

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Ngày 23 tháng 2 năm 2018



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

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	12 - 63

3118
CÓN
TN
NST
VIỆT
CHI
HÀ
V KIẾ

Công ty Cổ phần Vinhomes

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

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

001
TY
H
YOU
NAM
IÁNI
IỘI
1-1

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 riêng giữa niên độ của Công ty 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho từng giai đoạn phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng 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 có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 23 tháng 2 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng giữa niên độ.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 ("báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ") để ngày 15 tháng 4 năm 2018. Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ để có được các thông tin đầy đủ về 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.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Lê Văn Yên
Giám đốc tài chính

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 15 tháng 4 năm 2018



Building a better
working world

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

Số tham chiếu: 60871645/20068973

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng 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, được lập ngày 15 tháng 4 năm 2018 và được trình bày từ trang 6 đến trang 63 bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ tại ngày 23 tháng 2 năm 2018, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng 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 riêng giữa niên độ của Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng giữa niên độ của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

Đ. H. Q. A
E
Đ. H. Q.



Building a better
working world

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty tại ngày 23 tháng 2 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng giữa niên độ.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập 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 2018 đến ngày 23 tháng 2 năm 2018 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. Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này và báo cáo kiểm toán độc lập của chúng tôi đề ngày 15 tháng 4 năm 2018 đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần.

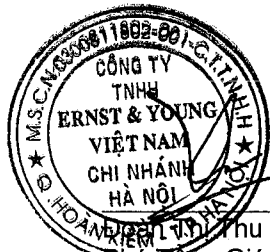
Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 đã được kiểm toán.

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty 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 Thanh Thủy
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 1070-2018-004-1

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 15 tháng 4 năm 2018

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG 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		39.070.099.184.133	11.947.686.826.096
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	897.829.895.085	473.221.202.726
111	1. Tiền		645.593.524.518	229.984.832.159
112	2. Các khoản tương đương tiền		252.236.370.567	243.236.370.567
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		10.509.576.185.205	11.110.791.395.609
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	5.257.509.631.247	10.684.882.751.065
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	1.027.268.749.986	182.684.817.722
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	1.153.891.012.120	191.999.942.002
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	3.091.959.059.292	67.267.554.125
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(21.052.267.440)	(16.043.669.305)
140	IV. Hàng tồn kho	11	13.023.772.363.153	127.220.706.982
141	1. Hàng tồn kho		13.184.188.460.713	127.220.706.982
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(160.416.097.560)	-
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		13.987.471.087.781	236.453.520.779
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	373.621.789.477	4.862.951.921
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	20	115.831.410.363	35.012.101.873
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		1.152.503.318	-
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	13	13.496.865.384.623	196.578.466.985

12-2
 T
 H
 Y
 N
 H
 N
 M

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG 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		51.557.967.241.626	13.043.630.332.920
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		7.996.229.171	5.128.683.218
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn		3.257.497.661	3.257.497.661
216	2. Phải thu dài hạn khác		4.738.731.510	1.871.185.557
220	II. Tài sản cố định		2.889.616.120.285	1.204.261.364.278
221	1. Tài sản cố định hữu hình	14	2.883.458.887.585	1.198.373.384.050
222	Nguyên giá		3.012.666.440.193	1.288.973.307.066
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(129.207.552.608)	(90.599.923.016)
227	2. Tài sản cố định vô hình		6.157.232.700	5.887.980.228
228	Nguyên giá		15.204.439.734	6.646.445.807
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(9.047.207.034)	(758.465.579)
230	III. Bất động sản đầu tư	15	1.887.393.199.496	163.038.247.202
231	1. Nguyên giá		1.930.301.298.962	196.220.103.796
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(42.908.099.466)	(33.181.856.594)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	17	93.628.307.328	15.282.099.346
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		93.628.307.328	15.282.099.346
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	18	38.898.099.590.813	11.651.058.514.300
251	1. Đầu tư vào công ty con	18.1	38.689.308.881.699	9.905.433.104.300
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	18.2	81.840.910.000	1.695.625.410.000
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		7.781.233.794.533	4.861.424.576
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	64.194.242.318	-
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		4.861.424.576	4.861.424.576
268	3. Tài sản dài hạn khác	13	7.712.178.127.639	-
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		90.628.066.425.759	24.991.317.159.016

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG 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		62.828.623.139.170	17.749.068.936.237
310	I. Nợ ngắn hạn		55.749.508.739.478	12.274.004.394.586
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19.1	1.368.281.200.237	548.974.545.412
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19.2	6.666.034.611.408	179.720.881.585
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	261.015.235.924	43.260.650.737
314	4. Phải trả người lao động		9.710.875.516	324.659.886
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	4.019.857.375.871	1.304.386.713.885
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	22	332.970.880.186	6.615.841.241
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	23	9.218.583.171.441	567.721.101.840
320	8. Vay ngắn hạn	24	33.873.055.388.895	9.623.000.000.000
330	II. Nợ dài hạn		7.079.114.399.692	5.475.064.541.651
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	22	1.468.387.948.559	-
337	2. Phải trả dài hạn khác		29.949.808.649	4.451.059.853
338	3. Vay dài hạn	24	5.418.458.766.095	5.414.121.466.418
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn	25	162.317.876.389	56.492.015.380
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		27.799.443.286.589	7.242.248.222.779
410	I. Vốn chủ sở hữu	26	27.799.443.286.589	7.242.248.222.779
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
421	2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.003.327.786.589	5.242.248.222.779
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		342.248.222.779	3.429.835.390.784
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		661.079.563.810	1.812.412.831.995
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		90.628.066.425.759	24.991.317.159.016


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 RIÊNG 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 về bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	721.055.759.672	2.199.373.579.965
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	27.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	721.055.759.672	2.199.373.579.965
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	28	(533.633.037.896)	(1.241.852.310.788)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		187.422.721.776	957.521.269.177
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27.2	405.189.254.272	2.570.303.211
22	7. Chi phí tài chính	29	(285.401.673.862)	(72.005.614.154)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu		(285.350.871.556)	(71.920.269.700)
25	8. Chi phí bán hàng	30	(44.516.088.498)	(219.339.580.045)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(40.309.638.362)	(9.587.998.572)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		222.384.575.326	659.158.379.617
31	11. Thu nhập khác		9.887.372	1.494.279.649
32	12. Chi phí khác		-	(340.380.143)
40	13. Lợi nhuận khác		9.887.372	1.153.899.506
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		222.394.462.698	660.312.279.123
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	32.1	-	(132.062.455.825)
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		222.394.462.698	528.249.823.298

