366.019.851 | 1.916.366.019.851 |
| Vay từ các đối tác doanh nghiệp (ii) | 2.000.000.000.000 | 2.000.000.000.000 | 10.852.000.000.000 | (8.350.000.000.000) | 4.502.000.000.000 | 4.502.000.000.000 |
| Vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 34) | 6.699.590.490.328 | 6.699.590.490.328 | 12.186.534.593.021 | (15.634.090.490.328) | 3.252.034.593.021 | 3.252.034.593.021 |
| | 8.699.590.490.328 | 8.699.590.490.328 | 25.502.089.981.916 | (24.337.090.490.328) | 9.864.589.981.916 | 9.864.589.981.916 |
| Vay và nợ dài hạn | | | | | | |
| Vay ngân hàng (iii) | 1.213.565.229.651 | 1.213.565.229.651 | 207.532.639.366 | - | 1.421.097.869.017 | 1.421.097.869.017 |
| Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 25.1) | 5.414.121.466.418 | 5.414.121.466.418 | 4.337.299.677 | - | 5.418.458.766.095 | 5.418.458.766.095 |
| | 6.627.686.696.069 | 6.627.686.696.069 | 211.869.939.043 | - | 6.839.556.635.112 | 6.839.556.635.112 |
| TỔNG CỘNG | 15.327.277.186.397 | 15.327.277.186.397 | 25.713.959.920.959 | (24.337.090.490.328) | 16.704.146.617.028 | 16.704.146.617.028 |

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 23 tháng 2 năm 2018 và cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2018 đến ngày 23 tháng 2 năm 2018

25. VAY (tiếp theo)

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

| Bên cho vay | Số cuối kỳ (VND) | Kỳ hạn trả gốc và lãi | Lãi suất/năm | Tài sản đảm bảo |
|--------------------------------------|--------------------------|---|--------------|--|
| Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam | 855.800.000.000 | Gốc trả định kỳ 3 tháng từ tháng 2 năm 2017 đến tháng 11 năm 2018 Lãi trả hàng tháng | 9,5% | Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc tòa nhà Landmark 81 (trừ cấu phần căn hộ) sẽ được hình thành trong tương lai và quyền phải thu từ việc bán cấu phần căn hộ của một số tòa nhà khác thuộc dự án Vinhomes Central Park |
| Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam | 1.060.566.019.851 | Gốc và lãi trả định kỳ 3 tháng từ tháng 8 năm 2017 đến tháng 11 năm 2018 | 9,0% | Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của một số tòa thuộc dự án Vinhomes Central Park |
| Ngân hàng TMCP Tiên Phong | 194.189.369.044 | Trả trong vòng 6 tháng kể từ ngày giải ngân. Lãi trả hàng tháng | 8,0% | Cổ phiếu của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP nắm giữ bởi một công ty trong cùng Tập đoàn |
| TỔNG CỘNG | 2.110.555.388.895 | | | |

(ii) Bao gồm các khoản vay từ ba (03) đối tác doanh nghiệp với tổng giá trị 4.500 tỷ VND, chịu lãi suất 8%/năm và đáo hạn vào ngày 31 tháng 1 năm 2019 và khoản vay từ một (01) đối tác doanh nghiệp với giá trị 2 tỷ VND, chịu lãi suất 7%/năm và đáo hạn vào ngày 13 tháng 7 năm 2018. Các khoản vay này không có tài sản đảm bảo.

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 23 tháng 2 năm 2018 và cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2018 đến ngày 23 tháng 2 năm 2018

25. VAY (tiếp theo)

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

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

25.1 Trái phiếu phát hành

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

Tài sản đảm bảo cho loại trái phiếu này bao gồm tất cả các tài sản, quyền và lợi ích của Công ty Vinpearl liên quan đến Dự án Công viên Văn hoá và Du lịch sinh thái Vinpearlland (ngoại trừ khu mô hình Chùa Việt).

26. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

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

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 23 tháng 2 năm 2018 và cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2018 đến ngày 23 tháng 2 năm 2018

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

27.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

| | Vốn cổ phần đã phát hành | Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu (iii) | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Lợi ích của cổ đông không kiểm soát | Tổng cộng |
|--|-----------------------------|--|--------------------------------------|--|---------------------|
| Cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2017 đến ngày 23 tháng 2 năm 2017 | | | | | |
| Vào ngày 1 tháng 1 năm 2017 | 2.000.000.000.000 | (2.768.622.679.306) | 2.970.805.560.320 | 7.346.759.266.096 | 9.548.942.147.110 |
| - Lợi nhuận thuần trong kỳ | - | - | 570.205.630.083 | 13.405.626.443 | 583.611.256.526 |
| Vào ngày 23 tháng 2 năm 2017 | 2.000.000.000.000 | (2.768.622.679.306) | 3.541.011.190.403 | 7.360.164.892.539 | 10.132.553.403.636 |
| Cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2018 đến ngày 23 tháng 2 năm 2018 | | | | | |
| Vào ngày 1 tháng 1 năm 2018 | 2.000.000.000.000 | (99.117.851.011) | 5.003.298.133.184 | 3.219.605.214.270 | 10.123.785.496.443 |
| - Phát hành cổ phần phổ thông (i) | 12.000.000.000.000 | - | - | - | 12.000.000.000.000 |
| - Mua mới và sáp nhập các công ty trong kỳ (i) | 10.365.000.000.000 | 2.231.896.976.439 | - | 427.134.126.434 | 13.024.031.102.873 |
| - Lợi nhuận thuần trong kỳ | - | - | 2.193.742.565.824 | 51.760.748.383 | 2.245.503.314.207 |
| - Mua thêm một phần lợi ích trong công ty con | - | - | (946.503.041) | (8.676.296.959) | (9.622.800.000) |
| - Thoái vốn mất kiểm soát ở công ty con | - | 48.932.974.255 | - | 3.851.996.365 | 52.784.970.620 |
| - Chia cổ tức bằng cổ phiếu (i) | 4.000.000.000.000 | - | (4.000.000.000.000) | - | (900.000.000.000) |
| - Chia cổ tức bằng tiền (i) | (1.568.884.500.000) | - | (900.000.000.000) | - | (1.568.884.500.000) |
| - Chia tách công ty (ii) | - | - | - | - | - |
| Vào ngày 23 tháng 2 năm 2018 | 26.796.115.500.000 | 2.181.712.099.683 | 2.296.094.195.967 | 3.693.675.788.493 | 34.967.597.584.143 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 23 tháng 2 năm 2018
và cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2018 đến ngày 23 tháng 2 năm 2018

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

- (i) Vào ngày 18 tháng 1 năm 2018, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua Nghị quyết số 01/2018/NQ-ĐHĐCĐ-HANOI CITY JSC về việc tăng vốn điều lệ và chi trả cổ tức như sau:
- ▶ Chào bán cổ phần riêng lẻ với số lượng 1.200.000.000 cổ phần và giá phát hành 10.000 VND/cổ phần. Việc chào bán cổ phần riêng lẻ này làm tăng vốn cổ phần của Công ty thêm 12.000 tỷ VND;
 - ▶ Phát hành cổ phần để chi trả cổ tức cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 1.000:2.000 (mỗi cổ đông hiện hữu sở hữu 1.000 cổ phần được nhận cổ tức bằng 2.000 cổ phần). Theo đó, số lượng cổ phần được Công ty phát hành thêm là 400.000.000 cổ phần với mệnh giá 10.000 VND/cổ phần. Việc phát hành thêm cổ phần để chi trả cổ tức này làm tăng vốn cổ phần của Công ty thêm 4.000 tỷ VND;
 - ▶ Cũng theo Nghị quyết số 01/2018/NQ-ĐHĐCĐ-HANOI CITY JSC ngày 18 tháng 1 năm 2018, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua việc nhận sáp nhập Công ty Tân Liên Phát và Công ty Quản lý Vinhomes, theo đó, làm tăng vốn cổ phần của Công ty thêm 10.365 tỷ VND như trình bày tại Thuyết minh số 4; và
 - ▶ Thông qua việc trả cổ tức bằng tiền mặt với tổng số tiền là 900 tỷ VND cho các cổ đông phổ thông với tỷ lệ chi trả cổ tức là 45% tức 4.500 VND/cổ phần.

