

Công ty Cổ phần Vinhomes

Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý I năm 2018

Công ty Cổ phần Vinhomes

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Giám đốc	3
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	4 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8 - 9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	12 - 51
<u>Phụ lục:</u>	
Cơ cấu tổ chức tại ngày 31 tháng 3 năm 2018	52 - 53

Công ty Cổ phần Vinhomes

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN KIỂM SOÁT

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

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

Công ty Cổ phần Vinhomes

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Bà Nguyễn Diệu Linh	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 23 tháng 2 năm 2018
Ông Nguyễn Việt Quang	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 23 tháng 2 năm 2018
Bà Nguyễn Thị Thu Hoài	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Ông Douglas John Farrell	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Bà Nguyễn Ngọc Thúy Linh	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Ông Nguyễn Đức Quang	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Bà Nguyễn Mai Hoa	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Bà Phí Thị Thục Nga	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Ông Phạm Thiều Hoa	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Mai Thu Thủy	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 02 tháng 1 năm 2018

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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.

Công ty Cổ phần Vinhomes

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Công ty và các công ty con") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2018.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 3 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho 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.



Thay mặt Tổng Giám đốc: *TC*

Giám đốc Tài chính

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 04 năm 2018

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 3 năm 2018

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 3 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		63.034.145.841.192	44.421.050.167.080
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	2.062.432.049.868	1.561.577.770.818
111	1. Tiền		1.493.612.044.556	818.341.400.251
112	2. Các khoản tương đương tiền		568.820.005.312	743.236.370.567
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	5	730.617.271.237	-
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		730.617.271.237	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		17.623.139.609.227	24.774.715.203.806
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	4.189.458.198.719	11.945.377.777.386
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	3.582.247.903.951	1.695.194.896.147
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	6.008.491.012.120	9.477.028.513.431
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	3.946.714.543.359	1.755.862.686.147
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(103.772.048.922)	(98.748.669.305)
140	IV. Hàng tồn kho	9	25.840.259.374.721	17.006.259.676.992
141	1. Hàng tồn kho		26.117.747.383.045	17.265.369.555.979
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(277.488.008.324)	(259.109.878.987)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		16.777.697.536.139	1.078.497.515.464
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	953.206.119.599	786.169.470.464
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	19	126.267.173.166	83.535.446.363
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		30.550.540.721	2.214.131.652
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	11	15.667.673.702.653	206.578.466.985

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Ngày 31 tháng 3 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 3 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		31.658.608.878.592	6.882.768.858.975
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		137.485.652.734	87.738.322.397
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	7	3.257.497.661	3.257.497.661
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	134.228.155.073	84.480.824.736
220	II. Tài sản cố định		2.742.274.059.718	1.355.894.476.327
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	2.719.527.679.947	1.296.934.619.609
222	Nguyên giá		2.821.817.314.415	1.451.230.179.505
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(102.289.634.467)	(154.295.559.896)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	22.746.379.771	58.959.856.718
228	Nguyên giá		33.803.640.318	75.484.179.936
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(11.057.260.547)	(16.524.323.218)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	2.280.314.604.787	163.038.247.202
231	1. Nguyên giá		2.369.208.633.294	196.220.103.795
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(88.894.028.507)	(33.181.856.593)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		17.719.432.437.044	2.462.055.543.041
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	17.719.432.437.044	2.462.055.543.041
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	16	208.315.169.556	1.754.972.107.124
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	16.1	-	9.443.697.124
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	16.2	148.867.327.643	1.695.528.410.000
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	16	59.447.841.913	50.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		8.570.786.954.753	1.059.070.162.884
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	445.758.969.748	392.514.863.581
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	32.3	79.953.177.132	39.743.980.836
268	3. Tài sản dài hạn khác	11	6.893.336.527.786	-
269	4. Lợi thế thương mại	17	1.151.738.280.087	626.811.318.467
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		94.692.754.719.784	51.303.819.026.055

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
Ngày 31 tháng 3 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 3 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		56.445.110.719.097	41.180.033.529.612
310	I. Nợ ngắn hạn		47.588.527.798.620	34.223.057.193.372
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18.1	2.744.685.674.537	925.390.582.708
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18.2	16.991.759.749.448	16.845.744.264.404
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	915.539.222.862	230.506.823.635
314	4. Phải trả người lao động		36.280.359	3.626.966.610
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	5.107.552.621.167	1.738.436.383.603
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	452.701.361.777	16.617.259.917
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	22	11.713.959.197.054	5.763.144.422.167
320	8. Vay ngắn hạn	23	9.554.239.981.916	8.699.590.490.328
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	24	108.053.709.500	-
330	II. Nợ dài hạn		8.856.582.920.477	6.956.976.336.240
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	21	1.920.250.437.841	268.018.281.667
337	2. Phải trả dài hạn khác	22	9.424.645.657	4.453.549.069
338	3. Vay dài hạn	23	6.843.026.474.853	6.627.686.696.069
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn	24	83.881.362.126	56.817.809.435

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
Ngày 31 tháng 3 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 3 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		38.247.644.000.687	10.123.785.496.443
410	I. Vốn chủ sở hữu	25	38.247.644.000.687	10.123.785.496.443
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		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		1.821.737.678.155	(99.117.851.011)
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		5.004.652.644.050	5.003.298.133.184
421a	- Lợi nhuận sau thuế lũy kế đến cuối năm trước		96.018.133.377	2.970.805.560.320
421b	- Lợi nhuận sau thuế năm nay		4.908.634.510.673	2.032.492.572.864
429	4. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát		4.625.138.178.482	3.219.605.214.270
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		94.692.754.719.784	51.303.819.026.055

Phùng Thị Bích Hồng
Người lập

Ngày 29 tháng 04 năm 2018

Bùi Thị Hà
Kế toán trưởng



Lê Thị Hải Yến
Giám đốc Tài chính

Công ty Cổ phần Vinhomes

B02a-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2018	Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2017
1	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	10.534.720.626.555	3.377.586.246.904
2	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	10.534.720.626.555	3.377.586.246.904
11	4. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	27	(7.675.976.136.549)	(1.946.904.108.026)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		2.858.744.490.006	1.430.682.138.878
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26.2	1.196.041.808.872	99.209.816.610
22	7. Chi phí tài chính	28	(300.576.531.586)	(155.276.041.297)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(300.307.393.734)	(152.342.221.828)
24	8. Phần lãi trong công ty liên doanh, liên kết		159.112.549	82.319.949.685
25	9. Chi phí bán hàng	29	(530.642.690.729)	(400.040.363.457)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	(198.375.240.249)	(138.705.201.262)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		3.025.350.948.863	918.190.299.157
31	12. Thu nhập khác	31	1.862.239.797.998	10.004.989.651
32	13. Chi phí khác	31	(18.748.292.441)	(5.562.891.798)
40	14. Lợi nhuận khác	31	1.843.491.505.557	4.442.097.853