Nguyễn Thị Hồng Trang
Người lập

Bùi Thị Hà
Kế toán trưởng



Đài Yên
Giám đốc tài chính

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 15 tháng 4 năm 2018

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG 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		222.394.462.698	660.312.279.123
	<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình		10.504.718.703	2.975.009.748
03	Các khoản dự phòng/(hoàn nhập dự phòng)		952.646.676	(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		(135.816.850)	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	35	(405.189.254.272)	(2.570.303.211)
06	Chi phí lãi vay		285.350.871.556	71.920.269.700
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		113.877.628.511	730.391.123.754
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(2.061.662.716.839)	45.166.532.613
10	Giảm hàng tồn kho		344.716.860.843	908.383.552.529
11	Giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(1.156.342.090.805)	(1.765.105.253.978)
12	Giảm chi phí trả trước		41.691.071.854	45.812.455.989
14	Tiền lãi vay đã trả		(510.506.296.301)	(9.158.333.333)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	20	(1.666.620.865)	(264.666.376.222)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(3.229.892.163.602)	(309.176.298.648)
	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		(114.044.746.197)	(412.635.963.029)
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	35	(3.896.111.773.838)	-
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		172.000.000.000	339.981.724.773
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	35	(26.993.753.285.037)	(3.000.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác		12.692.817.741.478	3.408.829.200
27	Tiền thu lãi cho vay, tiền gửi Tiền nhận được từ sáp nhập công ty	4	4.253.268.052 469.003.220.609	- -
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(17.665.835.574.933)	(72.245.409.056)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG 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
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		12.000.000.000.000	-
33	Tiền thu từ đi vay		17.930.189.369.044	1.577.450.550.000
34	Tiền trả nợ gốc vay		(7.710.500.000.000)	(1.282.000.000.000)
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		21.320.200.614.044	295.450.550.000
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		424.472.875.509	(85.971.157.704)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		473.221.202.726	389.942.871.329
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		135.816.850	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	5	897.829.895.085	303.971.713.625

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 vào ngày 6 tháng 3 năm 2008 và được cấp lại Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0102671977 vào ngày 5 tháng 8 năm 2010. Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 19 được cấp ngày 2 tháng 2 năm 2018, Công ty được đổi tên thành Công ty Cổ phần Vinhomes. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 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 bắt đầu từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ bản cho đến thời điểm hoàn thiện. Do vậy, chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty là trong vòng từ 12 tháng đến 36 tháng.

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 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 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.

1-C
IN
H
PH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
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 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 ("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

(*) Các công ty này được Công ty kiểm soát gián tiếp thông qua các công ty con khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 riêng giữa niên độ

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 18.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này cho mục đích bổ sung hồ sơ đăng ký đại chúng và niêm yết cổ phần trên sàn chứng khoán Việt Nam.

Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 (“báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ”) đề ngày 15 tháng 4 năm 2018.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ để có được các thông tin đầy đủ về 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.

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

Theo đó, báo cáo tài chính riêng 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 riêng giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ riêng 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 là Nhật ký chung.

2.4 Kỳ kế toán năm

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 (tiếp theo)

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

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

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

Hàng hoá bất động sản

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

Giá thành của hàng hoá bất động sản bao gồm:

- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, các chi phí phát triển đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, 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, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 riêng giữa niên độ theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ. Tăng hoặc giảm số dự tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến.

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

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán riêng 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 riêng giữa niên độ khi phát sinh.

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

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

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

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	43 - 48 năm
Máy móc, thiết bị	9 - 10 năm
Phương tiện vận tải	10 năm
Thiết bị quản lý	3 năm
Phần mềm máy tính	3 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 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, vật kiến trúc	27 - 50 năm
Máy móc thiết bị	9 năm

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

Bất động sản đầu tư được ngừng ghi nhận trong bảng cân đối kế toán riêng 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 riêng giữa niên độ trong năm thanh lý.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

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

3.9 *Chi phí đi vay*

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

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

3.10 *Chi phí trả trước*

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn trên bảng cân đối kế toán riêng 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 của các dự án và các chi phí trả trước ngắn hạn khác dự kiến mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian một chu kỳ kinh doanh.

3.11 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào công ty con

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

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

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

1/2/2018
DU
M
NI
1/2/18

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc kỳ kế toán theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 28 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 khi ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.13 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Công ty áp dụng hướng dẫn tại Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 sửa đổi bổ sung một số điều Thông tư 200/2014/TT-BTC hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp để hạch toán các nghiệp vụ bằng ngoại tệ.

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

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

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

3.14 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

3.14 Các khoản dự phòng (tiếp theo)

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

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

3.15 Phân chia lợi nhuận

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

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

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

3.17 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu cho thuê bất động sản

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

Doanh thu, lợi nhuận 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

3.17 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.

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 lợi được nhận cổ tức và lợi nhuận được chia của Công ty với tư cách là nhà đầu tư được xác định.

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn

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

3.18 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi doanh nghiệp có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

3.18 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 Thông tin theo bộ phận

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

3.20 Các bên liên quan

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

3.21 Sáp nhập công ty

Giao dịch sáp nhập công ty trong trường hợp Công ty là Công ty nhận sáp nhập được thực hiện như sau:

- ▶ Tài sản, nợ phải trả và vốn chủ sở hữu của các Công ty bị sáp nhập được ghi nhận là số phát sinh trong kỳ theo giá trị ghi sổ tại ngày sáp nhập;
- ▶ Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng phản ánh kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty và các Công ty bị sáp nhập từ thời điểm sáp nhập; và
- ▶ Không có lợi thế thương mại phát sinh từ giao dịch sáp nhập.