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

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

- (ii) Vào ngày 5 tháng 2 năm 2018, Đại hội đồng cổ đông của Công ty đã thông qua Nghị quyết số 02/2018/NQ-ĐHĐCĐ-VINHOMES JSC về phương án tách công ty thành Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty Bị Tách") và Công ty TNHH Kinh doanh và Phát triển Đô thị Nam Hà Nội ("Công ty Được Tách") như sau:

- ▶ Công ty Bị Tách sẽ chuyển một phần cổ phần của cổ đông hiện hữu là Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ của Công ty, cùng với tài sản, quyền và nghĩa vụ tương ứng của Công ty để thành lập Công ty Được Tách; và
- ▶ Công ty Được Tách nhận chuyển giao/kế thừa và chịu trách nhiệm tiếp tục thực hiện các quyền, lợi ích, nghĩa vụ hợp pháp đối với tài sản là khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác của Công ty Bị Tách là 156.888.450 cổ phần Công ty Vincom Retail.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 23 tháng 2 năm 2018
và cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2018 đến ngày 23 tháng 2 năm 2018

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

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

| | |
|---|---------------------------------|
| | <i>Đơn vị tính: VND</i> |
| | <i>Giá trị</i> |
| Số đầu kỳ | (99.117.851.011) |
| Phát sinh từ giao dịch hợp nhất kinh doanh với Công ty Tân Liên Phát (Thuyết minh số 4.2) | 2.231.896.976.439 |
| Giảm do giao dịch thoái vốn và mất quyền kiểm soát trong Công ty VinDS (Thuyết minh số 4.4) | 48.932.974.255 |
| Số cuối kỳ | <u>2.181.712.099.683</u> |

27.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

| | | |
|---|---------------------------|---------------------------|
| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
| | <i>Cho giai đoạn từ</i> | <i>Cho giai đoạn từ</i> |
| | <i>ngày 1 tháng 1 năm</i> | <i>ngày 1 tháng 1 năm</i> |
| | <i>2018 đến ngày 23</i> | <i>2017 đến ngày 23</i> |
| | <i>tháng 2 năm 2018</i> | <i>tháng 2 năm 2017</i> |
| Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu | | |
| Số đầu kỳ | 2.000.000.000.000 | 2.000.000.000.000 |
| Chào bán cổ phần riêng lẻ | 12.000.000.000.000 | - |
| Phát hành cổ phần để chi trả cổ tức | 4.000.000.000.000 | - |
| Phát hành cổ phần để hoán đổi theo | | |
| Hợp đồng Sáp nhập | 10.365.000.000.000 | - |
| Chia tách công ty | (1.568.884.500.000) | - |
| Số cuối kỳ | <u>26.796.115.500.000</u> | <u>2.000.000.000.000</u> |

27.3 Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi

| | | |
|--|------------------------|-------------------------|
| | <i>Ngày 23 tháng 2</i> | <i>Ngày 31 tháng 12</i> |
| | <i>năm 2018</i> | <i>năm 2017</i> |
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành | 2.679.611.550 | 200.000.000 |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng | 2.679.611.550 | 200.000.000 |
| Cổ phiếu phổ thông | 2.679.611.550 | 200.000.000 |
| Cổ phiếu ưu đãi | - | - |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | 2.679.611.550 | 200.000.000 |
| Cổ phiếu phổ thông | 2.679.611.550 | 200.000.000 |
| Cổ phiếu ưu đãi | - | - |

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 23 tháng 2 năm 2018
và cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2018 đến ngày 23 tháng 2 năm 2018

28. DOANH THU

28.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|---|--|--|
| | <i>Cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2018 đến ngày 23 tháng 2 năm 2018</i> | <i>Cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2017 đến ngày 23 tháng 2 năm 2017</i> |
| Tổng doanh thu | 5.899.580.449.747 | 2.569.896.190.420 |
| <i>Trong đó:</i> | | |
| Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản | 5.782.438.667.355 | 2.171.060.724.851 |
| Doanh thu cho thuê và cung cấp các dịch vụ liên quan | 58.435.126.760 | 33.376.915.779 |
| Doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan | 41.408.314.782 | - |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ giáo dục | 9.144.633.474 | 5.153.742.891 |
| Doanh thu bán hàng hóa | 8.153.707.376 | 139.781.933.186 |
| Doanh thu hoạt động vui chơi giải trí | - | 220.522.873.713 |
| Các khoản giảm trừ doanh thu | - | - |
| Doanh thu thuần | 5.899.580.449.747 | 2.569.896.190.420 |
| <i>Trong đó:</i> | | |
| Doanh thu đối với các bên khác | 5.860.194.788.686 | 2.525.030.512.986 |
| Doanh thu đối với các bên liên quan | 39.385.661.061 | 44.865.677.434 |

28.2 Doanh thu hoạt động tài chính

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|--|--|--|
| | <i>Cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2018 đến ngày 23 tháng 2 năm 2018</i> | <i>Cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2017 đến ngày 23 tháng 2 năm 2017</i> |
| Thu nhập từ thanh lý khoản đầu tư (Thuyết minh số 4.4) | 1.036.360.639.262 | - |
| Lãi tiền gửi và cho vay | 93.617.089.004 | 56.121.966.614 |
| Thu nhập tài chính khác | 5.287.316.963 | 9.284.182 |
| TỔNG CỘNG | 1.135.265.045.229 | 56.131.250.796 |

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

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|---|--|--|
| | <i>Cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2018 đến ngày 23 tháng 2 năm 2018</i> | <i>Cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2017 đến ngày 23 tháng 2 năm 2017</i> |
| Thu nhập từ cho thuê bất động sản đầu tư | 46.452.141.000 | 31.251.136.017 |
| Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ | (34.574.706.669) | (30.186.935.297) |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 23 tháng 2 năm 2018
và cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2018 đến ngày 23 tháng 2 năm 2018

29. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|--|--|--|
| | <i>Cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2018 đến ngày 23 tháng 2 năm 2018</i> | <i>Cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2017 đến ngày 23 tháng 2 năm 2017</i> |
| Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng | 4.001.042.646.699 | 1.219.383.679.763 |
| Giá vốn cho thuê và các chi phí liên quan | 44.629.381.435 | 30.413.043.400 |
| Giá vốn dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan | 31.108.911.932 | - |
| Giá vốn hàng hóa được bán | 12.758.799.292 | 91.088.363.548 |
| Giá vốn cung cấp dịch vụ giáo dục | 3.664.330.053 | 3.841.023.487 |
| Giá vốn hoạt động vui chơi giải trí | - | 109.186.182.448 |
| TỔNG CỘNG | <u>4.093.204.069.411</u> | <u>1.453.912.292.646</u> |