Công ty Cổ phần Vinhomes

B02a-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2018	Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2017
50	15. Tổng lợi nhuận trước thuế		4.868.842.454.420	922.632.397.010
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	32	(909.942.224.273)	(154.489.626.608)
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại		27.413.081.594	-
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		3.986.313.311.741	768.142.770.402
	Trong đó:			
61	- Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		3.906.326.412.106	740.054.995.057
62	- Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		79.986.899.635	28.087.775.345
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu		1.994	1.233
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu		1.994	1.233

Phùng Thị Bích Hồng
Người lập

Bùi Thị Hà
Kế toán trưởng



Hải Yến
Giám đốc tài chính

Ngày 29 tháng 04 năm 2018

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2018

Đơn vị tính: VND


Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2018	Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2017
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1	Lợi nhuận trước thuế		4.868.842.454.420	922.632.397.010
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
2	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	12, 13, 14	56.229.027.327	116.913.963.641
3	Các khoản dự phòng		(93.227.976.711)	(2.259.014.372)
5	Lãi từ hoạt động đầu tư		(1.201.081.259.498)	(136.433.559.491)
6	Chi phí lãi vay	28	292.500.254.316	152.342.221.828
8	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		3.923.262.499.854	1.053.196.008.615
9	Giảm các khoản phải thu		747.164.883.208	9.693.030.062
10	Giảm hàng tồn kho		2.446.130.365.028	7.312.673.086.282
11	Giảm/(tăng) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(6.308.791.856.455)	435.809.198.785
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước		436.643.905.802	(26.790.777.087)
14	Tiền lãi vay đã trả		(533.011.093.560)	(33.536.222.223)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	19	(89.012.472.663)	(381.731.696.245)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		622.386.231.214	8.369.312.628.190
	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		(201.372.307.817)	(6.751.118.619.917)
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(8.961.629.362.480)	(2.828.000.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		9.503.428.571.429	731.182.462.975
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(29.322.681.585.456)	(18.112.800.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		13.977.169.514.944	6.408.829.200
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		353.117.106.112	16.886.982.393
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(14.651.968.063.268)	(8.842.753.145.349)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2018

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2018	Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2017
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu		12.000.000.000.000	-
33	Tiền thu từ đi vay		10.955.256.601.431	3.175.422.936.893
34	Tiền trả nợ gốc vay và nợ trái phiếu		(7.517.540.490.328)	(2.373.617.515.074)
36	Cổ tức bằng tiền đã trả cho chủ sở hữu		(907.280.000.000)	
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		14.530.436.111.103	801.805.421.819
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		500.854.279.050	328.364.904.660
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		1.561.577.770.818	2.802.422.910.160
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	2.062.432.049.868	3.130.787.814.820


 Phùng Thị Bích Hồng
 Người lập


 Bùi Thị Hà
 Kế toán trưởng


 Lê Thị Hải Yến
 Giám đốc tài chính

Ngày 29 tháng 04 năm 2018

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

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

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2018, Công ty có 10 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 được trình bày tại Phụ lục 1.

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2018, Công ty cũng sở hữu một số khoản đầu tư vào các công ty liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 16.1.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 1);

▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 2);

▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 3);

▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 4); và

▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 5).

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2018

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2,1 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2,2 Kỳ kế toán

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

2,3 Đơn vị tiền tệ ghi sổ kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ của Công ty là VNĐ.

2,4 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2018.

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

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

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

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

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

Hàng hóa bất động sản

Bất động sản, quyền sử dụng đất được mua hoặc được xây dựng để bán hoặc để cho thuê dài hạn đáp ứng được điều kiện ghi nhận doanh thu một lần trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng 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

Giá thành của hàng tồn kho bao gồm:

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết tính giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của 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 tổng 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 khác thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.3 Các khoản phải thu

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2018

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản sẵn sàng 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 kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

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

3.5 Thuê tài sản

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

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

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 kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

Công ty và các công ty con là bên cho thuê

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

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

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 hoạt động như dự kiến.

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

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

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất có thời hạn hoặc vô thời hạn 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")

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2018

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

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

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

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

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ 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 khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

3.9 *Chi phí đi vay*

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

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ ngoại trừ các khoản được vốn hóa được mô tả trong đoạn tiếp theo.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2018

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

3.10 Chi phí trả trước

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

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

Tiền thuê đất trả trước 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 kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong thời gian còn lại của hợp đồng thuê.

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

3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã 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 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 kỳ phát sinh.

Hợp nhất kinh doanh giữa các doanh nghiệp hoặc các hoạt động kinh doanh cùng dưới một sự kiểm soát chung

Giao dịch hợp nhất kinh doanh được thực hiện giữa các doanh nghiệp hoặc các hoạt động kinh doanh cùng dưới một 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;
- ▶ Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh kết quả hoạt động kinh doanh từ thời điểm hợp nhất;
- ▶ Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất và tài sản thuần của bên bị hợp nhất được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2018

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

3.12 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào 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 kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Công ty và các công ty con trong 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 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 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 sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Công ty. 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 trong trường hợp cần thiết.

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

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc kỳ kế toán theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 26 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2018

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

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất theo nguyên tắc sau:

- ▶ các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty và các công ty con thường xuyên có giao dịch;
- ▶ các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty và các công ty con thường xuyên có giao dịch.

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

3.15 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/cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt, và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

3.16 Tiền ứng trước từ khách hàng mua nhà

Các khoản tiền khách hàng ứng trước để mua nhà ở, căn hộ trong tương lai mà chưa đủ điều kiện để được ghi nhận là doanh thu trong 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.