4. CÁC GIAO DỊCH SÁP NHẬP QUAN TRỌNG TRONG KỲ

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 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 và do đó, Công ty Cần Giờ trở thành công ty con của Công ty (Thuyết minh số 18.1).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 SÁP NHẬP QUAN TRỌNG TRONG KỲ (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 tại ngày sáp nhập như sau:

Đơn vị tính: VND

*Giá trị ghi sổ
tại ngày sáp nhập*

Tài sản

Tiền và các khoản tương đương tiền	32.087.885.377
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	536.011.262.953
Phải thu ngắn hạn khác	502.175.516.637
Hàng tồn kho	10.415.153.909.184
Tài sản cố định hữu hình	729.772.162.471
Khấu hao tài sản cố định hữu hình lũy kế	(10.339.953.684)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	49.822.596.756
Chi phí trả trước ngắn hạn	337.735.058.715
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	45.685.821.561
Đầu tư vào công ty con – Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	17.458.409.410.000
Tài sản khác	6.050.607.627.074

Tổng tài sản

42.344.128.238.903

Nợ phải trả

Phải trả người bán ngắn hạn	1.086.505.503.687
Người mua trả tiền trước	5.341.922.756.374
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	205.589.129.167
Chi phí phải trả ngắn hạn	1.656.492.208.317
Phải trả ngắn hạn khác	3.791.120.608.591
Vay và nợ ngắn hạn	23.360.366.019.851
Dự phòng dài hạn	54.619.597.302

Tổng nợ phải trả

35.496.615.823.289

Vốn chủ sở hữu

Vốn cổ phần đã phát hành	6.550.000.000.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	297.512.415.614

Tổng vốn chủ sở hữu

6.847.512.415.614

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 SÁP NHẬP QUAN TRỌNG TRONG KỲ (tiếp theo)

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. Theo đó, Công ty Quản lý Vinhomes được sáp nhập vào Công ty và do đó, toàn bộ số dư tài sản, nợ phải trả và vốn chủ sở hữu của Công ty Quản lý Vinhomes được ghi nhận vào báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty theo giá trị ghi sổ tại ngày sáp nhập.

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 tại số 7, Đường Bằng Lăng 1, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 SÁP NHẬP QUAN TRỌNG TRONG KỲ (tiếp theo)

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

Giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả của Công ty Quản lý Vinhomes tại ngày sáp nhập như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>
	<i>Giá trị ghi sổ tại ngày sáp nhập</i>
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	2.989.585.863.943
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(160.416.097.560)
Tài sản ngắn hạn khác	74.049.195.945
Tài sản cố định hữu hình	994.038.981.094
Khấu hao tài sản cố định hữu hình lũy kế	(20.205.352.155)
Nguyên giá bất động sản đầu tư	1.734.532.171.537
Khấu hao bất động sản đầu tư lũy kế	(7.618.225.040)
Tài sản dài hạn khác	57.002.986.359
	<u>14.142.806.613.582</u>
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
	<u>10.186.633.928.084</u>
Vốn chủ sở hữu	
Vốn cổ phần đã phát hành	3.815.000.000.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	141.172.685.498
	<u>3.956.172.685.498</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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

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	1.470.324.848	92.748.986
Tiền gửi ngân hàng	644.123.199.670	229.892.083.173
Các khoản tương đương tiền	252.236.370.567	243.236.370.567
TỔNG CỘNG	897.829.895.085	473.221.202.726

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 4,4%/năm đến 4,7%/năm (năm 2017: 4,7%/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)	2.733.915	6.614

6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO 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>Giá trị ghi sổ</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị ghi sổ</i>
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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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

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

7.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	<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 chuyển nhượng bất động sản	2.364.729.005.022	770.910.318.354
Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư	2.649.167.285.200	9.854.917.741.478
Phải thu từ dịch vụ quản lý bất động sản	162.511.921.118	-
Phải thu từ cho thuê và cung cấp dịch vụ liên quan	81.101.419.907	59.054.691.233
TỔNG CỘNG	<u>5.257.509.631.247</u>	<u>10.684.882.751.065</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu từ khách hàng khác</i>	2.490.851.485.306	815.399.137.729
<i>Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	2.766.658.145.941	9.869.483.613.336
<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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 23 tháng 2 năm 2018</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
Trả trước cho người bán khác	611.953.133.653	90.236.154.159
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	415.315.616.333	92.448.663.563
TỔNG CỘNG	<u>1.027.268.749.986</u>	<u>182.684.817.722</u>
Dự phòng trả trước cho người bán	<u>(7.408.598.135)</u>	<u>(2.400.000.000)</u>

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>
Khoản cho đối tác cá nhân vay (i)	125.000.000.000	-
Các khoản cho vay dài hạn đến hạn thu hồi	19.999.942.002	21.999.942.002
Các khoản cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	1.008.891.070.118	170.000.000.000
TỔNG CỘNG	<u>1.153.891.012.120</u>	<u>191.999.942.002</u>
Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi	<u>(13.643.669.305)</u>	<u>(13.643.669.305)</u>

(i) Khoản cho vay này có kỳ hạn 6 tháng, hưởng lãi suất từ 8%/năm và không có tài sản đảm bảo.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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

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 cổ tức được chia	392.720.000.000	-
Phải thu theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	114.706.564.974	-
Phải thu lãi cho vay, lãi đặt cọc và lãi tiền gửi	79.219.839.609	2.723.406.142
Phải thu khác	203.567.946.040	11.473.286.457
TỔNG CỘNG	<u>3.091.959.059.292</u>	<u>67.267.554.125</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên khác</i>	<i>201.788.001.909</i>	<i>13.721.738.671</i>
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	<i>2.890.171.057.383</i>	<i>53.545.815.454</i>

(i) Theo các Thỏa thuận quản lý dòng tiền tập trung giữa Tập đoàn Vingroup – Công ty CP với Công ty, 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 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 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.