30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|---|--|--|
| | <i>Cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2018 đến ngày 23 tháng 2 năm 2018</i> | <i>Cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2017 đến ngày 23 tháng 2 năm 2017</i> |
| Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu | 173.530.214.020 | 90.505.177.508 |
| Chi phí tài chính khác | 123.015.407 | 184.066.745 |
| TỔNG CỘNG | <u>173.653.229.427</u> | <u>90.689.244.253</u> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 23 tháng 2 năm 2018
và cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2018 đến ngày 23 tháng 2 năm 2018

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

Đơn vị tính: VND

| | Cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2018 đến ngày 23 tháng 2 năm 2018 | Cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2017 đến ngày 23 tháng 2 năm 2017 |
|--|--|--|
| Chi phí bán hàng | | |
| Phí tư vấn cho các căn hộ và biệt thự bàn giao | - | 92.953.871.272 |
| Chi phí hoa hồng môi giới | 119.862.161.304 | 59.316.359.226 |
| Phí sử dụng thương hiệu Vinhomes | - | 15.315.737.528 |
| Chi phí thuê mặt bằng bán lẻ | 1.155.703.764 | 9.213.266.974 |
| Chi phí quảng cáo tiếp thị | 7.768.739.997 | 32.392.544.684 |
| Chi phí bán hàng khác | 15.985.501.609 | 79.787.220.304 |
| | 144.772.106.674 | 288.978.999.988 |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp | | |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 38.720.279.723 | 13.201.171.804 |
| Chi phí tài trợ | 26.500.000.000 | - |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 14.137.043.741 | 11.234.377.099 |
| Chi phí nhân viên quản lý | 7.907.825.082 | 13.610.593.326 |
| Chi phí quản lý khác | 490.390.648 | 1.617.377.383 |
| | 87.755.539.194 | 39.663.519.612 |
| TỔNG CỘNG | 232.527.645.868 | 328.642.519.600 |

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

Đơn vị tính: VND

| | Cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2018 đến ngày 23 tháng 2 năm 2018 | Cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2017 đến ngày 23 tháng 2 năm 2017 |
|--|--|--|
| Chi phí phát triển bất động sản để bán | 1.157.635.336.636 | 897.465.006.069 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 224.681.622.206 | 376.794.900.664 |
| Chi phí khấu hao và hao mòn | 24.051.318.057 | 56.365.287.137 |
| Chi phí nhân công | 13.840.380.121 | 27.485.852.896 |
| Chi phí nguyên vật liệu | 13.053.838.062 | 91.980.589.488 |
| Chi phí khác | 49.061.910.134 | 10.544.502.300 |
| TỔNG CỘNG | 1.482.324.405.216 | 1.460.636.138.554 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 23 tháng 2 năm 2018
và cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2018 đến ngày 23 tháng 2 năm 2018

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp (“TNDN”) áp dụng cho Công ty và các công ty con trong kỳ là 20% lợi nhuận chịu thuế (kỳ trước: 20%).

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

33.1 Chi phí thuế TNDN

| | Đơn vị tính: VND | |
|-----------------------------|--|--|
| | Cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2018 đến ngày 23 tháng 2 năm 2018 | Cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2017 đến ngày 23 tháng 2 năm 2017 |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành | 438.808.889.469 | 144.470.820.026 |
| Thu nhập thuế TNDN hoãn lại | (4.940.022.638) | - |
| TỔNG CỘNG | 433.868.866.831 | 144.470.820.026 |

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 | |
|---|--|--|
| | Cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2018 đến ngày 23 tháng 2 năm 2018 | Cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2017 đến ngày 23 tháng 2 năm 2017 |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 2.679.372.181.038 | 728.082.076.552 |
| Thuế TNDN tính theo thuế suất của Công ty | 535.874.436.208 | 145.616.415.310 |
| Lỗ của các công ty con | 35.162.904.802 | 6.141.698.282 |
| Ảnh hưởng của các mức thuế suất khác nhau áp dụng cho các công ty con | - | (7.528.798.808) |
| Ảnh hưởng của các giao dịch mua bán, chuyển nhượng cổ phần trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ | (235.506.664.952) | - |
| Chênh lệch giá vốn hàng bán giữa báo cáo tài chính riêng và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ | 90.967.029.712 | - |
| Điều chỉnh thuế TNDN của các công ty con | - | (7.096.315.339) |
| Phần lỗ/(lãi) trong công ty liên kết | (38.247.615) | 5.144.820.495 |
| Lợi thế thương mại phân bổ trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ | 2.709.347.555 | 2.070.036.624 |
| Chi phí không được trừ | 5.300.000.000 | - |
| Lỗ năm trước chuyển sang | (885.731.248) | - |
| Điều chỉnh khác | 285.792.369 | 122.963.462 |
| Chi phí thuế TNDN | 433.868.866.831 | 144.470.820.026 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 23 tháng 2 năm 2018
và cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2018 đến ngày 23 tháng 2 năm 2018

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

33.2 Thuế TNDN hiện hành

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

Lỗi chuyển sang từ năm trước

Công ty và các công ty con được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty và các công ty con có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 687.107.756.165 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 1.602.149.988 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Đơn vị tính: VND

| Năm phát sinh | Có thể chuyển lỗ đến năm | Lỗ tính thuế | Đã chuyển lỗ đến ngày 23/2/2018 | Giảm do thanh lý công ty con | Chưa chuyển lỗ tại ngày 23/2/2018 |
|--|--------------------------|--------------------------|---------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|
| 2014 | 2019 | 94.423.077.231 | (94.423.077.231) | - | - |
| 2015 | 2020 | 89.015.408.311 | - | (89.015.408.311) | - |
| 2016 | 2021 | 910.777.701.314 | (48.431.822.449) | (345.579.660.002) | 516.766.218.863 |
| 2017 | 2022 | 646.359.466.573 | - | (646.359.466.573) | - |
| Giai đoạn từ ngày 1/1/2018 đến 23/2/2018 | 2023 | 175.814.524.008 | - | (5.472.986.706) | 170.341.537.302 |
| TỔNG CỘNG | | 1.916.390.177.437 | (142.854.899.680) | (1.086.427.521.592) | 687.107.756.165 |

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

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 23 tháng 2 năm 2018 và cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2018 đến ngày 23 tháng 2 năm 2018

34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

| Bên liên quan | Mối quan hệ | Nội dung nghiệp vụ | Cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2018 đến ngày 23 tháng 2 năm 2018 | Cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2017 đến ngày 23 tháng 2 năm 2017 | Đơn vị tính: VND |
|--------------------------------|-------------|---|--|---|------------------|
| Tập đoàn Vingroup - Công ty CP | Công ty mẹ | Chuyển nhượng cổ phần phải thu Chuyển nhượng cổ phần đã thu Đặt cọc cho mục đích đầu tư Nhận tiền góp vốn Giảm phần vốn góp do chia tách công ty Nhận gốc vay Trả gốc vay Cổ tức phải trả Cổ tức đã trả bằng tiền Cổ tức đã trả bằng cổ phiếu Lãi vay đã trả Chuyển tiền vào tài khoản quản lý tiền tập trung Nhận lại tiền từ tài khoản quản lý tiền tập trung Phí quản lý đã trả Thu hộ đã trả Cho vay | 693.000.000.000 (12.615.251.781.478) 13.692.207.717.638 (9.500.000.000.000) 1.568.884.500.000 (153.534.593.021) 1.500.000.000.000 (4.846.100.000.000) 890.100.000.000 3.956.000.000.000 67.346.361.156 13.551.035.987.313 (11.567.322.217.264) | 3.408.829.200 (3.408.829.200) - - - (1.834.450.550.000) 250.000.000.000 - - - - 209.355.144.561 (197.465.308.963) | |
| | | | 61.925.983.511 90.000.000.000 938.891.070.118 | 1.992.109.666 - - | |