Các khoản tiền nhận từ khách hàng, dưới hình thức hợp đồng đặt cọc, vay vốn và hợp đồng khác được phản ánh trong tài khoản "Phải trả khác" trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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

3.17 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

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

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu từ hoạt động hợp tác đầu tư

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền cho thuê

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận là doanh thu khi quyền lợi được nhận cổ tức của Công ty và các công ty con với tư cách là nhà đầu tư được xác lập.

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn

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

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

3.18 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản 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 doanh nghiệp có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào 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 kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, 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 doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa 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 để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Công ty Cổ phần Vinhomes

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2018

B09a-DN

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

3.18 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ kế toán 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 kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty và các công ty con chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải nộp khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hoãn lại 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 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 trả 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.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Ngày 31 tháng 3 năm 2018	Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Tiền mặt		
Tiền gửi ngân hàng	1.585.603.029	159.912.175
Tiền đang chuyển	1.492.026.441.527	815.874.983.916
Các khoản tương đương tiền	-	2.306.504.160
TỔNG CỘNG	568.820.005.312	743.236.370.567
	<u>2.062.432.049.868</u>	<u>1.561.577.770.818</u>

Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng có kỳ hạn từ 1 đến 3 tháng.

Công ty Cổ phần Vinhomes

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2018

B09a-DN

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

5.1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Ngày 31 tháng 3 năm 2018		Ngày 31 tháng 12 năm 2017		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	
- Tiền gửi ngân hàng	730.617.271.237	730.617.271.237	-	-	
TỔNG CỘNG	730.617.271.237	730.617.271.237	-	-	

(i) Tiền gửi ngân hàng bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND tại ngân hàng có thời hạn gốc từ 6 tháng đến 12 tháng.

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2018

8. PHẢI THU KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2018</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
Ngắn hạn:		
Phải thu từ việc thu hộ khách hàng thanh toán theo tiến độ	-	1.033.361.277.516
Phải thu lãi vay và lãi tiền gửi	214.668.671.487	445.998.056.165
Phải thu theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	1.815.043.854.000	137.857.940.830
Ký quỹ, đặt cọc ngắn hạn	447.229.284.426	56.767.160.790
Phải thu từ tài khoản quản lý dòng tiền tập trung	681.153.264.903	53.070.861.526
Phải thu ngắn hạn khác	788.619.468.543	28.807.389.320
	<u>3.946.714.543.359</u>	<u>1.755.862.686.147</u>
Trong đó:		
Phải thu khác từ bên liên quan (Thuyết minh 33)	2.651.080.066.745	136.238.941.138
Dài hạn:		
Đặt cọc thuê mặt bằng	76.174.283.223	84.149.639.179
Đặt cọc dài hạn khác	58.053.871.850	331.185.557
	<u>134.228.155.073</u>	<u>84.480.824.736</u>

9. HÀNG TỒN KHO

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2018</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	23.923.543.422.150	14.576.340.222.140
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành (i)	2.194.203.960.896	2.573.413.405.959
Hàng tồn kho hoạt động bán lẻ	-	115.615.927.880
TỔNG CỘNG	<u>26.117.747.383.045</u>	<u>17.265.369.555.979</u>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(277.488.008.324)	(259.109.878.987)
Giá trị thuần của hàng tồn kho	<u>25.840.259.374.721</u>	<u>17.006.259.676.992</u>

(i) Đây là chi phí xây dựng bất động sản để bán và giá trị hàng hóa bất động sản mua để bán, chủ yếu bao gồm các chi phí trực tiếp liên quan đến việc xây dựng hạng mục căn hộ để bán và các chi phí chung được phân bổ khác thuộc Dự án Vinhomes Times City, Dự án Vinhomes Metropolis, Dự án Vinhomes Green Bay và Dự án Vinhomes Thăng Long.

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2018

8. PHẢI THU KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2018</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
Ngắn hạn:		
Phải thu từ việc thu hộ khách hàng thanh toán theo tiến độ	-	1.033.361.277.516
Phải thu lãi vay và lãi tiền gửi	214.668.671.487	445.998.056.165
Phải thu theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	1.815.043.854.000	137.857.940.830
Kỹ quỹ, đặt cọc ngắn hạn	447.229.284.426	56.767.160.790
Phải thu từ tài khoản quản lý dòng tiền tập trung	681.153.264.903	53.070.861.526
Phải thu ngắn hạn khác	788.619.468.543	28.807.389.320
	<u>3.946.714.543.359</u>	<u>1.755.862.686.147</u>
Trong đó:		
Phải thu khác từ bên liên quan (Thuyết minh 33)	2.651.080.066.745	136.238.941.138
Dài hạn:		
Đặt cọc thuê mặt bằng	76.174.283.223	84.149.639.179
Đặt cọc dài hạn khác	58.053.871.850	331.185.557
	<u>134.228.155.073</u>	<u>84.480.824.736</u>

9. HÀNG TỒN KHO

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2018</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	23.923.543.422.150	14.576.340.222.140
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành (i) hoàn thành	2.194.203.960.896	2.573.413.405.959
Hàng tồn kho hoạt động bán lẻ	-	115.615.927.880
TỔNG CỘNG	<u>26.117.747.383.045</u>	<u>17.265.369.555.979</u>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	<u>(277.488.008.324)</u>	<u>(259.109.878.987)</u>
Giá trị thuần của hàng tồn kho	<u>25.840.259.374.721</u>	<u>17.006.259.676.992</u>

(i) Đây là chi phí xây dựng bất động sản để bán, chủ yếu bao gồm các chi phí trực tiếp liên quan đến việc xây dựng hạng mục căn hộ để bán và các chi phí chung được phân bổ khác thuộc Dự án Vinhomes Times City, Dự án Vinhomes Metropolis, Dự án Vinhomes Green Bay và Dự án Vinhomes Thăng Long.

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2018

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Ngày 31 tháng 3 năm 2018	Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Ngắn hạn		
Chi phí hoa hồng liên quan đến các căn hộ chưa bàn giao	666.132.478.115	607.480.080.694
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	218.709.559.957	173.135.075.150
Chi phí công cụ, dụng cụ	1.194.016.669	4.250.000
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	67.170.064.858	5.550.064.620
TỔNG CỘNG	953.206.119.599	786.169.470.464
Dài hạn:		
Quyền thuê đất (i)	378.947.299.411	378.947.299.410
Chi phí công cụ, dụng cụ	23.774.233.504	13.531.226.142
Chi phí thuê cửa hàng	29.920.382.976	-
Chi phí trả trước dài hạn khác	13.117.053.857	36.338.029
TỔNG CỘNG	445.758.969.748	392.514.863.581

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

(i) Công ty.

