

Công ty Cổ phần Vinhomes

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Ngày 30 tháng 6 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 hợp nhất giữa niên độ	6 - 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	10 - 11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	12 - 14
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	15 - 89

11/1/2011

Công ty Cổ phần Vinhomes

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

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty"), tên trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội, là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0103022741, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 6 tháng 3 năm 2008 và được cấp lại Giấy Chứng nhận Đăng ký 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 23, được cấp ngày 12 tháng 6 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.

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	Phó Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 18 tháng 7 năm 2018
Ông Nguyễn Việt Quang	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Bà Cao Thị Hà An	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Ông Varun Kapur	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Ông Mueen Uddeen	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Ông Phạm Thiều Hoa	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Bà Nguyễn Mai Hoa	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018

BAN KIỂM SOÁT

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

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

Công ty Cổ phần Vinhomes

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

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Bà Nguyễn Diệu Linh	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 23 tháng 2 năm 2018
Ông Nguyễn Việt Quang	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 23 tháng 2 năm 2018
Bà Nguyễn Thị Thu Hoài	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
		Miễn nhiệm ngày 4 tháng 6 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 Thiều Hoa	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Phí Thị Thục Nga	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
		Bổ nhiệm ngày 8 tháng 6 năm 2018
Bà Mai Thu Thủy	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Ông Nguyễn Văn Trai	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 1 tháng 6 năm 2018

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty

- ▶ tới ngày 22 tháng 2 năm 2018 là Ông Nguyễn Việt Quang;
- ▶ từ ngày 23 tháng 2 năm 2018 tới ngày 11 tháng 6 năm 2018 là Bà Nguyễn Diệu Linh, Tổng Giám đốc; và
- ▶ từ ngày 12 tháng 6 năm 2018 đến ngày lập báo cáo này là Bà Nguyễn Diệu Linh, Tổng Giám đốc, Ông Nguyễn Văn Trai, Phó Tổng Giám đốc và Ông Phạm Nhật Vượng, Chủ tịch Hội đồng Quản trị.

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Vinhomes

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vinhomes (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con vào ngày 30 tháng 6 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính. Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về:

- ▶ công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán; và
- ▶ tài liệu để phát hành cổ phiếu để trả cổ tức tại Thông tư số 162/2015/TT-BTC- Hướng dẫn việc chào bán chứng khoán ra công chúng, chào bán cổ phiếu để hoán đổi, phát hành thêm cổ phiếu, mua lại cổ phiếu, bán cổ phiếu quỹ và chào mua công khai cổ phiếu.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc: 



Lê Thị Hải Yến
Giám đốc tài chính

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2018

Số tham chiếu: 60871645/20068973-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty"), tên trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội, và các công ty con (sau đây gọi chung là "Công ty và các công ty con"), được lập ngày 28 tháng 8 năm 2018 và được trình bày từ trang 6 đến trang 89, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2018, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Công ty

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 chưa được kiểm toán hay soát xét.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Lê Vũ Trường
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 1588-2018-004-1



Phùng Mạnh Phú
Kiểm toán viên
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 2598-2018-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2018

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
ngày 30 tháng 6 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		79.522.351.482.962	44.421.050.167.080
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	4.718.599.887.522	1.561.577.770.818
111	1. Tiền		1.056.804.069.839	818.341.400.251
112	2. Các khoản tương đương tiền		3.661.795.817.683	743.236.370.567
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	6	1.183.838.995.291	-
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		1.183.838.995.291	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		27.355.804.715.079	24.774.715.203.806
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	3.954.484.814.348	11.945.377.777.386
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	6.285.223.172.463	1.695.194.896.147
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	4.769.599.942.002	9.477.028.513.431
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	12.458.487.836.762	1.755.862.686.147
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(111.991.050.496)	(98.748.669.305)
140	IV. Hàng tồn kho	11	36.789.016.064.805	17.006.259.676.992
141	1. Hàng tồn kho		37.001.716.994.876	17.265.369.555.979
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(212.700.930.071)	(259.109.878.987)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		9.475.091.820.265	1.078.497.515.464
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	1.107.468.061.970	786.169.470.464
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	21	246.092.331.573	83.535.446.363
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	21	32.648.860.706	2.214.131.652
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	13	8.088.882.566.016	206.578.466.985

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		37.890.490.194.200	6.882.768.858.975
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		9.080.056.242.923	87.738.322.397
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn		3.257.497.661	3.257.497.661
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	9.076.798.745.262	84.480.824.736
220	II. Tài sản cố định		98.624.721.893	1.355.894.476.327
221	1. Tài sản cố định hữu hình	14	77.104.490.045	1.296.934.619.609
222	Nguyên giá		106.644.349.638	1.451.230.179.505
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(29.539.859.593)	(154.295.559.896)
227	2. Tài sản cố định vô hình		21.520.231.848	58.959.856.718
228	Nguyên giá		34.643.320.916	75.484.179.936
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(13.123.089.068)	(16.524.323.218)
230	III. Bất động sản đầu tư	15	5.876.278.148.593	163.038.247.202
231	1. Nguyên giá		6.001.312.487.385	196.220.103.796
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(125.034.338.792)	(33.181.856.594)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		18.848.493.688.646	2.462.055.543.041
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	17	18.848.493.688.646	2.462.055.543.041
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	18	189.223.000.000	1.754.972.107.124
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	18.1	-	9.443.697.124
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	18.2	139.223.000.000	1.695.528.410.000
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	18	50.000.000.000	50.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		3.797.814.392.145	1.059.070.162.884
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	521.020.975.464	392.514.863.581
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	33.3	305.293.781.784	39.743.980.836
268	3. Tài sản dài hạn khác	13	1.798.349.277.786	-
269	4. Lợi thế thương mại	19	1.173.150.357.111	626.811.318.467
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		117.412.841.677.162	51.303.819.026.055

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2018

Đơn vị tính: VND


Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		74.860.008.578.929	41.180.033.529.612
310	I. Nợ ngắn hạn		61.267.870.377.485	34.223.057.193.372
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	20.1	3.198.079.173.648	925.390.582.708
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	20.2	18.674.344.281.808	16.845.744.264.404
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	21	1.619.654.878.468	230.506.823.635
314	4. Phải trả người lao động		8.794.797.129	3.626.966.610
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	22	4.522.720.117.359	1.738.436.383.603
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	23	453.208.717.495	16.617.259.917
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	24	10.477.968.411.578	5.763.144.422.167
320	8. Vay ngắn hạn	25	22.313.100.000.000	8.699.590.490.328
330	II. Nợ dài hạn		13.592.138.201.444	6.956.976.336.240
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	23	1.827.168.980.643	268.018.281.667
337	2. Phải trả dài hạn khác	24	4.640.274.440.392	4.453.549.069
338	3. Vay dài hạn	25	6.850.833.614.271	6.627.686.696.069
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn	26	273.861.166.138	56.817.809.435

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		42.552.833.098.233	10.123.785.496.443
410	I. Vốn chủ sở hữu	27	42.552.833.098.233	10.123.785.496.443
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành	27.1	26.796.115.500.000	2.000.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		26.796.115.500.000	2.000.000.000.000
420	2. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	27.1	1.861.519.520.567	(99.117.851.011)
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		9.142.752.169.807	5.003.298.133.184
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		103.298.133.184	2.970.805.560.320
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		9.039.454.036.623	2.032.492.572.864
429	4. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	27.1	4.752.445.907.859	3.219.605.214.270
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		117.412.841.677.162	51.303.819.026.055


Phùng Thị Bích Hồng
Người lập


Bùi Thị Hà
Kế toán trưởng




Lê Thị Hải Yến
Giám đốc tài chính

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2018

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 (Chưa kiểm toán)
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	15.527.119.314.594	5.173.288.159.893
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	28.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	15.527.119.314.594	5.173.288.159.893
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	29	(11.192.195.969.000)	(3.137.830.905.753)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		4.334.923.345.594	2.035.457.254.140
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28.2	7.351.096.646.226	473.110.768.521
22	7. Chi phí tài chính	30	(924.880.247.152)	(440.264.912.804)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu		(885.829.037.529)	(396.543.009.167)
24	8. Phần lãi trong công ty liên doanh, liên kết	18.1	191.238.076	149.559.368.118
25	9. Chi phí bán hàng	31	(538.032.102.501)	(670.933.939.589)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	(320.521.047.293)	(286.105.771.362)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		9.902.777.832.950	1.260.822.767.024
31	12. Thu nhập khác		93.925.467.696	24.945.488.404
32	13. Chi phí khác		(22.359.671.176)	(13.979.415.048)
40	14. Lợi nhuận khác		71.565.796.520	10.966.073.356
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		9.974.343.629.470	1.271.788.840.380
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	33.1	(2.041.130.232.627)	(206.724.796.873)
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	33.3	223.574.514.404	3.352.311.169
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		8.156.787.911.247	1.068.416.354.676

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 (Chưa kiểm toán)
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		8.038.523.026.040	1.007.224.975.015
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		118.264.885.207	61.191.379.661
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	35	3.463	1.679



Phùng Thị Bích Hồng
Người lập



Bùi Thị Hà
Kế toán trưởng




Lê Thị Hải Yến
Giám đốc tài chính

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2018

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 (Chưa kiểm toán)
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		9.974.343.629.470	1.271.788.840.380
	<i>Điều chỉnh kế toán cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư, hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	38	135.821.989.595	225.115.727.786
03	Các khoản (hoàn nhập dự phòng)/dự phòng		(96.419.266.874)	105.007.908.121
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(45.377.691)	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	38	(7.371.353.431.294)	(622.459.515.366)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	30	885.829.037.529	396.543.009.167
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		3.528.176.580.735	1.375.995.970.088
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		946.032.522.138	(1.598.209.574.552)
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho		6.600.577.204.138	(487.651.197.565)
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(14.297.211.640.922)	4.119.982.075.057
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước		308.115.768.362	(341.928.754.293)
14	Tiền lãi vay đã trả		(1.274.910.040.445)	(149.363.559.314)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	21	(1.295.151.803.670)	(553.421.704.372)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh		(5.484.371.409.664)	2.365.403.255.049

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 (Chưa kiểm toán)
	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		(382.166.351.435)	(1.331.294.040.021)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		1.123.606.877.415	5.344.994.045
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	38	(12.831.015.539.540)	(7.077.000.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		19.027.108.783.729	2.998.182.462.975
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)	38	(41.727.524.911.707)	(3.469.299.732.640)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý nắm giữ)	38	22.224.154.300.144	6.408.829.200
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		741.334.169.092	150.393.188.756
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(11.824.502.672.302)	(8.717.264.297.685)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	27.1	12.000.000.000.000	-
33	Tiền thu từ đi vay		40.796.176.601.431	9.728.014.089.757
34	Tiền trả nợ gốc vay		(31.423.004.581.833)	(4.997.221.142.109)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(907.276.675.000)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		20.465.895.344.598	4.730.792.947.648

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 (Chưa kiểm toán)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		3.157.021.262.632	(1.621.068.094.988)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		1.561.577.770.818	2.802.422.910.160
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		854.072	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	5	4.718.599.887.522	1.181.354.815.172

Phùng Thị Bích Hồng
Người lập

Bùi Thị Hà
Kế toán trưởng



Lê Thị Hải Yến
Giám đốc tài chính

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty"), tên trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội, là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0103022741, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp 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 23, được cấp ngày 12 tháng 6 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.

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2018 là: 3.745 (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 11).

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2018, Công ty có 17 công ty con (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 7 công ty con). Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ biểu quyết, tỷ lệ lợi ích của Công ty trong các công ty con này như sau:

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích (%)</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính</i>
1	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái ("Công ty Sinh Thái") (*)	99,18	98,76	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") (*)	99,39	98,16	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	96,79	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") (*)	69,50	68,64	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 Đầu tư Bất động sản Prime Land ("Công ty Prime Land") (*)	92,47	92,37	Thôn Yên Nhân, Xã Tiên Phong, Huyện Mê Linh, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
6	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
7	Công ty TNHH Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya Việt Nam ("Công ty ĐTDH Berjaya")	97,90	97,90	Tầng 20A, Tòa nhà Đồng Khởi Vincom Center, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
8	Công ty 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
9	Công ty TNHH Metropolis Hà Nội ("Công ty Metropolis Hà Nội")	100,00	100,00	Lô đất HH Phạm Hùng, Phường Mỹ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích (%)</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính</i>
10	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia ("Công ty Hoàng Gia")	57,85	57,85	Số 72A Nguyễn Trãi, Phường Thượng Đình, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
11	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Vinpearl Làng Vân ("Công ty Vinpearl Làng Vân") (*)	99,00	95,82	Số 7 Trường Sa, Phường Hòa Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
12	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Thương mại Phát Lộc ("Công ty Phát Lộc")	77,96	77,96	Số 127 Đinh Tiên Hoàng, Phường 3, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
13	Công ty TNHH Trung tâm Tài chính Việt Nam Berjaya ("Công ty TTTC Berjaya")	67,50	67,50	Tầng 20A, Tòa nhà Đồng Khởi Vincom Center, 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
14	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn ("Công ty Thái Sơn")	99,44	99,44	Số 290, Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
15	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đất Vàng ("Công ty Đất Vàng") (*)	90,30	89,80	Số 290, Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
16	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Phát triển Đô thị Tây Hà Nội ("Công ty Tây Hà Nội") (*)	98,32	95,52	T4-L2-10, Phòng 10, Tầng 2, Tòa nhà T4, TTTM Times City, Số 458 Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
17	Công ty TNHH Thương mại Đầu tư và Phát triển Thiên Niên Kỳ ("Công ty Thiên Niên Kỳ")	100,00	100,00	Tầng 20A, Tòa nhà Đồng Khởi Vincom Center, Số 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

(*) Tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ biểu quyết trong các công ty con này khác nhau do Công ty kiểm soát các công ty con này gián tiếp thông qua các công ty con khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1. Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về:

- ▶ công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán; và
- ▶ tài liệu để phát hành cổ phiếu để trả cổ tức tại Thông tư số 162/2015/TT-BTC- Hướng dẫn việc chào bán chứng khoán ra công chúng, chào bán cổ phiếu để hoán đổi, phát hành thêm cổ phiếu, mua lại cổ phiếu, bán cổ phiếu quỹ và chào mua công khai cổ phiếu.