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 23 tháng 2 năm 2018 và cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2018 đến ngày 23 tháng 2 năm 2018

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

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

| Bên liên quan | Mối quan hệ | Nội dung nghiệp vụ | Cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2018 đến ngày 23 tháng 2 năm 2018 | Đơn vị tính: VND Cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2017 đến ngày 23 tháng 2 năm 2017 |
|--|-----------------------------|---|---|---|
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng ("Công ty Sài Đồng") | Công ty trong cùng Tập đoàn | Đặt cọc mua cổ phần đã trả | 227.279.200.000 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long ("Công ty BĐS Thăng Long") | Công ty trong cùng Tập đoàn | Cho vay | 70.000.000.000 | - |
| Công ty Ngôi sao Phương Nam | Công ty trong cùng Tập đoàn | Trả gốc vay Lãi vay đã trả | 510.000.000.000 81.098.422.223 | 2.000.000.000 |
| Công ty TNHH Metropolis Hà Nội ("Công ty Metropolis") | Công ty trong cùng Tập đoàn | Trả gốc vay | 620.000.000.000 | - |
| Công ty Vicentra | Công ty trong cùng Tập đoàn | Cho vay Thu hồi gốc vay Trả gốc vay Lãi vay đã trả | 2.000.000.000.000 (2.000.000.000.000) 860.000.000.000 53.610.277.777 | - - - - |
| Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm ("Công ty Công viên Trung tâm") | Công ty trong cùng Tập đoàn | Trả gốc vay | 385.000.000.000 | - |
| Công ty TNHH MTV Thương mại Đầu tư và Phát triển Thời Đại ("Công ty Thời Đại") | Công ty trong cùng Tập đoàn | Thu hồi gốc vay | (1.630.000.000.000) | - |

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 23 tháng 2 năm 2018 và cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2018 đến ngày 23 tháng 2 năm 2018

| 34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo) | | Đơn vị tính: VND | |
|---|--|---|---|
| 34.1 Những giao dịch trọng yếu của Công ty và các công ty con với các bên liên quan (tiếp theo) | | Cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2018 đến ngày 23 tháng 2 năm 2018 | Cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2017 đến ngày 23 tháng 2 năm 2017 |
| Bên liên quan | Mối quan hệ | Nội dung nghiệp vụ | |
| Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec ("Công ty Vinmec") | Công ty trong cùng Tập đoàn | Nhận đặt cọc hợp tác đầu tư | (200.000.000.000) |
| Công ty TNHH Một thành viên Vinschool ("Công ty Vinschool") | Công ty trong cùng Tập đoàn | Thu hồi gốc vay | (170.000.000.000) |
| | | Trả gốc vay | 735.000.000.000 |
| | | Nhận đặt cọc hợp tác đầu tư | (200.000.000.000) |
| Công ty VinAcademy | Công ty trong cùng Tập đoàn | Trả gốc vay | 121.500.000.000 |
| Công ty Vincommerce | Công ty trong cùng Tập đoàn | Chi phí dịch vụ và mua hàng hóa đã trả | 278.500.328.008 |
| | | Chi phí dịch vụ và mua hàng hóa phải trả | (84.667.704.315) |
| Công ty Vinpearl | Công ty trong cùng Tập đoàn | Nhận chuyển nhượng cổ phần phải trả | (147.000.000.000) |
| Quý Thiện tâm | Tổ chức cùng chủ sở hữu | Nhận chuyển nhượng cổ phần đã trả | 147.000.000.000 |
| Bà Hoàng Bạch Dương | Chủ tịch hội đồng thành viên của công ty con | Nhận lại tiền ứng trước cho mục đích từ thiện | (91.382.084.246) |
| Công ty Tân Liên Phát (trước thời điểm sáp nhập vào Công ty) | Công ty trong cùng Tập đoàn | Đặt cọc cho mục đích nhận chuyển nhượng cổ phần | 1.024.000.000.000 |
| | | Cho vay | 3.359.000.000.000 |
| | | Thu hồi gốc vay | (665.000.000.000) |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 23 tháng 2 năm 2018
và cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2018 đến ngày 23 tháng 2 năm 2018

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

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

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

Các nghiệp vụ mua bán hàng hóa, chuyển nhượng cổ phần và hợp tác kinh doanh với các bên liên quan được thực hiện theo mức giá được thỏa thuận trong hợp đồng giữa các bên.

Số dư các khoản phải thu, phải trả (ngoại trừ các khoản vay và cho vay) tại thời điểm ngày 23 tháng 2 năm 2018 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Số dư các khoản thu hộ, chi hộ tại thời điểm 23 tháng 2 năm 2018 sẽ được thanh toán bằng tiền hoặc bù trừ công nợ. Cho giai đoạn tài chính kết thúc vào ngày 23 tháng 2 năm 2018, Công ty chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty (31 tháng 12 năm 2017: 0 đồng).

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

Đơn vị tính: VND

| Bên liên quan | Mối quan hệ | Nội dung nghiệp vụ | Ngày 23 tháng 2 năm 2018 | Ngày 31 tháng 12 năm 2017 |
|--|-----------------------------|---------------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 7.1) | | | | |
| Tập đoàn Vingroup - Công ty CP | Công ty mẹ | Chuyển nhượng cổ phần phải thu | 2.649.167.285.200 | 9.822.251.781.478 |
| | | Phải thu khác | 18.124.010.838 | - |
| Công ty Vincom Retail Miền Nam | Công ty trong cùng Tập đoàn | Phải thu từ doanh thu cho thuê | 123.948.156.947 | 1.587.730.744 |
| Công ty Vinpearl | Công ty trong cùng Tập đoàn | Phí dịch vụ phải thu | 65.204.704.341 | - |
| Các công ty khác trong cùng Tập đoàn | | Phải thu khác | 20.350.655.316 | 47.231.831.858 |
| | | | 2.876.794.812.642 | 9.871.071.344.080 |
| Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 7.2) | | | | |
| Công ty Vincommerce | Công ty trong cùng Tập đoàn | Trả trước tiền mua hàng hóa | 276.866.781.812 | 6.040.636.752 |
| | | Trả trước khác | 3.335.694.060 | 3.520.314.840 |
| Công ty Vicentra | Công ty trong cùng Tập đoàn | Trả trước tiền mua bất động sản | 82.906.712.524 | - |
| Quý Thiện Tâm | Tổ chức cùng chủ sở hữu | Ứng trước chi phí từ thiện | - | 92.448.663.563 |
| Các công ty khác trong cùng Tập đoàn | | Trả trước khác cho người bán | 52.206.427.937 | 6.066.967.561 |
| | | | 415.315.616.333 | 108.076.582.716 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 23 tháng 2 năm 2018
và cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2018 đến ngày 23 tháng 2 năm 2018