11. TÀI SẢN KHÁC

	Ngày 31 tháng 3 năm 2018	Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Ngắn hạn:		
Hệ thống thiết bị điện (i)	229.987.102.653	196.578.466.985
Đặt cọc theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	9.200.000.000.000	-
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	6.227.686.600.000	-
Đặt cọc khác	10.000.000.000	10.000.000.000
TỔNG CỘNG	15.667.673.702.653	206.578.466.985
Trong đó:		
Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh 33)	12.520.286.600.000	-
Dài hạn:		
Đặt cọc theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	5.861.000.000.000	-
Đặt cọc khác	1.032.336.527.786	-
TỔNG CỘNG	6.893.336.527.786	-
Trong đó:		
Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh 33)	5.861.000.000.000	-
Đây là hệ thống thiết bị điện sẽ được Công ty chuyển giao lại cho Tổng Công ty Điện lực Thành phố		
(i) Hà Nội.		

Công ty Cổ phần Vinhomes

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2018

B09a-DN

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Nguyên giá:	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Đơn vị tính: VND	
							Tổng cộng
Số dư đầu kỳ	1.180.896.945.732	194.548.470.255	3.019.235.970	72.665.527.548	-	1.451.230.179.505	
Tăng trong kỳ	2.202.244.429.988	90.804.099.480	2.601.259.192	8.045.672.701	11.261.132.557	2.314.956.593.917	
Mua mới	406.852.562.696	2.656.129.634	-	-	-	409.508.692.330	
Tăng do mua công ty con và nhận sáp nhập	1.795.117.629.077	88.147.969.846	2.601.259.192	8.045.672.701	11.261.132.557	1.905.173.663.373	
Tăng khác	274.238.214	-	-	(71.544.587.432)	-	274.238.214	
Giảm trong kỳ	(769.103.199.745)	(103.721.671.831)	-	-	-	(944.369.459.008)	
Trong đó:							
Thanh lý, nhượng bán	(679.557.720.753)	(103.580.260.832)	-	-	-	(783.137.981.585)	
Giảm do bán công ty con	(88.409.333.386)	(141.410.999)	-	(71.544.587.432)	-	(160.095.331.817)	
Điều chỉnh khác	(1.136.145.606)	-	-	-	-	(1.136.145.606)	
Số dư cuối kỳ	2.614.038.175.975	181.730.897.904	5.620.495.162	9.166.612.817	11.261.132.557	2.821.817.314.415	
Giá trị hao mòn lũy kế:							
Số dư đầu kỳ	82.403.234.947	42.234.501.855	3.019.235.970	26.638.587.124	-	154.295.559.896	
Tăng trong kỳ	55.164.329.874	14.671.925.211	2.039.536.791	3.967.871.020	2.851.345.398	78.695.008.294	
Khấu hao trong kỳ	17.780.785.443	3.532.230.663	23.136.138	812.054.966	146.835.748	22.295.042.958	
Tăng do mua công ty con và nhận sáp nhập	37.383.544.431	11.139.694.548	2.016.400.653	3.155.816.054	2.704.509.650	56.399.965.336	
Giảm trong kỳ	(74.374.255.690)	(28.982.275.663)	-	(27.344.402.369)	-	(130.700.933.722)	
Thanh lý, nhượng bán	(39.180.246.627)	(28.968.455.670)	-	-	-	(68.148.702.297)	
Giảm do bán công ty con	(34.175.873.896)	(13.819.993)	-	(27.344.402.369)	-	(61.534.096.258)	
Điều chỉnh khác	(1.018.135.167)	-	-	-	-	(1.018.135.167)	
Số dư cuối kỳ	63.193.309.131	27.924.151.403	5.058.772.761	3.262.055.775	2.851.345.398	102.289.634.468	
Giá trị còn lại:							
Số dư đầu kỳ	1.098.493.710.785	152.413.968.400	-	46.026.940.424	-	1.296.934.619.609	
Số dư cuối kỳ	2.550.844.866.844	153.806.746.501	561.722.401	5.904.557.042	8.409.787.159	2.719.527.679.947	

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2018

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

	Bản quyền	Phần mềm máy tính	Tài sản cố định khác	Đơn vị tính: VND
				Tổng cộng
Nguyên giá:				
Số dư đầu kỳ	11.570.447.895	54.749.004.099	9.164.727.942	75.484.179.936
Mua mới trong kỳ	-	16.424.284.338	-	16.424.284.338
Tặng do mua công ty con	-	9.754.801.221	484.108.952	10.238.910.173
Giảm do bán công ty con	(11.453.447.895)	(47.725.558.292)	(9.164.727.942)	(68.343.734.129)
Số dư cuối kỳ	117.000.000	33.202.531.366	484.108.952	33.803.640.318
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Số dư đầu kỳ	2.955.867.795	9.720.047.369	3.848.408.054	16.524.323.218
Hao mòn trong kỳ	9.750.000	607.974.293	1.736.111	619.460.404
Tặng do mua công ty con	-	8.994.387.316	477.164.508	9.471.551.824
Giảm do bán công ty con	(2.904.256.683)	(8.805.410.162)	(3.848.408.054)	(15.558.074.899)
Số dư cuối kỳ	61.361.112	10.516.998.816	478.900.619	11.057.260.547
Giá trị còn lại:				
Số dư đầu kỳ	8.614.580.100	45.028.956.730	5.316.319.888	58.959.856.718
Số dư cuối kỳ	55.638.888	22.685.532.550	5.208.333	22.746.379.771