10. NỢ XẤU

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

<i>Đối tượng nợ</i>	<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>Giá trị có thể thu hồi</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>
Đối tác doanh nghiệp	33.112.793.895	12.060.526.455	23.999.942.000	7.956.272.695
TỔNG CỘNG	<u>33.112.793.895</u>	<u>12.060.526.455</u>	<u>23.999.942.000</u>	<u>7.956.272.695</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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

	<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>
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	8.955.246.505.218	-	-	-
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành (ii)	2.156.801.220.510	-	127.220.706.982	-
Bất động sản mua để bán (iii)	2.068.599.642.515	(160.416.097.560)	-	-
Hàng tồn kho khác	3.541.092.470	-	-	-
TỔNG CỘNG	13.184.188.460.713	(160.416.097.560)	127.220.706.982	-

- (i) Chủ yếu bao gồm chi phí xây dựng và phát triển các hạng mục căn hộ, biệt thự, trường học, khách sạn và trung tâm thương mại để bán thuộc Dự án Vinhomes Central Park.
- (ii) Chủ yếu bao gồm các căn hộ đã xây dựng hoàn thành tại Dự án Vinhomes Times City 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 Riverside.

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	-	-
Tăng do sáp nhập công ty trong kỳ	(160.416.097.560)	-
Số cuối kỳ	(160.416.097.560)	-

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 được trình bày tại Thuyết minh số 24.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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

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	278.883.506.645	709.661.374
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	72.360.900.108	1.790.231.953
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	22.377.382.724	2.363.058.594
TỔNG CỘNG	373.621.789.477	4.862.951.921
Dài hạn		
Chi phí trả trước tiền thuê biệt thự	25.682.845.754	-
Chi phí công cụ, dụng cụ	18.913.572.664	-
Chi phí trả trước dài hạn khác	19.597.823.900	-
TỔNG CỘNG	64.194.242.318	-

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)	13.300.286.917.638	-
TỔNG CỘNG	13.496.865.384.623	196.578.466.985
<i>Trong đó:</i>		
Đặt cọc cho các bên khác	196.578.466.985	196.578.466.985
Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	13.300.286.917.638	-
Dài hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (iii)	6.675.000.000.000	-
Đặt cọc cho mục đích thương mại (iv)	1.037.178.127.639	-
TỔNG CỘNG	7.712.178.127.639	-
<i>Trong đó:</i>		
Đặt cọc cho các bên khác	6.037.178.127.639	-
Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	1.675.000.000.000	-

(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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

(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.

(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;
- ▶ 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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

14. TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cổ định khác	Tổng cộng	Đơn vị tính: VND
Nguyên giá:							
Số đầu kỳ	1.089.069.323.567	198.357.563.954	1.434.610.455	51.445.454	60.363.636	1.288.973.307.066	
Tăng do sáp nhập công ty (Thuyết minh số 4)	1.626.752.366.734	84.279.382.041	518.365.733	1.245.629.150	11.015.399.907	1.723.811.143.565	
Giảm khác	(118.010.438)	-	-	-	-	(118.010.438)	
Số cuối kỳ	2.715.703.679.863	282.636.945.995	1.952.976.188	1.297.074.604	11.075.763.543	3.012.666.440.193	
Đã khấu hao hết	-	-	1.434.610.455	-	60.363.636	1.494.974.091	
Giá trị khấu hao lũy kế:							
Số đầu kỳ	46.779.970.198	42.316.356.852	1.434.610.455	8.621.875	60.363.636	90.599.923.016	
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	
Tăng do sáp nhập công ty (Thuyết minh số 4)	16.493.397.917	10.315.952.667	178.086.174	1.072.317.075	2.465.552.006	30.545.305.839	
Số cuối kỳ	67.656.308.260	56.164.540.182	1.618.160.370	1.087.692.408	2.660.851.388	129.207.552.608	
Giá trị còn lại:							
Số đầu kỳ	1.042.289.353.369	156.041.207.102	-	42.823.579	-	1.198.373.384.050	
Số cuối kỳ	2.648.047.371.603	226.472.405.813	334.815.818	209.382.196	8.394.912.155	2.883.458.887.585	

Thông tin về việc sử dụng tài sản cố định hữu hình là tài sản thế chấp cho các khoản vay của Công ty được trình bày tại Thuyết minh số 24.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Tổng cộng
Nguyên giá:				
Số đầu kỳ	-	149.492.371.864	46.727.731.932	196.220.103.796
Tăng do sáp nhập công ty (Thuyết minh số 4)	1.347.434.133.841	387.098.037.696	-	1.734.532.171.537
Giảm khác	-	(450.976.371)	-	(450.976.371)
Số cuối kỳ	<u>1.347.434.133.841</u>	<u>536.139.433.189</u>	<u>46.727.731.932</u>	<u>1.930.301.298.962</u>
Giá trị khấu hao lũy kế:				
Số đầu kỳ	-	12.413.975.719	20.767.880.875	33.181.856.594
Khấu hao trong kỳ Tăng do sáp nhập công ty (Thuyết minh số 4)	25.775.121	1.554.753.089	527.489.622	2.108.017.832
	<u>1.237.205.789</u>	<u>6.381.019.251</u>	<u>-</u>	<u>7.618.225.040</u>
Số cuối kỳ	<u>1.262.980.910</u>	<u>20.349.748.059</u>	<u>21.295.370.497</u>	<u>42.908.099.466</u>
Giá trị còn lại:				
Số đầu kỳ	-	137.078.396.145	25.959.851.057	163.038.247.202
Số cuối kỳ (i)	<u>1.346.171.152.931</u>	<u>515.789.685.130</u>	<u>25.432.361.435</u>	<u>1.887.393.199.496</u>

- (i) Bất động sản đầu tư tại ngày 23 tháng 2 năm 2018 chủ yếu bao gồm cấu phần 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 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.

16. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong kỳ, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị là khoảng 21,4 tỷ VND (cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2017 đến ngày 23 tháng 2 năm 2017: 0 VND). Các khoản chi phí đi vay này chủ yếu liên quan đến khoản vay trực tiếp nhằm đầu tư xây dựng Dự án Vinhomes Central Park. Chi phí lãi vay vốn hóa phát sinh từ các khoản vay có lãi suất từ 8%/năm đến 9,5%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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

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>
Chi phí xây dựng hạng mục bãi đỗ xe ngầm của Dự án Vinhomes Central Park	78.347.107.227	-
Các dự án khác	15.281.200.101	15.282.099.346
TỔNG CỘNG	93.628.307.328	15.282.099.346

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 con	38.689.308.881.699	-	9.905.433.104.300	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	81.840.910.000	-	1.695.625.410.000	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (i)	126.949.799.114	-	50.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	38.898.099.590.813	-	11.651.058.514.300	-