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

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

Đơn vị tính: VND

| Bên liên quan | Mối quan hệ | Nội dung nghiệp vụ | Ngày 23 tháng 2 năm 2018 | Ngày 31 tháng 12 năm 2017 |
|---|--|---|---------------------------|---------------------------|
| Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 9) | | | | |
| Tập đoàn Vingroup - Công ty CP | Công ty mẹ | Phải thu chuyển tiền theo chương trình quản lý tiền tập trung | 2.301.744.708.669 | 53.070.861.526 |
| | | Phải thu do điều chỉnh giảm chi phí quản lý | 50.000.000.000 | - |
| Công ty Vincommerce | Công ty trong cùng Tập đoàn | Phải thu do điều chỉnh giảm chi phí tư vấn bán hàng | 74.280.496.607 | - |
| Các công ty khác trong cùng Tập đoàn | | Phải thu khác | 50.487.135.951 | 92.304.882.303 |
| | | | 2.476.512.341.227 | 145.375.743.829 |
| Tài sản ngắn hạn khác (Thuyết minh số 13) | | | | |
| Tập đoàn Vingroup - Công ty CP | Công ty mẹ | Đặt cọc cho mục đích đầu tư và mua cổ phần | 12.017.207.717.638 | - |
| Bà Hoàng Bạch Dương | Chủ tịch Hội đồng thành viên của công ty con | Đặt cọc cho mục đích mua cổ phần(*) | 1.024.000.000.000 | - |
| Công ty Sài Đồng | Công ty trong cùng Tập đoàn | Đặt cọc cho mục đích mua cổ phần | 227.279.200.000 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia ("Công ty Hoàng Gia") | Công ty trong cùng Tập đoàn | Đặt cọc cho mục đích mua cổ phần | 31.800.000.000 | - |
| | | | 13.300.286.917.638 | - |
| Tài sản dài hạn khác (Thuyết minh số 13) | | | | |
| Tập đoàn Vingroup - Công ty CP | Công ty mẹ | Đặt cọc cho mục đích đầu tư | 1.675.000.000.000 | - |
| | | | 1.675.000.000.000 | - |

(*) Sau ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đã thu hồi được toàn bộ khoản đặt cọc này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 23 tháng 2 năm 2018
và cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2018 đến ngày 23 tháng 2 năm 2018

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

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

Đơn vị tính: VND

| Bên liên quan | Mối quan hệ | Nội dung nghiệp vụ | Ngày 23 tháng 2 năm 2018 | Ngày 31 tháng 12 năm 2017 |
|--|--|---|--------------------------|---------------------------|
| Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 20.1) | | | | |
| Công ty Vincommerce | Công ty trong cùng Tập đoàn | Phí dịch vụ và mua hàng hóa phải trả | 74.817.738.563 | 92.832.889.672 |
| | | Phải trả khác | - | 1.241.743.487 |
| Tập đoàn Vingroup - Công ty CP | Công ty mẹ | Phí dịch vụ quản lý phải trả và phải trả khác | 28.703.630.299 | 47.008.017.582 |
| Công ty Cần Giờ | Công ty trong cùng Tập đoàn (trước khi được trở thành công ty con) | Nhận chuyển nhượng cổ phần phải trả | - | 81.743.910.000 |
| Các công ty khác trong cùng Tập đoàn | | Phải trả khác | 149.156.051.679 | 72.578.765.411 |
| | | | 252.677.420.541 | 295.405.326.152 |

Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 22)

| | | | | |
|--|-----------------------------|--------------------------------|------------------------|------------------------|
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc | Công ty trong cùng Tập đoàn | Lãi vay phải trả | 148.701.749.999 | 148.701.749.999 |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Xavinco ("Công ty Xavinco") | Công ty trong cùng Tập đoàn | Lãi vay phải trả | 56.965.472.225 | 47.825.361.113 |
| Công ty Ngôi sao Phương Nam | Công ty trong cùng Tập đoàn | Lãi vay phải trả | - | 79.742.172.223 |
| Tập đoàn Vingroup - Công ty CP | Công ty mẹ | Lãi vay phải trả | 648.257.171 | 64.190.805.600 |
| | | Chi phí phải trả ngắn hạn khác | 7.581.484.231 | - |
| Công ty Vicentra | Công ty trong cùng Tập đoàn | Lãi vay phải trả | - | 50.854.999.999 |
| Các công ty khác trong Tập đoàn | | Chi phí phải trả ngắn hạn khác | 156.714.199.491 | 93.085.319.455 |
| | | | 370.611.163.117 | 484.400.408.389 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 23 tháng 2 năm 2018
và cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2018 đến ngày 23 tháng 2 năm 2018

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

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

Đơn vị tính: VND

| <i>Bên liên quan</i> | <i>Mối quan hệ</i> | <i>Nội dung nghiệp vụ</i> | <i>Ngày 23 tháng 2 năm 2018</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i> |
|---|-----------------------------|---------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 24) | | | | |
| Công ty Vinschool | Công ty trong cùng Tập đoàn | Đặt cọc hợp tác đầu tư | 200.000.000.000 | - |
| | | Phải trả khác | 109.120.000 | - |
| Công ty Vinmec | Công ty trong cùng Tập đoàn | Đặt cọc hợp tác đầu tư | 200.000.000.000 | - |
| | | Phải trả khác | 1.608.744.135 | - |
| Công ty Vincom Retail | Công ty trong cùng Tập đoàn | Đặt cọc hợp tác đầu tư | 1.759.000.000.000 | 188.000.000.000 |
| | | Phải trả khác | 931.854.130 | - |
| Tập đoàn Vingroup - Công ty CP | Công ty mẹ | Cổ tức phải trả | 189.141.750.000 | - |
| Công ty Vincommerce | Công ty trong cùng Tập đoàn | Thu hộ phải trả | 938.891.070.118 | - |
| | | Cổ tức phải trả | 150.383.125.000 | - |
| Các công ty khác trong cùng Tập đoàn | | Phải trả khác | 17.848.344.331 | 51.877.529.077 |
| | | | 3.457.914.007.714 | 239.877.529.077 |

Chi tiết các khoản cho vay tại ngày 23 tháng 2 năm 2018:

| <i>Bên liên quan</i> | <i>Mối quan hệ</i> | <i>Số dư vay</i> | <i>Lãi suất</i> | <i>Ngày đáo hạn</i> | <i>Tài sản đảm bảo</i> |
|--------------------------------|-----------------------------|--------------------------|-----------------|---------------------|------------------------|
| | | <i>VND</i> | <i>%/năm</i> | | |
| Công ty BĐS Thăng Long | Công ty trong cùng Tập đoàn | 70.000.000.000 | 8% | Tháng 1 năm 2019 | Không có |
| Tập đoàn Vingroup - Công ty CP | Công ty mẹ | <u>938.891.070.118</u> | 8% | Tháng 8 năm 2018 | Không có |
| | | 1.008.891.070.118 | | | |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 23 tháng 2 năm 2018
và cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2018 đến ngày 23 tháng 2 năm 2018

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

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

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

| <i>Bên liên quan</i> | <i>Mối quan hệ</i> | <i>Số dư vay VND</i> | <i>Lãi suất %/năm</i> | <i>Ngày đáo hạn</i> | <i>Tài sản đảm bảo</i> |
|-----------------------|--|--------------------------|---------------------------|---------------------|----------------------------|
| Công ty Thời Đại | Công ty trong cùng Tập đoàn | 840.000.000.000 | 7% | Tháng 10 năm 2018 | Không có |
| | | 790.000.000.000 | 7% | Tháng 5 năm 2018 | Không có |
| Công ty Tân Liên Phát | Công ty trong cùng Tập đoàn (đến ngày 31 tháng 1 năm 2018) | 555.000.000.000 | 7% | Tháng 7 năm 2018 | Không có |
| | | 329.000.000.000 | 7% | Tháng 12 năm 2018 | Không có |
| Công ty Vinmec | Công ty trong cùng Tập đoàn | 170.000.000.000 | 7% | Tháng 12 năm 2018 | Không có |
| | | 2.684.000.000.000 | | | |