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2018

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Quyền sử dụng đất lâu dài	Cơ sở hạ tầng	Máy móc, thiết bị	Tổng cộng
Nguyên giá:					
Số dư đầu năm	149.492.371.863	-	-	46.727.731.933	196.220.103.796
Tăng trong năm	443.855.875.380	1.438.917.596.168	388.679.781.113	-	2.271.453.252.661
Trong đó:					
Tăng do mua công ty con và sáp nhập	443.855.875.380	1.438.917.596.168	388.679.781.113	-	2.271.453.252.661
Giảm trong năm	(98.464.723.163)	-	-	-	(98.464.723.163)
Trong đó:					
Phân loại	(98.013.746.792)	-	-	-	(98.013.746.792)
Điều chỉnh khác	(450.976.371)	-	-	-	(450.976.371)
Số dư cuối năm	494.883.524.080	1.438.917.596.168	388.679.781.113	46.727.731.933	2.369.208.633.294
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Số dư đầu năm	12.413.975.718	-	-	20.767.880.876	33.181.856.594
Tăng trong năm	26.201.627.056	1.262.980.910	27.934.323.203	527.489.623	55.926.420.791
Trong đó:					
Khấu hao trong năm	11.475.082.196	25.775.121	2.159.332.116	527.489.623	14.187.679.056
Tăng do mua công ty con và sáp nhập	14.726.544.860	1.237.205.789	25.774.991.087	-	41.738.741.736
Giảm trong năm	(214.248.878)	-	-	-	(214.248.878)
Trong đó:					
Thanh lý, nhượng bán	(214.248.878)	-	-	-	(214.248.878)
Số dư cuối năm	38.401.353.896	1.262.980.910	27.934.323.203	21.295.370.499	88.894.028.507
Giá trị còn lại:					
Số dư đầu năm	137.078.396.145	-	-	25.959.851.057	163.038.247.202
Số dư cuối năm	456.482.170.184	1.437.654.615.258	360.745.457.910	25.432.361.434	2.280.314.604.787

Bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 3 năm 2018 chủ yếu bao gồm cấu phần văn phòng cho thuê thuộc dự án Vinhomes Times City và quyền sử dụng đất của các trung tâm thương mại của Công ty Sinh Thái.

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2018

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BÀN DỜ DANG

	Ngày 31 tháng 3 năm 2018	Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Dự án Vinhomes Gia Lâm	1.604.590.722.972	1.566.693.795.705
Dự án Vinhomes Melodia	1.352.090.240.097	636.534.654.499
Dự án Vinhomes Green Bay	1.159.652.223.101	192.252.033.947
Dự án Vinhomes Thăng Long	-	51.292.959.544
Dự án Vinhomes Làng Vân	501.209.960.926	-
Dự án Khu Đô thị Cần Giờ	12.344.670.543.101	-
Các dự án khác	757.218.746.847	15.282.099.346
TỔNG CỘNG	17.719.432.437.044	2.462.055.543.041

Công ty Cổ phần Vinhomes

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2018

B09a-DN

16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Ngày 31 tháng 3 năm 2018		Ngày 31 tháng 12 năm 2017		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý	
		Dự phòng		Dự phòng	
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	-	-	-	-	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	148.867.327.643	148.867.327.643	9.443.697.124	9.443.697.124	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (i)	59.447.841.913	59.447.841.913	1.695.528.410.000	1.695.528.410.000	-
TỔNG CỘNG	208.315.169.556	208.315.169.556	1.754.972.107.124	1.754.972.107.124	-

(i) Chủ yếu bao gồm một khoản đầu tư trái phiếu của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - chi nhánh Ba Đình có thời hạn 120 tháng và hưởng lãi suất ghi sổ tại ngày 31 tháng 3 năm 2018 là 50 tỷ VND.

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2018

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

16.1 Đầu tư vào các công ty liên kết

Đơn vị tính: VND

	<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2018</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
Công ty TNHH Bất động sản Tây Tăng Long	-	9.443.697.124
Tổng cộng	-	9.443.697.124

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2018

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

16.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2018</i>	<i>Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
Công ty CP Vincom Retail	-	1.568.884.500.000
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Dịch Vụ Thương Mại Thành Phố Hồ Chí Minh	81.743.910.000	81.743.910.000
Công ty CP Vinpearl Quy Nhơn	44.900.417.643	-
Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Tổng hợp Vincom	-	24.000.000.000
Công ty CP Bất động sản Xavinco	22.223.000.000	
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VinAcademy	-	15.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh và Phát triển Đô thị Ngôi Sao Phương Nam	-	5.900.000.000
TỔNG CỘNG	<u>148.867.327.643</u>	<u>1.695.528.410.000</u>

Công ty Cổ phần Vinhomes

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2018

B09a-DN

17. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Lợi thế thương mại mại từ giao dịch mua Công ty Sinh Thái	Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	Lợi thế thương mại mại từ giao dịch mua Công ty Đô thị Gia Lâm	Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty Phú Gia	Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty Berjaya	Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty Phát Lộc	Lợi thế thương mại từ giao dịch mua 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 mua công ty con	-	-	-	-	109.905.900.325	96.381.127.698	337.766.778.507	544.053.806.530
Số cuối kỳ	369.866.854.773	288.148.907.591	1.235.307.223	40.344.641.425	109.905.900.325	96.381.127.698	337.766.778.507	1.243.649.517.542
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	9.170.234.062	7.105.041.557	30.459.630	1.184.157.526	915.882.503	721.069.631	721.069.631	19.126.844.909
Số cuối kỳ	47.626.690.889	37.104.105.909	159.066.957	5.384.421.565	915.882.503	721.069.631	721.069.631	91.911.237.454
Giá trị còn lại								
Số đầu kỳ	331.410.397.947	258.149.843.239	1.106.699.896	36.144.377.386	-	-	-	626.811.318.467
Số cuối kỳ	322.240.163.884	251.044.801.682	1.076.240.266	34.950.219.860	108.990.017.822	95.660.058.067	337.766.778.507	1.151.738.280.088

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2018

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

18.1 Phải trả người bán

	Ngày 31 tháng 3 năm 2018	Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Phải trả cho người bán	2.225.612.123.521	629.985.256.556
- Phải trả đối tác xây dựng số 1	509.846.053.865	66.222.458.251
- Phải trả đối tác xây dựng số 2	138.751.837.378	-
- Phải trả đối tác xây dựng số 3	55.097.245.942	100.785.912.863
- Đối tác doanh nghiệp cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản	-	54.453.054.935
- Các người bán khác	1.521.916.986.336	408.523.830.507
Phải trả cho các bên liên quan	519.073.551.016	295.405.326.152
TỔNG CỘNG	2.744.685.674.537	925.390.582.708
Trong đó:		
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh 33)	519.073.551.016	295.405.326.152

18.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Ngày 31 tháng 3 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Người mua trả tiền trước từ chuyển nhượng bất động sản	16.829.971.108.949	16.843.606.855.148
Trả trước từ cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	159.476.497.236	-
Các khoản người mua trả tiền trước khác	2.312.143.263	2.137.409.256
TỔNG CỘNG	16.991.759.749.448	16.845.744.264.404