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.6 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Công ty nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Công ty chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con, trừ trường hợp quyền kiểm soát của Công ty chỉ là tạm thời khi công ty con chỉ được mua và nắm giữ cho mục đích bán lại trong thời gian không quá 12 tháng.

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

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

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

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

Trường hợp Công ty thoái một phần vốn nắm giữ tại công ty con, sau khi thoái vốn Công ty mất quyền kiểm soát và công ty con trở thành công ty liên doanh, liên kết của Công ty thì khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Kết quả của việc thoái vốn được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

Trường hợp Công ty thoái một phần vốn nắm giữ tại công ty con, sau khi thoái vốn Công ty mất quyền kiểm soát và công ty con trở thành khoản đầu tư thông thường của Công ty thì khoản đầu tư được trình bày theo phương pháp giá gốc. Kết quả của việc thoái vốn được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 *Tiền và các khoản tương đương tiền*

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

3.2 *Hàng tồn kho*

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

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

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất 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 và các công ty con 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 trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Thuê tài sản

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

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

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	44 - 47 năm
Máy móc, thiết bị	5 - 10 năm
Phương tiện vận tải	6 - 9 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 5 năm
Bản quyền	5 - 10 năm
Phần mềm máy tính	3 - 5 năm
Tài sản khác	2 - 5 năm

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

Quyền sử dụng đất có thời hạn	45 - 49 năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	27 - 50 năm
Máy móc thiết bị	7 - 10 năm

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.9 *Chi phí đi vay*

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

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

3.10 *Chi phí trả trước*

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

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

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

Tiền thuê đất trả trước

Tiền thuê đất trả trước bao gồm số dư chưa phân bổ hết của khoản tiền thuê đất đã trả theo hợp đồng thuê đất ký với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC, khoản tiền thuê đất trả trước nói trên được ghi nhận như chi phí trả trước dài hạn và được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ trong thời gian còn lại của hợp đồng thuê. Ngoài ra, tiền thuê đất trả trước cũng bao gồm quyền thuê đất phát sinh từ các giao dịch hợp nhất kinh doanh, trong đó, bên bị mua là bên đi thuê theo các hợp đồng thuê hoạt động có điều khoản thuê ưu đãi so với giá thị trường tại ngày hợp nhất kinh doanh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.11 *Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại*

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

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

Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung

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

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

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

3.12 *Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh*

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.13 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

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

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

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

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.14 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.15 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

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

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

Dự phòng chi phí bảo hành cho bất động sản để bán

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

3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

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

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

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

3.17 Phân chia lợi nhuận

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

3.18 Tiền trả trước từ khách hàng mua căn hộ, biệt thự, nhà phố thương mại

Các khoản tiền khách hàng trả trước để mua căn hộ, biệt thự, nhà phố thương mại trong tương lai mà chưa đủ điều kiện để được ghi nhận là doanh thu trong kỳ được phản ánh trong tài khoản "Người mua trả tiền trước" trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ. Các khoản hỗ trợ theo chương trình bán hàng mang tính chất giảm trừ vào doanh thu được ghi giảm vào chỉ tiêu "Người mua trả tiền trước" đối với các căn hộ, biệt thự, nhà phố thương mại trong tương lai chưa đủ điều kiện ghi nhận là doanh thu trong kỳ.

3.19 Ghi nhận doanh thu

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.19 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

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

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

Doanh thu cho thuê bất động sản

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

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 được nhận khoản thanh toán cổ tức và lợi nhuận được chia của Công ty và các công ty con được xác định.

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn

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

Thu nhập từ hợp đồng hợp tác đầu tư trong đó Công ty được chia sẻ lợi nhuận trước thuế

Thu nhập được chia từ lợi nhuận trước thuế của hoạt động kinh doanh bất động sản theo các hợp đồng hợp tác đầu tư được ghi nhận là doanh thu hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.20 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

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 niên độ giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

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

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ 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 giữa niên độ 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.20 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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 giữa niên độ.

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

Công ty và các công ty con chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả 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 các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:

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

3.21 Lãi trên cổ phiếu

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

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

3.22 Thông tin theo bộ phận

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

Hoạt động kinh doanh bất động sản và các dịch vụ liên quan là hoạt động chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Công ty và các công ty con, trong khi các khoản doanh thu khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Công ty và các công ty con, do vậy Ban Tổng Giám đốc cho rằng Công ty và các công ty con hoạt động trong một bộ phận kinh doanh duy nhất. Hơn nữa, Ban Tổng Giám đốc cũng xác định báo cáo bộ phận của Công ty và các công ty con theo khu vực địa lý được dựa theo địa điểm của tài sản là ở Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.23 Các bên liên quan

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

3.24 Chia tách công ty

Giao dịch chia tách công ty trong trường hợp Công ty là Công ty bị tách được thực hiện như sau:

- ▶ Tài sản, nợ phải trả chuyển sang cho công ty được tách được ghi giảm vào các khoản mục tương ứng trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ của Công ty theo giá trị ghi sổ tại ngày chia tách;
- ▶ Phần chênh lệch giữa tài sản, nợ phải trả chuyển sang cho công ty được tách được ghi giảm vào vốn chủ sở hữu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ của Công ty; và
- ▶ Không có lãi lỗ phát sinh từ giao dịch chia tách.

4. CÁC GIAO DỊCH MUA, SÁP NHẬP VÀ CHUYỂN NHƯỢNG QUAN TRỌNG TRONG KỲ

4.1 Giao dịch mua nhóm tài sản

Trong kỳ, Công ty và các công ty con đã hoàn tất việc mua phần vốn góp của các công ty sau từ các cá nhân và đối tác doanh nghiệp. Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và đánh giá rằng việc mua phần vốn góp của các công ty này là việc mua nhóm các tài sản và nợ phải trả, không phải là hợp nhất kinh doanh. Giá phí của các giao dịch này được phân bổ cho các tài sản, nợ phải trả được mua dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản, nợ phải trả đó tại ngày mua. Theo đó, một phần giá phí phân bổ được hạch toán vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh số 17). Phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát cũng được ghi nhận cho giá trị của các tài sản, nợ phải trả được mua. Các tài sản, nợ phải trả được mua được trình bày trong cùng nhóm với các tài sản, nợ phải trả tương tự của Công ty và các công ty con.

Mua Công ty Tây Tăng Long, công ty con mới

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

Mua Công ty ĐTDH Berjaya, công ty con mới

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

4. CÁC GIAO DỊCH MUA, SÁP NHẬP VÀ CHUYỂN NHƯỢNG QUAN TRỌNG TRONG KỲ
(tiếp theo)

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

Mua Công ty Vinpearl Làng Vân, công ty con mới

Vào ngày 27 tháng 2 năm 2018, Công ty đã hoàn tất việc mua 91,47% cổ phần trong Công ty Vinpearl Làng Vân từ Tập đoàn Vingroup - Công ty CP, công ty mẹ, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng ("Công ty Sài Đồng") và Công ty TNHH MTV Thương mại Đầu tư và Phát triển Thời Đại ("Công ty Thời Đại"), công ty trong cùng Tập đoàn với tổng giá phí là 302 tỷ VND. Theo đó, Công ty Vinpearl Làng Vân trở thành công ty con của Công ty. Tại ngày mua, Công ty Vinpearl Làng Vân sở hữu một dự án bất động sản tiềm năng.

Mua Công ty Metropolis Hà Nội, công ty con mới

Vào ngày 28 tháng 2 năm 2018, Công ty đã hoàn tất việc mua 100% phần vốn góp trong Công ty Metropolis Hà Nội từ Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce ("Công ty Vincommerce"), 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. Tại ngày mua, Công ty Metropolis Hà Nội sở hữu một dự án bất động sản tiềm năng.

Mua Công ty TTTC Berjaya, công ty con mới

Vào ngày 7 tháng 3 năm 2018, Công ty đã hoàn tất việc góp thêm 2.009 tỷ VND vào Công ty TTTC Berjaya, tương ứng với 67,5% vốn điều lệ của công ty này. Theo đó, Công ty TTTC Berjaya trở thành công ty con của Công ty. Tại ngày mua, Công ty TTTC Berjaya sở hữu một dự án bất động sản tiềm năng.

Mua Công ty Thái Sơn, công ty con mới

Vào ngày 8 tháng 5 năm 2018, Công ty đã hoàn tất việc mua 96,47% cổ phần trong Công ty Thái Sơn từ một đối tác doanh nghiệp với tổng giá phí là 1.700 tỷ VND. Theo đó, Công ty Thái Sơn trở thành công ty con của Công ty. Tại ngày mua, Công ty Thái Sơn đang nắm giữ cổ phần của Công ty Đất Rừng Vàng và Công ty Tây Hà Nội với tỷ lệ biểu quyết tương ứng là 90.30% và 98.32%. Theo đó, thông qua giao dịch này, Công ty Đất Rừng Vàng và Công ty Tây Hà Nội trở thành công ty con của Công ty. Tại ngày mua, Công ty Tây Hà Nội sở hữu một dự án bất động sản tiềm năng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

4. CÁC GIAO DỊCH MUA, SÁP NHẬP VÀ CHUYỂN NHƯỢNG QUAN TRỌNG TRONG KỲ
(tiếp theo)

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

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

Vào ngày 25 tháng 1 năm 2018, theo Nghị quyết số 02/2018/NQ-ĐHĐCĐ-TLP, Đại hội đồng cổ đông của Công ty Tân Liên Phát, 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 Càn Giò. Công ty Càn Giò 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 Càn Giò.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

4. CÁC GIAO DỊCH MUA, SÁP NHẬP VÀ CHUYỂN NHƯỢNG QUAN TRỌNG TRONG KỲ
(tiếp theo)

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

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

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

Đơn vị tính: VND

Giá trị ghi sổ được xác định tại ngày sáp nhập

Tài sản

Tiền và các khoản tương đương tiền	104.934.129.001
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	469.047.992.353
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5.727.958.949.506
Trả trước cho người bán ngắn hạn	544.575.397.685
Phải thu ngắn hạn khác	521.588.679.555
Hàng tồn kho	11.153.741.952.144
Chi phí trả trước ngắn hạn	337.735.058.715
Tài sản ngắn hạn khác	48.130.887.684
Nguyên giá bất động sản đầu tư	729.675.162.471
Khấu hao bất động sản đầu tư lũy kế	(10.315.703.679)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12.347.694.286.076
Lợi thế thương mại (Thuyết minh số 19)	337.766.778.506
Tài sản dài hạn khác	6.050.698.557.619

38.363.232.127.636

Nợ phải trả

Phải trả người bán ngắn hạn	1.092.046.389.338
Người mua trả tiền trước	5.341.922.756.374
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	222.802.083.787
Chi phí phải trả ngắn hạn	1.656.492.208.317
Phải trả ngắn hạn khác	3.791.964.098.222
Vay và nợ ngắn hạn	17.362.366.019.851
Dự phòng dài hạn	54.619.597.302

29.522.213.153.191

Tổng tài sản thuần

8.841.018.974.445

Cổ đồng không kiểm soát (Thuyết minh số 27) (174.867.536.302)

Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất và tài sản thuần được ghi nhận vào Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu (Thuyết minh số 27.1) (2.116.151.438.143)

Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh

6.550.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

4. CÁC GIAO DỊCH MUA, SÁP NHẬP VÀ CHUYỂN NHƯỢNG QUAN TRỌNG TRONG KỲ
(tiếp theo)

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

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

Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc sáp nhập công ty

Tiền thu về từ Công ty được sáp nhập	104.934.129.001
Tiền chi để nhận sáp nhập công ty tính đến ngày 30 tháng 6 năm 2018	-

Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào nghiệp vụ sáp nhập	<u>104.934.129.001</u>
---	-------------------------------

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

Mua Công ty Hoàng Gia, công ty con mới

Vào ngày 27 tháng 2 năm 2018, Công ty đã hoàn tất việc mua 57,85% cổ phần trong Công ty Hoàng Gia từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ, với tổng giá phí là 1.988 tỷ VND. Theo đó, Công ty Hoàng Gia trở thành công ty con của Công ty. Tại ngày mua, Công ty Hoàng Gia là chủ đầu tư của Dự án Vinhomes Royal City tại Đường Nguyễn Trãi, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

4. CÁC GIAO DỊCH MUA, SÁP NHẬP VÀ CHUYỂN NHƯỢNG QUAN TRỌNG TRONG KỲ
(tiếp theo)

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

Mua Công ty Hoàng Gia, công ty con mới (tiếp theo)

Giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Công ty Hoàng Gia tại ngày mua như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>
	<i>Giá trị ghi sổ được xác định tại ngày mua</i>
Tài sản	
Tiền và các khoản tương đương tiền	48.286.883.502
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	1.292.424.199.779
Phải thu về cho vay ngắn hạn	600.000.000.000
Hàng tồn kho	27.236.370.753
Tài sản ngắn hạn khác	177.790.708.870
Bất động sản đầu tư	511.232.010.497
Tài sản dài hạn khác	124.499.976.085
Tổng tài sản	2.781.470.149.486
Nợ phải trả	
Phải trả người bán ngắn hạn	46.636.116.995
Người mua trả tiền trước	42.958.755.658
Chi phí phải trả ngắn hạn	27.403.407.219
Dự phòng ngắn hạn	29.160.836.381
Phải trả khác	61.404.091.536
	207.563.207.789
Tổng tài sản thuần	2.573.906.941.697
Cổ đông không kiểm soát (Thuyết minh số 27)	(1.090.657.666.205)
Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất và tài sản thuần được ghi nhận vào Quý khác thuộc vốn chủ sở hữu (Thuyết minh số 27.1)	504.407.842.146
Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh	1.987.657.117.638
Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con	
Tiền thu về từ công ty con	48.286.883.502
Tiền chi để mua công ty con tính đến ngày 30 tháng 6 năm 2018	(1.987.657.117.638)
Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào nghiệp vụ mua	(1.939.370.234.136)

Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh là 1.988 tỷ VND và đã được thanh toán bằng tiền. Lợi nhuận trước thuế của Công ty Hoàng Gia kể từ ngày mua đến ngày 30 tháng 6 năm 2018 là 34 tỷ VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

4. CÁC GIAO DỊCH MUA, SÁP NHẬP VÀ CHUYỂN NHƯỢNG QUAN TRỌNG TRONG KỲ
(tiếp theo)

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

Mua Công ty Công ty Thiên Niên Kỹ, công ty con mới

Vào ngày 1 tháng 6 năm 2018, Công ty đã hoàn tất việc mua 100% phần vốn góp trong Công ty Thiên Niên Kỹ từ Tập đoàn Vingroup - Công ty CP, công ty mẹ, với tổng giá phí là 1.000 tỷ VND. Theo đó, Công ty Thiên Niên Kỹ trở thành công ty con của Công ty.

Hoạt động chính của Công ty Thiên Niên Kỹ là đầu tư, xây dựng, kinh doanh bất động sản và cho thuê văn phòng và cung cấp các dịch vụ liên quan. Công ty này có trụ sở chính ở Tầng 20A, tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, số 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Tại ngày mua, Công ty Thiên Niên Kỹ đang phát triển Dự án Vinhomes Golden River tại Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam và vận hành Khu văn phòng tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi tại Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Công ty Thiên Niên Kỹ tại ngày mua như sau:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

4. CÁC GIAO DỊCH MUA, SÁP NHẬP VÀ CHUYỂN NHƯỢNG QUAN TRỌNG TRONG KỲ
(tiếp theo)

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

Mua Công ty Thiên Niên Kỹ, công ty con mới (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

Giá trị ghi sổ được xác định tại ngày mua

Tài sản

Tiền và các khoản tương đương tiền	88.206.600.423
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	377.046.147.334
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	844.062.413.673
Trả trước cho người bán ngắn hạn	256.675.123.746
Phải thu về cho vay ngắn hạn	5.660.483.234.254
Phải thu ngắn hạn khác	323.090.793.939
Hàng tồn kho	6.432.410.206.519
Chi phí trả trước ngắn hạn	266.250.901.538
Bất động sản đầu tư	1.888.375.170.091
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	570.133.389.793
Lợi thế thương mại (Thuyết minh số 19)	153.044.574.162
Tài sản khác	106.215.066.320

16.965.993.621.792

Nợ phải trả

Phải trả người bán ngắn hạn	787.314.559.327
Người mua trả tiền trước	4.437.840.223.047
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	685.272.624.154
Chi phí phải trả ngắn hạn	1.086.287.223.599
Phải trả ngắn hạn khác	4.660.498.978.573
Phải trả dài hạn khác	130.707.025.639
Vay và nợ ngắn hạn	3.878.112.186.227

1.299.960.801.226

Tổng tài sản thuần

Chênh lệch giữa giá phí và tài sản thuần được ghi nhận vào Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu (Thuyết minh số 27.1)

(299.960.801.226)

Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh

1.000.000.000.000

Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con

Tiền thu về từ Công ty con	88.206.600.423
Tiền chi để mua công ty con tính đến ngày 30 tháng 6 năm 2018	(1.000.000.000.000)

Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào nghiệp vụ mua

(911.793.399.577)

Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh là 1.000 tỷ VND và đã được thanh toán bằng tiền. Lợi nhuận trước thuế của Công ty Thiên Niên Kỹ kể từ ngày mua đến ngày 30 tháng 6 năm 2018 là 409 tỷ VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

4. CÁC GIAO DỊCH MUA, SÁP NHẬP VÀ CHUYỂN NHƯỢNG QUAN TRỌNG TRONG KỲ
(tiếp theo)

4.3 *Giao dịch hợp nhất kinh doanh khác*

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

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

4. CÁC GIAO DỊCH MUA, SÁP NHẬP VÀ CHUYỂN NHƯỢNG QUAN TRỌNG TRONG KỲ
(tiếp theo)

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

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

Đơn vị tính: VND

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

Tài sản

Tiền	436.915.335.232
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	172.130.755.950
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	856.634.989.252
Trả trước cho người bán ngắn hạn	300.287.774.697
Phải thu về cho vay ngắn hạn	6.655.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	60.868.234.328
Hàng tồn kho	2.989.585.863.943
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	27.201.933.528
Khấu hao tài sản cố định hữu hình lũy kế	(14.081.347.316)
Bất động sản đầu tư	2.487.004.662.163
Khấu hao bất động sản đầu tư lũy kế	(13.742.229.879)
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại (Thuyết minh số 33.3)	42.858.004.819
Tài sản dài hạn khác	57.077.519.205
	13.971.374.594.307

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

Tổng tài sản thuần

3.784.740.666.223

Lợi thế thương mại (Thuyết minh số 19)

30.259.333.777

Giá trị hợp lý được xác định tạm thời của giá phí hợp nhất kinh doanh

3.815.000.000.000

Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc sáp nhập công ty

Tiền thu về từ công ty được sáp nhập	436.915.335.232
Tiền chi để sáp nhập công ty tính đến ngày 30 tháng 6 năm 2018	-

Lưu chuyển tiền thuần từ nghiệp vụ nhận sáp nhập

436.915.335.232

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

4. CÁC GIAO DỊCH MUA, SÁP NHẬP VÀ CHUYỂN NHƯỢNG QUAN TRỌNG TRONG KỲ
(tiếp theo)

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

Mua Công ty Phát Lộc, công ty con mới

Vào ngày 28 tháng 2 năm 2018, Công ty đã hoàn tất việc mua 77,96% phần vốn góp trong Công ty Phát Lộc từ các 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. Tại ngày mua, Công ty Phát Lộc sở hữu một dự án bất động sản tiềm năng.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2018, Công ty đang trong quá trình xác định giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả hoặc nợ tiềm tàng có thể xác định được của Công ty Phát Lộc tại ngày mua. Do đó, Công ty đã áp dụng phương pháp kế toán tạm thời để hợp nhất công ty này. Giá trị hợp lý được xác định tạm thời của tài sản, nợ phải trả hoặc nợ tiềm tàng có thể xác định được của Công ty Phát Lộc tại ngày mua được trình bày dưới đây:

Đơn vị tính: VND

Giá trị hợp lý được xác định tạm thời tại ngày mua

Tài sản	
Tiền	9.597.036.150
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	56.351.012.773
Phải thu ngắn hạn khác	90.222.222.222
Bất động sản đầu tư	141.310.152.586
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12.639.714.775
Tài sản khác	39.600.000
	310.159.738.506
Nợ phải trả	
Vay và nợ ngắn hạn	13.100.000.000
Phải trả khác	1.524.600.049
Tổng tài sản thuần	295.535.138.457
Cổ đông không kiểm soát (Thuyết minh số 27)	(65.135.944.516)
Lợi thế thương mại (Thuyết minh số 19)	86.527.206.059
Giá trị hợp lý được xác định tạm thời của giá phí hợp nhất kinh doanh	316.926.400.000
Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc công ty con	
Tiền thu về từ công ty con	9.597.036.150
Tiền chi để mua công ty con tính đến ngày 30 tháng 6 năm 2018	(316.926.400.000)
Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào nghiệp vụ mua	(307.329.363.850)

Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh là 316,9 tỷ VND và đã được thanh toán bằng tiền. Lợi nhuận trước thuế của Công ty Phát Lộc kể từ ngày mua đến ngày 30 tháng 6 năm 2018 là 2 tỷ VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

4. CÁC GIAO DỊCH MUA, SÁP NHẬP VÀ CHUYỂN NHƯỢNG QUAN TRỌNG TRONG KỲ
(tiếp theo)

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

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

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
Tiền mặt	2.086.448.350	159.912.175
Tiền gửi ngân hàng	1.054.717.621.489	815.874.983.916
Tiền đang chuyển	-	2.306.504.160
Các khoản tương đương tiền	3.661.795.817.683	743.236.370.567
TỔNG CỘNG	<u>4.718.599.887.522</u>	<u>1.561.577.770.818</u>

Các khoản tương đương tiền vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng có kỳ hạn từ 1 đến 3 tháng và hưởng lãi suất từ 4,1%/năm đến 5,5%/năm (năm 2017: từ 4,2%/năm đến 5,5%/năm).

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

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
Ngoại tệ các loại:		
- Đô la Mỹ (USD)	77.058	6.915

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2018		Ngày 31 tháng 12 năm 2017	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (i)	1.183.838.995.291	1.183.838.995.291	-	-
TỔNG CỘNG	1.183.838.995.291	1.183.838.995.291	-	-

(i) Các khoản tiền gửi ngân hàng tại ngày 30 tháng 6 năm 2018 có kỳ hạn gốc từ 6 đến 13 tháng và hưởng lãi suất từ 6,0%/năm đến 7,1%/năm.

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

7.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	3.484.533.496.311	852.651.790.464
Phải thu từ cho thuê và cung cấp dịch vụ liên quan	270.405.561.301	256.082.095.444
Phải thu từ dịch vụ quản lý bất động sản	199.545.756.736	-
Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư	-	10.836.643.891.478
TỔNG CỘNG	3.954.484.814.348	11.945.377.777.386

Trong đó:

Phải thu từ khách hàng	3.622.769.871.816	2.074.306.433.306
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	331.714.942.532	9.871.071.344.080

Trong đó, khoản phải thu chiếm trên 10% Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

	-	9.822.251.781.478
--	---	-------------------

7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Trả trước cho người bán	6.194.730.065.575	1.587.118.313.431
- Sở Tài chính Hà Nội	2.662.800.000.000	-
- Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Gia Lâm	1.513.353.763.464	792.312.969.328
- Trung tâm phát triển quỹ đất Hà Nội	521.078.501.166	-
- Trả trước cho người bán khác	1.497.497.800.945	794.805.344.103
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	90.493.106.888	108.076.582.716
TỔNG CỘNG	6.285.223.172.463	1.695.194.896.147
Dự phòng trả trước cho người bán	(15.642.381.191)	(2.400.000.000)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
Các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp và cá nhân (i)	4.679.600.000.000	6.771.028.571.429
Các khoản cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	70.000.000.000	2.684.000.000.000
Các khoản cho vay dài hạn đến hạn thu hồi (ii)	19.999.942.002	21.999.942.002
TỔNG CỘNG	<u>4.769.599.942.002</u>	<u>9.477.028.513.431</u>
Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi	(67.643.669.305)	(67.643.669.305)

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

(ii) Các khoản cho vay này có tài sản đảm bảo là các tài sản thuộc gian hàng kinh doanh của các đối tác doanh nghiệp.