(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 RIÊNG 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 các công ty con

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

	Ngày 23 tháng 2 năm 2018		Ngày 31 tháng 12 năm 2017	
	Số lượng cổ phiếu	Giá trị (*) (VND)	Số lượng cổ phiếu	Giá trị (VND)
Công ty Cần Giờ (Thuyết minh số 4)	594.290.214	17.458.409.410.000	-	-
Công ty Berjaya (i)	(**)	11.748.466.367.399	-	-
Công ty Sinh Thái	294.552.000	6.556.318.241.300	294.552.000	6.556.318.241.300
Công ty VinDS (ii)	-	-	(**)	693.000.000.000
Công ty Mễ Trì	81.732.000	2.656.114.863.000	81.732.000	2.656.114.863.000
Công ty Tây Tăng Long (iii)	(**)	270.000.000.000	-	-
TỔNG CỘNG		38.689.308.881.699		9.905.433.104.300

(*) Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa xác định được tại ngày 23 tháng 2 năm 2018 do cổ phiếu của các công ty này không được niêm yết trên thị trường chứng khoán.

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

- (i) Vào 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;
- (ii) Vào ngày 3 tháng 1 năm 2018, theo 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 Công ty VinDS chấm dứt tồn tại. Thông qua giao dịch sáp nhập này, Công ty đã chuyển sang nắm giữ 7,99% cổ phần của Công ty Vincommerce. Sau đó, vào ngày 11 tháng 1 năm 2018, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong Công ty Vincommerce cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ với giá phí là 693 tỷ VND;
- (iii) Vào ngày 18 tháng 1 năm 2018, Công ty đã mua 90% phần vốn góp trong Công ty Tây Tăng Long từ Tập đoàn Vingroup - Công ty CP, công ty mẹ, Công ty Sinh Thái, công ty con và Công ty Cổ phần Vinpearl, một công ty trong cùng Tập đoàn với tổng giá phí là 270 tỷ VND. Theo đó, 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.

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 (*)				
	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị (VND)	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị (VND)
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Thương mại Thành phố Hà Chí Minh ("Công ty Vicentra")	2.770.980	1,00	1,00	81.743.910.000	2.770.980	1,00	1,00	81.743.910.000
Công ty Cổ phần Vincom Retail ("Công ty Vincom Retail")	-	-	-	-	156.888.450	8,25	8,25	1.568.884.500.000
Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Tổng hợp Vincom ("Công ty Vinservice") (i)	-	-	-	-	(**)	6,00	6,00	24.000.000.000
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VinAcademy ("Công ty VinAcademy") (i)	-	-	-	-	(**)	6,00	6,00	15.000.000.000
Công ty Prime Land	6.000	0,01	0,01	97.000.000	6.000	0,01	0,01	97.000.000
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	5.900.000.000
TỔNG CỘNG				81.840.910.000				1.695.625.410.000

(*) 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 cổ phiếu của các công ty này không được niêm yết trên thị trường chứng khoán.

(**) 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

19.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	<i>Giá trị, đồng thời là số có khả năng trả nợ</i>	
	Ngày 23 tháng 2 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Phải trả cho người bán	1.214.234.512.270	438.026.637.242
<i>Trong đó:</i>		
- 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	39.275.389.043	62.850.119.488
- Đối tác doanh nghiệp cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản	-	54.453.054.935
- Phải trả người bán khác	752.909.210.769	254.501.004.568
Phải trả cho bên liên quan (Thuyết minh số 33)	154.046.687.967	110.947.908.170
TỔNG CỘNG	<u>1.368.281.200.237</u>	<u>548.974.545.412</u>

19.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 23 tháng 2 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
	Thanh toán theo các hợp đồng mua bán bất động sản	6.666.034.611.408
TỔNG CỘNG	<u>6.666.034.611.408</u>	<u>179.720.881.585</u>

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

	Đơn vị tính: VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Ngày 23 tháng 2 năm 2018
	Phải nộp			
Thuế thu nhập doanh nghiệp	14.726.298.261	245.561.734.515	(1.666.620.865)	258.621.411.911
Thuế giá trị gia tăng	-	79.224.704.906	(79.224.704.906)	-
Các loại thuế khác	28.534.352.476	18.895.220.786	(45.035.749.249)	2.393.824.013
TỔNG CỘNG	<u>43.260.650.737</u>	<u>343.681.660.207</u>	<u>(125.927.075.020)</u>	<u>261.015.235.924</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP, PHẢI THU NHÀ NƯỚC (tiếp theo)

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>	<i>Số được khấu trừ trong kỳ</i>	<i>Số đã thu trong kỳ</i>	<i>Ngày 23 tháng 2 năm 2018</i>
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	35.012.101.873	80.819.308.490	-	115.831.410.363
TỔNG CỘNG	35.012.101.873	80.819.308.490	-	115.831.410.363

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 23 tháng 2 năm 2018</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
Giá vốn trích trước cho các căn hộ và biệt thự đã bàn giao	2.161.369.206.676	407.030.360.319
Lãi trái phiếu và lãi vay phải trả	969.228.497.329	761.785.716.319
Chi phí xây dựng trích trước	397.501.872.574	26.341.375.767
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới và các chi phí khác liên quan đến các căn hộ và biệt thự	387.201.927.848	108.496.299.151
Các khoản chi phí phải trả khác	104.555.871.444	732.962.329
TỔNG CỘNG	4.019.857.375.871	1.304.386.713.885
<i>Trong đó:</i>		
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	3.360.557.097.261	797.831.208.273
Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	659.300.278.610	506.555.505.612

22. 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	19.383.581.024	6.615.841.241
Doanh thu chưa thực hiện khác	9.275.519.937	-
TỔNG CỘNG	332.970.880.186	6.615.841.241
Dài hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý căn hộ, biệt thự	1.468.387.948.559	-
TỔNG CỘNG	1.468.387.948.559	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. 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	5.028.652.738.634	82.920.338.710
Đặt cọc theo hợp đồng hợp tác đầu tư (i)	1.971.000.000.000	-
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	-
Các khoản phải trả khác	70.660.056.331	13.718.942.325
TỔNG CỘNG	9.218.583.171.441	567.721.101.840
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả cho các bên khác</i>	<i>4.890.090.615.131</i>	<i>567.415.553.024</i>
<i>Phải trả khác cho bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	<i>4.328.492.556.310</i>	<i>305.548.816</i>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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