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

Chi tiết các khoản đi vay tại ngày 23 tháng 2 năm 2018:

| <i>Bên liên quan</i> | <i>Mối quan hệ</i> | <i>Số dư vay VND</i> | <i>Lãi suất %/năm</i> | <i>Ngày đáo hạn</i> | <i>Tài sản đảm bảo</i> |
|--|-----------------------------|--------------------------|---------------------------|---------------------|----------------------------|
| Công ty Công viên Trung tâm | Công ty trong cùng Tập đoàn | 1.485.000.000.000 | 8% | Tháng 6 năm 2018 | Không có |
| Công ty Xavinco | Công ty trong cùng Tập đoàn | 759.500.000.000 | 8% | Tháng 7 năm 2018 | Không có |
| Công ty Hoàng Gia | Công ty trong cùng Tập đoàn | 140.000.000.000 | 8% | Tháng 10 năm 2018 | Không có |
| | | 460.000.000.000 | 8% | Tháng 4 năm 2018 | Không có |
| Công ty TNHH Xalivico ("Công ty Xalivico") | Công ty trong cùng Tập đoàn | 254.000.000.000 | 8% | Tháng 4 năm 2018 | Không có |
| Tập đoàn Vingroup - Công ty CP | Công ty mẹ | 153.534.593.021 | 8% | Tháng 6 năm 2018 | Không có |
| | | 3.252.034.593.021 | | | |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 23 tháng 2 năm 2018
và cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2018 đến ngày 23 tháng 2 năm 2018

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

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

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

| Bên liên quan | Mối quan hệ | Số dư vay VND | Lãi suất %/năm | Ngày đáo hạn | Tài sản đảm bảo |
|--------------------------------------|---|--------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| Tập đoàn Vingroup - Công ty CP | Công ty mẹ | 1.500.000.000.000 | 7% | Tháng 12 năm 2018 | Không có |
| Công ty Vicentra | Công ty trong cùng Tập đoàn | 660.000.000.000 | 7% | Tháng 12 năm 2018 | Không có |
| Công ty Xavinco | Công ty trong cùng Tập đoàn | 860.000.000.000 | 7% | Tháng 7 năm 2018 | Không có |
| Công ty Vinschool | Công ty trong cùng Tập đoàn | 767.000.000.000 | 7% | Tháng 4 năm 2018 | Không có |
| Công ty Metropolis | Công ty trong cùng Tập đoàn | 735.000.000.000 | 7% | Tháng 8 năm 2018 | Không có |
| Công ty Ngôi sao Phương Nam | Công ty trong cùng Tập đoàn | 620.000.000.000 | 7% | Tháng 4 năm 2018 | Không có |
| Công ty Hoàng Gia | Công ty trong cùng Tập đoàn | 510.000.000.000 | 7% | Tháng 2 năm 2018 | Không có |
| Công ty Xalivico | Công ty trong cùng Tập đoàn | 420.000.000.000 | 7% | Tháng 10 năm 2018 | Không có |
| Công ty Công viên Trung tâm | Công ty trong cùng Tập đoàn | 254.000.000.000 | 7% | Tháng 4 năm 2018 | Không có |
| Công ty VinAcademy | Công ty trong cùng Tập đoàn | 240.000.000.000 | 7% | Tháng 5 năm 2018 | Không có |
| Công ty Tây Tăng Long | Công ty trong cùng Tập đoàn (trước ngày trở thành công ty con) | 121.500.000.000 | 7% | Tháng 1 năm 2018 | Không có |
| | | 12.090.490.328 | 7% | Tháng 6 năm 2018 | Không có |
| | | 6.699.590.490.328 | | | |

34.5 Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

| | Đơn vị tính: VND | |
|------------------|--|--|
| | Cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2018 đến ngày 23 tháng 2 năm 2018 | Cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2017 đến ngày 23 tháng 2 năm 2017 |
| Lương | 317.382.614 | - |
| TỔNG CỘNG | 317.382.614 | - |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 23 tháng 2 năm 2018
và cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2018 đến ngày 23 tháng 2 năm 2018

35. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|---|--|--|
| | <i>Cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2018 đến ngày 23 tháng 2 năm 2018</i> | <i>Cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2017 đến ngày 23 tháng 2 năm 2017</i> |
| Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông | 2.193.742.565.824 | 570.205.630.083 |
| Điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm | - | - |
| Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm | <u>2.193.742.565.824</u> | <u>570.205.630.083</u> |
| | <i>Cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2018 đến ngày 23 tháng 2 năm 2018</i> | <i>Cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2017 đến ngày 23 tháng 2 năm 2017</i> |
| Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu | 1.079.207.908 | 200.000.000 |
| Ảnh hưởng của cổ tức bằng cổ phiếu phát hành trong tháng 2 năm 2018 | 400.000.000 | 400.000.000 |
| Ảnh hưởng suy giảm | - | - |
| Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu | <u>1.479.207.908</u> | <u>600.000.000</u> |
| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
| | <i>Cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2018 đến ngày 23 tháng 2 năm 2018</i> | <i>Cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2017 đến ngày 23 tháng 2 năm 2017</i> |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 1.483 | 950 |
| Lãi suy giảm trên cổ phiếu | 1.483 | 950 |

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 23 tháng 2 năm 2018
và cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2018 đến ngày 23 tháng 2 năm 2018

36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Công ty và các công ty con không trình bày báo cáo theo bộ phận cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2018 đến ngày 23 tháng 2 năm 2018 do Công ty và các công ty con chỉ còn một bộ phận cần báo cáo trong kỳ là bộ phận kinh doanh bất động sản chiếm tỷ lệ trọng yếu trên tổng tài sản, tổng doanh thu và kết quả kinh doanh của Công ty và các công ty con.

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

37. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Cam kết thuê hoạt động

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

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
| | <i>Ngày 23 tháng 2 năm 2018</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i> |
| Đến 1 năm | 191.716.298.249 | 48.063.593.847 |
| Từ 1 – 5 năm | 279.216.470.826 | 225.526.669.666 |
| Trên 5 năm | <u>1.808.018.810.761</u> | <u>1.816.537.846.789</u> |
| TỔNG CỘNG | <u>2.278.951.579.836</u> | <u>2.090.128.110.302</u> |

Cam kết cho thuê hoạt động

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

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
| | <i>Ngày 23 tháng 2 năm 2018</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i> |
| Đến 1 năm | 102.439.201.976 | 39.430.125.966 |
| Từ 1 - 5 năm | 74.357.159.134 | 77.521.104.378 |
| Trên 5 năm | <u>418.335.107.530</u> | <u>422.257.194.540</u> |
| TỔNG CỘNG | <u>595.131.468.640</u> | <u>539.208.424.884</u> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 23 tháng 2 năm 2018
và cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2018 đến ngày 23 tháng 2 năm 2018

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

Cam kết cho thuê tài chính

Công ty Sinh Thái, một công ty con, đã cho Công ty Vincom Retail Miền Nam thuê trung tâm thương mại tại Dự án Vincom Quang Trung và Dự án Vincom Lê Văn Việt theo các hợp đồng thuê. Trong tháng 10 năm 2017, một số điều khoản trong các hợp đồng thuê giữa Công ty Sinh Thái và Công ty Vincom Retail Miền Nam đã được điều chỉnh. Theo đó, các hợp đồng thuê này được phân loại là thuê tài chính cho mục đích kế toán theo hướng dẫn ở Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 06 – Thuê tài sản. Vào ngày 23 tháng 2 năm 2018, giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo các hợp đồng thuê này được trình bày như sau:

Đơn vị tính: VND

| | Ngày 23 tháng 2 năm 2018 | | Ngày 31 tháng 12 năm 2017 | | Giá trị hiện tại của khoản thanh toán |
|--------------------|---|------------------------|---|------------------------|---------------------------------------|
| | Tổng khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu | Lãi thuê tài chính | Tổng khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu | Lãi thuê tài chính | |
| Từ 1 năm trở xuống | 19.451.635.857 | 1.466.772.907 | 17.984.862.050 | 1.422.474.881 | 18.020.160.076 |
| Từ 1-5 năm | 83.642.034.188 | 36.191.362.172 | 47.450.672.016 | 35.894.216.874 | 47.261.526.417 |
| Trên 5 năm | 566.639.815.630 | 508.127.193.649 | 58.512.621.981 | 513.493.418.320 | 58.495.597.172 |
| TỔNG CỘNG | 669.733.485.675 | 545.785.328.728 | 123.948.156.947 | 550.810.110.075 | 123.786.284.565 |

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

Công ty đã ký kết một số hợp đồng liên quan đến việc triển khai các dự án bất động sản, bao gồm: Dự án Vinhomes Green Bay, Dự án Vinhomes Metropolis và Dự án Vinhomes Central Park. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 23 tháng 2 năm 2018 ước tính là 6.236 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 ước tính là 3.936 tỷ VND).