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
Ngắn hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)	7.900.000.000.000	-
Phải thu lợi nhuận được chia (ii)	2.328.345.756.593	-
Phải thu lãi vay và lãi tiền gửi	585.790.629.136	445.998.056.165
Phải thu từ tài khoản quản lý tiền tập trung (iii)	564.355.333.466	53.070.861.526
Phải thu từ ký quỹ, đặt cọc ngắn hạn	444.515.975.000	56.767.160.790
Phải thu từ các khoản thu, chi hộ	279.504.142.995	137.857.940.830
Phải thu từ việc thu hộ khách hàng thanh toán theo tiến độ	-	1.033.361.277.516
Phải thu khác	355.975.999.572	28.807.389.320
TỔNG CỘNG	<u>12.458.487.836.762</u>	<u>1.755.862.686.147</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên khác</i>	<i>1.364.275.576.932</i>	<i>1.610.486.942.318</i>
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i>	<i>11.094.212.259.830</i>	<i>145.375.743.829</i>
<i>Dự phòng phải thu ngắn hạn khác</i>	<i>(28.705.000.000)</i>	<i>(28.705.000.000)</i>
Dài hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (iv)	9.000.000.000.000	-
Phải thu khác	76.798.745.262	84.480.824.736
TỔNG CỘNG	<u>9.076.798.745.262</u>	<u>84.480.824.736</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

- (i) Bao gồm 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 đầu tư và kinh doanh. Các khoản đặt cọc này không có tài sản đảm bảo.
- (ii) Phải thu lợi nhuận được chia từ các hợp đồng đầu tư và kinh doanh với Tập đoàn Vingroup – Công ty cho mục đích phát triển các dự án bất động sản Vinhomes Riverside The Harmony 2, Vinhomes Imperia Hải Phòng và Vinhomes Dragon Bay. Tổng lợi nhuận Công ty được chia trong kỳ được trình bày trong Thuyết minh số 28.2. Các khoản lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh này đã được thu bằng tiền sau ngày 30 tháng 6 năm 2018.
- (iii) Theo các Thỏa thuận quản lý dòng tiền tập trung giữa Tập đoàn Vingroup – Công ty CP với Công ty và các công ty con, Tập đoàn Vingroup – Công ty CP sẽ thực hiện quản lý dòng tiền tập trung cho một số công ty trong cùng Tập đoàn thông qua tài khoản tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam. Theo đó, số dư tiền trên tài khoản chỉ định của Công ty và các công ty con tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam được điều chuyển tự động đến tài khoản tập trung của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và sẽ được sử dụng bởi Công ty và các công ty con theo hạn mức thanh toán được thỏa thuận. Số dư cuối kỳ là khoản phải thu từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP do việc điều chuyển tiền theo hệ thống tài khoản quản lý dòng tiền tập trung tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam.
- (iv) Khoản đặt cọc với giá trị 9.000 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 này được đảm bảo bởi một số cổ phần trong đối tác doanh nghiệp này thuộc sở hữu bởi một đối tác doanh nghiệp khác và mọi quyền và lợi ích đối với các cổ phần này.

10. NỢ XẤU

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

Đơn vị tính: VND

Đối tượng nợ	Ngày 30 tháng 6 năm 2018		Ngày 31 tháng 12 năm 2017	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Đối tác doanh nghiệp	197.317.167.672	85.326.117.176	106.704.942.000	7.956.272.695
TỔNG CỘNG	197.317.167.672	85.326.117.176	106.704.942.000	7.956.272.695

Chi tiết các khoản nợ quá hạn chiếm trên 10% tổng nợ quá hạn:

Công ty Cổ phần Xi măng Phú Sơn	82.705.000.000	-	82.705.000.000	-
---------------------------------	----------------	---	----------------	---

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

11. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2018		Ngày 31 tháng 12 năm 2017	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	32.700.994.557.044	(92.746.389.678)	14.576.232.471.898	(78.720.193.331)
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành (ii)	2.093.314.074.207	-	154.504.452.970	-
Bất động sản mua để bán (iii)	2.173.344.427.486	(119.954.540.393)	2.418.908.952.989	(131.131.232.245)
Hàng tồn kho hoạt động bán lẻ	-	-	115.615.927.880	(49.258.453.411)
Hàng tồn kho khác	34.063.936.139	-	107.750.242	-
TỔNG CỘNG	<u>37.001.716.994.876</u>	<u>(212.700.930.071)</u>	<u>17.265.369.555.979</u>	<u>(259.109.878.987)</u>

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2018, toàn bộ quyền tài sản, động sản và bất động sản là công trình hình thành trên đất (dù hiện tại đã hình thành hay sẽ hình thành trong tương lai) thuộc khách sạn Landmark đủ điều kiện thế chấp theo quy định của pháp luật đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho một khoản trái phiếu của Công ty Vinpearl, công ty trong cùng Tập đoàn.

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

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 (Chưa kiểm toán)
Số đầu kỳ	259.109.878.987	8.386.879.738
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	55.014.496.967	106.474.650.584
Cộng: Sáp nhập trong kỳ	160.416.097.560	-
Trừ: Do thanh lý công ty con	(49.258.453.411)	-
Trừ: Sử dụng dự phòng trong kỳ	(212.581.090.032)	-
Số cuối kỳ	<u>212.700.930.071</u>	<u>114.861.530.322</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 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	897.077.181.568	607.480.080.694
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	195.126.026.261	173.135.075.150
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	15.264.854.141	5.554.314.620
TỔNG CỘNG	<u>1.107.468.061.970</u>	<u>786.169.470.464</u>
Dài hạn		
Quyền thuê đất (i)	372.098.854.241	378.947.299.410
Chi phí trả trước tiền thuê biệt thự	52.904.158.425	-
Chi phí công cụ, dụng cụ	26.076.034.674	13.531.226.142
Chi phí hoa hồng cho thuê	12.592.970.424	-
Chi phí trả trước dài hạn khác	57.348.957.700	36.338.029
TỔNG CỘNG	<u>521.020.975.464</u>	<u>392.514.863.581</u>

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

13. TÀI SẢN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
Ngắn hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)	7.858.895.463.363	10.000.000.000
Hệ thống thiết bị điện (ii)	229.987.102.653	196.578.466.985
TỔNG CỘNG	<u>8.088.882.566.016</u>	<u>206.578.466.985</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Đặt cọc cho các bên khác</i>	<i>4.573.595.966.016</i>	<i>206.578.466.985</i>
<i>Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i>	<i>3.515.286.600.000</i>	<i>-</i>
Dài hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (iii)	766.000.000.000	-
Đặt cọc cho mục đích thương mại (iv)	1.032.349.277.786	-
TỔNG CỘNG	<u>1.798.349.277.786</u>	<u>-</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Đặt cọc cho các bên khác</i>	<i>1.032.349.277.786</i>	<i>-</i>
<i>Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i>	<i>766.000.000.000</i>	<i>-</i>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN KHÁC (tiếp theo)

(i) Chủ yếu bao gồm:

- ▶ Các khoản đặt cọc với tổng giá trị 3.568,7 tỷ cho các đối tác doanh nghiệp và cá nhân để mua cổ phần của một số công ty đang sở hữu các dự án bất động sản tiềm năng. Một trong số các khoản đặt cọc này được cam kết bảo lãnh thanh toán bởi một đối tác cá nhân và một đối tác doanh nghiệp. Sau kỳ, Công ty đã hoàn tất việc mua một công ty con và kết chuyển một số khoản đặt cọc này sang khoản đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 39);
- ▶ Khoản đặt cọc với giá trị 2.233 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 với giá trị 1.232,5 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;
- ▶ Khoản đặt cọc với giá trị 694 tỷ VND cho một đối tác doanh nghiệp cho mục đích đầu tư phát triển một dự án bất động sản tiềm năng theo hợp đồng nhận chuyển nhượng dự án. Khoản đặt cọc này không có tài sản đảm bảo; và

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

(iii) Bao gồm:

- ▶ Các khoản đặt cọc với giá trị 466 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. Các khoản đặt cọc này không có tài sản đảm bảo; và
- ▶ Các khoản đặt cọc với giá trị 300 tỷ VND cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP để mua cổ phần của một số công ty con đang sở hữu các dự án bất động sản của Tập đoàn. Các khoản đặt cọc này được đảm bảo bằng một số cổ phần trong một số công ty trong cùng Tập đoàn và mọi quyền, lợi ích với một số cổ phần được 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 chỉ tiết được ký kết và thực hiện giữa Công ty và đối tác doanh nghiệp này. Khoản đặt cọc này không có tài sản đảm bảo.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

						<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tài sản cố định khác</i>	<i>Tổng cộng</i>	
Nguyên giá:							
Số đầu kỳ	1.180.896.945.732	194.648.470.255	3.019.235.970	72.665.527.548	-	1.451.230.179.505	
Mua trong kỳ	-	555.759.731	1.667.461.324	51.445.455	-	2.274.666.510	
Tăng do mua và sáp nhập công ty	-	17.443.134.657	69.215.960.343	1.260.504.155	11.015.399.907	98.934.999.062	
Thanh lý, nhượng bán	(682.990.660.826)	(99.715.104.839)	(4.699.448.314)	-	-	(787.405.213.979)	
Giảm do thanh lý công ty con	(88.409.333.386)	(141.410.999)	-	(71.544.587.432)	-	(160.095.331.817)	
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(409.496.951.520)	(88.797.998.123)	-	-	-	(498.294.949.643)	
Số cuối kỳ	-	23.992.850.682	69.203.209.323	2.432.889.726	11.015.399.907	106.644.349.638	
<i>Đã khấu hao hết</i>	-	<i>15.294.201.970</i>	<i>2.578.015.910</i>	<i>1.004.912.605</i>	<i>246.244.978</i>	<i>19.123.375.463</i>	
Giá trị khấu hao lũy kế:							
Số đầu kỳ	82.403.234.947	42.234.501.855	3.019.235.970	26.638.587.124	-	154.295.559.896	
Khấu hao trong kỳ	7.401.970.197	14.399.401.217	109.983.933	42.016.471	3.749.306.469	25.702.678.287	
Tăng do sáp nhập công ty	-	10.345.392.061	178.086.174	1.072.317.075	2.485.552.006	14.081.347.316	
Thanh lý, nhượng bán	(44.617.600.953)	(33.492.902.326)	-	-	-	(78.110.503.279)	
Giảm do thanh lý công ty con	(35.084.317.880)	(13.819.993)	-	(26.435.958.386)	-	(61.534.096.259)	
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(10.103.286.311)	(14.791.840.057)	-	-	-	(24.895.126.368)	
Số cuối kỳ	-	18.680.732.757	3.307.306.077	1.316.962.284	6.234.858.475	29.539.859.593	
Giá trị còn lại:							
Số đầu kỳ	1.098.493.710.785	152.413.968.400	-	46.026.940.424	-	1.296.934.619.609	
Số cuối kỳ	-	5.312.117.925	65.895.903.246	1.115.927.442	4.780.541.432	77.104.490.045	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:				
Số đầu kỳ	-	149.492.371.863	46.727.731.933	196.220.103.796
Tăng do mua và sáp nhập công ty (Thuyết minh số 4)	2.742.541.377.892	2.911.063.552.349	103.992.227.567	5.757.597.157.808
Tăng do mua bất động sản đầu tư	2.272.309.520	36.171.339.185	-	38.443.648.705
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	27.620.433.638	64.500.910.128	8.207.698.926	100.329.042.692
Kết chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng	45.664.206.200	363.832.745.318	88.797.998.125	498.294.949.643
Thanh lý, nhượng bán trong kỳ (i)	(335.373.750.369)	(200.897.886.473)	-	(536.271.636.842)
Giảm khác	-	(53.300.778.417)	-	(53.300.778.417)
Số cuối kỳ	<u>2.482.724.576.881</u>	<u>3.270.862.253.953</u>	<u>247.725.656.551</u>	<u>6.001.312.487.385</u>
Giá trị khấu hao lũy kế:				
Số đầu kỳ	-	12.413.975.718	20.767.880.876	33.181.856.594
Tăng do sáp nhập công ty (Thuyết minh số 4)	7.767.586.498	14.988.992.226	1.301.354.834	24.057.933.558
Kết chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng	-	10.103.286.311	14.791.840.057	24.895.126.368
Thanh lý, nhượng bán trong kỳ (i)	-	(3.175.617.911)	-	(3.175.617.911)
Khấu hao trong kỳ	6.871.986.330	31.329.603.900	8.430.370.609	46.631.960.839
Giảm khác	-	(556.920.656)	-	(556.920.656)
Số cuối kỳ	<u>14.639.572.828</u>	<u>65.103.319.588</u>	<u>45.291.446.376</u>	<u>125.034.338.792</u>
Giá trị còn lại:				
Số đầu kỳ	-	137.078.396.145	25.959.851.057	163.038.247.202
Số cuối kỳ (ii)	<u>2.468.085.004.053</u>	<u>3.205.758.934.365</u>	<u>202.434.210.175</u>	<u>5.876.278.148.593</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

- (i) Bất động sản đầu tư thanh lý, chuyển nhượng trong kỳ bao gồm các căn nhà phố thương mại và diện tích thương mại, một số biệt thự, căn hộ, nhà phố thương mại cho thuê thuộc dự án Vinhomes Riverside và dự án Vinhomes Central Park.
- (ii) Bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2018 chủ yếu bao gồm: cấu phần văn phòng cho thuê thuộc Dự án Vinhomes Times City; tòa văn phòng Vincom Centre Đồng Khởi số 72 đường Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh; tòa văn phòng số 127 đường Đinh Tiên Hoàng, phường 3, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh; cấu phần bãi gửi xe thuộc các dự án Vinhomes Times City, Vinhomes Central Park, Vinhomes Golden River, Vinhomes Royal City; và một số biệt thự cho thuê thuộc dự án Vinhomes Riverside.

Công ty chưa chính thức thực hiện xác định giá trị hợp lý cho toàn bộ bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2018 do chưa thu thập đủ thông tin về thị trường để phục vụ cho mục đích xác định giá trị hợp lý. Tuy nhiên, dựa trên kế hoạch sử dụng các tài sản này, Ban Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ sách.

16. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong kỳ, Công ty và các công ty con đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị là khoảng 203 tỷ VND (cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017: 29 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này bao gồm liên quan đến các khoản vay trực tiếp nhằm đầu tư xây dựng các dự án Vinhomes Central Park, dự án Vinhomes Green Bay, dự án VinCity Gia Lâm, dự án VinCity Park, và dự án Vinhomes Metropolis. Các khoản đi vay được vốn hóa có lãi suất từ 7% đến 10,03% (Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017: 7%).

17. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
Dự án Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ	12.367.962.645.985	-
Dự án Vinhomes Melodia	1.470.239.502.546	-
Dự án VinCity Park	1.248.690.114.589	-
Dự án Vinhomes Kỳ Hòa	1.128.881.838.430	-
Dự án VinCity Gia Lâm	681.458.922.861	1.566.693.795.705
Dự án Vinhomes Mê Linh	636.648.707.303	636.534.654.499
Dự án Vinhomes Golden River	594.620.517.516	-
Dự án Vinhomes Làng Vân	501.209.960.926	-
Dự án Vinhomes Green Bay	146.837.372.556	192.252.033.947
Dự án Vinhomes Thăng Long	-	51.292.959.544
Các dự án khác	71.944.105.934	15.282.099.346
TỔNG CỘNG (*)	<u>18.848.493.688.646</u>	<u>2.462.055.543.041</u>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

18. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2018		Ngày 31 tháng 12 năm 2017	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết (Thuyết minh số 18.1)	-	-	9.443.697.124	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 18.2)	139.223.000.000	-	1.695.528.410.000	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (i)	50.000.000.000	-	50.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	189.223.000.000	-	1.754.972.107.124	-

(i) Số dư vào ngày 30 tháng 6 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 kể từ ngày 25 tháng 11 năm 2016 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%.

18.1 Đầu tư vào công ty liên kết

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

Đơn vị tính: VND

Công ty Tây Tăng Long

Giá trị đầu tư:	
Số đầu kỳ	9.000.000.000
Đầu tư tăng thêm trong kỳ	84.000.000.000
Mua thành công ty con	<u>(93.000.000.000)</u>
Số cuối kỳ	-
Phản lũy kế lợi nhuận sau khi mua công ty liên kết:	
Số đầu kỳ	443.697.124
Phần lợi nhuận từ công ty liên kết	191.238.076
Kết chuyển sang đầu tư vào công ty con	<u>(634.935.200)</u>
Số cuối kỳ	-
Giá trị còn lại	
Số đầu kỳ	<u>9.443.697.124</u>
Số cuối kỳ	<u>-</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

18.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 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 Hồ Chí Minh ("Công ty Vicentra") (i)	-	-	-	-	2.770.980	1,00	1,00	81.743.910.000
Công ty Cổ phần Vincom Retail ("Công ty Vincom Retail") (Thuyết minh số 27.1)	-	-	-	-	156.888.450	8,25	8,25	1.568.884.500.000
Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Tổng hợp Vincom (ii)	-	-	-	-	(**)	6,00	6,00	24.000.000.000
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VinAcademy ("Công ty VinAcademy") (ii)	-	-	-	-	(**)	6,00	6,00	15.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh và Phát triển Đô thị Ngôi sao Phương Nam ("Công ty Ngôi sao Phương Nam") (ii)	-	-	-	-	590.000	0,98	0,98	5.900.000.000
Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Bất động sản VinEstate ("Công ty VinEstate") (iii)	(**)	19,50	19,50	117.000.000.000	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Xavinco ("Công ty Xavinco")	2.000.000	1,00	1,00	22.223.000.000	-	-	-	-
TỔNG CỘNG				139.223.000.000				1.695.528.410.000

(*) Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa xác định được tại ngày 30 tháng 6 năm 2018 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) Tại ngày 1 tháng 6 năm 2018, Công ty đã hoàn tất việc mua 100% phần vốn góp trong Công ty Thiên Niên Kỷ. Đồng thời cùng ngày, Công ty Vicentra được sáp nhập vào công ty Thiên Niên Kỷ (Thuyết minh số 4.2);

(ii) Các khoản đầu tư này đã được chuyển nhượng 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; và

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

- (iii) Tại ngày 27 tháng 2 năm 2018, Công ty đã hoàn thành việc góp 117 tỷ, tương ứng với 19,5% phần vốn góp trong Công ty VinEstate. Theo đó, Công ty VinEstate trở thành một khoản đầu tư khác của Công ty.

19. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Đơn vị tính: VND

	Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty Sinh Thái	Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty Đầu tur Việt Nam	Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty Đô thị Gia Lâm	Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty Phú Gia	Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty Phát Lộc	Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty Tân Liên Phát	Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty Quản lý Vinhomes	Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty Thiên Niên Kỳ	Tổng cộng
Nguyên giá:									
Số đầu kỳ	369.866.854.773	288.148.907.591	1.235.307.223	40.344.641.425	-	-	-	-	699.595.711.012
Số phát sinh từ giao dịch mua công ty con (Thuyết minh số 4)	-	-	-	-	86.527.206.059	337.766.778.506	30.259.333.777	153.044.574.162	607.597.892.504
Số cuối kỳ	369.866.854.773	288.148.907.591	1.235.307.223	40.344.641.425	86.527.206.059	337.766.778.506	30.259.333.777	153.044.574.162	1.307.193.603.516
Phân bổ lũy kế:									
Số đầu kỳ	38.456.456.826	29.999.064.352	128.607.327	4.200.264.040	-	-	-	-	72.784.392.545
Phân bổ trong kỳ	18.493.342.739	14.407.445.380	61.765.361	2.017.232.071	2.884.240.202	20.620.013.750	1.260.805.574	1.514.008.783	61.258.853.860
Số cuối kỳ	56.949.799.565	44.406.509.732	190.372.688	6.217.496.111	2.884.240.202	20.620.013.750	1.260.805.574	1.514.008.783	134.043.246.405
Giá trị còn lại:									
Số đầu kỳ	331.410.397.947	258.149.843.239	1.106.699.896	36.144.377.385	-	-	-	-	626.811.318.467
Số cuối kỳ	312.917.055.208	243.742.397.859	1.044.934.535	34.127.145.314	83.642.965.857	317.146.764.756	28.998.528.203	151.530.565.379	1.173.150.357.111

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

20.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Giá trị, đồng thời là số có khả năng trả nợ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
Phải trả cho người bán	2.606.500.248.460	629.985.256.556
- Đối tác doanh nghiệp cung cấp dịch vụ xây dựng	763.330.489.711	66.222.458.251
- Công ty Cổ phần Tập Đoàn Xây Dựng Hòa Bình	237.273.941.294	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Ứng dụng Công nghệ Delta – V	109.361.235.543	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bất động sản Lanmak	70.849.418.839	100.785.912.863
- Đối tác doanh nghiệp cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản	-	54.453.054.935
- Phải trả người bán khác	1.425.685.163.073	408.523.830.507
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	591.578.925.188	295.405.326.152
TỔNG CỘNG	<u>3.198.079.173.648</u>	<u>925.390.582.708</u>

20.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Giá trị, đồng thời là số có khả năng trả nợ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
Thanh toán theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (i)	18.633.623.324.204	16.843.606.855.148
Trả trước tiền thuê bất động sản	38.577.056.643	-
Các khoản người mua trả tiền trước khác	2.143.900.961	2.137.409.256
TỔNG CỘNG	<u>18.674.344.281.808</u>	<u>16.845.744.264.404</u>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Đơn vị tính: VND

	Số đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	124.431.747.979	2.752.049.244.696	(1.295.151.803.670)	1.581.329.189.005
Thuế giá trị gia tăng	76.932.264.068	337.419.107.966	(382.196.128.057)	32.155.243.977
Các loại thuế khác	29.142.811.588	36.756.297.822	(59.728.663.924)	6.170.445.486
TỔNG CỘNG	230.506.823.635	3.126.224.650.484	(1.737.076.595.651)	1.619.654.878.468
	Số đầu kỳ	Số phải thu trong kỳ	Số đã cần trừ trong kỳ	Số cuối kỳ
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	83.535.446.363	510.200.345.500	(347.643.460.290)	246.092.331.573
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.212.389.776	29.488.190.255	-	31.700.580.031
Các loại thuế khác	1.741.876	946.538.799	-	948.280.675
TỔNG CỘNG	85.749.578.015	540.635.074.554	(347.643.460.290)	278.741.192.279

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Giá vốn trích trước cho các căn hộ và biệt thự đã bàn giao	1.992.168.606.562	506.239.161.968
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới và các chi phí bán hàng khác liên quan đến các căn hộ và biệt thự	1.010.747.235.591	132.626.220.949
Chi phí xây dựng trích trước	788.418.506.688	304.621.884.440
Lãi trái phiếu và lãi vay phải trả	724.906.628.330	782.481.153.118
Các khoản chi phí phải trả khác	6.479.140.188	12.467.963.128
TỔNG CỘNG	4.522.720.117.359	1.738.436.383.603
<i>Trong đó:</i>		
Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên khác	3.964.383.112.633	1.254.035.975.214
Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	558.337.004.726	484.400.408.389

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 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	374.438.483.696	-
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê	69.373.119.518	16.617.259.917
Doanh thu chưa thực hiện khác	9.397.114.281	-
	453.208.717.495	16.617.259.917
Dài hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý căn hộ, biệt thự	1.564.230.166.306	-
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê	262.938.814.337	268.018.281.667
	1.827.168.980.643	268.018.281.667
TỔNG CỘNG	2.280.377.698.138	284.635.541.584

24. PHẢI TRẢ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
Ngắn hạn		
Tiền nhận từ khách hàng theo các hợp đồng đặt cọc, vay vốn và các thỏa thuận có liên quan khác	5.792.737.061.903	4.065.004.830.340
Nhận đặt cọc với mục đích chuyển nhượng cổ phần	-	961.124.640.000
Nhận đặt cọc theo hợp đồng hợp tác kinh doanh (i)	2.322.000.000.000	188.000.000.000
Kinh phí bảo trì của các căn hộ đã bàn giao (ii)	1.573.335.654.400	471.081.820.805
Nhận đặt cọc từ đại lý môi giới và khách thuê mặt bằng	136.805.118.425	-
Các khoản phải trả khác	653.090.576.850	77.933.131.022
	10.477.968.411.578	5.763.144.422.167
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên khác</i>	7.861.661.457.440	5.523.266.893.090
<i>Phải trả khác cho bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i>	2.616.306.954.138	239.877.529.077
Dài hạn		
Nhận đặt cọc với mục đích đầu tư (iii)	4.500.000.000.000	-
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	133.538.220.340	4.453.549.069
Các khoản phải trả dài hạn khác	6.736.220.052	-
	4.640.274.440.392	4.453.549.069
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên khác</i>	140.274.440.392	4.453.549.069
<i>Phải trả khác cho bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i>	4.500.000.000.000	0

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

- (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 và Vinhomes Metropolis. Khoản đặt cọc đối với cấu phần trung tâm thương mại chịu lãi 10%/năm;
- (ii) Đây là khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao của Dự án Vinhomes Times City, Vinhomes Central Park và Vinhomes Golden River và sẽ được chuyển về cho các Ban Quản trị Tòa nhà. Công ty và các công ty con hiện đang duy trì các khoản kinh phí bảo trì này trong các tài khoản tiền gửi ngân hàng và đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn; và
- (iii) Đây là khoản đặt cọc nhận từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP theo hợp đồng hợp tác kinh doanh để đầu tư phát triển dự án VinCity Park. Khoản đặt cọc này chịu lãi suất 8,4%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

25. VAY

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2017		Số phát sinh trong kỳ		Ngày 30 tháng 6 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	-	-	194.189.369.044	(194.189.369.044)	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả	-	-	2.269.366.019.851	(2.269.366.019.851)	-	-
Vay từ cá nhân (ii)	-	-	922.200.000.000	(909.100.000.000)	13.100.000.000	13.100.000.000
Vay từ các đối tác doanh nghiệp (iii)	2.000.000.000.000	2.000.000.000.000	9.102.000.000.000	(6.502.000.000.000)	4.600.000.000.000	4.600.000.000.000
Vay các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	6.699.590.490.328	6.699.590.490.328	38.245.454.593.021	(27.245.045.083.349)	17.700.000.000.000	17.700.000.000.000
	8.699.590.490.328	8.699.590.490.328	50.733.209.981.916	(37.119.700.472.244)	22.313.100.000.000	22.313.100.000.000
Vay dài hạn						
Vay ngân hàng (i)	1.213.565.229.651	1.213.565.229.651	207.532.639.366	-	1.421.097.869.017	1.421.097.869.017
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	-	-	-	-	-	-
Trái phiếu phát hành (iv)	5.414.121.466.418	5.414.121.466.418	3.915.614.278.836	(3.900.000.000.000)	5.429.735.745.254	5.429.735.745.254
	6.627.686.696.069	6.627.686.696.069	4.123.146.918.202	(3.900.000.000.000)	6.850.833.614.271	6.850.833.614.271
TỔNG CỘNG	15.327.277.186.397	15.327.277.186.397	54.856.356.900.118	(41.019.700.472.244)	29.163.933.614.271	29.163.933.614.271

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

25. VAY (tiếp theo)

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

<i>Bên cho vay</i>	<i>Số cuối năm (VND)</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	1.421.097.869.017	Toàn bộ gốc vay được hoàn trả vào ngày 18 tháng 1 năm 2021. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần và vào ngày 18	Lãi suất kỳ đầu tiên là 10%/năm. Lãi suất kỳ tiếp theo là lãi suất cơ sở bình quân lãi suất huy động tiết kiệm cá nhân kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau của 4 ngân hàng quốc doanh Vietcombank, Vietinbank, BIDV, và Agribank cộng biên độ 3,33%/năm	Phần vốn góp của Công ty Sinh Thái trong Công ty Đô thị Gia Lâm, và các cổ phiếu của Công ty Vincom Retail (mã cổ phiếu "VRE") nắm giữ bởi một công ty trong cùng Tập đoàn
TỔNG CỘNG	1.421.097.869.017			

(ii) Chi tiết khoản vay ngắn hạn từ cá nhân được trình bày như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Số dư vay (VND)</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Bùi Hồng Minh	13.100.000.000	5%	Ngày 8 tháng 2 năm 2019	Không có
TỔNG CỘNG	13.100.000.000			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

25. VAY (tiếp theo)

(iii) Chi tiết khoản đi vay từ các đối tác doanh nghiệp:

Đây là khoản vay từ ba (03) đối tác doanh nghiệp với tổng giá trị 4.600 tỷ VND, chịu lãi suất 8%/năm và đáo hạn vào tháng 5 năm 2019. Các khoản vay này không có tài sản đảm bảo.