24. VAY

Thuyết minh	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	-	-	2.463.555.388.895	(353.000.000.000)	(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)	(353.000.000.000)	1.916.366.019.851	1.916.366.019.851		
Vay từ các đối tác doanh nghiệp	2.000.000.000.000	2.000.000.000.000	4.500.000.000.000	(2.000.000.000.000)	(2.000.000.000.000)	4.500.000.000.000	4.500.000.000.000		
Vay từ các bên liên quan									
(Thuyết minh số 33)	7.623.000.000.000	7.623.000.000.000	24.997.000.000.000	(5.357.500.000.000)	(5.357.500.000.000)	27.262.500.000.000	27.262.500.000.000		
	9.623.000.000.000	9.623.000.000.000	31.960.555.388.895	(7.710.500.000.000)	(7.710.500.000.000)	33.873.055.388.895	33.873.055.388.895		
Nợ dài hạn									
Trái phiếu phát hành	5.414.121.466.418	5.414.121.466.418	4.337.299.677	-	-	5.418.458.766.095	5.418.458.766.095		
	5.414.121.466.418	5.414.121.466.418	4.337.299.677	-	-	5.418.458.766.095	5.418.458.766.095		
TỔNG CỘNG	15.037.121.466.418	15.037.121.466.418	31.964.892.688.572	(7.710.500.000.000)	(7.710.500.000.000)	39.291.514.154.990	39.291.514.154.990		

Đơn vị tính: VND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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

24. VAY (tiếp theo)

24.1 Vay ngân hàng

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

<i>Bên cho vay</i>	<i>Số cuối kỳ (VND)</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i>	<i>Lãi suất/năm</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
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	<u>2.110.555.388.895</u>			

24.2 Vay từ các đối tác doanh nghiệp

Đây là 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. Các khoản vay này không có tài sản đảm bảo.

24.3 Trái phiếu phát hành

Đây là khoản trái phiếu doanh nghiệp được tư 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 cộng của các mức lãi suất tiền gửi cá nhân (trả lãi sau) kỳ hạn 12 tháng bằng đồng Việt Nam do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam công bố vào kỳ tính lãi đó 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).

25. 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 và Dự án Vinhomes Central Park theo điều khoản bảo hành trong các hợp đồng mua bán căn hộ và biệt thự.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU

26.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	<i>Vốn cổ phần đã phát hành</i>	<i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</i>	<i>Tổng cộng</i>
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	3.429.835.390.784	5.429.835.390.784
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	528.249.823.298	528.249.823.298
Vào ngày 23 tháng 2 năm 2017	<u>2.000.000.000.000</u>	<u>3.958.085.214.082</u>	<u>5.958.085.214.082</u>
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	5.242.248.222.779	7.242.248.222.779
- Phát hành cổ phần phổ thông (i)	12.000.000.000.000	-	12.000.000.000.000
- Phát hành cổ phần phổ thông để nhận sáp nhập công ty (ii)	10.365.000.000.000	-	10.365.000.000.000
- Tăng do nhận sáp nhập công ty trong kỳ (Thuyết minh số 4)	-	438.685.101.112	438.685.101.112
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	222.394.462.698	222.394.462.698
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu (i)	4.000.000.000.000	(4.000.000.000.000)	-
- Chia cổ tức bằng tiền (i)	-	(900.000.000.000)	(900.000.000.000)
- Chia tách công ty (ii)	<u>(1.568.884.500.000)</u>	<u>-</u>	<u>(1.568.884.500.000)</u>
Vào ngày 23 tháng 2 năm 2018	<u>26.796.115.500.000</u>	<u>1.003.327.786.589</u>	<u>27.799.443.286.589</u>

(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;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

26.1 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 một số nội dung như sau: (tiếp theo)
- ▶ 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 RIÊNG 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

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

26.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	<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>
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>

26.3 Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi

	<i>Đơn vị tính: Cổ phiếu</i>	
	<i>Ngày 23 tháng 2 năm 2018</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 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
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	2.679.611.550	200.000.000
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	2.679.611.550	200.000.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	2.679.611.550	200.000.000
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. DOANH THU

27.1 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	721.055.759.672	2.199.373.579.965
Trong đó:		
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	607.754.193.583	2.170.831.818.534
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	53.032.487.809	-
Doanh thu cho thuê và cung cấp các dịch vụ khác	51.124.444.806	23.388.018.540
Doanh thu cung cấp dịch vụ giáo dục	9.144.633.474	5.153.742.891
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	721.055.759.672	2.199.373.579.965
Trong đó:		
Doanh thu đối với bên khác	691.615.404.234	2.183.940.585.367
Doanh thu đối với bên liên quan	29.440.355.438	15.432.994.598

27.2 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>
Cổ tức được chia	392.720.000.000	-
Lãi tiền gửi và cho vay	12.469.254.272	2.570.303.211
TỔNG CỘNG	405.189.254.272	2.570.303.211

27.3 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	33.561.674.094	23.388.018.540
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ	(25.479.912.149)	(18.627.607.538)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. 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	446.628.429.473	1.219.383.679.763
Giá vốn dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	40.969.495.415	-
Giá vốn từ việc cho thuê và chi phí từ việc cho thuê và các chi phí liên quan	42.370.782.955	18.627.607.538
Giá vốn cung cấp dịch vụ giáo dục	3.664.330.053	3.841.023.487
TỔNG CỘNG	<u>533.633.037.896</u>	<u>1.241.852.310.788</u>

29. 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	285.350.871.556	71.920.269.700
Chi phí tài chính khác	50.802.306	85.344.454
TỔNG CỘNG	<u>285.401.673.862</u>	<u>72.005.614.154</u>

30. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	<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>
Phí tư vấn cho các căn hộ và biệt thự bàn giao	5.407.318.016	92.953.871.272
Chi phí hoa hồng môi giới	20.902.409.061	59.316.359.226
Phí sử dụng thương hiệu Vinhomes	2.668.015.913	15.315.737.528
Chi phí quảng cáo tiếp thị	880.302.158	1.855.702.603
Chi phí bán hàng khác	14.658.043.350	49.897.909.416
TỔNG CỘNG	<u>44.516.088.498</u>	<u>219.339.580.045</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 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	135.638.756.325	268.064.073.015
Chi phí dịch vụ mua ngoài	127.222.653.462	228.247.896.977
Chi phí nhân công	13.211.162.386	651.213.671
Chi phí khấu hao và hao mòn	10.504.718.703	7.929.332.871
Chi phí khác	20.891.800.732	14.567.766.123
TỔNG CỘNG	307.469.091.608	519.460.282.657

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

32.1 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	-	132.062.455.825
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	-	-
TỔNG CỘNG	-	132.062.455.825

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	222.394.462.698	660.312.279.123
Thuế TNDN tính theo thuế suất của Công ty	44.478.892.540	132.062.455.825
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) chi phí thuế TNDN:		
Cổ tức được chia	(78.544.000.000)	-
Lỗi chuyển sang kỳ sau	34.065.107.460	-
Chi phí thuế TNDN	-	132.062.455.825

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

32.2 Thuế TNDN hiện hành (tiếp theo)

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 khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

Lỗ chuyển sang từ năm trước

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ 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 có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 473.930.325.823 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 303.588.788.521 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế	Đơn vị tính: VND	
			Đã chuyển lỗ đến ngày 23 tháng 2 năm 2018	Chưa chuyển lỗ tại ngày 23 tháng 2 năm 2018
2016	2021	319.652.511.822	(16.063.723.301)	303.588.788.521
Giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2018 đến ngày 23 tháng 2 năm 2018	2023	170.341.537.302	-	170.341.537.302
TỔNG CỘNG		489.994.049.124	(16.063.723.301)	473.930.325.823

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ này và kỳ trước bao gồm: (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	Cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2017 đến ngày 23 tháng 2 năm 2017	Đơn vị tính: VND
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 Vinmec	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc hợp tác đầu tư Thu hồi gốc vay	(200.000.000.000) (170.000.000.000)	- -	
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 Một thành viên Vinschool ("Công ty Vinschool")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả gốc vay Nhận đặt cọc hợp tác đầu tư	735.000.000.000 (200.000.000.000)	- -	
Công ty Vincommerce	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí dịch vụ và mua hàng hóa đã trả	179.601.030.930	140.623.079.551	
Quý Thiện tâm	Tổ chức cùng chủ sở hữu	Nhận lại tiền ứng trước cho mục đích từ thiện	(91.382.084.246)	-	
Công ty Cổ phần Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận chuyển nhượng cổ phần phải trả Nhận chuyển nhượng cổ phần đã trả	(147.000.000.000) 147.000.000.000	- -	
Công ty Berjaya	Công ty con	Nhận gốc vay	(5.476.000.000.000)	-	

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ này và kỳ trước bao gồm: (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	Cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2017 đến ngày 23 tháng 2 năm 2017	Đơn vị tính: VND
Công ty Đầu tư Việt Nam	Công ty con	Lãi vay đã trả	200.000.000.000	-	
Công ty Sinh Thái	Công ty con	Nhận gốc vay Cổ tức được chia Nhận chuyển nhượng cổ phần phải trả Nhận chuyển nhượng cổ phần đã trả	(880.000.000.000) 392.720.000.000 (93.000.000.000) 93.000.000.000	- - - -	
Công ty Mẹ Trí	Công ty con	Nhận gốc vay Trả gốc vay	(3.590.000.000.000) 670.000.000.000	- -	
Công ty Đô Thị Gia Lâm	Công ty con	Trả gốc vay	50.000.000.000	-	
Bà Hoàng Bạch Dương	Chủ tịch Hội đồng thành viên của công ty con	Đặt cọc cho mục đích nhận chuyển nhượng cổ phần	1.024.000.000.000	-	
Công ty Tân Liên Phát (trước thời điểm sáp nhập vào Công ty)	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay Thu tiền gốc vay	3.000.000.000.000 (200.000.000.000)	- -	

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

Các nghiệp vụ bán hàng và mua hàng với các bên liên quan được thực hiện theo mức giá và các điều khoản niêm yết thông thường trên thị trường.

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại ngày 23 tháng 2 năm 2018 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2018 đến 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. Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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

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 Phải thu khác	2.649.167.285.200 18.124.010.838	9.822.251.781.478 -
Công ty Cổ phần 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	34.162.145.562	47.231.831.858
			2.766.658.145.941	9.869.483.613.336
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 Trả trước khác	276.866.781.812 3.335.694.060	- -
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	-
			415.315.616.333	92.448.663.563
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 Phải thu do điều chỉnh giảm chi phí quản lý Phải thu khác	2.301.744.708.669 50.000.000.000 -	53.070.861.526 - 88.009.488
Công ty Sinh Thái	Công ty con	Phải thu cổ tức được chia	392.720.000.000	-
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	71.425.852.107	386.944.440
			2.890.171.057.383	53.545.815.454

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

33.2 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
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 Gòn	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	-
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 19.1)				
Các công ty trong cùng Tập đoàn		Phải trả mua hàng hóa, cung cấp dịch vụ	154.046.687.967	110.947.908.170
			154.046.687.967	110.947.908.170

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

33.2 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>
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 21)				
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 Đầu tư Việt Nam	Công ty con	Lãi vay phải trả	71.697.222.225	-
Công ty Berjaya	Công ty con	Lãi vay phải trả	51.584.888.889	-
Công ty Cần Giờ	Công ty con	Lãi vay phải trả	50.026.777.777	-
Công ty Ngôi Sao Phương Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	-	79.742.172.223
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	280.324.167.495	179.431.222.278
			659.300.278.610	506.555.505.612

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

33.2 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 23)				
Công ty Mễ Trì	Công ty con	Thu hộ phải trả	1.035.372.260.945	-
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc hợp tác đầu tư	1.571.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec ("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 Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc hợp tác đầu tư	200.000.000.000	-
		Phải trả khác	109.120.000	-
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Cổ tức phải trả	189.141.750.000	-
		Thu hộ phải trả	938.891.070.118	-
Công ty Vincommerce	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cổ tức phải trả	150.383.125.000	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải trả khác	41.986.486.112	305.548.816
			4.328.492.556.310	305.548.816

33.3 Chi tiết các khoản cho các bên liên quan vay ngắn hạn (Thuyết minh số 8)

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 VND</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Tập đoàn Vingroup-Công ty cổ phần Công ty BĐS Thăng Long	Công ty mẹ Công ty trong cùng Tập đoàn	938.891.070.118	8%	Tháng 8 năm 2018	Không có
		70.000.000.000	8%	Tháng 1 năm 2019	Không có
		1.008.891.070.118			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

33.3 Chi tiết các khoản cho các bên liên quan vay ngắn hạn (Thuyết minh số 8) (tiếp theo)

Chi tiết các khoản cho 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
Công ty Vinmec	Công ty trong cùng Tập đoàn	170.000.000.000	7%	Tháng 12 năm 2018	Không có
		170.000.000.000			

33.4 Chi tiết các khoản vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 24)

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
Công ty Berjaya	Công ty con	10.450.000.000.000	8%	Tháng 6 năm 2018	Không có
		1.200.000.000.000	8%	Tháng 1 năm 2019	Không có
		176.000.000.000	8%	Tháng 2 năm 2019	Không có
Công ty Cần Giờ	Công ty con	5.998.000.000.000	8%	Tháng 12 năm 2018	Không có
Công ty Mỹ Trì	Công ty con	3.945.000.000.000	8%	Tháng 9 năm 2018	Không có
		200.000.000.000	8%	Tháng 1 năm 2019	Không có
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 Sinh Thái	Công ty con	1.185.000.000.000	8%	Tháng 5 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	460.000.000.000	8%	Tháng 4 năm 2018	Không có
		140.000.000.000	8%	Tháng 10 năm 2018	Không có
Công ty Phú Gia	Công ty con	377.000.000.000	8%	Tháng 4 năm 2018	Không có
Công ty Prime Land	Công ty con	329.000.000.000	8%	Tháng 12 năm 2018	Không có
Công ty TNHH Xalivico	Công ty trong cùng Tập đoàn	254.000.000.000	8%	Tháng 4 năm 2018	Không có
Công ty Tây Tăng Long	Công ty con	264.000.000.000	8%	Tháng 7 năm 2018	Không có
Công ty Đô thị Gia Lâm	Công ty con	40.000.000.000	8%	Tháng 7 năm 2018	Không có
		27.262.500.000.000			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

33.4 Chi tiết các khoản vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 24) (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 Mễ Trì	Công ty con	1.025.000.000.000	7%	Tháng 6 năm 2018	Không có
Công ty Vicentra	Công ty trong cùng Tập đoàn	860.000.000.000	7%	Tháng 7 năm 2018	Không có
Công ty Xavinco	Công ty trong cùng Tập đoàn	767.000.000.000	7%	Tháng 4 năm 2018	Không có
Công ty Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	735.000.000.000	7%	Tháng 8 năm 2018	Không có
Công ty Metropolis	Công ty trong cùng Tập đoàn	620.000.000.000	7%	Tháng 4 năm 2018	Không có
Công ty Ngôi Sao Phương Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	510.000.000.000	7%	Tháng 2 năm 2018	Không có
Công ty Hoàng Gia	Công ty trong cùng Tập đoàn	420.000.000.000	7%	Tháng 10 năm 2018	Không có
Công ty Phú Gia	Công ty con	387.000.000.000	7%	Tháng 4 năm 2018	Không có
Công ty Sinh Thái	Công ty con	305.000.000.000	7%	Tháng 6 năm 2018	Không có
Công ty TNHH Xalivico	Công ty trong cùng Tập đoàn	254.000.000.000	7%	Tháng 4 năm 2018	Không có
Công ty Công viên Trung tâm	Công ty trong cùng Tập đoàn	240.000.000.000	7%	Tháng 5 năm 2018	Không có
		<u>7.623.000.000.000</u>			

33.5 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	<u>317.382.614</u>	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Cam kết thuê hoạt động

Công ty, 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	160.277.698.025	16.624.993.623
Trên 1 đến 5 năm	118.775.304.960	66.499.974.492
Trên 5 năm	628.574.964.234	631.032.868.836
TỔNG CỘNG	<u>907.627.967.219</u>	<u>714.157.836.951</u>

Cam kết cho thuê hoạt động

Công ty, 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	88.177.067.395	25.167.991.385
Trên 1 đến 5 năm	13.029.980.435	16.550.479.044
TỔNG CỘNG	<u>101.207.047.830</u>	<u>41.718.470.429</u>

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 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 3.286 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 RIÊNG 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. 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 đã ký kết một số thỏa thuận ba (3) bên với các khách hàng mua căn hộ, biệt thự tại Dự án Vinhomes Central Park và một số ngân hàng cho các khách mua căn hộ này vay để thanh toán tiền mua căn hộ, biệt thự tại dự án này. Theo các thỏa thuận này, Công ty 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.

35. CHI TIẾT BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

	<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>
<i>Mã số 05 – Lãi từ hoạt động đầu tư</i>		
Lãi tiền gửi và cho vay (Thuyết minh số 27.2)	12.469.254.272	2.570.303.211
Cổ tức được chia (Thuyết minh số 27.2)	392.720.000.000	-
TỔNG CỘNG	405.189.254.272	2.570.303.211
<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	3.808.891.070.118	-
TỔNG CỘNG	3.896.111.773.838	-
<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	12.018.466.367.399	-
Chuyển tiền hợp tác kinh doanh	9.575.000.000.000	-
Đặt cọc để mua cổ phiếu của các đơn vị khác	5.400.286.917.638	-
Mua thêm cổ phần của các công ty con hiện hữu	-	3.000.000.000
TỔNG CỘNG	26.993.753.285.037	3.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. 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 riêng giữa niên độ này, Công ty cũng có các 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 được hoàn thành. Các cổ đông của đối tác doanh nghiệp này đã thể 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 được hoàn thành. Đối tác doanh nghiệp này đã thể 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 được hoàn thành. Công ty Thời Đại đã thể 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN (tiếp theo)

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.

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 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 Mẹ Trì, một công ty trong cùng Tập đoàn, đã thông qua việc sáp nhập công ty này vào Công ty.


THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. 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 riêng giữa niên độ của Công ty.



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