Như đã trình bày ở Thuyết minh số 13, vào ngày 22 tháng 2 năm 2018, Công ty đã ký kết Thỏa thuận Hợp tác Phát triển dự án với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ, để nhận chuyển nhượng quyền phát triển các dự án bất động sản, bao gồm Dự án Vinhomes Dream City, Vinhomes Green Hạ Long và Vinhomes C2 Central Park sau khi Tập đoàn Vingroup – Công ty CP hoàn tất các thủ tục cần thiết để được quyền phát triển các dự án bất động sản này. Tổng giá trị đặt cọc tối đa là 1.635 tỷ VND. Trong kỳ, Công ty đã chuyển khoản tiền đặt cọc là 814 tỷ VND cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP. Theo đó, Công ty còn phải thanh toán tối đa là 821 tỷ VND cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP theo quy định của Thỏa thuận này.

Như đã trình bày ở Thuyết minh số 13, vào ngày 22 tháng 2 năm 2018, Công ty đã ký Hợp đồng chuyển nhượng dự án với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ để nhận chuyển nhượng một số dự án bất động sản, bao gồm Vincity Hà Tĩnh, Vinhomes Vũ Yên, Vinhomes Thanh Hóa, Vinhomes Cầu Rào và Green City Đan Phượng, với tổng giá trị chuyển nhượng ước tính là 2.621 tỷ VND. Trong kỳ, Công ty đã chuyển khoản thanh toán lần một là 861 tỷ VND cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và phần còn lại của giá trị hợp đồng sẽ được thanh toán vào ngày các điều kiện tiên quyết quy định trong hợp đồng được thỏa mãn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 23 tháng 2 năm 2018
và cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2018 đến ngày 23 tháng 2 năm 2018

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

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

Vào ngày 2 tháng 1 năm 2018, Công ty ký kết Hợp đồng Hợp tác đầu tư và kinh doanh với Công ty Vicentra, một công ty trong cùng Tập đoàn, để tham gia góp vốn đầu tư xây dựng và kinh doanh Dự án Vinhomes Golden River. Ngày 26 tháng 2 năm 2018, Công ty đã chuyển khoản đặt cọc 1.300 tỷ VND cho Công ty Vicentra. Theo điều khoản của Hợp đồng này, Công ty sẽ tham gia góp vốn để đầu tư xây dựng và kinh doanh dự án và được phân chia lợi ích theo quy định của hợp đồng.

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

Công ty và các công ty con đã ký kết một số thỏa thuận ba (3) bên với các khách hàng mua căn hộ, biệt thự tại một số dự án, bao gồm: Dự án Vinhomes Metropolis, Dự án Vinhomes Central Park, Dự án Vinhomes Green Bay và một số ngân hàng cho các khách mua căn hộ này vay để thanh toán tiền mua căn hộ, biệt thự tại các dự án này. Theo các thỏa thuận này, Công ty và các công ty con sẽ hỗ trợ chi trả một phần lãi suất theo các hợp đồng tín dụng giữa khách hàng và ngân hàng trong thời hạn không quá 12 đến 36 tháng kể từ ngày giải ngân theo hợp đồng tín dụng.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 23 tháng 2 năm 2018
và cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2018 đến ngày 23 tháng 2 năm 2018

38. CHI TIẾT BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Đơn vị tính: VND

| | Cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2018 đến ngày 23 tháng 2 năm 2018 | Cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2017 đến ngày 23 tháng 2 năm 2017 |
|---|--|--|
| <i>Mã số 02. Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)</i> | | |
| Khấu hao và hao mòn | 10.504.580.282 | 46.015.104.015 |
| Phân bổ lợi thế thương mại (Thuyết minh số 19) | 13.546.737.775 | 10.350.183.122 |
| Lãi từ giao dịch mua rẻ (Thuyết minh số 4.3) | (141.172.685.498) | - |
| TỔNG CỘNG | (117.121.367.441) | 56.365.287.137 |
| <i>Mã số 05 – Lãi từ hoạt động đầu tư</i> | | |
| Lợi nhuận/(lỗ) được chia từ công ty liên kết (Thuyết minh số 18.1) | 191.238.076 | (25.724.102.474) |
| Lãi/(lỗ) từ thanh lý các khoản đầu tư (Thuyết minh số 28.2) | 1.036.360.639.262 | (683.953.619) |
| Thu nhập lãi tiền gửi, tiền cho vay, đặt cọc (Thuyết minh số 28.2) | 98.904.405.967 | 56.121.966.614 |
| TỔNG CỘNG | 1.135.456.283.305 | 29.713.910.521 |
| <i>Mã số 23 – Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác</i> | | |
| Tiền gửi vào ngân hàng có kỳ hạn trên 3 tháng | 87.220.703.720 | - |
| Tiền chi cho vay | 8.508.891.070.118 | 2.520.000.000.000 |
| TỔNG CỘNG | 8.596.111.773.838 | 2.520.000.000.000 |
| <i>Mã số 25 – Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)</i> | | |
| Tiền chi mua công ty con mới (trừ đi số dư tiền của công ty con tại ngày mua và công ty được sáp nhập) | 11.309.927.678.044 | - |
| Góp vốn vào công ty liên kết (Thuyết minh số 18.1) | 84.000.000.000 | - |
| Chuyển tiền hợp tác đầu tư | 9.575.000.000.000 | - |
| Đặt cọc để mua cổ phiếu và phần vốn góp của các đơn vị khác | 5.400.286.917.638 | - |
| Hoàn tiền nhận đặt cọc bán công ty con | 961.124.640.000 | - |
| Mua thêm cổ phần của các công ty con hiện hữu | - | 3.000.000.000 |
| TỔNG CỘNG | 27.330.339.235.682 | 3.000.000.000 |
| <i>Mã số 26 – Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</i> | | |
| Tiền thu do nhượng bán các khoản đầu tư, sau khi trừ số dư tiền tại các công ty này | 13.656.299.090.450 | 3.408.829.200 |
| Thu lại tiền đặt cọc cho mục đích mua cổ phần của đơn vị khác | 4.980.000.000.000 | - |
| TỔNG CỘNG | 18.636.299.090.450 | 3.408.829.200 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 23 tháng 2 năm 2018
và cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2018 đến ngày 23 tháng 2 năm 2018

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

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

Vào ngày 27 tháng 2 năm 2018, Công ty đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 57,85% cổ phần trong Công ty Hoàng Gia từ Tập đoàn Vingroup - Công ty CP, công ty mẹ, với giá phí là 1.988 tỷ VND. Theo đó, Công ty Hoàng Gia trở thành công ty con của Công ty.