(iv) Trái phiếu phát hành:

Đây là khoản trái phiếu doanh nghiệp được tư vấn phát hành bởi Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ thương, đáo hạn ngày 19 tháng 10 năm 2020 và 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).

26. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

Chủ yếu bao gồm khoản dự phòng chi phí sửa chữa các bất động sản để bán tại Dự án Vinhomes Times City, Dự án Vinhomes Royal City, Dự án Vinhomes Golden River, Dự án Vinhomes Central Park và Dự án Vinhomes Green Bay theo điều khoản bảo hành trong các hợp đồng mua bán các bất động sản để bán.

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

27.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	<u>Lợi ích của cổ đông công ty mẹ</u>			Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	Vốn cổ phần đã phát hành	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu (iii)	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 (Chưa kiểm toán)					
Vào ngày 1 tháng 1 năm 2017	2.000.000.000.000	(2.768.622.679.306)	2.970.805.560.320	7.346.759.266.096	9.548.942.147.110
- Mua mới các công ty trong kỳ	-	(50.184.876.756)	-	107.699.880.268	57.515.003.512
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	1.007.224.975.015	61.191.379.661	1.068.416.354.676
- Mua thêm một phần lợi ích trong công ty con	-	-	603.537.326.742	(1.146.823.045.242)	(543.285.718.500)
- Tặng khác	-	-	48.389.570.267	-	48.389.570.267
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2017	<u>2.000.000.000.000</u>	<u>(2.818.807.556.062)</u>	<u>4.629.957.432.344</u>	<u>6.368.827.480.783</u>	<u>10.179.977.357.065</u>
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018					
Vào ngày 1 tháng 1 năm 2018	2.000.000.000.000	(99.117.851.011)	5.003.298.133.184	3.219.605.214.270	10.123.785.496.443
- Phát hành cổ phần phổ thông (i)	12.000.000.000.000	-	-	-	12.000.000.000.000
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu (i)	4.000.000.000.000	-	(4.000.000.000.000)	-	-
- Phát hành cổ phần phổ thông để nhận sáp nhập (i)	10.365.000.000.000	2.116.151.438.143	-	174.867.536.302	12.656.018.974.445
- Mua mới các công ty con trong kỳ	-	(204.447.040.920)	-	2.521.270.239.954	2.316.823.199.034
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	8.038.523.026.040	118.264.885.207	8.156.787.911.247
- Mua thêm một phần lợi ích trong công ty con	-	-	1.000.931.010.583	(1.240.136.924.239)	(239.205.913.656)
- Thoái vốn mất kiểm soát ở công ty con	-	48.932.974.355	-	3.851.996.365	52.784.970.720
- Chia cổ tức bằng tiền (i)	-	-	(900.000.000.000)	(45.277.040.000)	(945.277.040.000)
- Chia tách công ty (ii)	(1.568.884.500.000)	-	-	-	(1.568.884.500.000)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2018	<u>26.796.115.500.000</u>	<u>1.861.519.520.567</u>	<u>9.142.752.169.807</u>	<u>4.752.445.907.859</u>	<u>42.552.833.098.233</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

- (i) 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;
 - ▶ Thông qua việc nhận sáp nhập Công ty Tân Liên Phát và Công ty Quản lý Vinhomes như trình bày tại Thuyết minh số 4, theo đó, làm tăng vốn cổ phần của Công ty thêm 10.365 tỷ VND; 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% tương ứng với 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 của 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.

108
NS
VI
CH
VK

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

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

Đơn vị tính: VND

Giá trị

Số đầu kỳ	(99.117.851.011)
Phát sinh từ giao dịch hợp nhất kinh doanh với Công ty Thiên Niên Kỷ (Thuyết minh số 4.2)	299.960.801.226
Phát sinh từ giao dịch hợp nhất kinh doanh với Công ty Hoàng Gia (Thuyết minh số 4.2)	(504.407.842.146)
Phát sinh từ giao dịch hợp nhất kinh doanh với Công ty Tân Liên Phát (Thuyết minh số 4.2)	2.116.151.438.143
Giảm do giao dịch thoái vốn và mất quyền kiểm soát trong Công ty VinDS	48.932.974.355
Số cuối kỳ	1.861.519.520.567

27.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017
(Chưa kiểm toán)

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	26.796.115.500.000	2.000.000.000.000

27.3 Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi

Đơn vị tính: cổ phiếu

Ngày 30 tháng 6 năm 2018
Ngày 31 tháng 12 năm 2017

Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	2.679.611.550	200.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	2.679.611.550	200.000.000
Cổ phiếu phổ thông	2.679.611.550	200.000.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	2.679.611.550	200.000.000
Cổ phiếu phổ thông	2.679.611.550	200.000.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

28. DOANH THU

28.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 (Chưa kiểm toán)</i>
Tổng doanh thu	15.527.119.314.594	5.173.288.159.893
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	14.794.796.430.395	3.823.350.142.680
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	404.213.508.020	-
Doanh thu cho thuê và cung cấp các dịch vụ liên quan	270.628.710.104	115.175.900.937
Doanh thu bán hàng hóa	8.155.016.467	411.084.734.007
Doanh thu hoạt động vui chơi giải trí	-	809.021.807.507
Doanh thu khác	49.325.649.608	14.655.574.762
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	15.527.119.314.594	5.173.288.159.893
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu đối với các bên khác	15.056.780.949.404	5.060.378.148.198
Doanh thu đối với các bên liên quan	470.338.365.190	112.910.011.695

28.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 (Chưa kiểm toán)</i>
Thu nhập từ hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	5.711.531.544.942	-
Thu nhập từ thanh lý khoản đầu tư	1.036.360.639.262	233.548.041.635
Lãi tiền gửi, đặt cọc và cho vay	586.194.006.273	239.352.105.613
Thu nhập tài chính khác	17.010.455.749	210.621.273
TỔNG CỘNG	7.351.096.646.226	473.110.768.521

(*) Lợi nhuận được chia từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và Công ty Vicentra cho mục đích phát triển các dự án bất động sản Vinhomes Riverside The Harmony 2, Vinhomes Imperia Hải Phòng, Vinhomes Dragon Bay và Vinhomes Golden River. Các khoản lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh này đã được thu bằng tiền sau ngày 30 tháng 6 năm 2018.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

28. DOANH THU (tiếp theo)

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 (Chưa kiểm toán)</i>
Thu nhập từ cho thuê bất động sản đầu tư	162.525.564.911	78.526.630.597
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ	(113.838.566.277)	(88.529.945.976)

29. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 (Chưa kiểm toán)</i>
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	10.514.308.774.349	2.319.061.978.834
Giá vốn dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	380.186.818.102	-
Giá vốn cho thuê và các chi phí liên quan	240.939.456.859	126.561.926.526
Giá vốn hàng hóa được bán	12.758.799.291	266.325.702.605
Giá vốn hoạt động vui chơi giải trí	-	412.294.757.055
Giá vốn hoạt động khác	44.002.120.399	13.586.540.733
TỔNG CỘNG	<u>11.192.195.969.000</u>	<u>3.137.830.905.753</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 (Chưa kiểm toán)</i>
Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	885.829.037.529	396.543.009.167
Lỗ từ hoạt động thanh lý khoản đầu tư	29.831.827.643	-
Chi phí tài chính khác	9.219.381.980	43.721.903.637
TỔNG CỘNG	924.880.247.152	440.264.912.804

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 (Chưa kiểm toán)</i>
Chi phí bán hàng		
Chi phí hoa hồng môi giới	434.777.951.674	113.572.707.527
Chi phí nhân viên	34.651.830.101	65.969.706.321
Chi phí thuê mặt bằng kinh doanh	24.395.832.933	126.759.279.744
Chi phí quảng cáo tiếp thị	10.452.567.182	40.317.076.122
Phí tư vấn cho các căn hộ và biệt thự bàn giao	6.510.479.988	163.662.060.983
Phí sử dụng thương hiệu Vinhomes	-	37.985.162.690
Chi phí bán hàng khác	27.243.440.623	122.667.946.202
	538.032.102.501	670.933.939.589
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	175.316.846.967	165.671.957.182
Chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại	64.770.435.725	39.577.069.214
Chi phí nhân viên quản lý	43.154.126.452	68.423.317.214
Chi phí dự phòng	8.065.263.294	4.740.980.974
Chi phí quản lý khác	29.214.374.855	7.692.446.778
	320.521.047.293	286.105.771.362
TỔNG CỘNG	858.553.149.794	957.039.710.951

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 (Chưa kiểm toán)</i>
Chi phí phát triển bất động sản để bán	5.170.419.834.976	2.799.512.169.915
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.197.297.112.303	856.313.563.065
Chi phí nhân công	152.684.553.077	235.279.488.104
Chi phí khấu hao và hao mòn	135.821.989.595	225.115.727.786
Chi phí nguyên vật liệu	-	422.250.661.501
Chi phí khác	50.636.689.470	36.849.197.414
TỔNG CỘNG	<u>6.706.860.179.421</u>	<u>4.575.320.807.785</u>

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty và các công ty con trong kỳ là 20% thu nhập chịu thuế (2017: 20%, ngoại trừ Công ty Cổ phần Vinpearlland - Chi nhánh Nha Trang áp dụng mức thuế suất ưu đãi là 10% và Công ty Cổ phần Vinpearlland - Chi nhánh Phú Quốc được hưởng ưu đãi thuế TNDN với thuế suất ưu đãi 10% trong 15 năm đầu tiên kể từ khi có doanh thu, được miễn thuế thu nhập trong vòng 4 năm kể từ năm đầu tiên có lợi nhuận chịu thuế và giảm 50% cho 9 năm tiếp theo).

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

33.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 (Chưa kiểm toán)</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	2.041.130.232.627	206.724.796.873
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(223.574.514.404)	(3.352.311.169)
TỔNG CỘNG	<u>1.817.555.718.223</u>	<u>203.372.485.704</u>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

33.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành (tiếp theo)

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 (Chưa kiểm toán)</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	9.974.343.629.470	1.271.788.840.380
Thuế TNDN tính theo thuế suất của Công ty	1.994.868.725.894	254.357.768.076
Lỗ của các công ty con	17.648.925.398	80.764.509.756
Lỗ hoạt động khác không bù trừ với hoạt động bất động sản	35.847.812.616	399.677.156
Điều chỉnh ưu đãi thuế TNDN	-	(16.644.271.937)
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN do ghi nhận thừa năm trước		(21.964.379.758)
Ảnh hưởng của các mức thuế suất khác nhau áp dụng cho các công ty con	-	(26.757.478.270)
Ảnh hưởng của các giao dịch mua bán, chuyển nhượng cổ phần trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	(214.170.613.848)	(46.709.608.327)
Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại từ chênh lệch đánh giá lại giá trị tài sản công ty con do sáp nhập	(208.838.241.273)	-
Chênh lệch giá vốn hàng bán giữa báo cáo tài chính riêng và báo cáo tài chính hợp nhất phát sinh từ các giao dịch mua bán, sáp nhập	172.356.757.794	1.783.266.988
Điều chỉnh thuế TNDN của các công ty con	12.951.426.234	-
Phần lãi trong công ty liên kết	(38.247.615)	(29.911.873.624)
Lợi thế thương mại phân bổ trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	12.251.770.772	6.938.456.093
Lỗ năm trước chuyển sang	(19.903.583.316)	(2.789.918.822)
Điều chỉnh khác	14.580.985.567	3.906.338.373
Chi phí thuế TNDN	1.817.555.718.223	203.372.485.704

33.2 Thuế TNDN hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

33.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

Đơn vị tính: VND

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 (Chưa kiểm toán)</i>
<i>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</i>				
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	8.668.027.234	-	8.668.027.234	-
Chi phí trích trước và doanh thu chưa thực hiện	13.313.977.949	7.939.927.647	6.256.768.577	405.000.000
Chênh lệch từ chi phí bán hàng chưa được khấu trừ	7.975.934.688	7.763.011.588	212.923.100	2.947.311.169
Chênh lệch từ việc ghi nhận doanh thu một lần của hợp đồng thuê dài hạn	23.639.595.821	24.041.041.601	(401.445.780)	-
Chênh lệch từ đánh giá lại giá trị tài sản tại ngày mua công ty con (Thuyết minh số 4)	42.858.004.819	-	-	-
Chênh lệch từ đánh giá lại giá trị tài sản công ty con do sáp nhập	208.838.241.273	-	208.838.241.273	-
<i>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại thuần</i>	<u>305.293.781.784</u>	<u>39.743.980.836</u>		
<i>Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ</i>			<u>223.574.514.404</u>	<u>3.352.311.169</u>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Lỗi chuyển sang từ năm trước