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2018

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Đơn vị tính: VND		
	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm
Phải nộp			Ngày 31 tháng 3 năm 2018
Thuế thu nhập doanh nghiệp	124.431.747.979	869.286.066.422	904.705.341.738
Thuế giá trị gia tăng	76.932.264.068	79.650.135.216	122.388.451
Thuế thu nhập cá nhân	555.772.341	3.048.326.892	2.602.483.502
Các loại thuế khác	28.587.039.247	8.783.985.175	8.109.009.171
TỔNG CỘNG	230.506.823.635	91.482.447.283	915.539.222.862
Phải thu			Ngày 31 tháng 3 năm 2018
Thuế giá trị gia tăng	83.535.446.363	42.731.726.803	126.267.173.166
TỔNG CỘNG	83.535.446.363	42.731.726.803	126.267.173.166

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2018

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2018</i>	<i>Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
Lãi trái phiếu và lãi vay phải trả	913.928.393.966	782.481.153.118
Giá vốn trích trước cho các căn hộ và biệt thự đã bàn giao	2.711.145.079.961	506.239.161.968
Chi phí xây dựng trích trước	275.198.248.495	304.621.884.440
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới và các chi phí khác liên quan đến các căn hộ và biệt thự	989.054.335.015	132.626.220.949
Các khoản chi phí phải trả khác	218.226.563.730	12.467.963.128
TỔNG CỘNG	<u>5.107.552.621.167</u>	<u>1.738.436.383.603</u>
Trong đó:		
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh 33)	880.368.659.442	484.400.408.389

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2018</i>	<i>Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
Ngắn hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý căn hộ, biệt thự	384.107.087.089	-
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê	59.352.402.121	16.617.259.917
Doanh thu chưa thực hiện khác	9.241.872.567	-
	<u>452.701.361.777</u>	<u>16.617.259.917</u>
Dài hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý căn hộ, biệt thự	1.675.643.640.487	-
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê	244.606.797.354	268.018.281.667
	<u>1.920.250.437.841</u>	<u>268.018.281.667</u>
TỔNG CỘNG	<u>2.372.951.799.618</u>	<u>284.635.541.584</u>
Trong đó:		
Doanh thu chưa thực hiện với bên liên quan (Thuyết minh 33)	244.606.797.354	268.018.281.667

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

Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2018

22. PHẢI TRẢ KHÁC

	<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2018</i>	<i>Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
Ngắn hạn		
Tiền trả trước từ khách hàng mua căn hộ, biệt thự	8.392.204.509.017	4.065.004.830.340
Nhận đặt cọc với mục đích chuyển nhượng cổ phần	-	961.124.640.000
Kinh phí bảo trì của các căn hộ đã bàn giao	1.278.117.138.499	471.081.820.805
Đặt cọc hợp tác kinh doanh	1.759.560.519.896	188.000.000.000
Phải trả khác	284.077.029.642	77.933.131.022
	<u>11.713.959.197.054</u>	<u>5.763.144.422.167</u>
Dài hạn		
Nhận kỳ quỹ, kỳ cược dài hạn	9.424.645.657	4.453.549.069
	<u>9.424.645.657</u>	<u>4.453.549.069</u>
TỔNG CỘNG	<u>11.723.383.842.711</u>	<u>5.767.597.971.236</u>
Trong đó:		
Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh 33)	1.759.560.519.896	239.877.529.077

23. VAY

	<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2018</i>	<i>Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
Vay ngắn hạn		
Vay từ một các tác doanh nghiệp	3.144.534.593.021	2.000.000.000.000
Vay ngắn hạn khác	6.409.705.388.895	6.699.590.490.328
	<u>9.554.239.981.916</u>	<u>8.699.590.490.328</u>
TỔNG CỘNG	<u>9.554.239.981.916</u>	<u>8.699.590.490.328</u>
Trong đó:		
Vay các bên liên quan (Thuyết minh 33)	3.144.534.593.021	0
Vay dài hạn		
Vay ngân hàng	1.421.097.869.017	1.213.565.229.651
Trái phiếu phát hành (i)	5.421.928.605.836	5.414.121.466.418
	<u>6.843.026.474.853</u>	<u>6.627.686.696.069</u>
TỔNG CỘNG	<u>16.397.266.456.769</u>	<u>15.327.277.186.397</u>

(i) Đây là khoản phát hành trái phiếu doanh nghiệp với giá trị ghi sổ 5.500 tỷ VND có kỳ hạn 3 năm.

24. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

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

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2018

B09a-DN

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

25.1 Tính hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần đã phát hành	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Đơn vị tính: VND
Kỳ trước					
Số đầu kỳ	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 năm	-	-	740.054.995.057	28.087.775.345	768.142.770.402
Vào 31 tháng 3 năm 2017	2.000.000.000.000	(2.768.622.679.306)	3.710.860.555.377	7.374.847.041.441	10.317.084.917.512

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

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

Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2018

B09a-DN

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

25.1 Tính hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

Kỳ này	Vốn cổ phần đã phát hành	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Số đầu kỳ	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 thêm cổ phần phổ thông	12.000.000.000.000	-	-	-	12.000.000.000.000
- Tăng do mua mới và sáp nhập	10.365.000.000.000	1.868.470.797.621	-	2.492.271.347.274	14.725.742.144.895
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	3.906.326.412.106	79.986.899.635	3.986.313.311.741
- Trả cổ tức bằng cổ phiếu	4.000.000.000.000	-	(4.000.000.000.000)	-	-
- Trả cổ tức bằng tiền	-	-	(907.280.000.000)	-	(907.280.000.000)
- Tăng tỷ lệ sở hữu trong công ty con	-	3.451.757.290	1.002.308.098.760	(1.170.632.008.929)	(164.872.152.879)
- Giảm do bán công ty con	-	48.932.974.255	-	3.906.726.232	52.839.700.487
- Tách công ty	(1.568.884.500.000)	-	-	-	(1.568.884.500.000)
Vào 31 tháng 3 năm 2018	26.796.115.500.000	1.821.737.678.155	5.004.652.644.050	4.625.138.178.482	38.247.644.000.687