Vào ngày 26 tháng 2 năm 2018, Công ty đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng cổ phần để mua 96,47% cổ phần trong Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn ("Công ty Thái Sơn") từ một đối tác doanh nghiệp với tổng giá phí là 1.700 tỷ VND. Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần sẽ có hiệu lực sau khi các điều kiện tiên quyết liên quan đến thủ tục pháp lý của dự án nêu trong Hợp đồng này hoàn thành. Các cổ đông của đối tác doanh nghiệp này đã thế chấp các cổ phần trong Công ty Thái Sơn và quyền và lợi ích liên quan đến số cổ phần này để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của hợp đồng này.

Vào ngày 26 tháng 2 năm 2018, Công ty đã ký kết Hợp đồng mua 100% phần vốn góp trong Công ty TNHH MTV Phát triển Khách sạn Hoa Sen ("Công ty Hoa Sen") từ một đối tác doanh nghiệp với tổng giá phí là 1.875 tỷ VND. Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần sẽ có hiệu lực sau khi các điều kiện tiên quyết liên quan đến thủ tục pháp lý của dự án nêu trong Hợp đồng này hoàn thành. Đối tác doanh nghiệp này đã thế chấp toàn bộ phần vốn góp nắm giữ trong Công ty Hoa Sen để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của hợp đồng này. Công ty Hoa Sen đang đầu tư vào một dự án khách sạn tại Hà Nội.

Vào ngày 26 tháng 2 năm 2018, Công ty đã ký kết Thỏa thuận chuyển nhượng tài sản với Công ty Thời Đại để nhận chuyển nhượng cấu phần văn phòng của dự án Vincom Đồng Khởi với tổng giá phí là 1.000 tỷ VND. Thỏa thuận chuyển nhượng tài sản sẽ được hoàn tất sau khi các điều kiện tiên quyết được nêu trong thỏa thuận này hoàn thành. Công ty Thời Đại đã thế chấp một lượng cổ phần nắm giữ trong một công ty trong cùng Tập đoàn để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của thỏa thuận này.

Vào ngày 26 tháng 2 năm 2018, Công ty đã ký kết Biên bản ghi nhớ với Tập đoàn Vingroup - Công ty CP, công ty mẹ liên quan tới việc hợp tác phát triển dự án đối ứng Metro và dự án Vinhomes N11 Gia Lâm. Theo Biên bản ghi nhớ này, Tập đoàn Vingroup - Công ty CP, công ty mẹ sẽ chuyển nhượng cho Công ty toàn bộ quyền và nghĩa vụ liên quan tới việc nhận chuyển nhượng quyền phát triển dự án tại một thời điểm trong tương lai.

Vào ngày 27 tháng 2 năm 2018, Công ty đã hoàn tất việc mua 20% cổ phần trong Công ty Đầu tư Việt Nam từ một đối tác doanh nghiệp với giá chuyển nhượng là 115,8 tỷ VND. Ngay sau đó, Công ty chuyển nhượng 0,5% cổ phần trong Công ty Đầu tư Việt Nam cho một công ty trong cùng Tập đoàn.

Vào ngày 27 tháng 2 năm 2018, Công ty đã mua 91,47% cổ phần trong Công ty Cổ phần Vinpearl Làng Vân ("Công ty Vinpearl Làng Vân") từ Tập đoàn Vingroup - Công ty CP, công ty mẹ, và từ các công ty trong cùng Tập đoàn là Công ty Sài Đồng, Công ty Thời Đại với tổng giá phí là 301 tỷ VND. Theo đó, Công ty Vinpearl Làng Vân trở thành công ty con của Công ty. Công ty Vinpearl Làng Vân là chủ đầu tư của dự án Vinhomes Làng Vân.

Vào ngày 27 tháng 2 năm 2018, Công ty đã hoàn tất việc mua 100% phần vốn góp trong Công ty TNHH Metropolis Hà Nội từ một công ty trong cùng Tập đoàn với tổng giá phí là 2.000 tỷ VND. Theo đó, Công ty Metropolis Hà Nội trở thành công ty con của Công ty. Công ty Metropolis Hà Nội là chủ đầu tư của dự án Vinhomes Melodia.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 23 tháng 2 năm 2018
và cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2018 đến ngày 23 tháng 2 năm 2018

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

Vào ngày 28 tháng 2 năm 2018, Công ty đã hoàn tất việc mua 77,96% phần vốn góp trong Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Thương mại Phát Lộc ("Công ty Phát Lộc") từ một số cổ đông cá nhân với tổng giá phí là 316,9 tỷ VND. Theo đó, Công ty Phát Lộc trở thành công ty con của Công ty. Công ty Phát Lộc đang đầu tư vào một dự án bất động sản tiềm năng.

Vào ngày 28 tháng 2 năm 2018, Công ty đã ký kết Thỏa thuận chuyển nhượng Dự án Sân golf Cũ Chi với một đối tác doanh nghiệp với giá phí là 1.760 tỷ VND. Hợp đồng chuyển nhượng dự án sẽ được hoàn tất sau khi các điều kiện tiên quyết được nêu trong Thỏa thuận này hoàn thành. Theo đó, Công ty đã đặt cọc cho đối tác doanh nghiệp này với tổng số tiền là 1.024,5 tỷ VND.

Vào ngày 13 tháng 3 năm 2018, Công ty đã hoàn tất việc góp vốn với số tiền là 2.008,7 tỷ VND vào Công ty TNHH Trung tâm Tài chính Việt Nam Berjaya ("Công ty TTTC Berjaya"), tương đương với 67,5% lợi ích trong công ty này. Theo đó, Công ty TTTC Berjaya đã trở thành công ty con của Công ty.

Vào ngày 16 tháng 3 năm 2018, Công ty Cần Giờ đã ký kết Thỏa thuận đặt cọc với một đối tác doanh nghiệp để nhận chuyển nhượng 32,5% phần vốn góp trong Công ty TTTC Berjaya. Sau đó, Công ty Cần Giờ đã đặt cọc 341,5 tỷ VND cho đối tác doanh nghiệp này.

Vào ngày 20 tháng 3 năm 2018, Công ty đã ký kết với Tập đoàn Vingroup - Công ty CP, công ty mẹ, để nhận chuyển nhượng cổ phần của một số công ty con trong cùng Tập đoàn với tổng giá phí là 1.870 tỷ VND.

Vào ngày 20 tháng 3 năm 2018, Công ty đã ký kết Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng Dự án đầu tư xây dựng công trình hỗn hợp với một đối tác doanh nghiệp với giá phí là 694 tỷ VND. Hợp đồng chuyển nhượng dự án sẽ được hoàn tất sau khi các điều kiện tiên quyết được nêu trong Hợp đồng này được hoàn thành. Theo đó, Công ty đã đặt cọc cho đối tác doanh nghiệp này với tổng số tiền là 694 tỷ VND.

Vào ngày 26 tháng 3 năm 2018, theo Nghị quyết số 01/2018/NQ-ĐHĐCĐ-METRI JSC, Đại hội đồng cổ đông của Công ty Mễ Trì đã thông qua việc sáp nhập công ty này vào Công ty.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 23 tháng 2 năm 2018
và cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2018 đến ngày 23 tháng 2 năm 2018

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

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



Nguyễn Thị Hồng Trang
Người lập



Bùi Thị Hà
Kế toán trưởng



Hải Yến
Giám đốc tài chính



Hà Nội, Việt Nam

Ngày 15 tháng 4 năm 2018