Công ty và các công ty con được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty và các công ty con có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 1.965.953.169.977 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 1.602.149.409.988 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Đơn vị tính: VND

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế	Đã chuyển lỗ đến ngày 30 tháng 6 năm 2018	Giảm do thanh lý công ty con	Chưa chuyển lỗ tại ngày 30 tháng 6 năm 2018
2013	2018	5.902.209.404	(5.902.209.404)	-	-
2014	2019	111.808.271.822	(111.808.271.822)	-	-
2015	2020	119.299.957.217	(30.284.548.906)	(89.015.408.311)	-
2016	2021	1.229.536.437.830	(95.432.372.313)	(345.579.660.004)	788.524.405.513
2017	2022	700.673.569.040	(5.558.517.444)	(646.359.466.573)	48.755.585.023
Giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	2023	1.133.276.962.265	-	(4.603.782.824)	1.128.673.179.441
TỔNG CỘNG		<u>3.300.497.407.578</u>	<u>(248.985.919.889)</u>	<u>(1.085.558.317.712)</u>	<u>1.965.953.169.977</u>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ này và kỳ trước bao gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND	
			Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2018	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 (Chưa kiểm toán)
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác kinh doanh phải thu	2.825.248.594.942	-
		Chia sẻ từ hợp đồng hợp tác kinh doanh đã thu	(496.902.838.349)	-
		Chuyển tiền cho mục đích đầu tư và chuyển nhượng cổ phần	15.297.628.717.638	4.033.661.008.000
		Nhận chuyển nhượng cổ phần phải trả	(3.316.599.717.638)	(4.386.006.520.000)
		Nhận tiền cho mục đích đầu tư và chuyển nhượng cổ phần	(5.767.222.428.000)	-
		Nhận tiền góp vốn	(9.500.000.000.000)	-
		Giảm phần vốn góp do chia tách công ty	1.568.884.500.000	-
		Nhận gốc vay	(3.223.534.593.021)	(3.521.050.550.000)
		Trả gốc vay	4.723.534.593.021	2.093.000.000.000
		Cổ tức phải trả	(4.846.100.000.000)	-
		Cổ tức đã trả bằng tiền	890.100.000.000	-
		Cổ tức đã trả bằng cổ phiếu	3.956.000.000.000	-
		Chuyển tiền vào tài khoản quản lý dòng tiền tập trung	30.457.362.078.657	2.270.937.299.923
		Nhận lại tiền từ tài khoản quản lý dòng tiền tập trung	(30.181.495.676.741)	(2.277.571.611.301)
		Cho vay phải thu	1.238.891.070.118	679.000.000.000
		Thu hồi khoản cho vay	(1.238.891.070.118)	(2.454.000.000.000)
		Thu hộ tiền thanh toán mua nhà phải trả	(617.784.821.939)	-
		Thu hộ tiền thanh toán mua nhà đã trả	1.758.346.847.240	-
		Lãi vay phải trả	(101.979.556.698)	(186.666.017.710)
Lãi vay đã trả	91.097.840.798	-		
Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Vincom ("Công ty Xây dựng Vincom")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận gốc vay	(1.700.000.000.000)	-
		Trả gốc vay	140.000.000.000	-
		Chi phí tư vấn quản lý dự án phải trả	(199.182.574.096)	-
		Chi phí tư vấn quản lý dự án đã trả	188.965.282.061	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ này và kỳ trước bao gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND	
			Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2018	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 (Chưa kiểm toán)
Công ty Xavinco	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận gốc vay Trả gốc vay	(759.500.000.000) 45.500.000.000	(970.000.000.000) 20.000.000.000
Công ty TNHH Xalivico ("Công ty Xalivico")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận gốc vay Trả gốc vay	(254.000.000.000) 4.000.000.000	(255.000.000.000) -
Công ty TNHH Phát triển Công Viên Trung Tâm ("Công ty Công Viên Trung Tâm")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận gốc vay Trả gốc vay Lãi vay phải trả	(635.000.000.000) 1.170.000.000.000 (56.921.217.661)	(450.000.000.000) - (4.112.500.000)
Công ty Vicentra (trước ngày sáp nhập) (Thuyết minh số 18.2)	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay phải thu Thu hồi khoản cho vay Nhận gốc vay Trả gốc vay Đặt cọc cho mục đích đầu tư Chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác kinh doanh phải thu Chia sẻ từ hợp đồng hợp tác kinh doanh đã thu Lãi vay đã trả Thu hộ thanh lý hợp đồng mua bán phải trả Thu hộ thanh lý hợp đồng mua bán đã trả	2.000.000.000.000 (2.000.000.000.000) (6.165.000.000.000) 4.429.224.109.589 1.300.000.000.000 2.886.282.950.000 (1.317.928.594.000) 53.610.277.777 (277.009.389.260) 280.970.000.633	- - - - - - - - -
Công ty Thời Đại	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc cho mục đích đầu tư và mua cổ phần Thu hồi đặt cọc cho mục đích đầu tư Lãi vay đã thu Lãi vay phải thu Các khoản thu hộ phải thu	200.000.000.000 (200.000.000.000) 20.486.786.587 (83.076.944.444) 97.792.952.333	- - - - -

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ này và kỳ trước bao gồm:

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Cho giai đoạn tài chính	Cho giai đoạn tài chính sáu
			sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2018	tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 (Chưa kiểm toán)
Công ty TNHH MTV Vinschool ("Công ty Vinschool")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Tiền chuyển nhượng tài sản đã thu	(914.441.049.922)	-
		Tiền chuyển nhượng tài sản phải thu	914.441.049.922	-
		Nhận đặt cọc chuyển nhượng tài sản	(200.000.000.000)	-
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec ("Công ty Vinmec")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc chuyển nhượng tài sản	(200.000.000.000)	-
		Thu hồi khoản cho vay	(170.000.000.000)	-
Công ty Vincommerce	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận gốc vay	(3.280.000.000.000)	-
		Trả gốc vay	3.280.000.000.000	-
		Thu hồi khoản cho vay	(510.000.000.000)	-
		Chuyển nhượng cổ phần phải trả	(2.000.000.000.000)	-
		Chuyển nhượng cổ phần đầu tư đã trả	2.000.000.000.000	-
		Chi phí mua hàng hóa phải trả	(1.458.573.773.475)	(620.758.232.306)
Chi phí mua hàng hóa đã trả	970.204.520.244	598.811.993.032		
Công ty TNHH Sản xuất và Kinh doanh Vinfast ("Công ty TNHH Vinfast")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận gốc vay	(13.714.000.000.000)	-
		Trả gốc vay	1.714.000.000.000	-
		Lãi vay phải trả	(125.907.945.205)	-
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận gốc vay	(590.000.000.000)	(180.000.000.000)
		Trả gốc vay	590.000.000.000	351.000.000.000
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	(163.000.000.000)	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ này và kỳ trước bao gồm:

			<i>Đơn vị tính: VND</i>	
			<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 (Chưa kiểm toán)</i>
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc ("Công ty Du lịch Phú Quốc")	Công ty liên kết của công ty mẹ	Trả gốc vay Lãi vay phải trả Lãi vay đã trả	- - 148.701.749.999	257.000.000.000 (69.117.027.778) -
Công ty Sài Đồng	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc cho mục đích đầu tư và mua cổ phần Phí dịch vụ điện nước phải trả Phí dịch vụ điện nước đã trả Trả gốc vay	200.257.600.000 (186.880.810.558) 168.392.321.420 -	- - - 855.844.385.803
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long ("Công ty BĐS Thăng Long")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay phải thu	70.000.000.000	-
Công ty Ngôi sao Phương Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả gốc vay Lãi vay đã trả Lãi vay phải trả Trả tiền mua cổ phần	510.000.000.000 81.098.422.223 (1.356.250.000) 81.743.910.000	5.000.000.000 - (21.228.336.111) -
Công ty Tân Liên Phát (trước ngày sáp nhập Công ty)	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả gốc vay Cho vay phải thu Thu hồi khoản cho vay	- 3.000.000.000.000 (200.000.000.000)	900.000.000.000 - -
Bà Hoàng Bạch Dương	Chủ tịch Hội đồng thành viên của công ty con	Đặt cọc cho mục đích nhận chuyển nhượng cổ phần Thu hồi tiền đặt cọc	1.104.000.000.000 (1.104.000.000.000)	- -
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 VinAcademy	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận tiền bán cổ phần Trả gốc vay	(83.464.147.000) 121.500.000.000	- -

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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.

Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và Công ty Vicentra, công ty trong cùng Tập đoàn, cho mục đích phát triển các dự án bất động sản Vinhomes Riverside The Harmony 2, Vinhomes Imperia Hải Phòng, Vinhomes Dragon Bay và Vinhomes Golden River. Theo đó, Công ty sẽ nhận được một phần lợi nhuận trước thuế từ các dự án này.

Số dư các khoản phải thu, phải trả (ngoại trừ các khoản vay và cho vay) tại ngày 30 tháng 6 năm 2018 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 (31 tháng 12 năm 2017: Không), 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2018 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018 VND</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017 VND</i>
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 7.1)</i>				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Chuyển nhượng cổ phần phải thu	-	9.822.251.781.478
		Phải thu phí quản lý	15.543.897.237	-
		Phải thu từ doanh thu cho thuê và các dịch vụ liên quan	33.439.558.534	-
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ doanh thu cho thuê	119.554.798.154	1.587.730.744
		Phải thu khác	21.589.025.543	-
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ phải thu	68.535.235.998	-
Công ty Ngôi sao Phương Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chuyển nhượng cổ phần phải thu	-	32.665.960.000
Công ty Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ doanh thu chia sẻ từ dịch vụ giáo dục và các dịch vụ liên quan	16.627.279.061	6.025.154.038
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác	56.425.148.005	8.540.717.820
			331.714.942.532	9.871.071.344.080
<i>Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 7.2)</i>				
Công ty Vincommerce	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước tiền mua hàng hóa	83.277.252.109	6.040.636.752
		Trả trước khác	-	3.520.314.840
Quý Thiện Tâm	Tổ chức cùng chủ sở hữu	Ứng trước chi phí từ thiện	1.066.579.317	92.448.663.563
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Trả trước khác cho người bán	6.149.275.462	6.066.967.561
			90.493.106.888	108.076.582.716

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2018 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 như sau: (tiếp theo)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018 VND</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017 VND</i>
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 9)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích đầu tư	7.900.000.000.000	-
		Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác kinh doanh	2.328.345.756.593	-
		Phải thu theo chương trình quản lý dòng tiền tập trung	543.522.800.512	53.070.861.526
		Lãi vay phải thu	32.689.569.017	-
		Phải thu khác	123.142.542.143	-
Công ty Thời Đại	Công ty trong cùng Tập đoàn	Các khoản thu hộ phải thu	97.792.952.333	-
		Lãi vay phải thu	46.022.456.866	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác	22.696.182.366	92.304.882.303
			11.094.212.259.830	145.375.743.829
Tài sản ngắn hạn khác (Thuyết minh số 13)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích đầu tư và mua cổ phần	3.315.029.000.000	-
		Công ty Sài Đồng	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc cho mục đích mua cổ phần
			3.515.286.600.000	-
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 và mua cổ phần	766.000.000.000	-
			766.000.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2018 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 như sau: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2018 VND	Ngày 31 tháng 12 năm 2017 VND
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 20.1)				
Công ty Vincommerce	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ và mua hàng hóa phải trả	196.810.000.288	92.832.889.672
		Phải trả khác	-	1.241.743.487
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phí dịch vụ quản lý phải trả và phải trả khác	234.239.031.737	47.008.017.582
Công ty Cần Giờ	Công ty trong cùng Tập đoàn (trước ngày trở thành công ty con)	Nhận chuyển nhượng cổ phần phải trả	-	81.743.910.000
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải trả khác	160.529.893.163	72.578.765.411
			591.578.925.188	295.405.326.152
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 22)				
Công ty Du lịch Phú Quốc	Công ty liên kết của Công ty mẹ	Lãi vay phải trả	-	148.701.749.999
Công ty Xavinco	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	77.615.498.099	47.825.361.113
Công ty Ngôi sao Phương Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	-	79.742.172.223
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Lãi vay phải trả	219.996.575.343	64.190.805.600
Công ty Vicentra	Công ty trong cùng Tập đoàn (trước ngày sáp nhập)	Lãi vay phải trả	-	50.854.999.999
Công ty Công Viên Trung Tâm	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	77.202.831.056	-
Công ty TNHH VinFast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	125.907.945.205	-
Các công ty khác trong Tập đoàn		Chi phí phải trả ngắn hạn khác	57.614.155.023	93.085.319.455
			558.337.004.726	484.400.408.389

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2018 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 như sau: (tiếp theo)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018 VND</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017 VND</i>
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 24)				
Công ty Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc chuyển nhượng dự án	200.000.000.000	-
Công ty Vinmec	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc chuyển nhượng dự án	200.000.000.000	-
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc hợp tác đầu tư	1.922.000.000.000	188.000.000.000
		Phải trả khác	50.710.600.591	-
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Khoản chi hộ phải trả	171.117.951.582	-
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải trả khác	23.531.457.935	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải trả khác	48.946.944.030	51.877.529.077
			2.616.306.954.138	239.877.529.077
Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 24)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc hợp tác đầu tư	4.500.000.000.000	-
			4.500.000.000.000	-

13/11/2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Chi tiết các khoản cho vay tại ngày 30 tháng 6 năm 2018:

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Chi tiết các khoản đi vay tại ngày 30 tháng 6 năm 2018:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
Công ty TNHH VinFast	Công ty trong cùng Tập đoàn	12.000.000.000.000	8%	Tháng 5 năm 2019	Không có
Công ty Xavinco	Công ty trong cùng Tập đoàn	2.081.000.000.000	8%	Tháng 5 năm 2019	Không có
Công ty Công Viên Trung Tâm	Công ty trong cùng Tập đoàn	714.000.000.000	8%	Tháng 7 năm 2018	Không có
		1.065.000.000.000	8%	Tháng 4 năm 2019	Không có
Công ty Xalivico	Công ty trong cùng Tập đoàn	30.000.000.000	8%	Tháng 4 năm 2019	Không có
Công ty Xây dựng Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	250.000.000.000	8%	Tháng 8 năm 2018	Không có
		1.560.000.000.000	8%	Tháng 5 năm 2019	Không có
		17.700.000.000.000			

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

34.5 Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2018 đến 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2017 đến 30 tháng 6 năm 2017</i>
Lương	7.298.601.654	-
TỔNG CỘNG	<u>7.298.601.654</u>	<u>-</u>

Trong giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2017, các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc của Công ty không nhận lương tại Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

35. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 (Chưa kiểm toán)</i>
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	8.038.523.026.040	1.007.224.975.015
Điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	-	-
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	8.038.523.026.040	1.007.224.975.015

	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 (Trình bày lại)</i>
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.921.480.077	200.000.000
Ảnh hưởng của cổ tức bằng cổ phiếu phát hành trong tháng 2 năm 2018 (*)	400.000.000	400.000.000
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.321.480.077	600.000.000

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 (Chưa kiểm toán)</i>
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	3.463	1.679

(*) 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 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). Sau đó, vào ngày 1 tháng 2 năm 2018, Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 18 phê duyệt tăng vốn điều lệ của Công ty.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Công ty và các công ty con không trình bày báo cáo theo bộ phận cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 do Công ty và các công ty con chỉ còn một bộ phận cần báo cáo trong kỳ là bộ phận kinh doanh bất động sản chiếm tỷ lệ trọng yếu trên tổng tài sản, tổng doanh thu và kết quả kinh doanh của Công ty và các công ty con.

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

37. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Cam kết thuê hoạt động

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
Đến 1 năm	348.630.994.054	48.063.593.847
Trên 1 đến 5 năm	279.944.345.558	225.526.669.666
Trên 5 năm	<u>1.753.111.157.650</u>	<u>1.816.537.846.789</u>
TỔNG CỘNG	<u>2.381.686.497.262</u>	<u>2.090.128.110.302</u>

Cam kết cho thuê hoạt động

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
Đến 1 năm	175.004.293.598	39.430.125.966
Trên 1 đến 5 năm	69.211.506.081	77.521.104.378
Trên 5 năm	<u>410.490.933.510</u>	<u>422.257.194.540</u>
TỔNG CỘNG	<u>654.706.733.189</u>	<u>539.208.424.884</u>

Theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh trong tháng 2 năm 2012 giữa Công ty Hoàng Gia và Công ty Cổ phần Đầu tư Thiên Hương ("Công ty Thiên Hương") về việc khai thác cầu phần trường học thuộc Dự án Vinhomes Royal City, Công ty sẽ được nhận phần chia doanh thu của Công ty Thiên Hương được tính bằng 15% doanh thu và có thể điều chỉnh theo thỏa thuận. Thời hạn thực hiện các hợp đồng Hợp tác kinh doanh này là từ tháng 2 năm 2012 đến hết tháng 8 năm 2043.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Cam kết cho thuê tài chính

Công ty Sinh Thái, một công ty con, đã cho Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam thuê trung tâm thương mại tại Dự án Vincom Quang Trung và Dự án Vincom Lê Văn Việt theo các hợp đồng thuê. Trong tháng 10 năm 2017, một số điều khoản trong các hợp đồng thuê giữa Công ty Sinh Thái và Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam đã được điều chỉnh. Theo đó, các hợp đồng thuê này được phân loại là thuê tài chính. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2018, giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo các hợp đồng thuê này được trình bày như sau:

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2018		Ngày 31 tháng 12 năm 2017		Giá trị hiện tại của khoản thanh toán	Giá trị hiện tại của khoản thanh toán
	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu	Lãi thuê tài chính	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu	Lãi thuê tài chính		
Từ 1 năm trở xuống	19.451.635.857	2.387.447.095	17.064.188.762	19.451.635.857	1.422.474.881	18.029.160.976
Từ 1-5 năm	84.614.615.981	38.760.622.132	45.853.993.849	83.155.743.291	35.894.216.874	47.261.526.417
Trên 5 năm	555.941.415.908	499.304.800.365	56.636.615.543	571.989.015.492	513.493.418.320	58.495.597.172
TỔNG CỘNG	660.007.667.746	540.452.869.592	119.554.798.154	674.596.394.640	550.810.110.075	123.786.284.565

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

Công ty đã ký kết một số hợp đồng liên quan đến việc triển khai các dự án bất động sản, bao gồm: Dự án Vinhomes Green Bay, Dự án Vinhomes Metropolis, Dự án Vinhomes Central Park, Dự án Vinhomes Golden River, Dự án VinCity Gia Lâm và Dự án VinCity Park. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 30 tháng 6 năm 2018 ước tính là 7.358 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 ước tính là 3.936 tỷ VND).

Như đã trình bày ở Thuyết minh số 13, vào ngày 22 tháng 2 năm 2018, Công ty đã ký kết Thỏa thuận Hợp tác Phát triển dự án và các Hợp đồng chuyển nhượng dự án với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ, để nhận chuyển nhượng quyền phát triển một số dự án bất động sản. Tổng giá trị đặt cọc tối đa là 1.635 tỷ VND theo Thỏa thuận Hợp tác Phát triển dự án và tổng giá trị chuyển nhượng ước tính theo các Hợp đồng chuyển nhượng dự án là 2.621 tỷ VND. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2018, Công ty còn phải thanh toán 817,5 tỷ VND cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP theo quy định của Thỏa thuận Hợp tác phát triển dự án và 1.760 tỷ VND theo các hợp đồng chuyển nhượng dự án.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Như đã trình bày ở Thuyết minh số 9, vào ngày 10 tháng 12 năm 2017, Công ty đã ký kết Hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh với một đối tác doanh nghiệp để đầu tư, xây dựng và kinh doanh Dự án VinCity New Saigon và Dự án VinOffice New Saigon với tổng mức góp vốn là 13.950 tỷ VND. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2018, công ty đã thanh toán khoản tiền là 9.000 tỷ VND cho đối tác doanh nghiệp này. Theo đó, Công ty còn phải thanh toán tối đa là 4.950 tỷ VND cho đối tác doanh nghiệp này.

Như đã trình bày ở Thuyết minh số 13, 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 hai công ty con trong cùng Tập đoàn, với tổng giá phí là 1.870 tỷ VND. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2018, Công ty còn phải thanh toán tối đa là 1.570 tỷ VND cho Tập đoàn Vingroup - Công ty CP. Các Hợp đồng chuyển nhượng sẽ được hoàn tất sau khi các điều kiện tiên quyết được nêu trong các Hợp đồng này được hoàn thành.

Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 23 tháng 11 năm 2017 giữa Công ty Hoàng Gia và một đối tác doanh nghiệp, Công ty cam kết sẽ góp 100% vốn đầu tư cho một dự án bất động sản tiềm năng tại Hà Nội. Tổng giá trị vốn đầu tư ước tính là 790 tỷ VND, khoản cam kết còn lại mà Công ty phải chi trả theo Hợp đồng này tại ngày 30 tháng 6 năm 2018 là 782 tỷ VND. Dự án này sẽ bắt đầu xây dựng trong vòng 2 năm, tính từ ngày Công ty nhận được mặt bằng từ bên đối tác. Theo thỏa thuận này, sau khi dự án hoàn thành, Công ty sẽ được quyền quản lý và vận hành một phần tài sản của dự án.

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

Công ty và các công ty con đã ký kết một số thỏa thuận ba (3) bên với các khách hàng mua căn hộ, biệt thự tại một số dự án, bao gồm: Dự án Vinhomes Metropolis, Dự án Vinhomes Central Park, Dự án Vinhomes Green Bay, Dự án Vinhomes Thăng Long, Dự án Vinhomes Times City, Dự án Vinhomes Royal City và Dự án Vinhomes Riverside và một số ngân hàng cho các khách mua căn hộ này. Theo các thỏa thuận này, Công ty và các công ty con sẽ chi trả hộ khách hàng phần lãi suất của các hợp đồng tín dụng giữa khách hàng và ngân hàng trong thời hạn quy định bởi thỏa thuận.

Cam kết bảo lãnh cho khoản vay của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

Công ty đã nhận bảo lãnh cho các nghĩa vụ của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP đối với các bên cho vay liên quan đến một khoản vay hợp vốn mà Tập đoàn Vingroup - Công ty CP vay từ các định chế tài chính nước ngoài với tổng kim ngạch vay lên đến 300 triệu USD trong thời hạn 60 tháng. Số dư khoản vay được bảo lãnh này tại ngày 30 tháng 6 năm 2018 là 277,5 triệu USD.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

38. CHI TIẾT BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 (Chưa kiểm toán)</i>
<i>Mã số 02. Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)</i>		
Khấu hao và hao mòn	74.563.135.735	190.423.447.322
Phân bổ lợi thế thương mại (Thuyết minh số 19)	61.258.853.860	34.692.280.464
TỔNG CỘNG	135.821.989.595	225.115.727.786
<i>Mã số 05 – Lãi từ hoạt động đầu tư</i>		
Lãi từ hoạt động hợp tác kinh doanh	5.711.531.544.942	-
Thu nhập từ thanh lý các khoản đầu tư (Thuyết minh số 28.2 và Thuyết minh số 30)	1.006.528.811.619	233.548.041.635
Thu nhập lãi tiền gửi, tiền cho vay, đặt cọc (Thuyết minh số 28.2)	586.194.006.273	239.352.105.613
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	52.895.982.201	-
Thu nhập từ cổ tức	14.011.848.183	-
Lợi nhuận được chia từ công ty liên kết (Thuyết minh số 18.1)	191.238.076	149.559.368.118
TỔNG CỘNG	7.371.353.431.294	622.459.515.366
<i>Mã số 23 – Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác</i>		
Tiền chi cho vay	(12.552.891.070.118)	(7.077.000.000.000)
Tiền gửi vào ngân hàng có kỳ hạn trên 3 tháng	(278.124.469.422)	-
TỔNG CỘNG	(12.831.015.539.540)	(7.077.000.000.000)
<i>Mã số 25 – Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)</i>		
Tiền chi mua, góp vốn vào công ty con và đơn vị khác	(18.707.379.448.344)	(3.469.299.732.640)
Chuyển tiền hợp tác kinh doanh	(13.200.000.000.000)	-
Đặt cọc để mua cổ phiếu và phần vốn góp của các đơn vị khác	(6.512.970.463.363)	-
Đặt cọc mua dự án	(1.555.000.000.000)	-
Tiền chi trả cổ tức cho cổ đông cũ của Công ty Quản lý Vinhomes trước thời điểm sáp nhập	(934.675.000.000)	-
Đặt cọc để hợp tác phát triển dự án	(817.500.000.000)	-
TỔNG CỘNG	(41.727.524.911.707)	(3.469.299.732.640)
<i>Mã số 26 – Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</i>		
Tiền thu do nhượng bán các khoản đầu tư, sau khi trừ số dư tiền tại các công ty này	16.844.154.300.144	6.408.829.200
Thu lại tiền đặt cọc cho mục đích mua cổ phần của đơn vị khác	4.980.000.000.000	-
Nhận đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng tài sản dài hạn khác	400.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	22.224.154.300.144	6.408.829.200

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Vào ngày 2 tháng 7 năm 2018, Công ty và các công ty con đã hoàn tất việc mua 100% cổ phần trong một công ty có dự án sân golf từ các cá nhân với giá chuyển nhượng là 1.205 tỷ VND. Theo đó, Công ty này trở thành công ty con của Công ty.

Trong tháng 7, Công ty đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng toàn bộ Dự án Khu Đô thị Hàm Nghi - Vinhomes New Center (tên trước đây là dự án VinCity Hà Tĩnh) từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP với giá trị chuyển nhượng là 105,3 tỷ đồng;

Vào ngày 30 tháng 7 năm 2018, Hội đồng Quản trị của Công ty đã thông qua phương án trả cổ tức bằng cổ phiếu. Theo đó, Công ty dự kiến phát hành gần 670 triệu cổ phiếu mới để trả cổ tức thông qua phương thức thực hiện quyền. Tỷ lệ thực hiện quyền là 1.000:250 cho các cổ đông hiện hữu tại ngày chốt danh sách (mỗi cổ đông hiện hữu sở hữu 1.000 cổ phần được nhận cổ tức bằng 250 cổ phần); và

Vào ngày 9 tháng 8 năm 2018, Công ty đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp trong Công ty Xây dựng Vincom từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP với giá trị chuyển nhượng là 250 tỷ đồng. Theo đó, Công ty Xây dựng Vincom trở thành công ty con của Công ty.

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



Phùng Thị Bích Hồng
Người lập



Bùi Thị Hà
Kế toán trưởng



Lê Thị Hải Yến
Giám đốc tài chính

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2018