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2018

25. **VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

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

	Ngày 31 tháng 3 năm 2018	Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu kỳ	2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
Vốn góp tăng trong kỳ	26.365.000.000.000	-
Vốn góp giảm trong kỳ	(1.568.884.500.000)	-
Vào ngày 31 tháng 3 năm 2018	26.796.115.500.000	2.000.000.000.000

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2018

26. DOANH THU

26.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<i>Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2018</i>	<i>Đơn vị tính: VND Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2017</i>
Tổng doanh thu	10.534.720.626.555	3.377.586.246.904
Trong đó:		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	10.237.846.147.942	2.744.792.349.715
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ khác	114.322.620.444	53.726.121.441
Doanh thu bán hàng tại các cửa hàng bán lẻ	14.059.652.082	217.175.350.067
Doanh thu cung cấp dịch vụ vui chơi giải trí	-	351.333.927.465
Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản	160.337.189.620	-
Doanh thu khác	8.155.016.467	10.558.498.216
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	10.534.720.626.555	3.377.586.246.904
Trong đó:		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	10.237.846.147.942	2.744.792.349.715
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ khác	114.322.620.444	53.726.121.441
Doanh thu bán hàng tại các cửa hàng bán lẻ	14.059.652.082	217.175.350.067
Doanh thu cung cấp dịch vụ vui chơi giải trí	-	351.333.927.465
Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản	160.337.189.620	-
Doanh thu khác	8.155.016.467	10.558.498.216

26.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2018</i>	<i>Đơn vị tính: VND Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2017</i>
Lãi tiền gửi và cho vay	162.522.918.055	99.142.298.338
Thu nhập từ thanh lý khoản đầu tư	1.033.427.922.689	-
Thu nhập tài chính khác	90.968.128	67.518.272
TỔNG CỘNG	1.196.041.808.872	99.209.816.610

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2018

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	<i>Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2018</i>	<i>Đơn vị tính: VND Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2017</i>
Giá vốn bất động sản chuyển nhượng	7.364.757.736.191	1.549.864.701.970
Chi phí cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các chi phí khác	89.701.240.255	50.430.356.700
Giá vốn hàng bán tại các cửa hàng bán lẻ	4.959.458.022	145.621.512.522
Giá vốn cung cấp dịch vụ vui chơi giải trí	-	195.032.604.382
Giá vốn cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản	203.798.902.790	-
Giá vốn khác	12.758.799.291	5.954.932.452
TỔNG CỘNG	<u>7.675.976.136.549</u>	<u>1.946.904.108.026</u>

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2018</i>	<i>Đơn vị tính: VND Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2017</i>
Chi phí lãi vay	300.307.393.734	152.342.221.828
Chi phí tài chính khác	269.137.852	2.933.819.469
TỔNG CỘNG	<u>300.576.531.586</u>	<u>155.276.041.297</u>

29. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	<i>Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2018</i>	<i>Đơn vị tính: VND Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2017</i>
Hoa hồng môi giới	175.029.193.174	90.903.147.847
Chi phí quảng cáo tiếp thị	14.179.335.474	2.356.992.603
Các chi phí bán hàng khác liên quan đến căn hộ bàn giao	336.716.168.229	121.781.528.221
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.717.993.852	184.998.694.786
TỔNG CỘNG	<u>530.642.690.729</u>	<u>400.040.363.457</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (liếp theo)
Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2018

30. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	<i>Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2018</i>	<i>Đơn vị tính: VND Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2017</i>
Chi phí nhân công	18.650.293.351	34.848.522.964
Chi phí khấu hao tài sản cố định	20.705.120.416	19.501.915.074
Chi phí dịch vụ mua ngoài	131.673.270.555	69.560.680.204
Chi phí quản lý khác	27.346.555.927	14.794.083.020
TỔNG CỘNG	<u>198.375.240.249</u>	<u>138.705.201.262</u>

31. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2018</i>	<i>Đơn vị tính: VND Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2017</i>
Thu nhập khác	1.862.239.797.998	10.004.989.651
Thu nhập từ hoạt động hợp tác kinh doanh (*)	1.815.027.854.000	-
Thu nhập từ thanh lý TSCĐ	35.830.414.965	501.189.329
Thu nhập từ phạt hợp đồng	8.688.775.043	5.609.403.514
Thu nhập khác	2.692.753.990	3.894.396.808
Chi phí khác	18.748.292.441	5.562.891.798
Phạt chậm nộp vi phạm hợp đồng	15.485.026.231	1.737.065
Chi phí thanh lý TSCĐ	-	5.203.072.999
Chi phí khác	3.263.266.210	358.081.734
(LỖ)/LỢI NHUẬN KHÁC THUẬN	<u>1.843.491.505.557</u>	<u>4.442.097.853</u>

(*) Đây là các khoản thu nhập từ Vingroup và một công ty khác trong cùng tập đoàn theo hợp đồng hợp tác kinh doanh vào bốn dự án: The Harmony, Imperia, Dragon Bay và Golden River. Công ty đã nhận đủ toàn bộ số phải thu này trong tháng tư.

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2018

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

32.1 Chi phí thuế TNDN

	Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2018	Đơn vị tính: VND Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2017
Chi phí thuế TNDN hiện hành	909.942.224.273	154.489.626.608
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(27.413.081.594)	-
TỔNG CỘNG	882.529.142.679	154.489.626.608

32.2 Thuế TNDN hiện hành

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

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 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.

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2018

33. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Số dư phải thu và phải trả với các bên liên quan:

	<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2018</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
Số dư phải thu các bên liên quan:		
Phải thu khách hàng ngắn hạn, cho vay ngắn hạn, ứng trước và phải thu ngắn hạn khác	17.249.445.725.173	12.791.908.428.684
Phải thu dài hạn, cho vay dài hạn và phải thu dài hạn khác	<u>5.861.000.000.000</u>	<u>-</u>
	<u>23.110.445.725.173</u>	<u>12.791.908.428.684</u>
Số dư phải trả các bên liên quan:		
Vay ngắn hạn, đặt cọc ngắn hạn và phải trả ngắn hạn khác	6.303.537.323.375	7.719.273.753.946
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn và phải trả dài hạn khác	<u>244.606.797.354</u>	<u>268.018.281.667</u>
	<u>6.548.144.120.729</u>	<u>7.987.292.035.613</u>

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2018

33. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

33.1. Cho vay ngắn hạn

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2018</i>	<i>Lãi suất</i>
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP ("Vingroup JSC")	Công ty mẹ	1.238.891.070.118	8,00%
Công ty Bất động sản Thăng Long	Công ty cùng tập đoàn	70.000.000.000	8,00%
		1.308.891.070.118	

33.2. Vay ngắn hạn

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2018</i>	<i>Lãi suất</i>
Công ty Cổ phần Bất động sản Xavinco	Công ty cùng tập đoàn	753.000.000.000	8,00%
Công ty TNHH Xalivico	Công ty cùng tập đoàn	253.000.000.000	8,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Thương mại Thành phố	Công ty cùng tập đoàn	690.000.000.000	8,00%
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm	Công ty cùng tập đoàn	1.295.000.000.000	8,00%
Vingroup JSC	Công ty mẹ	153.534.593.021	8,00%
		3.144.534.593.021	

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2018

33. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

33.3. Tài sản ngắn hạn khác

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2018</i>	<i>Nội dung</i>
Vingroup JSC	Công ty mẹ	7.900.000.000.000	Hợp tác kinh doanh
Vingroup JSC	Công ty mẹ	817.500.000.000	Phát triển dự án
Vingroup JSC	Công ty mẹ	2.102.529.000.000	Mua công ty mới
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	Công ty cùng tập đoàn	200.257.600.000	Mua công ty mới
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Thương mại Thành phố	Công ty cùng tập đoàn	1.300.000.000.000	Hợp tác kinh doanh
Công ty Thời Đại	Công ty cùng tập đoàn	200.000.000.000	Mua cấu phần văn phòng mới
		12.520.286.600.000	

33.4. Tài sản dài hạn khác

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2018</i>	<i>Nội dung</i>
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố xanh	Công ty cùng tập đoàn	5.000.000.000.000	Hợp tác kinh doanh
Vingroup JSC	Công ty mẹ	861.000.000.000	Mua các dự án mới
		5.861.000.000.000	

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2018

33. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

33.5. Phải thu khách hàng

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2018</i>	<i>Nội dung</i>
Công ty TNHH MTV Vinschool	Công ty cùng tập đoàn	199.247.119.305	Phải thu từ bán hàng hóa
Các công ty khác trong cùng tập đoàn		<u>24.333.714.394</u>	
		<u>223.580.833.699</u>	

33.6. Phải thu khác và ứng trước cho nhà cung cấp

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2018</i>	<i>Nội dung</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Thương mại Thành phố Hồ Chí Minh	Công ty cùng tập đoàn	1.317.928.594.000	Phải thu từ hợp tác kinh doanh
Vingroup JSC	Công ty mẹ	497.202.513.881	Phải thu từ hợp tác kinh doanh
Vingroup JSC	Công ty mẹ	680.967.133.785	Phải thu từ quản lý dòng tiền tập trung
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Thương Mại Tổng Hợp Vincommerce	Công ty cùng tập đoàn	545.607.154.611	Ứng trước để mua hàng hóa
Các công ty khác trong cùng tập đoàn		<u>154.981.825.079</u>	
		<u>3.196.687.221.356</u>	

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2018

33. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

33.7. Phải trả ngắn hạn và phải trả khác với bên liên quan

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2018</i>	<i>Nội dung</i>
Công ty Cổ phần Vincom Retail	Công ty cùng tập đoàn	1.759.560.519.896	Nhận đặt cọc hợp tác kinh doanh
viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	Công ty cùng tập đoàn	200.000.000.000	Nhận đặt cọc hợp tác kinh doanh
Công ty TNHH MTV Vinschool	Công ty cùng tập đoàn	200.000.000.000	Nhận đặt cọc hợp tác kinh doanh
Các công ty khác cùng tập đoàn		999.442.210.458	Phải trả mua hàng hóa và dịch vụ
		3.159.002.730.354	

33.8. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn với bên liên quan

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2018</i>	<i>Nội dung</i>
Công ty Cổ phần Vincom Retail	Công ty cùng tập đoàn	244.606.797.354	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn
		244.606.797.354	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2018

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

Không có các sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể gây ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động của Công ty và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Công ty.



Phùng Thị Bích Hồng
Người lập



Bùi Thị Hà
Kế toán trưởng



Hải Yến
Giám đốc tài chính

Ngày 29 tháng 04 năm 2018

Công ty Cổ phần Vinhomes

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2018

PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỒ CHỨC TẠI NGÀY 31 THÁNG 3 NĂM 2018

<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 CP Phát triển thể thao và giải trí Mễ Trì	98,00%	98,00%	Số 7 Đại lộ Thăng Long, phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
2	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	98,18%	98,18%	Số 191 Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, HN	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
3	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển 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, TP Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
4	Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Phú Gia	98,00%	96,22%	Số 63 phố Hàng Gà, Phường Hàng Bồ, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
5	Công ty CP Tư vấn đầu tư và Đầu tư Việt Nam	50,00%	49,09%	Số 191 Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, HN	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
6	Công ty CP Đầu tư Bất động sản Prime Land	91,48%	89,65%	Thôn Yên Nhân, Xã Tiền Phong, Huyện Mê Linh, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
7	Công ty TNHH Bất động sản Tây Tăng Long	90,00%	90,00%	Số 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
8	Công ty TNHH Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya Việt Nam	97,70%	97,70%	127 Đinh Tiên Hoàng, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
9	Công ty CP Đô Thị Du Lịch Cận Giờ	99,05%	99,05%	Số 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
10	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia	57,85%	57,85%	72A Nguyễn Trãi, Phường Thượng Đình, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

Công ty Cổ phần Vinhomes

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2018

PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỒ CHỨC TẠI NGÀY 31 THÁNG 3 NĂM 2018 (tiếp theo)

<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>
11	Công ty CP Vinpearl Làng Vân	99,00%	95,82%	07 Đường Trường Sa, Phường Hòa Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
12	Công ty TNHH Metropolis Hà Nội	100,00%	100,00%	Lô đất HH, đường Phạm Hùng, P.Mễ Trì, Q.Nam Từ Liêm, HN	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
13	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Thương mại Phát Lộc	77,96%	77,96%	127 Đĩnh Tiên Hoàng, Phường 3, Quận Bình Thạnh, TPHCM	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
14	Công ty TNHH Trung tâm Tài chính Việt Nam Berjaya	67,50%	67,50%	127 Đĩnh Tiên Hoàng, Phường 3, Quận Bình Thạnh, TPHCM	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản