

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

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018



**Building a better
working world**

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

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3 - 4
Báo cáo kiểm toán độc lập	5 - 6
Bảng cân đối kế toán riêng	7 - 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	11 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	13 - 80

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 26, được cấp ngày 6 tháng 3 năm 2019.

Hoạt động chính trong năm 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, cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, dịch vụ tư vấn, thiết kế, giám sát và quản lý xây dựng.

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 năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Nguyễn Diệu Linh	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 28 tháng 2 năm 2019
Ông Phạm Nhật Vượng	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
		Miễn nhiệm ngày 28 tháng 2 năm 2019
Bà Mai Hương Nội	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Ông Nguyễn Việt Quang	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Bà Cao Thị Hà An	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Ông Varun Kapur	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Ông Mueen Uddeen	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Ông Phạm Thiếu Hoa	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Bà Nguyễn Mai Hoa	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018

BAN KIỂM SOÁT

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

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

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

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Bà Lưu Thị Ánh Xuân	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 28 tháng 2 năm 2019
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 28 tháng 2 năm 2019
Bà Nguyễn Thị Thu Hoài	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 23 tháng 2 năm 2018
Ông Douglas John Farrell	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Bà Nguyễn Ngọc Thúy Linh	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 4 tháng 6 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	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Ông Phạm Thiếu Hoa	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Bà Phí Thị Thục Nga	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Bà Mai Thu Thủy	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 8 tháng 6 năm 2018
Ông Nguyễn Văn Trai	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Ông Phạm Văn Khương	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 1 tháng 6 năm 2018
Bà Đào Thị Thiên Hương	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 1 tháng 10 năm 2018
		Bổ nhiệm ngày 10 tháng 1 năm 2019

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty:

- ▶ trong giai đoạn 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;
- ▶ từ ngày 12 tháng 6 năm 2018 tới ngày 5 tháng 3 năm 2019 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;
- ▶ từ ngày 6 tháng 3 năm 2019 đến ngày lập báo cáo này là Bà Nguyễn Diệu Linh, Chủ tịch Hội đồng Quản trị, Bà Lưu Thị Ánh Xuân, Tổng Giám đốc và Ông Nguyễn Văn Trai, Phó Tổng Giám đốc.

Bà Lê Thị Hải Yến, Giám đốc Tài chính Kế toán, được người đại diện theo pháp luật của Công ty ủy quyền ký báo cáo tài chính của Công ty theo Giấy ủy quyền số 010/2019/GUQ-TGD-VH ngày 6 tháng 3 năm 2019.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Vinhomes

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng 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. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 26 tháng 3 năm 2019.

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 (tiếp theo)

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

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



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Lê Thị Hải Yến
Giám đốc Tài chính Kế toán

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 26 tháng 3 năm 2019



Building a better
working world

Ernst & Young Vietnam Limited
8th Floor, CornerStone Building
16 Phan Chu Trinh Street
Hoan Kiem District
Hanoi, S.R. of Vietnam

Tel : + 84 24 3831 5100
Fax: + 84 24 3831 5090
ey.com

Số tham chiếu: 60871645/20331603

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 riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty"), tên trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội, được lập ngày 26 tháng 3 năm 2019 và được trình bày từ trang 7 đến trang 80, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.



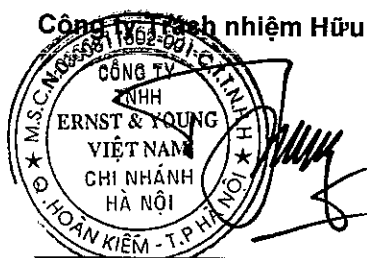
Building a better
working world

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất này và báo cáo kiểm toán độc lập của chúng tôi đề ngày 26 tháng 3 năm 2019 đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần.

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

Công ty TNHH dịch vụ Ernst & Young Việt Nam



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

Nguyễn Hoàng Linh
Kiểm toán viên
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 3835-2016-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 26 tháng 3 năm 2019

BẢNG CÂN ĐỐI KÊ TOÁN RIÊNG
ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		67.151.732.538.935	11.947.686.826.096
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	1.032.920.893.977	473.221.202.726
111	1. Tiền		547.827.322.189	229.984.832.159
112	2. Các khoản tương đương tiền		485.093.571.788	243.236.370.567
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		543.306.657.798	-
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	543.306.657.798	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		49.230.108.047.834	11.110.791.395.609
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	17.641.321.436.935	10.684.882.751.065
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	1.040.693.225.917	182.684.817.722
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	23.257.439.663	191.999.942.002
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	30.545.236.550.493	67.267.554.125
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(20.400.605.174)	(16.043.669.305)
140	IV. Hàng tồn kho	11	10.747.630.525.472	127.220.706.982
141	1. Hàng tồn kho		10.908.985.960.060	127.220.706.982
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(161.355.434.588)	-
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		5.597.766.413.854	236.453.520.779
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	325.549.897.270	4.862.951.921
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	20	37.596.964.460	35.012.101.873
155	3. Tài sản ngắn hạn khác	13	5.234.619.552.124	196.578.466.985

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		71.491.650.116.607	13.043.630.332.920
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		9.950.725.065	5.128.683.218
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn		-	3.257.497.661
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	9.950.725.065	1.871.185.557
220	II. Tài sản cố định		63.898.649.131	1.204.261.364.278
221	1. Tài sản cố định hữu hình	14	36.407.226.707	1.198.373.384.050
222	Nguyên giá		65.182.646.284	1.288.973.307.066
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(28.775.419.577)	(90.599.923.016)
227	2. Tài sản cố định vô hình		27.491.422.424	5.887.980.228
228	Nguyên giá		48.393.731.812	6.646.445.807
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(20.902.309.388)	(758.465.579)
230	III. Bất động sản đầu tư	15	3.281.849.564.058	163.038.247.202
231	1. Nguyên giá		3.425.793.153.076	196.220.103.796
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(143.943.589.018)	(33.181.856.594)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		382.857.346.700	15.282.099.346
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	17	382.857.346.700	15.282.099.346
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	18	65.884.075.729.376	11.651.058.514.300
251	1. Đầu tư vào công ty con	18.1	65.477.666.564.869	9.905.433.104.300
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	18.2	356.409.164.507	1.695.625.410.000
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		1.869.018.102.277	4.861.424.576
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	143.981.363.283	-
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	32.3	181.282.580.508	4.861.424.576
268	3. Tài sản dài hạn khác	13	1.543.754.158.486	-
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		138.643.382.655.542	24.991.317.159.016

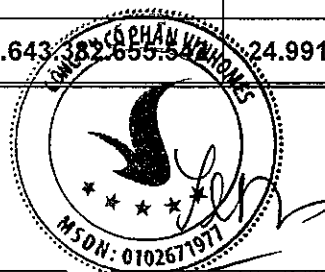
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2018

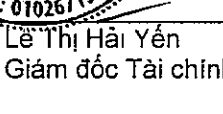
Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		99.093.655.885.007	17.749.068.936.237
310	I. Nợ ngắn hạn		31.106.665.156.958	12.274.004.394.586
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19.1	1.628.351.728.125	548.974.545.412
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19.2	5.508.078.040.354	179.720.881.585
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	1.014.674.955.018	43.260.650.737
314	4. Phải trả người lao động		-	324.659.886
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	3.938.134.096.992	1.304.386.713.885
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	22	438.783.693.080	6.615.841.241
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	23	8.598.703.065.913	567.721.101.840
320	8. Vay ngắn hạn	24	9.979.939.577.476	9.623.000.000.000
330	II. Nợ dài hạn		67.986.990.728.049	5.475.064.541.651
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	21	1.776.533.843.498	-
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	22	1.460.577.430.887	-
337	3. Phải trả dài hạn khác		-	4.451.059.853
338	4. Vay dài hạn	24	64.608.324.468.532	5.414.121.466.418
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn	25	141.554.985.132	56.492.015.380
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		39.549.726.770.535	7.242.248.222.779
410	I. Vốn chủ sở hữu	26	39.549.726.770.535	7.242.248.222.779
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		33.495.139.180.000	2.000.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		33.495.139.180.000	2.000.000.000.000
421	2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		6.054.587.590.535	5.242.248.222.779
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		238.950.089.595	3.429.835.390.784
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		5.815.637.500.940	1.812.412.831.995
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		138.643.385.655.544	24.991.317.159.016


Phùng Thị Bích Hồng
Người lập


Bùi Thị Hà
Kế toán trưởng




Lê Thị Hải Yến
Giám đốc Tài chính Kế toán

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 26 tháng 3 năm 2019

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	16.762.373.976.370	11.007.644.538.247
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	27.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	16.762.373.976.370	11.007.644.538.247
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	28	(12.354.778.271.565)	(6.962.836.565.920)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		4.407.595.704.805	4.044.807.972.327
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27.2	15.375.224.418.194	85.191.392.410
22	7. Chi phí tài chính	29	(4.369.044.441.593)	(831.218.743.685)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu		(4.364.935.741.972)	(830.847.132.323)
25	8. Chi phí bán hàng	30	(489.615.546.304)	(874.294.692.266)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	(465.455.714.987)	(185.730.665.237)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		14.458.704.420.115	2.238.755.263.549
31	11. Thu nhập khác		52.632.354.918	12.892.183.545
32	12. Chi phí khác		(121.268.645.100)	(7.252.176.917)
40	13. (Lỗ)/Lợi nhuận khác		(68.636.290.182)	5.640.006.628
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		14.390.068.129.933	2.244.395.270.177
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	32.2	(2.587.433.570.363)	(432.936.660.011)
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	32.3	170.043.387.074	954.221.829
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		11.972.677.946.644	1.812.412.831.995


Phùng Thị Bích Hồng
Người lập


Bùi Thị Hà
Kế toán trưởng


Lê Thị Hải Yến
Giám đốc Tài chính Kế toán

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 26 tháng 3 năm 2019

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		14.390.068.129.933	2.244.395.270.177
	Điều chỉnh cho các khoản			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình	31	89.398.507.871	52.127.087.719
03	(Hoàn nhập dự phòng)/Các khoản dự phòng		(20.781.957.922)	27.479.174.180
04	Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		-	533.860
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	35	(15.382.748.737.247)	(85.191.392.410)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	29	4.364.935.741.972	830.847.132.323
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		3.440.871.684.607	3.069.657.805.849
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		6.795.764.030.408	(2.270.211.622.454)
10	Giảm hàng tồn kho		6.672.343.538.803	4.601.881.770.842
11	Giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(12.147.004.484.926)	(10.584.624.632.584)
12	Giảm chi phí trả trước		262.294.523.232	302.889.243.927
14	Tiền lãi vay đã trả		(2.133.139.106.509)	(464.014.474.976)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	20	(2.215.926.943.345)	(638.996.390.860)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	35	822.555.229.120	-
20	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		1.497.758.471.390	(5.983.418.300.256)
	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		(334.572.753.707)	(52.268.289.473)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		1.645.858.208.290	-
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	35	(5.467.948.470.098)	(170.000.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		2.832.796.367.174	347.359.866.717
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	35	(87.970.760.214.288)	(3.190.722.718.500)
26	Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	35	25.730.353.426.474	791.455.329.200
27	Tiền thu lãi cho vay, tiền gửi		624.873.695.630	102.138.212.271
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(62.939.399.740.525)	(2.172.037.599.785)

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

B03-DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	26.1	12.000.000.000.000	-
33	Tiền thu từ đi vay		128.077.459.369.044	28.954.764.877.000
34	Tiền trả nợ gốc vay		(77.176.118.408.658)	(20.716.030.111.702)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu		(900.000.000.000)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		62.001.340.960.386	8.238.734.765.298
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		559.699.691.251	83.278.865.257
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		473.221.202.726	389.942.871.329
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	(533.860)
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	1.032.920.893.977	473.221.202.726


Phùng Thị Bích Hồng
Người lập


Bùi Thị Hà
Kế toán trưởng




Lê Thị Hải Yến
Giám đốc Tài chính Kế toán

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 26 tháng 3 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty"), tên trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội, là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0103022741, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp 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 lần thứ 26, được cấp ngày 6 tháng 3 năm 2019.

Hoạt động chính trong năm 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, cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, dịch vụ tư vấn, thiết kế, giám sát và quản lý xây dựng.

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 6.258 (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 11).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty có 18 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 trực tiếp của Công ty và gián tiếp qua công ty con trong các công ty con này như sau:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Prime Land ("Công ty Prime Land") (i)	92,47	92,37	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
2	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm ("Công ty Đô thị Gia Lâm") (i)	85,00	83,95	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 Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái ("Công ty Sinh Thái") (i)	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
4	Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam ("Công ty Đầu tư Việt Nam") (i)	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 Đô thị Du lịch Cần Giờ ("Công ty Cần Giờ")	99,89	99,89	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
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") (i)	97,90	97,89	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 Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia ("Công ty Hoàng Gia")	57,85	57,85	Số 72A, Đường Nguyễn Trãi, Phường Thượng Đình, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
9	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Làng Vân ("Công ty Làng Vân") (i)	99,00	95,82	Số 7, Đường Trường Sa, Phường Hòa Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
10	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 RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
11	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
12	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn ("Công ty Thái Sơn") (i)	100,00	99,99	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
13	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Phát triển Đô thị Tây Hà Nội ("Công ty Tây Hà Nội") (i)	100,00	99,99	Phòng 10, Tầng 2, Tòa nhà T4, TTTM Times City, Số 458 Minh Khai, Phường Vĩnh Tuy, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
14	Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Đất Rong Vàng ("Công ty Đất Rong Vàng") (i)	100,00	99,99	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 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
16	Công ty Cổ phần GS Cũ Chi ("Công ty GS Cũ Chi") (i)	100,00	99,90	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
17	Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Phú Gia ("Công ty Phú Gia") (i) (ii)	98,00	96,79	Số 63 Phố Hàng Gà, Phường Hàng Bồ, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
18	Công ty Cổ phần Kinh Doanh và Phát Triển Thương Mại An Thịnh (iii)	85,00	85,00	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

(i) 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.

(ii) Công ty đang trong quá trình hoàn tất thủ tục giải thể.

(iii) Công ty đang trong quá trình hoàn tất thủ tục góp vốn thành lập Công ty theo Nghị quyết số 43/2018/NQ-HĐQT-VINHOMES ngày 29 tháng 10 năm 2018.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con được trình bày trong Thuyết minh 1 và Thuyết minh 18.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng 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. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 26 tháng 3 năm 2019.

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

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

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

Hàng hoá bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

Giá vốn của hàng hoá bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành hàng hoá bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ theo các tiêu thức phù hợp.

Hàng hóa xây dựng

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán nguyên vật liệu và hàng hóa với giá trị được xác định bằng chi phí mua dựa trên phương pháp bình quân gia quyền.

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm giá vốn nguyên vật liệu, nhân công, chi phí cho thầu phụ và các chi phí có liên quan khác của các công trình xây dựng chưa được chủ đầu tư nghiệm thu xác nhận khối lượng tại ngày lập báo cáo tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

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 khác thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc năm kế toán.

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

3.3 Các khoản phải thu

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

Công ty tham gia góp vốn vào các thỏa thuận hợp tác đầu tư tài sản là trung tâm thương mại và trường học, trong đó các đối tác doanh nghiệp có toàn quyền vận hành, khai thác và kinh doanh các cấu phần này tại thời điểm tài sản đi vào hoạt động, và Công ty nhận phần chia một phần lợi nhuận. Trong trường hợp này, khoản đầu tư góp vốn của Công ty vào thỏa thuận hợp tác đầu tư sẽ được hạch toán vào chỉ tiêu các khoản phải thu khác trên bảng cân đối kế toán riêng tại thời điểm Công ty bàn giao tài sản để vận hành và khai thác.

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Thuê tài sản

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.5 Thuê tài sản (tiếp theo)

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	44 - 47 năm
Máy móc, thiết bị	5 - 10 năm
Phương tiện vận tải	6 - 9 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 5 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 khấu hao lũy kế.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính 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)

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	47 - 49 năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	27 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	9 năm

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

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

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

3.9 *Chi phí đi vay*

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

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ 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 riêng và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

Chi phí trả trước ngắn hạn bao gồm chi phí môi giới bán bất động sản, thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho các khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng tại các dự án bất động sản của Công ty 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 công cụ dụng cụ xuất dùng, chi phí trả trước tiền thuê và các chi phí trả trước khác mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian trên một năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

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

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.13 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

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

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

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

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

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (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 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 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 thực hiện thanh toán hoặc tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên thực hiện thanh toán.

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.15 Phân chia lợi nhuận

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

3.16 Tiền trả trước từ khách hàng mua bất động sản

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

3.17 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu cho thuê bất động sản

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ khác

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

Tiền lãi

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.17 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Cổ tức được chia

Cổ tức được chia được ghi nhận là doanh thu khi quyền lợi được nhận khoản thanh toán cổ tức và lợi nhuận được chia của Công ty với tư cách là nhà đầu tư được xác định.

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn

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

Thu nhập từ hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh 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 và kinh doanh được ghi nhận là doanh thu hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.18. Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm dựa vào các bảng tổng hợp khối lượng công việc hoàn thành được xác nhận bởi khách hàng. Các khoản tăng giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong năm khi các chi phí này đã phát sinh.

3.19 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.19 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.19 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Công ty 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 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.

3.20 Thông tin theo bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác.

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

3.21 Các bên liên quan

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

3.22 Sáp nhập công ty

Giao dịch sáp nhập công ty trong trường hợp Công ty là Công ty nhận sáp nhập và Công ty bị sáp nhập không phải là công ty con của Công ty được thực hiện như sau:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.22 Sáp nhập công ty (tiếp theo)

Trường hợp Công ty là công ty mẹ giải thể công ty con và sáp nhập toàn bộ tài sản và nợ phải trả của công ty con vào công ty mẹ (công ty mẹ kế thừa toàn bộ quyền lợi và nghĩa vụ của công ty con) được thực hiện như sau:

- ▶ Công ty ghi giảm giá trị ghi sổ khoản đầu tư vào công ty con;
- ▶ Ghi nhận toàn bộ tài sản, nợ phải trả của công ty con bị giải thể vào Bảng cân đối kế toán riêng của Công ty theo giá trị hợp lý tại ngày sáp nhập; và
- ▶ Phân chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư vào công ty con và giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

3.23 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 riêng của Công ty theo giá trị ghi sổ tại ngày chia tách;
- ▶ Phân 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 riêng của Công ty; và
- ▶ Không có lãi lỗ phát sinh từ giao dịch chia tách.

4. CÁC GIAO DỊCH SÁP NHẬP QUAN TRỌNG TRONG NĂM

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

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. 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.

Tại ngày sáp nhập, Công ty Tân Liên Phát đang nắm giữ 99,05% cổ phần trong Công ty Cần Giờ. Công ty Cần Giờ sở hữu một dự án bất động sản tiềm năng. Thông qua giao dịch sáp nhập này, Công ty cũng trực tiếp nắm giữ khoản đầu tư vào Công ty Cần Giờ và do đó, Công ty Cần Giờ trở thành công ty con của Công ty (Thuyết minh số 18.1).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. CÁC GIAO DỊCH SÁP NHẬP QUAN TRỌNG TRONG NĂM (tiếp theo)

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

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>
	<i>Giá trị ghi sổ tại ngày sáp nhập</i>
Tài sản	
Tiền và các khoản tương đương tiền	32.087.885.377
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	469.047.992.353
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5.727.958.949.506
Trả trước cho người bán ngắn hạn	536.011.262.953
Phải thu ngắn hạn khác	502.175.516.637
Hàng tồn kho	10.415.153.909.184
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	49.822.596.756
Chi phí trả trước ngắn hạn	337.735.058.715
Tài sản ngắn hạn khác	45.685.821.561
Đầu tư vào công ty con – Công ty Cần Giờ	17.458.409.410.000
Tài sản dài hạn khác	6.050.680.377.069
Tổng tài sản	<u>42.344.128.238.903</u>
Nợ phải trả	
Phải trả người bán ngắn hạn	1.086.505.503.687
Người mua trả tiền trước	5.341.922.756.374
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	205.589.129.167
Chi phí phải trả ngắn hạn	1.656.492.208.317
Phải trả ngắn hạn khác	3.791.120.608.591
Vay và nợ ngắn hạn	23.360.366.019.851
Dự phòng dài hạn	54.619.597.302
Tổng nợ phải trả	<u>35.496.615.823.289</u>
Vốn chủ sở hữu	
Vốn cổ phần đã phát hành	6.550.000.000.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	297.512.415.614
Tổng vốn chủ sở hữu	<u>6.847.512.415.614</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. CÁC GIAO DỊCH SÁP NHẬP QUAN TRỌNG TRONG NĂM (tiếp theo)

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

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

Theo Hợp đồng sáp nhập ngày 27 tháng 1 năm 2018 được ký kết giữa Công ty với Công ty Quản lý Vinhomes, Công ty đã phát hành thêm 381.500.000 cổ phần với mệnh giá 10.000 VND/cổ phần để hoán đổi với cổ phần của Công ty Quản lý Vinhomes theo tỷ lệ hoán đổi 1:1. Việc phát hành cổ phần này làm tăng vốn cổ phần của Công ty thêm 3.815 tỷ VND. Theo đó, Công ty Quản lý Vinhomes được sáp nhập vào Công ty và do đó, toàn bộ số dư tài sản, nợ phải trả và vốn chủ sở hữu của Công ty Quản lý Vinhomes được ghi nhận vào báo cáo tài chính riêng của Công ty theo giá trị ghi sổ tại ngày sáp nhập.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. CÁC GIAO DỊCH SÁP NHẬP QUAN TRỌNG TRONG NĂM (tiếp theo)

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

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>
	<i>Giá trị ghi sổ tại ngày sáp nhập</i>
Tài sản	
Tiền	436.915.335.232
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	172.130.755.950
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	856.634.989.252
Trả trước cho người bán ngắn hạn	300.287.774.697
Phải thu về cho vay ngắn hạn	6.655.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	60.868.234.328
Hàng tồn kho	2.989.585.863.943
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(160.416.097.560)
Tài sản ngắn hạn khác	74.049.195.945
Tài sản cố định hữu hình	27.201.933.528
Khấu hao tài sản cố định hữu hình lũy kế	(14.081.347.316)
Nguyên giá bất động sản đầu tư	2.701.369.219.103
Khấu hao bất động sản đầu tư lũy kế	(13.742.229.879)
Tài sản dài hạn khác	57.002.986.359
	14.142.806.613.582
Nợ phải trả	
Phải trả người bán	732.056.233.243
Người mua trả tiền trước	1.535.686.360.613
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	148.347.886.487
Chi phí phải trả ngắn hạn	1.447.722.481.729
Doanh thu chưa thực hiện	1.895.303.265.448
Cổ tức phải trả	934.675.000.000
Dự phòng phải trả dài hạn	50.253.617.028
Phải trả khác	3.442.589.083.536
Tổng nợ phải trả	10.186.633.928.084
Vốn chủ sở hữu	
Vốn cổ phần đã phát hành	3.815.000.000.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	141.172.685.498
Tổng vốn chủ sở hữu	3.956.172.685.498

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. CÁC GIAO DỊCH SÁP NHẬP QUAN TRỌNG TRONG NĂM (tiếp theo)

Sáp nhập Công ty TNHH Phát triển Thể thao và Giải trí Mỹ Trì ("Công ty TNHH Mỹ Trì")

Vào ngày 29 tháng 3 năm 2018, Công ty đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 2% phần vốn góp còn lại trong Công ty Cổ phần Phát triển Thể thao và Giải trí Mỹ Trì ("Công ty Cổ phần Mỹ Trì"), một công ty con hiện hữu, từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng ("Công ty Sài Đồng") với tổng giá phí chuyển nhượng là 54,04 tỷ VND. Theo đó, Công ty sở hữu 100% số cổ phần của Công ty Cổ phần Mỹ Trì.

Vào ngày 5 tháng 4 năm 2018, Công ty Cổ phần Mỹ Trì được hoàn thành việc chuyển đổi loại hình doanh nghiệp từ Công ty Cổ phần thành Công ty TNHH Một thành viên theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông số 01/2018/NQ-ĐHĐCĐ-METRI JSC ngày 26 tháng 3 năm 2018. Theo đó, Công ty Cổ phần Mỹ Trì được chuyển đổi thành Công ty TNHH Mỹ Trì.

Vào ngày 12 tháng 4 năm 2018 ("ngày sáp nhập"), Công ty TNHH Mỹ Trì được sáp nhập vào Công ty theo Quyết định số 12/2018/QĐ-HĐQT-VH JSC ngày 31 tháng 3 năm 2018 và Hợp đồng sáp nhập ngày 6 tháng 4 năm 2018. Theo đó, toàn bộ tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Công ty TNHH Mỹ Trì đã được ghi nhận vào báo cáo tài chính riêng của Công ty theo giá trị hợp lý tại ngày sáp nhập. Phần chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư vào Công ty TNHH Mỹ Trì và giá trị hợp lý của tài sản thuần của Công ty TNHH Mỹ Trì tại ngày sáp nhập được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính của Công ty.

Hoạt động chính của Công ty TNHH Mỹ Trì tại ngày sáp nhập là phát triển và kinh doanh bất động sản, bao gồm các căn hộ và biệt thự để bán thuộc dự án Vinhomes Green Bay có địa chỉ tại Phường Mỹ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội ("Dự án Vinhomes Green Bay") và kinh doanh các căn biệt thự thuộc dự án Vinhomes Thăng Long có địa chỉ tại Xã An Khánh, Huyện Hoài Đức, Thành phố Hà Nội ("Dự án Vinhomes Thăng Long"). Công ty này có trụ sở chính tại số 7, Đại lộ Thăng Long, Phường Mỹ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

Trước ngày sáp nhập, Công ty và Công ty TNHH Mỹ Trì đang nắm giữ số cổ phần của Công ty Prime Land với tỷ lệ tương ứng là 0,01% và 91,47%. Theo đó, thông qua giao dịch sáp nhập Công ty TNHH Mỹ Trì, Công ty Prime Land đã trở thành công ty con của Công ty.

Hoạt động chính của Công ty Prime Land là phát triển dự án bất động sản. Công ty có trụ sở chính tại Thôn Yên Nhân, Xã Tiền Phong, Huyện Mê Linh, Thành phố Hà Nội.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. CÁC GIAO DỊCH SÁP NHẬP QUAN TRỌNG TRONG NĂM (tiếp theo)

Sáp nhập Công ty TNHH Phát triển Thể thao và Giải trí Mỹ Trì ("Công ty TNHH Mỹ Trì") (tiếp theo)

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả của Công ty TNHH Mỹ Trì tại ngày sáp nhập như sau:

	Đơn vị tính: VND
	Giá trị hợp lý tại ngày sáp nhập
Tài sản	
Tiền	205.821.056.143
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	348.349.248.303
Trả trước cho người bán ngắn hạn	262.037.305.201
Phải thu về cho vay ngắn hạn	4.215.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	1.246.058.594.273
Hàng tồn kho	5.621.850.006.914
Chi phí trả trước ngắn hạn	287.584.366.808
Thuế GTGT được khấu trừ	13.546.705.039
Tài sản ngắn hạn khác	10.000.000.000
Nguyên giá tài sản cố định hữu hình	1.143.405.455
Khấu hao tài sản cố định hữu hình lũy kế	(1.143.405.455)
Nguyên giá tài sản cố định vô hình	180.000.000
Khấu hao tài sản cố định vô hình lũy kế	(79.218.643)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	127.718.434.038
Đầu tư vào công ty con – Công ty Prime Land	875.442.352.347
Chi phí trả trước dài hạn	52.283.202
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	8.452.553.496
Tổng tài sản	13.222.013.687.121
Nợ phải trả	
Phải trả người bán ngắn hạn	318.717.487.932
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	5.762.436.156.085
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	435.896.253.022
Phải trả người lao động	30.557.555
Chi phí phải trả ngắn hạn	526.683.412.280
Phải trả ngắn hạn khác	3.248.995.959.785
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	153.534.593.021
Dự phòng phải trả dài hạn	1.244.606.500
Tổng nợ phải trả	10.447.539.026.180
Tổng tài sản thuần	2.774.474.660.941
Chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần (Thuyết minh số 27.2)	(64.316.597.941)
Giá phí khoản đầu tư vào công ty con trước sáp nhập	2.710.158.063.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. CÁC GIAO DỊCH SÁP NHẬP QUAN TRỌNG TRONG NĂM (tiếp theo)

Sáp nhập Công ty TNHH Tư Vấn và Xây Dựng Vincom ("Công ty Xây Dựng Vincom")

Vào ngày 9 tháng 8 năm 2018, Công ty đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 100% phần vốn góp trong Công ty Xây dựng Vincom từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP với tổng giá phí chuyển nhượng là 270 tỷ VND. Theo đó, Công ty Xây dựng Vincom trở thành công ty con của Công ty.

Vào ngày 1 tháng 10 năm 2018 ("ngày sáp nhập"), Công ty Xây dựng Vincom được sáp nhập vào Công ty theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Vinhomes số 06/2018/NQ-ĐHĐCĐ-VINHOMES ngày 13 tháng 9 năm 2018 và Hợp đồng sáp nhập ngày 13 tháng 9 năm 2018. Theo đó, toàn bộ tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Công ty Xây dựng Vincom đã được ghi nhận vào báo cáo tài chính riêng của Công ty theo giá trị hợp lý tại ngày sáp nhập. Phần chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư vào Công ty Xây dựng Vincom và giá trị hợp lý của tài sản thuần của Công ty Xây dựng Vincom tại ngày sáp nhập được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính của Công ty.

Hoạt động chính của Công ty Xây dựng Vincom tại ngày sáp nhập là cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, dịch vụ tư vấn, thiết kế, giám sát và quản lý xây dựng. Công ty này có trụ sở chính tại số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. CÁC GIAO DỊCH SÁP NHẬP QUAN TRỌNG TRONG NĂM (tiếp theo)

Sáp nhập Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Vincom ("Công ty Xây dựng Vincom") (tiếp theo)

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả của Công ty Xây dựng Vincom tại ngày sáp nhập như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>
	<i>Giá trị hợp lý tại ngày sáp nhập</i>
Tài sản	
Tiền	147.730.952.368
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	756.922.273.966
Trả trước cho người bán ngắn hạn	218.423.013.580
Phải thu về cho vay ngắn hạn	1.420.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	162.321.896.881
Hàng tồn kho	832.657.581.430
Chi phí trả trước ngắn hạn	4.416.884.484
Thuế GTGT được khấu trừ	30.757.240.303
Nguyên giá tài sản cố định hữu hình	5.805.526.498
Khấu hao tài sản cố định hữu hình lũy kế	(2.291.127.829)
Nguyên giá tài sản cố định vô hình	6.038.058.130
Khấu hao tài sản cố định vô hình lũy kế	(5.141.587.154)
Tài sản dài hạn khác	3.459.745.977
Tổng tài sản	3.581.100.458.634
Nợ phải trả	
Phải trả người bán ngắn hạn	490.354.331.722
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	2.450.896.995.511
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	6.302.371.140
Phải trả người lao động	32.060.381.336
Chi phí phải trả ngắn hạn	54.794.409.578
Phải trả ngắn hạn khác	206.800.760.250
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	46.868.004.218
Tổng nợ phải trả	3.288.077.253.755
Tổng tài sản thuần	293.023.204.879
Chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần (Thuyết minh số 27.2)	(23.023.204.879)
Giá phí khoản đầu tư vào công ty con trước sáp nhập	270.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	1.816.322.435	92.748.986
Tiền gửi ngân hàng	546.010.999.754	229.892.083.173
Các khoản tương đương tiền	485.093.571.788	243.236.370.567
TỔNG CỘNG	1.032.920.893.977	473.221.202.726

Các khoản tương đương tiền vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn từ 1 đến 3 tháng và hưởng lãi suất từ 3,9%/năm đến 5,5%/năm (năm 2017: 4,7%/năm).

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

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngoại tệ các loại:		
- Đô la Mỹ (USD)	7.705	6.614

6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị ghi sổ</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị ghi sổ</i>
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	543.306.657.798	543.306.657.798	-	-
TỔNG CỘNG	543.306.657.798	543.306.657.798	-	-

Các khoản tiền gửi ngân hàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 có kỳ hạn gốc từ 12 đến 13 tháng và hưởng lãi suất từ 6,1%/năm đến 7,1%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư	12.688.414.877.603	9.854.917.741.478
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	2.275.779.611.753	770.910.318.354
Phải thu từ dịch vụ quản lý và tư vấn bán hàng	1.376.571.912.881	-
Phải thu từ cung cấp dịch vụ xây dựng và các dịch vụ liên quan	803.042.841.154	-
Phải thu từ dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	301.158.748.099	-
Phải thu từ cho thuê và cung cấp dịch vụ liên quan	196.353.445.445	59.054.691.233
TỔNG CỘNG	17.641.321.436.935	10.684.882.751.065
Trong đó:		
Phải thu từ khách hàng khác	2.830.761.403.467	815.399.137.729
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	14.810.560.033.468	9.869.483.613.336
Trong đó, khoản phải thu chiếm trên 10%		
Công ty Thái Sơn	11.748.466.367.399	-
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	110.678.722.209	9.822.251.781.478

7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho người bán ngắn hạn	1.036.702.976.600	90.236.154.159
- Công ty CP Kiến trúc AA	118.278.799.993	-
- Trả trước cho người bán khác	918.424.176.607	90.236.154.159
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	3.990.249.317	92.448.663.563
TỔNG CỘNG	1.040.693.225.917	182.684.817.722
Dự phòng trả trước cho người bán	(4.400.663.174)	(2.400.000.000)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Các khoản cho vay dài hạn đến hạn thu hồi (i)	23.257.439.663	21.999.942.002
Các khoản cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	-	170.000.000.000
TỔNG CỘNG	23.257.439.663	191.999.942.002
Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi	(15.999.942.000)	(13.643.669.305)

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

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Đặt cọc, góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh (i)	28.133.414.363.275	-
Phải thu lợi nhuận được chia (ii)	1.311.063.810.793	-
Phải thu lãi cho vay, lãi đặt cọc và lãi tiền gửi	852.145.137.648	2.723.406.142
Phải thu từ các khoản thu chi hộ	191.875.611.102	5.027.005.262
Phải thu từ ký quỹ, đặt cọc ngắn hạn	25.944.650.000	-
Phải thu từ tài khoản quản lý tiền tập trung	-	53.070.861.526
Phải thu khác	30.792.977.675	6.446.281.195
TỔNG CỘNG	30.545.236.550.493	67.267.554.125
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên khác</i>	<i>17.722.589.232.799</i>	<i>13.721.738.671</i>
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan</i> (Thuyết minh số 33)	<i>12.822.647.317.694</i>	<i>53.545.815.454</i>
Dài hạn		
Đặt cọc thuê mặt bằng	7.800.022.286	-
Phải thu khác	2.150.702.779	1.871.185.557
TỔNG CỘNG	9.950.725.065	1.871.185.557

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

(i) Chủ yếu bao gồm:

- ▶ Khoản đặt cọc với giá trị 13.950 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 cổ đông và mọi quyền và lợi ích đối với các cổ phần này.
- ▶ Các khoản góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh với giá trị 11.435 tỷ VND cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và một công ty con trong Tập đoàn 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 góp vốn này không có tài sản đảm bảo.
- ▶ Một số tài sản với tổng giá trị ghi sổ là 2.748 tỷ VND dùng để góp vốn cho mục đích hợp tác vận hành và chuyển nhượng cấu phần trường học và cấu phần trung tâm thương mại theo Hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh với một số công ty trong cùng Tập đoàn.

(ii) Phải thu lợi nhuận được chia chủ yếu từ các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP cho mục đích phát triển các dự án bất động sản Vinhomes Riverside, The Harmony, Vinhomes Imperia Hải Phòng, Vinhomes Dragon Bay và Vinhomes Star City Thanh Hóa. Tổng lợi nhuận Công ty được chia trong năm được trình bày trong Thuyết minh số 27.2. Các khoản lợi nhuận từ các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh này đã được thu bằng tiền sau ngày 31 tháng 12 năm 2018.

10. NỢ XẤU

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

Đối tượng nợ	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Ao Ta	10.000.000.000	-	10.000.000.000	1.465.247.502
Công ty Cổ phần Thương mại M-Trading	-	-	8.000.000.000	5.600.000.000
Công ty Cổ phần Đầu bếp Hoàng Gia	5.999.942.000	-	5.999.942.000	891.025.193
Các đối tác doanh nghiệp khác	4.400.663.174	-	-	-
TỔNG CỘNG	20.400.605.174	-	23.999.942.000	7.956.272.695

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. HÀNG TỒN KHO

	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	7.625.625.973.334	(93.118.670.268)	-	-
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành	1.191.325.968.333	-	127.220.706.982	-
Bất động sản mua để bán (ii)	1.015.079.667.844	(68.236.764.320)	-	-
Hàng tồn kho khác (iii)	1.076.954.350.549	-	-	-
TỔNG CỘNG	10.908.985.960.060	(161.355.434.588)	127.220.706.982	-

(i) Chủ yếu bao gồm chi phí xây dựng và phát triển các hạng mục căn hộ, biệt thự, khách sạn để bán thuộc Dự án Vinhomes Central Park, các hạng mục căn hộ, trường học, nhà phố thương mại thuộc dự án Vinhomes New Center Hà Tĩnh và các hạng mục căn hộ, biệt thự thuộc Dự án Vinhomes Green Bay.

(ii) Chủ yếu bao gồm các biệt thự mua để bán thuộc Dự án Vinhomes Thăng Long và Dự án Vinhomes Riverside.

(iii) Chủ yếu bao gồm giá trị cây xanh và các khoản chi phí phát sinh liên quan đến việc cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng cho các chủ đầu tư của các dự án.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, toàn bộ quyền tài sản, động sản và bất động sản là công trình hình thành trên đất với giá trị là 1.504 tỷ VND (dù hiện tại đã hình thành hay sẽ hình thành trong tương lai) thuộc khách sạn Landmark 81 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 Cổ phần Vinpearl ("Công ty Vinpearl"), công ty trong cùng Tập đoàn.

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Số đầu năm	-	-
Cộng: Sáp nhập công ty trong năm	160.416.097.560	-
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	135.612.181.774	-
Trừ: Sử dụng trong năm	(134.672.844.746)	-
Số cuối năm	161.355.434.588	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Chi phí hoa hồng liên quan đến các căn hộ và biệt thự chưa bàn giao	263.708.125.264	709.661.374
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	57.728.500.858	1.790.231.953
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	4.113.271.148	2.363.058.594
TỔNG CỘNG	325.549.897.270	4.862.951.921
Dài hạn		
Chi phí cải tạo, sửa chữa	66.841.795.867	-
Chi phí trả trước tiền thuê biệt thự	44.504.531.796	-
Chi phí công cụ, dụng cụ	26.137.220.120	-
Chi phí trả trước dài hạn khác	6.497.815.500	-
TỔNG CỘNG	143.981.363.283	-

13. TÀI SẢN KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)	5.038.041.085.139	-
Hệ thống thiết bị điện (ii)	196.578.466.985	196.578.466.985
TỔNG CỘNG	5.234.619.552.124	196.578.466.985
<i>Trong đó:</i>		
Đặt cọc cho các bên khác	933.562.966.985	196.578.466.985
Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	4.301.056.585.139	-
Dài hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (iii)	511.417.630.700	-
Đặt cọc cho mục đích thương mại (iv)	1.032.336.527.786	-
TỔNG CỘNG	1.543.754.158.486	-
<i>Trong đó:</i>		
Đặt cọc cho các bên khác	1.032.336.527.786	-
Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	511.417.630.700	-

(i) Chủ yếu bao gồm:

- Khoản đặt cọc với tổng giá trị 2.102,5 tỷ VND cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP để mua cổ phần/phần vốn góp 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 bởi một số cổ phần của các cổ đông trong đối tác doanh nghiệp này;
- Khoản đặt cọc với giá trị 2.096,5 tỷ VND cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP cho mục đích nhận chuyển nhượng và hợp tác phát triển một số dự án bất động sản. Các khoản đặt cọc này không có tài sản đảm bảo; và
- Khoản đặt cọc với giá trị 694 tỷ VND cho một đối tác doanh nghiệp cho mục đích nhận chuyển nhượng một dự án bất động sản. Khoản đặt cọc này không có tài sản đảm bảo.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN KHÁC (tiếp theo)

- (ii) Đây là hệ thống thiết bị điện sẽ được Công ty chuyển giao lại cho Tổng Công ty Điện lực Thành phố Hà Nội.
- (iii) Bao gồm:
 - ▶ Khoản đặt cọc với giá trị 211,5 tỷ VND cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP cho mục đích nhận chuyển nhượng một dự án bất động sản. Khoản đặt cọc này không có tài sản đảm bảo; và
 - ▶ Các khoản đặt cọc với tổng 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 chi 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.

MS.CN

Công ty Cổ phần Vinhomes

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản có định khác	Đơn vị tính: VND
Nguyên giá:						
Số đầu năm	1.089.069.323.567	198.357.563.954	1.434.610.455	51.445.454	60.363.636	1.288.973.307.066
Mua trong năm	-	4.395.716.973	2.225.041.928	1.546.253.348	-	8.167.012.249
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	9.768.053.972	5.459.338.744	-	-	-	15.227.392.716
Tăng do sáp nhập công ty (Thuyết minh số 4)	-	15.809.395.034	5.177.091.188	2.245.979.352	11.015.399.907	34.247.865.481
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(409.496.951.520)	(88.797.998.123)	-	-	-	(498.294.949.643)
Giảm khác	(679.572.372.047)	(103.565.609.538)	-	-	-	(783.137.981.585)
Số cuối năm	9.768.053.972	31.658.407.044	8.836.743.571	3.843.678.154	11.075.763.543	65.182.646.284
Đã khấu hao hết	-	15.294.201.970	2.578.015.910	1.004.912.605	246.244.978	19.123.375.463
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	46.779.970.198	42.316.356.852	1.434.610.455	8.621.875	60.363.636	90.599.923.016
Khấu hao trong năm	7.401.970.197	1.776.254.205	427.956.018	95.094.752	3.977.919.449	13.679.194.621
Tăng do sáp nhập công ty (Thuyết minh số 4)	-	11.304.400.085	2.202.044.888	1.548.133.626	2.485.552.006	17.540.130.605
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(10.103.286.311)	(14.791.840.057)	-	-	-	(24.895.126.368)
Giảm khác	(44.078.654.084)	(24.070.048.213)	-	-	-	(68.148.702.297)
Số cuối năm	-	16.535.122.872	4.064.611.361	1.651.850.253	6.523.835.091	28.775.419.577
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	1.042.289.353.369	156.041.207.102	-	42.823.579	-	1.198.373.384.050
Số cuối năm	9.768.053.972	15.123.284.172	4.772.132.210	2.191.827.901	4.551.928.452	36.407.226.707

Công ty Cổ phần Vinhomes

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

		Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Đơn vị tính: VND
Nguyên giá:					Tổng cộng
Số đầu năm		-	149.492.371.864	46.727.731.932	196.220.103.796
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		98.570.064.573	257.332.645.315	142.065.717.999	497.968.427.887
Tăng do sáp nhập công ty (Thuyết minh số 4)		2.020.225.038.752	1.272.188.420.023	138.630.922.799	3.431.044.381.574
Thanh lý, nhượng bán (i)		(870.142.244.857)	(300.714.929.907)	-	(1.170.857.174.764)
Kết chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng		-	409.496.951.520	88.797.998.123	498.294.949.643
Giảm khác		-	(65.321.183.765)	-	(65.321.183.765)
Số cuối năm		1.250.925.167.988	1.758.645.614.235	416.222.370.853	3.425.793.153.076
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm		-	12.413.975.719	20.767.880.875	33.181.856.594
Khấu hao trong năm		16.839.540.600	42.301.670.734	9.218.212.645	68.359.423.979
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
Thanh lý, nhượng bán (i)		-	(6.164.220.656)	-	(6.164.220.656)
Kết chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng		-	10.103.286.311	14.791.840.057	24.895.126.368
Giảm khác		-	(386.530.825)	-	(386.530.825)
Số cuối năm		24.607.127.098	73.257.173.509	46.079.288.411	143.943.589.018
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm		-	137.078.396.145	25.959.851.057	163.038.247.202
Số cuối năm (ii)		1.226.318.040.890	1.685.388.440.726	370.143.082.442	3.281.849.564.058

(i): Bất động sản đầu tư thanh lý, chuyển nhượng trong năm chủ yếu bao gồm biệt thự cho thuê thuộc Dự án Vinhomes Riverside.

(ii): Bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 chủ yếu bao gồm: cầu phần văn phòng cho thuê thuộc Dự án Vinhomes Times City; cầu phần bãi đỗ xe ngầm thuộc Dự án Vinhomes Times City và Dự án Vinhomes Central Park; và một số biệt thự cho thuê thuộc dự án Vinhomes Riverside.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

Công ty chưa thực hiện xác định giá trị hợp lý cho toàn bộ bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 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 năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị là khoảng 218 tỷ VND (cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017: 0 VND). Các khoản chi phí đi vay này chủ yếu liên quan đến các khoản vay trực tiếp nhằm đầu tư xây dựng Dự án Vinhomes Central Park. Chi phí đi vay vốn hóa phát sinh từ các khoản vay được xác định theo tỷ lệ vốn hóa từ 9%/năm đến 10%/năm.

17. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Hạng mục văn phòng của Dự án Vinhomes Times City	184.924.343.007	-
Hạng mục bãi đỗ xe ngầm của Dự án Vinhomes Green Bay	106.889.188.556	-
Dây chuyền sản xuất tấm panel	71.518.305.520	-
Các dự án khác	19.525.509.617	15.282.099.346
TỔNG CỘNG	382.857.346.700	15.282.099.346

18. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh 18.1)	65.477.666.564.869	-	9.905.433.104.300	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác ((Thuyết minh 18.2)	356.409.164.507	-	1.695.625.410.000	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (i)	50.000.000.000	-	50.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	65.884.075.729.376	-	11.651.058.514.300	-

- (i) Số dư vào ngày 31 tháng 12 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%.

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

18.1 Đầu tư vào các công ty con

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

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Số lượng cổ phiếu	Giá trị (*) (VND)	Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp	Số lượng cổ phiếu	Giá trị (VND)	Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp
Công ty Sinh Thái	294.552.000	6.556.318.241.300	98,18%	294.552.000	6.556.318.241.300	98,18%
Công ty Prime Land (Thuyết minh số 4)	54.888.900	875.539.352.347	91,48%	-	-	-
Công ty Tây Tăng Long (i)	(**)	270.000.000.000	90,00%	-	-	-
Công ty Căn Giò (x)	2.815.916.529	38.564.644.185.870	87,29%	-	-	-
Công ty Metropolis Hà Nội (ii)	(**)	2.000.000.000.000	100,00%	-	-	-
Công ty Hoàng Gia (iii)	141.330.000	2.019.657.117.638	57,85%	-	-	-
Công ty Làng Ván (iv)	9.146.571	301.921.000.000	91,47%	-	-	-
Công ty GS Củ Chi (v)	32.217.671	1.180.896.875.314	98,00%	-	-	-
Công ty TTTC Berjaya (vi)	(**)	2.008.689.792.400	67,50%	-	-	-
Công ty Thái Sơn (vii)	1.064.000.000	10.700.000.000.000	99,44%	-	-	-
Công ty Thiên Niên Kỷ (viii)	(**)	1.000.000.000.000	100,00%	-	-	-
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Vinhomes ("Công ty Vinhomes") (ix)	-	-	-	(**)	693.000.000.000	99,00%
Công ty Cổ phần Mễ Trì (Thuyết minh số 4)	-	-	-	81.732.000	2.656.114.863.000	98,00%
TỔNG CỘNG		65.477.666.564.869			9.905.433.104.300	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

18.1 Đầu tư vào các công ty con (tiếp theo)

- (*) Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa xác định được tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 do cổ phiếu của các công ty này không được niêm yết trên thị trường chứng khoán.
- (**) Đây là các công ty trách nhiệm hữu hạn.
- (i) Vào ngày 18 tháng 1 năm 2018, Công ty đã mua 90% phần vốn góp trong Công ty Tây Tăng Long từ Tập đoàn Vingroup - Công ty CP, công ty mẹ, Công ty Sinh Thái, công ty con, và Công ty Vinpearl, một công ty trong cùng Tập đoàn, với tổng giá phí là 270 tỷ VND. Theo đó, Công ty Tây Tăng Long trở thành công ty con của Công ty. Tại ngày mua, Công ty Tây Tăng Long sở hữu một dự án bất động sản tiềm năng và là chủ sở hữu của 0,99% số cổ phần trong Công ty Prime Land.
 - (ii) Vào ngày 28 tháng 2 năm 2018, Công ty đã hoàn thành 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") 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.
 - (iii) Vào ngày 27 tháng 2 năm 2018, Công ty đã hoàn tất việc mua 57,85% cổ phần của Công ty Hoàng Gia từ Tập đoàn Vingroup - Công ty CP, công ty mẹ, với tổng giá phí là 2.019,6 tỷ VND. Theo đó, Công ty Hoàng Gia trở thành công ty con của Công ty. Công ty Hoàng Gia sở hữu dự án phức hợp Vinhomes Royal City tại Đường Nguyễn Trãi, Quận Thanh Xuân, Hà Nội.
 - (iv) Vào ngày 27 tháng 2 năm 2018, Công ty đã hoàn tất việc mua 91,47% cổ phần của Công ty Làng Vân từ Tập đoàn Vingroup - Công ty CP, công ty mẹ, và một số Công ty cùng Tập đoàn với tổng giá phí là 302 tỷ VND. Theo đó, Công ty Làng Vân trở thành công ty con của Công ty. Tại ngày mua, Công ty Làng Vân sở hữu một dự án bất động sản tiềm năng.
 - (v) Vào ngày 2 tháng 7 năm 2018, Công ty đã hoàn tất việc mua 98% cổ phần của Công ty GS Củ Chi từ các cá nhân với tổng giá phí là 1.181 tỷ VND. Theo đó, Công ty GS Củ Chi trở thành công ty con của Công ty. Tại ngày mua, Công ty GS Củ Chi sở hữu một dự án bất động sản tiềm năng.
 - (vi) Vào ngày 7 tháng 3 năm 2018, Công ty đã hoàn tất việc góp vốn 2.009 tỷ vào Công ty TTTC Berjaya. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Công ty TTTC Berjaya là 67,5% và Công ty TTTC Berjaya trở thành công ty con của Công ty. Tại ngày góp vốn, Công ty TTTC Berjaya sở hữu một dự án bất động sản tiềm năng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

18.1 Đầu tư vào các công ty con (tiếp theo)

- (vii) Vào ngày 8 tháng 5 năm 2018, Công ty đã hoàn tất việc mua 96,47% cổ phần của Công ty Thái Sơn từ một đối tác doanh nghiệp với tổng giá phí là 1.700 tỷ VND. Tại ngày mua, Công ty Thái Sơn đang nắm giữ cổ phần của Công ty Đất Rồng Vàng và Công ty Tây Hà Nội với tỷ lệ biểu quyết tương ứng là 90,32% và 98,32%. Theo đó, thông qua giao dịch này, Công ty Đất Rồng 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. Sau đó, vào ngày 10 tháng 5 năm 2018, Công ty đã hoàn tất việc góp thêm 9.000 tỷ VND vào Công ty Thái Sơn và theo đó nâng tỷ lệ sở hữu của Công ty vào công ty này lên 99,44%.
- (viii) Vào ngày 1 tháng 6 năm 2018, Công ty đã hoàn tất việc mua 100% phần vốn góp trong Công ty Thiên Niên Kỷ từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP với tổng giá phí là 1.000 tỷ đồng. Đồng thời cùng ngày, Công ty Vicentra, một công ty cùng Tập đoàn, đã được sáp nhập vào Công ty Thiên Niên Kỷ.
- (ix) Vào ngày 3 tháng 1 năm 2018, theo Hợp đồng sáp nhập ký kết giữa Công ty Vincommerce, một công ty trong cùng Tập đoàn và Công ty VinDS, Công ty VinDS đã được sáp nhập vào Công ty Vincommerce, và Công ty VinDS chấm dứt tồn tại. Thông qua giao dịch sáp nhập này, Công ty đã chuyển sang nắm giữ 7,99% cổ phần của Công ty Vincommerce. Sau đó, vào ngày 11 tháng 1 năm 2018, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong Công ty Vincommerce cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ với giá phí là 693 tỷ VND.
- (x) Tại ngày được sáp nhập vào Công ty, Công ty Tân Liên Phát sở hữu khoản đầu tư vào công ty con – Công ty Cần Giờ (Thuyết minh số 4). Do đó, Công ty Cần Giờ trở thành công ty con của Công ty. Vào ngày 24 tháng 8 năm 2018, Công ty chuyển nhượng 25% cổ phần của Công ty Cần Giờ cho Công ty Tây Hà Nội. Trong tháng 9 năm 2018, Công ty hoàn tất giao dịch góp thêm 19.453 tỷ khi Công ty Cần Giờ tăng vốn. Vào ngày 31 tháng 10 năm 2018, Công ty hoàn tất giao dịch nhận chuyển nhượng 0,82% cổ phần Công ty Cần Giờ từ cá nhân với tổng giá phí là 580 tỷ và vào ngày 13 tháng 11 năm 2018, Công ty đã hoàn tất giao dịch nhận chuyển nhượng 12,4% cổ phần Công ty Cần Giờ từ Công ty Tây Hà Nội. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Công ty Cần Giờ là 87,29%.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính 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

	Số cuối năm			Số đầu năm				
	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị (VND) (*)	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị (VND)
Công ty Cổ phần Vincom Retail ("Công ty Vincom Retail") (Thuyết minh số 26.1)	-	-	-	-	156.888.450	8,25	8,25	1.568.884.500.000
Công ty Vicentra (i)	-	-	-	-	2.770.980	1,00	1,00	81.743.910.000
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 (iii)	-	-	-	-	(**)	6,00	6,00	15.000.000.000
Công ty Prime Land (iii)	-	-	-	-	6.000.000	0,01	0,01	97.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh và Phát triển Đô thị Ngôi sao Phương Nam ("Công ty Ngôi sao Phương Nam") (ii)	-	-	-	-	590.000	0,98	0,98	5.900.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long (iv)	500.000	10%	10%	13.500.000.000	-	-	-	-
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Thương mại Phát Lộc (v) ("Công ty Phát Lộc")	(**)	-	51%	342.909.164.507	-	-	-	-
TỔNG CỘNG				356.409.164.507				1.695.625.410.000

(*) Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa được xác định được tại ngày 31 tháng 12 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính 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)

- (i) Tại ngày 1 tháng 6 năm 2018, Công ty đã hoàn tất việc mua 100% phần vốn góp trong Công ty Thiên Niên Kỹ. Đồng thời cùng ngày, Công ty Vicentra được sáp nhập vào công ty Thiên Niên Kỹ.
- (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.
- (iii) Khoản đầu tư này được chuyển thành đầu tư vào công ty con thông qua giao dịch sáp nhập Công ty TNHH Mỹ Trì (Thuyết minh số 4).
- (iv) Vào ngày 25 tháng 10 năm 2018, Công ty đã hoàn tất giao dịch nhận chuyển nhượng 10% cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long từ cá nhân với giá phí 13,5 tỷ đồng. Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long trở thành một khoản đầu tư khác của Công ty.
- (v) Vào ngày 28 tháng 2 năm 2018, Công ty đã hoàn thành việc mua 77,96% phần vốn góp trong Công ty Phát Lộc từ một đối tác 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. Sau đó, vào ngày 20 tháng 12 năm 2018, Công ty đã hoàn thành việc góp thêm vốn với giá trị 280 tỷ vào Công ty Phát Lộc, theo đó nâng tỷ lệ sở hữu của Công ty trong công ty này lên 88,78%. Vào ngày 28 tháng 12 năm 2018, Công ty đã hoàn tất chuyển nhượng 37,78% phần vốn góp trong Công ty Phát Lộc cho một đối tác doanh nghiệp, theo đó tỷ lệ sở hữu của Công ty trong công ty này giảm xuống thành 51%. Cũng theo hợp đồng chuyển nhượng này, Công ty đã chuyển giao toàn bộ quyền kiểm soát trong công ty Phát Lộc cho đối tác doanh nghiệp này kể từ thời điểm thanh toán đợt 1. Do vậy, Công ty không còn nắm giữ quyền kiểm soát cũng như ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty Phát Lộc. Khoản đầu tư còn lại vào Công ty Phát Lộc được trình bày là một khoản đầu tư khác.

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

19.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Giá trị, đồng thời là số có khả năng trả nợ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả cho người bán	1.490.866.250.994	438.026.637.242
Trong đó:		
- Đối tác doanh nghiệp cung cấp dịch vụ xây dựng	200.673.603.339	66.222.458.251
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bất động sản Lanmak	51.658.762.328	62.850.119.488
- Đối tác doanh nghiệp cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản	-	54.453.054.935
- Phải trả người bán khác	1.238.533.885.327	254.501.004.568
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	137.485.477.131	110.947.908.170
TỔNG CỘNG	1.628.351.728.125	548.974.545.412

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN
(tiếp theo)

19.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Thanh toán theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (i)	5.020.415.166.155	179.720.881.585
Trả trước theo các hợp đồng xây dựng	487.662.874.199	-
TỔNG CỘNG	5.508.078.040.354	179.720.881.585
<i>Trong đó:</i>		
Trả trước ngắn hạn của các bên khác	5.293.650.308.408	179.720.881.585
Trả trước ngắn hạn của các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	214.427.731.946	-

- (i) Đây chủ yếu là số dư các khoản thanh toán theo tiến độ của các hợp đồng bất động sản tại Dự án Vinhomes Green Bay, Vinhomes Central Park, Vinhomes Riverside, Vinhomes Thăng Long, Vinhomes New Center Hà Tĩnh và Vinhomes Times City từ các khách hàng đã ký hợp đồng mua bán với Công ty.

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

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	14.726.298.261	3.209.788.580.557	(2.215.926.943.345)	1.008.587.935.473
Thuế thu nhập cá nhân	21.452.176	62.524.922.388	(56.855.124.236)	5.691.250.328
Thuế giá trị gia tăng	-	176.590.036.468	(176.590.036.468)	-
Các loại thuế khác	28.512.900.300	37.831.834.833	(65.948.965.916)	395.769.217
TỔNG CỘNG	43.260.650.737	3.486.735.374.246	(2.515.321.069.965)	1.014.674.955.018

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm	Số phải thu trong năm	Số đã cần trừ trong năm	Số cuối năm
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	35.012.101.873	573.769.112.979	(571.184.250.392)	37.596.964.460
TỔNG CỘNG	35.012.101.873	573.769.112.979	(571.184.250.392)	37.596.964.460

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Giá vốn trích trước cho các bất động sản đã bàn giao	1.397.193.720.555	407.030.360.319
Lãi trái phiếu và lãi vay phải trả	1.267.936.351.283	761.785.716.319
Chi phí xây dựng trích trước	523.412.120.429	108.496.299.151
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới và các chi phí khác liên quan đến các bất động sản	439.763.464.359	732.962.329
Các khoản chi phí phải trả khác	309.828.440.366	26.341.375.767
TỔNG CỘNG	3.938.134.096.992	1.304.386.713.885
<i>Trong đó:</i>		
Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên khác	3.051.336.832.631	797.831.208.273
Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	886.797.264.361	506.555.505.612
Dài hạn		
Lãi vay phải trả	1.776.533.843.498	-
TỔNG CỘNG	1.776.533.843.498	-
<i>Trong đó:</i>		
Chi phí phải trả dài hạn cho các bên khác	102.099.452.056	-
Chi phí phải trả dài hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	1.674.434.391.442	-

22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý bất động sản	423.489.278.056	-
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê	15.294.415.024	6.615.841.241
TỔNG CỘNG	438.783.693.080	6.615.841.241
Dài hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý bất động sản	1.460.577.430.887	-
TỔNG CỘNG	1.460.577.430.887	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Nhận đặt cọc theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (i)	4.686.007.000.000	-
Tiền nhận từ khách hàng theo các hợp đồng đặt cọc, vay vốn và các thỏa thuận có liên quan khác	1.821.101.712.532	82.920.338.710
Kinh phí bảo trì của các căn hộ đã bàn giao (ii)	1.002.778.651.619	471.081.820.805
Các khoản thu hộ phải trả	567.393.265.243	-
Nhận đặt cọc từ đại lý môi giới và khách thuê mặt bằng	232.965.873.415	-
Các khoản phải trả khác	288.456.563.104	13.718.942.325
TỔNG CỘNG	8.598.703.065.913	567.721.101.840
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả khác cho các bên khác</i>	<i>3.874.360.006.696</i>	<i>567.415.553.024</i>
<i>Phải trả khác cho bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	<i>4.724.343.059.217</i>	<i>305.548.816</i>
(i) Đây là các khoản đặt cọc từ một số công ty trong cùng Tập đoàn cho Công ty theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh cho mục đích hợp tác vận hành và chuyển nhượng các cấu phần trung tâm thương mại, trường học, khách sạn thuộc dự án Vinhomes Central Park và cấu phần trường học thuộc dự án Vinhomes Times City. Khoản đặt cọc đối với cấu phần trung tâm thương mại chịu lãi 10%/năm và khoản đặt cọc đối với cấu phần khách sạn chịu lãi 9%/năm;		
(ii) Đây là khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao của Dự án Vinhomes Times City, Vinhomes Green Bay và Dự án Vinhomes Central Park và sẽ được chuyển về cho Ban Quản trị Tòa nhà. Công ty hiện đang duy trì các khoản kinh phí bảo trì này trong các tài khoản tiền gửi ngân hàng và đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.		

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09-DN

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VAY

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
Vay ngắn hạn							
Vay ngắn hạn ngân hàng (Thuyết minh số 24.1)	-	-	263.491.128.285	(241.057.477.762)	22.433.650.523	22.433.650.523	
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả	-	-	2.269.366.019.851	(2.269.366.019.851)	-	-	
Vay từ các đối tác doanh nghiệp (Thuyết minh số 24.2)	2.000.000.000.000	2.000.000.000.000	8.180.000.000.000	(9.600.000.000.000)	580.000.000.000	580.000.000.000	
Vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	7.623.000.000.000	7.623.000.000.000	162.129.310.483.432	(160.374.804.556.479)	9.377.505.926.953	9.377.505.926.953	
	9.623.000.000.000	9.623.000.000.000	172.842.167.631.568	(172.485.228.054.092)	9.979.939.577.476	9.979.939.577.476	
Nợ dài hạn							
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 24.3)	5.414.121.466.418	5.414.121.466.418	7.122.303.002.114	-	12.536.424.468.532	12.536.424.468.532	
Vay từ các đối tác doanh nghiệp (Thuyết minh số 24.2)	-	-	3.250.000.000.000	(50.000.000.000)	3.200.000.000.000	3.200.000.000.000	
Vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	-	-	61.499.900.000.000	(12.628.000.000.000)	48.871.900.000.000	48.871.900.000.000	
	5.414.121.466.418	5.414.121.466.418	71.872.203.002.114	(12.678.000.000.000)	64.608.324.468.532	64.608.324.468.532	
TỔNG CỘNG	15.037.121.466.418	15.037.121.466.418	244.714.370.633.682	(185.163.228.054.092)	74.588.264.046.008	74.588.264.046.008	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VAY (tiếp theo)

24.1 Vay ngân hàng

Chi tiết khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng được trình bày như sau:

<i>Bên cho vay</i>	<i>Số cuối năm (VND)</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	22.433.650.523	Từ ngày 3 tháng 6 năm 2019 đến ngày 6 tháng 6 năm 2019	7,8% đến 8%/năm. Lãi vay được thanh toán cùng gốc.	Không có
TỔNG CỘNG	<u>22.433.650.523</u>			

24.2 Vay từ các đối tác doanh nghiệp

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

- Các khoản đi vay ngắn hạn từ một đối tác doanh nghiệp với tổng giá trị 580 tỷ VND, chịu lãi suất 9%/năm và đáo hạn vào tháng 10 năm 2019. Các khoản vay này không có tài sản đảm bảo; và
- Các khoản đi vay dài hạn từ hai (02) đối tác doanh nghiệp với tổng giá trị 3.200 tỷ VND, chịu lãi suất 9%/năm và đáo hạn vào tháng 5 năm 2020. Các khoản vay này không có tài sản đảm bảo.

24.3 Trái phiếu phát hành

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Trái phiếu dài hạn phát hành	12.536.424.468.532	5.414.121.466.418
TỔNG CỘNG	<u>12.536.424.468.532</u>	<u>5.414.121.466.418</u>

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09-DN

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VAY (tiếp theo)

Đơn vị tư vấn phát hành	Số cuối năm	Ngày đáo hạn	Đơn vị tính: VND	
			Lãi suất	Tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương	5.445.350.024.084	Ngày 19 tháng 10 năm 2020	Lãi suất 9,2%/năm áp dụng cho hai kỳ tính lãi đầu tiên. Lãi suất kỳ tiếp theo là lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng đồng Việt Nam (+) biên độ 3,25%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 6 tháng/lần.	(i)
	1.969.791.666.666	Ngày 2 tháng 8 năm 2021	Lãi suất 10%/năm áp dụng cho hai kỳ tính lãi đầu tiên. Lãi suất kỳ tiếp theo là lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng đồng Việt Nam (+) biên độ 4,25%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 6 tháng/lần.	Không có
	4.931.625.000.004	Ngày 13 tháng 9 năm 2020	Lãi suất 10%/năm áp dụng cho hai kỳ tính lãi đầu tiên. Lãi suất kỳ tiếp theo là lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng đồng Việt Nam (+) biên độ 4%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 6 tháng/lần.	Không có
Công ty CP Chứng khoán KB Việt Nam	189.657.777.778	Ngày 5 tháng 11 năm 2021	Lãi suất 10,2%/năm áp dụng cho hai kỳ tính lãi đầu tiên. Lãi suất kỳ tính tiếp theo là lãi suất huy động tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng đồng Việt Nam do Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng công bố vào kỳ tính lãi đó (+) với biên độ 3,3%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(ii)
TỔNG CỘNG				
			12.536.424.468.532	

- (i) Tài sản đảm bảo cho các khoản 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).
- (ii) Tài sản đảm bảo cho khoản trái phiếu này bao gồm một số cổ phiếu của Công ty (mã cổ phiếu "VHM") được nắm giữ bởi Công ty mẹ, dự án "Khu chức năng đô thị Đan Phượng - Green City" và quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng BT dự án xây dựng đường bộ trên cao liên quan đến dự án này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

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 Green Bay và Dự án Vinhomes Central Park theo điều khoản bảo hành trong các hợp đồng mua bán các bất động sản để bán.

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU

26.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Đơn vị tính: VND		
	Vốn cổ phần đã phát hành	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước			
Số đầu năm	2.000.000.000.000	3.429.835.390.784	5.429.835.390.784
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	1.812.412.831.995	1.812.412.831.995
Số cuối năm	2.000.000.000.000	5.242.248.222.779	7.242.248.222.779
Năm nay			
Số đầu năm	2.000.000.000.000	5.242.248.222.779	7.242.248.222.779
- Phát hành cổ phần phổ thông (i)	12.000.000.000.000	-	12.000.000.000.000
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu (i) (iii)	10.699.023.680.000	(10.699.023.680.000)	-
- Phát hành cổ phần phổ thông để nhận sáp nhập (i)	10.365.000.000.000	-	10.365.000.000.000
- Tăng do nhận sáp nhập công ty trong năm (Thuyết minh số 4)	-	438.685.101.112	438.685.101.112
- Chia cổ tức bằng tiền (i)	-	(900.000.000.000)	(900.000.000.000)
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	11.972.677.946.644	11.972.677.946.644
- Chia tách công ty (ii)	(1.568.884.500.000)	-	(1.568.884.500.000)
Số cuối năm	33.495.139.180.000	6.054.587.590.535	39.549.726.770.535

(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:

- ▶ 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 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;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

- ▶ 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
- ▶ 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.

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

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

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

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

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

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

- (iii) Vào ngày 16 tháng 8 năm 2018, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua Nghị Quyết số 05/2018/NQ-ĐHĐCĐ-VINHOMES về phương án trả cổ tức bằng cổ phiếu cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 1.000:250 (mỗi cổ đông hiện hữu sở hữu 1.000 cổ phần được nhận cổ tức bằng 250 cổ phần). Theo đó, số lượng cổ phần được Công ty phát hành thêm là 669.902.368 cổ phần với mệnh giá 10.000 VND/cổ phần. Vào ngày 8 tháng 11 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 25 phê duyệt việc tăng vốn điều lệ của Công ty lên mức 33.495 tỷ VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

26.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm	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	10.699.023.680.000	-
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 năm	<u>33.495.139.180.000</u>	<u>2.000.000.000.000</u>

26.3 Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi

	Đơn vị tính: Cổ phiếu	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	3.349.513.918	200.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	3.349.513.918	200.000.000
Cổ phiếu phổ thông	3.349.513.918	200.000.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	3.349.513.918	200.000.000
Cổ phiếu phổ thông	3.349.513.918	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).

26.4 Cổ tức

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Cổ tức đã công bố và đã trả trong năm		
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông		
Cổ tức trong năm 2018 bằng tiền: VND4.500/cổ phiếu (2017: VND 0/cổ phiếu)	900.000.000.000	-
Cổ tức trong năm 2018 bằng cổ phiếu: 2.000 cổ phiếu/1.000 cổ phiếu hiện hữu (2017: VND 0/cổ phiếu)	4.000.000.000.000	-
Cổ tức trong năm 2018 bằng cổ phiếu: 250 cổ phiếu/1.000 cổ phiếu hiện hữu (2017: VND 0/cổ phiếu)	6.699.023.680.000	-
Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm và chưa được ghi nhận là nợ phải trả vào ngày 31 tháng 12	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. DOANH THU

27.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	16.762.373.976.370	11.007.644.538.247
Trong đó:		
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	13.043.176.370.002	10.763.329.914.873
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý, tư vấn bán hàng và phát triển dự án	1.440.009.873.184	-
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	1.014.589.663.276	-
Doanh thu từ cho thuê bất động sản		
đầu tư và cung cấp các dịch vụ khác	591.009.323.858	200.215.396.660
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công	523.839.546.737	-
Doanh thu khác	149.749.199.313	44.099.226.714
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	16.762.373.976.370	11.007.644.538.247
Trong đó:		
Doanh thu đối với các bên khác	14.397.796.909.036	10.926.447.322.584
Doanh thu đối với các bên liên quan	2.364.577.067.334	81.197.215.663

27.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (i)	9.513.096.288.942	-
Thu nhập từ thanh lý khoản đầu tư (ii)	2.470.019.446.377	-
Cổ tức được chia	2.268.574.960.000	80.947.254.140
Lãi tiền gửi, đặt cọc và cho vay	1.034.481.849.306	4.244.138.270
Lãi từ giao dịch sáp nhập công ty con (Thuyết minh số 4)	87.339.802.820	-
Lãi chênh lệch tỷ giá	1.712.070.749	-
TỔNG CỘNG	15.375.224.418.194	85.191.392.410

(i) Lợi nhuận được chia từ các hợp đồng hợp tác đầu tư và 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, Vinhomes Imperia Hải Phòng, Vinhomes Dragon Bay, Vinhomes Star City Thanh Hóa và Vinhomes Golden River. Các khoản lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh này đã được thu sau ngày 31 tháng 12 năm 2018.

(ii) Chủ yếu bao gồm lãi từ việc chuyển nhượng quyền mua cổ phần trong một công ty mục tiêu cho một đối tác doanh nghiệp.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. DOANH THU (tiếp theo)

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ cho thuê bất động sản đầu tư	259.200.725.807	200.215.396.660
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(163.412.166.234)	(188.357.768.772)

28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	10.036.425.328.420	6.747.957.829.300
Giá vốn dịch vụ quản lý, tư vấn bán hàng và phát triển dự án	333.827.196.084	-
Giá vốn dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	1.008.253.894.677	-
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư và các chi phí khác	524.225.732.676	188.357.768.772
Giá vốn hoạt động tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công	333.803.277.922	-
Giá vốn hoạt động khác	118.242.841.786	26.520.967.848
TỔNG CỘNG	12.354.778.271.565	6.962.836.565.920

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	4.364.935.741.972	830.847.132.323
Chi phí tài chính khác	4.108.699.621	371.611.362
TỔNG CỘNG	4.369.044.441.593	831.218.743.685

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Đơn vị tính: VND

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí bán hàng		
Chi phí hoa hồng môi giới	411.690.531.636	230.469.822.272
Phí thuê mặt bằng kinh doanh	29.011.829.259	-
Chi phí quảng cáo tiếp thị	-	18.080.059.875
Phí tư vấn cho các bất động sản bàn giao	-	354.307.324.563
Phí sử dụng thương hiệu Vinhomes	-	118.168.852.775
Chi phí bán hàng khác	48.913.185.409	153.268.632.781
TỔNG CỘNG	489.615.546.304	874.294.692.266
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	310.954.371.539	120.489.178.500
Chi phí nhân viên	33.129.968.557	4.511.782.612
Chi phí khấu hao tài sản cố định	7.449.233.224	582.000.263
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	113.922.141.667	60.147.703.862
TỔNG CỘNG	465.455.714.987	185.730.665.237

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

Đơn vị tính: VND

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí phát triển bất động sản để bán	4.550.838.366.322	1.886.092.690.182
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.617.476.724.231	1.158.117.519.930
Chi phí nhân công	639.735.971.486	4.511.782.612
Chi phí khấu hao và hao mòn	89.398.507.871	52.127.087.719
Chi phí khác	177.190.283.832	60.147.703.862
TỔNG CỘNG	8.074.639.853.742	3.160.996.784.305

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

32.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	2.587.433.570.363	432.936.660.011
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(170.043.387.074)	(954.221.829)
TỔNG CỘNG	2.417.390.183.289	431.982.438.182

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	14.390.068.129.933	2.244.395.270.177
Thuế TNDN tính theo thuế suất của Công ty	2.878.013.625.987	448.879.054.035
<i>Các khoản điều chỉnh tăng chi phí thuế TNDN:</i>		
Điều chỉnh thuế TNDN do ghi nhận thiếu năm trước	26.891.557.687	-
Các khoản dự phòng không theo quy định	22.049.036.970	-
Chi phí không được khấu trừ	8.093.610.400	583.476.210
Chi phí lãi vay ứng với phần vốn chưa góp đủ	-	20.565.896
<i>Các khoản điều chỉnh giảm chi phí thuế TNDN:</i>		
Thu nhập từ cổ tức	(453.714.992.000)	(16.189.450.829)
Lỗ năm trước chuyển sang	(60.085.119.079)	(3.212.744.660)
Điều chỉnh khác	(3.857.536.676)	1.901.537.530
Chi phí thuế TNDN	2.417.390.183.289	431.982.438.182

32.2 Thuế TNDN hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

32.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
	<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	112.271.086.918	-	112.271.086.918	-
Chi phí trích trước và doanh thu chưa thực hiện	68.561.228.494	4.861.424.576	57.322.035.060	954.221.829
Chênh lệch từ chi phí bán hàng chưa được khấu trừ	450.265.096	-	450.265.096	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại thuần	<u>181.282.580.508</u>	<u>4.861.424.576</u>		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng			<u>170.043.387.074</u>	<u>954.221.829</u>

Lỗi chuyển sang từ năm trước

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 0 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 300.425.595.397 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
<i>Năm phát sinh</i>	<i>Có thể chuyển lỗ đến năm</i>	<i>Lỗ tính thuế</i>	<i>Đã chuyển lỗ đến ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>	<i>Chưa chuyển lỗ tại ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
2016	2021	319.652.511.822	(319.652.511.822)	-
TỔNG CỘNG		<u>319.652.511.822</u>	<u>(319.652.511.822)</u>	<u>-</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	6.626.813.339.720	-
		Đã thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	(5.331.992.259.720)	-
		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	(20.860.000.000.000)	(8.251.450.550.000)
		Trả gốc vay	22.458.928.666.068	9.519.885.725.899
		Cổ tức phải trả	(11.545.123.680.000)	-
		Cổ tức đã trả bằng tiền	890.100.000.000	-
		Cổ tức đã trả bằng cổ phiếu	10.655.023.680.000	-
		Chuyển tiền vào tài khoản quản lý tiền tập trung	65.612.169.401.174	4.321.821.162.338
		Nhận lại tiền từ tài khoản quản lý tiền tập trung	(65.665.240.262.700)	(4.278.243.334.441)
		Cho vay phải thu	1.238.891.070.118	-
		Cho vay đã thu	(1.238.891.070.118)	-
		Thu hộ tiền thanh toán mua nhà phải trả	(623.738.008.305)	-
		Thu hộ tiền thanh toán mua nhà đã trả	1.800.759.590.122	-
		Chuyển nhượng cổ phần phải trả	(3.546.931.717.638)	(4.386.006.520.000)
		Chuyển tiền cho mục đích chuyển nhượng cổ phần	3.546.869.167.638	4.386.006.520.000
		Góp vốn hợp tác đầu tư và kinh doanh và đặt cọc cho mục đích đầu tư	15.760.946.324.551	-
		Chuyển nhượng cổ phần phải thu	693.000.000.000	9.822.660.610.678
		Chuyển nhượng cổ phần đã thu	(10.515.251.781.478)	(6.408.829.200)
Công ty Xây dựng Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn (đến hết ngày 30 tháng 9 năm 2018)	Nhận gốc vay	(1.800.000.000.000)	-
		Trả gốc vay	380.000.000.000	-
Công ty Hoàng Gia	Công ty con	Nhận gốc vay	(5.330.000.000.000)	(440.000.000.000)
		Trả gốc vay	3.890.000.000.000	20.000.000.000
		Chuyển nhượng cổ phần phải trả	-	(543.285.718.500)
		Chuyển nhượng cổ phần đã trả	-	543.285.718.500
Công ty Cổ phần Bất động sản Xavinco ("Công ty Xavinco")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận gốc vay	(420.000.000.000)	(1.070.000.000.000)
		Trả gốc vay	546.000.000.000	303.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty Metropolis Hà Nội	Công ty con	Nhận gốc vay Trả gốc vay	(1.965.000.000.000) 968.000.000.000	(700.000.000.000) 80.000.000.000
Công ty Càn Giờ	Công ty con	Chuyển tiền góp vốn Tăng vốn góp Nhận đặt cọc hoạt động đầu tư chuyển nhượng cổ phần Hoàn trả đặt cọc Nhận gốc vay Trả gốc vay Lãi vay phải trả	19.452.506.530.000 (19.452.506.530.000) (8.117.435.616.439) 8.117.435.616.439 (26.320.000.000.000) 7.209.100.000.000 (562.625.556.165)	- - - - (1.630.000.000.000) 1.630.000.000.000 (42.781.666.667)
Công ty Tây Hà Nội	Công ty con	Nhận đặt cọc hoạt động đầu tư chuyển nhượng cổ phần Hoàn trả đặt cọc Phải thu theo hợp đồng chuyển nhượng cổ phần	(9.000.000.000.000) 4.590.000.000.000 4.410.000.000.000	- - -
Công ty Vicentra	Công ty trong cùng Tập đoàn (đến hết ngày 31 tháng 5 năm 2018)	Cho vay phải thu Cho vay đã thu Nhận gốc vay Trả gốc vay Góp vốn hợp tác đầu tư và kinh doanh Chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh phải thu Chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh đã thu	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)	- - (2.450.000.000.000) 1.590.000.000.000 - - -
Công ty Đầu tư Việt Nam	Công ty con	Chi phí tư vấn quản lý dự án phải thu	398.294.534.167	-
Công ty Thiên Niên Kỷ	Công ty con	Chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh đã thu Nhận gốc vay Trả gốc vay Thu hồi đặt cọc cho mục đích đầu tư Phải thu phí quản lý tư vấn bán hàng và dịch vụ quản lý khác	(1.568.354.356.000) (1.415.000.000.000) 2.415.775.890.411 (1.500.000.000.000) 1.244.233.497.214	- - - - -

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty 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 Góp vốn hợp tác đầu tư và kinh doanh	(1.050.000.000.000) 1.775.000.000.000 490.000.000.000	(710.000.000.000) 470.000.000.000 -
Công ty Phú Gia	Công ty con	Trả gốc vay Nhận gốc vay	387.000.000.000 -	10.000.000.000 (397.000.000.000)
Công ty Đô Thị Gia Lâm	Công ty con	Nhận gốc vay Trả gốc vay Lãi vay phải trả	(26.585.000.000.000) 9.508.000.000.000 (781.791.062.406)	- - -
Công ty Prime Land	Công ty con	Nhận gốc vay Trả gốc vay	(330.000.000.000) 329.000.000.000	- -
Công ty ĐTDH Berjaya	Công ty con	Nhận gốc vay Trả gốc vay Lãi vay phải trả Lãi vay đã trả	(24.554.000.000.000) 25.092.000.000.000 (554.709.418.562) 497.930.867.576	- - - -
Công ty Phát Lộc	Công ty con (đến hết ngày 28 tháng 12 năm 2018)	Cho vay phải thu Tặng vốn góp	230.000.000.000 (280.000.000.000)	- -
Công ty TTTC Berjaya	Công ty con	Nhận gốc vay	(2.030.000.000.000)	-
Công ty Thái Sơn	Công ty con	Cho vay phải thu Thu hồi khoản cho vay Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần Nhận gốc vay Trả gốc vay	1.605.000.000.000 (1.605.000.000.000) 11.748.466.367.399 (2.650.000.000.000) 2.650.000.000.000	- - - - -
Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec ("Công ty Vinmec")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chuyển nhượng cổ phần	894.000.000.000	-
Công ty TNHH Một thành viên Vinschool ("Công ty Vinschool")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả gốc vay Nhận gốc vay	735.000.000.000 -	305.000.000.000 (1.040.000.000.000)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty Vincommerce	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận gốc vay	(3.560.000.000.000)	-
		Trả gốc vay	3.560.000.000.000	-
		Phải trả cho hoạt động chuyển nhượng cổ phần đầu tư	(3.000.000.000.000)	-
		Đã trả cho hoạt động chuyển nhượng cổ phần đầu tư	3.000.000.000.000	-
		Chi phí mua hàng hóa phải trả	(1.309.690.802.257)	(855.037.892.173)
		Chi phí mua hàng hóa đã trả	1.612.013.026.388	810.110.876.416
Công ty TNHH Sản xuất và kinh doanh Vinfast ("Công ty Vinfast")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận gốc vay	(15.164.000.000.000)	(600.000.000.000)
		Trả gốc vay	11.924.000.000.000	600.000.000.000
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận gốc vay	(9.620.000.000.000)	(680.000.000.000)
		Trả gốc vay	7.875.000.000.000	680.000.000.000
		Nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác kinh doanh	(2.199.807.000.000)	-
Công ty TNHH Đầu tư Cam Ranh	Công ty cùng Tập đoàn (đến hết ngày 30 tháng 11 năm 2018)	Nhận gốc vay	(1.415.000.000.000)	-
Công ty Sinh Thái	Công ty con	Nhận gốc vay	(6.025.000.000.000)	(1.105.000.000.000)
		Trả gốc vay	5.535.000.000.000	800.000.000.000
		Cổ tức phải thu	392.720.000.000	-
		Nhận cổ tức bằng tiền	(392.720.000.000)	-
		Cho vay phải thu	13.400.000.000.000	-
		Cho vay đã thu	(13.400.000.000.000)	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty Ngôi sao Phương Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả gốc vay	510.000.000.000	96.300.000.000
Công ty Tân Liên Phát	Công ty trong cùng Tập đoàn (đến hết ngày 31 tháng 1 năm 2018)	Cho vay phải thu Trả gốc vay	3.000.000.000.000 -	- 900.000.000.000
Công ty Cổ phần Mễ Tri	Công ty con (đến hết ngày 11 tháng 4 năm 2018)	Nhận gốc vay Trả gốc vay	(3.590.000.000.000) 670.000.000.000	(1.670.000.000.000) 645.000.000.000
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	Hoàn trả đặt cọc cho hợp đồng tổng thầu do chấm dứt hợp đồng Đặt cọc cho hợp đồng tổng thầu đã thu Trả gốc vay	1.961.800.000.000 (1.961.800.000.000) -	- - 2.110.000.000.000
Công ty CP Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác đầu tư	(1.571.000.000.000)	-
Quý Thiện Tâm	Tổ chức cùng chủ sở hữu	Nhận lại tiền ứng trước cho mục đích từ thiện	(92.448.663.563)	-
Công ty GS Củ Chi	Công ty con	Nhận gốc vay	(497.000.000.000)	-
Công ty Sài Đồng	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả gốc vay	-	405.844.385.803

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

Các nghiệp vụ bán hàng và mua hàng, sử dụng và cung cấp dịch vụ 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 đầu tư và 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, Công ty sẽ được chia sẻ 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 31 tháng 12 năm 2018 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty (31 tháng 12 năm 2017: Không). 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.

33.2 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 31 tháng 12 năm 2018 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 như sau:

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 7.1)</i>				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu từ dịch vụ tư vấn quản lý, tổng thầu xây dựng	100.722.267.148	-
		Phải thu khác	9.956.455.061	-
		Chuyển nhượng cổ phần phải thu	-	9.822.251.781.478
Công ty Thái Sơn	Công ty con	Chuyển nhượng cổ phần phải thu	11.748.466.367.399	-
Công ty Thiên Niên Kỷ	Công ty con	Phải thu phí quản lý tư vấn bán hàng và dịch vụ quản lý khác	1.150.904.466.812	-
		Phải thu từ dịch vụ tư vấn xây dựng và quản lý dự án	6.575.175.681	-
Công ty Đầu tư Việt Nam	Công ty con	Phải thu phí quản lý và phí tư vấn bán hàng	375.551.799.724	-
		Phải thu phí dịch vụ quản lý	91.060.969.723	-
		Phải thu phí hợp đồng tư vấn xây dựng	3.907.800.011	-
Công ty Vinmec	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chuyển nhượng cổ phần phải thu	694.000.000.000	-
Công ty Đô Thị Gia Lâm	Công ty con	Phải thu từ dịch vụ tư vấn quản lý, tổng thầu xây dựng	39.171.373.943	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i> (Thuyết minh số 7.1) (tiếp theo)				
Công ty CP Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ dịch vụ tư vấn quản lý, tổng thầu xây dựng	199.956.041.606	-
		Phải thu khác	9.257.163.159	-
Công ty Vincommerce	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ dịch vụ tư vấn xây dựng và quản lý dự án	113.424.419.052	-
		Phải thu từ cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng	6.127.019.883	-
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	9.361.797.217	6.025.154.038
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác	252.116.917.049	8.540.717.820
			14.810.560.033.468	9.869.483.613.336
<i>Trả trước cho người bán ngắn hạn</i> (Thuyết minh số 7.2)				
Quý Thiện Tâm	Tổ chức cùng chủ sở hữu	Ứng trước chi phí từ thiện	-	92.448.663.563
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Trả trước khác cho người bán	3.990.249.317	-
			3.990.249.317	92.448.663.563

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

					Đơn vị tính: VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm		
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 9)						
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	1.294.821.080.000	-		
		Góp vốn hợp tác đầu tư và kinh doanh	10.945.229.708.712	-		
		Phải thu theo chương trình quản lý dòng tiền tập trung	-	53.070.861.526		
		Phải thu do chi hộ	11.743.124.442	-		
Công ty Công viên Trung tâm	Công ty trong cùng Tập đoàn	Góp vốn hợp tác đầu tư và kinh doanh	490.000.000.000	-		
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác	80.853.404.540	474.953.928		
			12.822.647.317.694	53.545.815.454		
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	4.198.998.985.139	-		
Công ty Sài Đồng	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc cho mục đích đầu tư và mua cổ phần	70.257.600.000	-		
Công ty Hoàng Gia	Công ty con	Đặt cọc cho mục đích đầu tư và mua cổ phần	31.800.000.000	-		
			4.301.056.585.139	-		
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	511.417.630.700	-		
			511.417.630.700	-		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>Phải trả người bán ngắn hạn</i> (Thuyết minh số 19.1)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phí dịch vụ quản lý phải trả	34.733.745.096	-
		Phí dịch vụ phải trả khác	36.363.798.461	-
Công ty Tây Hà Nội	Công ty con	Chuyển nhượng cổ phần phải trả	36.000.000.000	-
Công ty Cần Giờ	Công ty con	Chuyển nhượng cổ phần phải trả	-	81.743.910.000
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải trả phí dịch vụ	30.387.933.574	29.203.998.170
			137.485.477.131	110.947.908.170
<i>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</i> (Thuyết minh số 19.2)				
Công ty Vincommerce	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước tiền mua hàng hóa	93.109.237.354	-
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước tiền mua hàng hóa	48.920.707.830	-
Quý Thiện Tâm	Tổ chức cùng chủ sở hữu	Trả trước cho hoạt động xây dựng	14.392.320.586	-
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Trả trước tiền mua hàng hóa	41.267.745.122	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Các khoản ứng trước khác	16.737.721.054	-
			214.427.731.946	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 21)				
Công ty Cần Giờ	Công ty con	Lãi vay phải trả	471.786.574.429	-
Công ty Công viên Trung tâm	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	116.757.625.577	2.698.888.890
Công ty ĐTDH Berjaya	Công ty con	Lãi vay phải trả	58.356.328.764	-
Công ty Metropolis Hà Nội	Công ty con	Lãi vay phải trả	53.379.287.673	-
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Lãi vay phải trả	186.517.447.918	64.190.805.600
Công ty Du lịch Phú Quốc	Công ty liên kết của công ty mẹ	Lãi vay phải trả	-	148.701.749.999
Công ty Ngôi Sao Phương Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	-	79.742.172.223
Công ty Vicentra	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	-	50.854.999.999
Công ty Xavinco	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	-	47.825.361.113
Các công ty khác trong Tập đoàn		Chi phí phải trả ngắn hạn khác	-	112.541.527.788
			886.797.264.361	506.555.505.612
Chi phí phải trả dài hạn (Thuyết minh số 21)				
Công ty Hoàng Gia	Công ty con	Lãi vay phải trả	56.539.726.027	-
Công ty Xavinco	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	106.197.525.496	-
Công ty Tây Tăng Long	Công ty con	Lãi vay phải trả	22.001.260.503	-
Công ty Xalivico	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	34.728.312.786	-
Công ty Cần Giờ	Công ty con	Lãi vay phải trả	110.209.315.069	-
Công ty Đô Thị Gia Lâm	Công ty con	Lãi vay phải trả	805.038.979.073	-
Công ty TTTC Berjaya	Công ty con	Lãi vay phải trả	108.763.835.617	-
Công ty Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	169.570.684.931	-
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	103.154.149.233	-
Công ty Sinh Thái	Công ty con	Lãi vay phải trả	131.395.068.463	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Chi phí phải trả dài hạn khác	26.835.534.244	-
			1.874.434.391.442	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

					Đơn vị tính: VND
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 23)					
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác đầu tư	1.571.000.000.000	-	
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác kinh doanh	2.199.807.000.000	-	
Công ty Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác kinh doanh	915.200.000.000	-	
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải trả khác	38.336.059.217	305.548.816	
			4.724.343.059.217	305.548.816	

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

Công ty không có các khoản cho vay bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2018.

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

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

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

Chi tiết các khoản đi vay ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2018:

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	54.605.926.953	9%	Tháng 12 năm 2019	(*)
Công ty Metropolis Hà Nội	Công ty con	1.162.000.000.000	9%	Từ tháng 3 năm 2019 đến tháng 10 năm 2019	Không có
Công ty Cần Giờ	Công ty con	7.298.900.000.000	9%	Từ tháng 1 năm 2019 đến tháng 10 năm 2019	Không có
Công ty Công viên Trung tâm	Công ty trong cùng Tập đoàn	520.000.000.000	9%	Từ tháng 1 năm 2019 đến tháng 9 năm 2019	(*)
Công ty ĐTDH Berjaya	Công ty con	342.000.000.000	9%	Tháng 5 năm 2019	Không có
		9.377.505.926.953			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Chi tiết các khoản đi vay dài hạn tại ngày 31 tháng 12 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 Hoàng Gia	Công ty con	2.000.000.000.000	9%	Từ tháng 2 năm 2020 đến tháng 9 năm 2020	Không có
Công ty Xavinco	Công ty trong cùng Tập đoàn	641.000.000.000	9%	Tháng 2 năm 2020	(*)
Công ty Xalivico	Công ty trong cùng Tập đoàn	247.000.000.000	9%	Tháng 2 năm 2020	(*)
Công ty Metropolis Hà Nội	Công ty con	455.000.000.000	9%	Từ tháng 1 năm 2020 đến tháng 2 năm 2020	Không có
Công ty Cần Giờ	Công ty con	17.810.000.000.000	9%	Từ tháng 1 năm 2020 đến tháng 2 năm 2020	Không có
Công ty Đô Thị Gia Lâm	Công ty con	17.167.000.000.000	9%	Từ tháng 2 năm 2020 đến tháng 4 năm 2020	Không có
Công ty Prime Land	Công ty con	330.000.000.000	9%	Tháng 8 năm 2020	Không có
Công ty TTTC Berjaya	Công ty con	2.015.000.000.000	9%	Tháng 5 năm 2020	Không có
Công ty Thiên Niên Kỳ	Công ty con	835.000.000.000	9%	Từ tháng 1 năm 2020 đến tháng 2 năm 2020	Không có
Công ty Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	3.240.000.000.000	9%	Tháng 2 năm 2020	(*)
Công ty Sinh Thái	Công ty con	795.000.000.000	9%	Từ tháng 2 năm 2020 đến tháng 9 năm 2020	Không có
Công ty GS Cù Chi	Công ty con	497.000.000.000	9%	Tháng 2 năm 2020	Không có
Công ty ĐTDH Berjaya	Công ty con	220.000.000.000	9%	Tháng 2 năm 2020	Không có
Công ty Tây Tăng Long	Công ty con	249.900.000.000	9%	Tháng 1 năm 2020	Không có
Công ty Công viên Trung tâm	Công ty trong cùng Tập đoàn	625.000.000.000	9%	Từ tháng 1 năm 2020 đến tháng 2 năm 2020	(*)
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	1.745.000.000.000	9%	Tháng 2 năm 2020	(*)
		48.871.900.000.000			

(*) Các khoản vay này được đảm bảo bằng các cổ phiếu của Công ty và các cổ phiếu phổ thông của một số công ty con.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Chi tiết các khoản đi vay ngắn hạn 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 Cổ phần Mễ Trì	Công ty con	1.025.000.000.000	7%	Tháng 6 năm 2018	Không có
Công ty Vicentra	Công ty trong cùng Tập đoàn	860.000.000.000	7%	Tháng 7 năm 2018	Không có
Công ty Xavinco	Công ty trong cùng Tập đoàn	767.000.000.000	7%	Tháng 4 năm 2018	Không có
Công ty Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	735.000.000.000	7%	Tháng 8 năm 2018	Không có
Công ty Metropolis Hà Nội	Công ty con từ ngày 28 tháng 2 năm 2018	620.000.000.000	7%	Tháng 4 năm 2018	Không có
Công ty Ngôi sao Phương Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	510.000.000.000	7%	Tháng 2 năm 2018	Không có
Công ty Hoàng Gia	Công ty con từ ngày 28 tháng 2 năm 2018	420.000.000.000	7%	Tháng 10 năm 2018	Không có
Công ty Phú Gia	Công ty con	387.000.000.000	7%	Tháng 4 năm 2018	Không có
Công ty Sinh Thái	Công ty con	305.000.000.000	7%	Tháng 6 năm 2018	Không có
Công ty Xalivico	Công ty trong cùng Tập đoàn	254.000.000.000	7%	Tháng 4 năm 2018	Không có
Công ty Công viên Trung Tâm	Công ty trong cùng Tập đoàn	240.000.000.000	7%	Tháng 5 năm 2018	Không có
		7.623.000.000.000			

33.5 Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Lương	23.797.002.359	-
TỔNG CỘNG	23.797.002.359	-

Trong năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 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 RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Cam kết thuê hoạt động

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

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	525.708.931.061	16.624.993.623
Trên 1 đến 5 năm	237.234.081.367	66.499.974.492
Trên 5 năm	824.921.366.279	631.032.868.836
TỔNG CỘNG	1.587.864.378.707	714.157.836.951

Cam kết cho thuê hoạt động

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

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	151.453.956.870	25.167.991.385
Trên 1 đến 5 năm	2.002.015.036	16.550.479.044
TỔNG CỘNG	153.455.971.906	41.718.470.429

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. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 ước tính là 293 tỷ VND.

Như đã trình bày ở Thuyết minh số 13, vào ngày 22 tháng 2 năm 2018 và ngày 31 tháng 8 năm 2018, Công ty đã ký kết Thỏa thuận Hợp tác Phát triển dự án và Thỏa thuận sửa đổi với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ, để nhận chuyển nhượng quyền phát triển một dự án bất động sản. Tổng giá trị đặt cọc tối đa theo Thỏa thuận là 1.764,5 tỷ VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, khoản cam kết còn lại mà Công ty phải chi trả theo thỏa thuận này là 947 tỷ VND.

Như đã trình bày ở Thuyết minh số 13, vào ngày 22 tháng 2 năm 2018 và ngày 31 tháng 8 năm 2018, Công ty đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng dự án và Thỏa thuận sửa đổi với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ, để nhận chuyển nhượng quyền phát triển một dự án bất động sản. Tổng giá trị chuyển nhượng sẽ được xác định bằng tổng giá trị quyền sử dụng đất, giá trị tài sản và chi phí chung liên quan trực tiếp đến dự án Tập đoàn Vingroup – Công ty CP đã thực chi tính đến ngày chuyển nhượng. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty đã thanh toán cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP 553 tỷ VND theo hợp đồng này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Như đã trình bày ở Thuyết minh số 13, vào ngày 22 tháng 2 năm 2018, Công ty đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng dự án với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ, để nhận chuyển nhượng quyền phát triển một dự án bất động sản với tổng giá trị chuyển nhượng là 820 tỷ VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, khoản cam kết còn lại mà Công ty phải chi trả theo hợp đồng này là 440 tỷ VND.

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 31 tháng 12 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.

Vào ngày 25 tháng 5 năm 2018, Công ty đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng vốn với một đối tác doanh nghiệp để mua lại 31% vốn điều lệ của công ty TNHH TTTC Berjaya. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, khoản cam kết còn lại mà Công ty phải chi trả theo hợp đồng này là 490,1 tỷ VND.

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

Công ty đã ký kết một số thỏa thuận ba (3) bên với các khách hàng mua căn hộ, biệt thự tại một số dự án, bao gồm: Dự án Vinhomes Central Park, Dự án Vinhomes Times City, Dự án Vinhomes Green Bay, Dự án Vinhomes Thăng Long, Dự án Vinhomes Riverside và một số ngân hàng cho các khách mua căn hộ này. Theo các thỏa thuận này, Công ty sẽ hỗ trợ chi trả một phần lãi suất theo các hợp đồng tín dụng giữa khách hàng và ngân hàng trong thời hạn 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 31 tháng 12 năm 2018 là 255 triệu USD.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

35. CHI TIẾT BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
<i>Mã số 05 – Lãi từ hoạt động đầu tư</i>		
Thu nhập từ hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (Thuyết minh số 27.2)	(9.513.096.288.942)	-
Cổ tức được chia (Thuyết minh số 27.2)	(2.268.574.960.000)	(80.947.254.140)
Lãi tiền gửi và cho vay (Thuyết minh số 27.2)	(1.034.481.849.306)	(4.244.138.270)
Lãi từ giao dịch sáp nhập công ty con (Thuyết minh số 27.2)	(87.339.802.820)	-
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư (Thuyết minh số 27.2)	(2.470.019.446.377)	-
Lãi thanh lý tài sản cố định	(9.236.389.802)	-
TỔNG CỘNG	(15.382.748.737.247)	(85.191.392.410)
<i>Mã số 16 – Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh</i>		
Tiền thu từ sáp nhập	822.555.229.120	-
TỔNG CỘNG	822.555.229.120	-
<i>Mã số 23 – Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác</i>		
Tiền chi cho vay	(5.100.000.000.000)	(170.000.000.000)
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn trên 3 tháng	(367.948.470.098)	-
TỔNG CỘNG	(5.467.948.470.098)	(170.000.000.000)
<i>Mã số 25 – Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</i>		
Tiền chi mua công ty con mới	(31.183.085.567.818)	(3.167.049.718.500)
Chuyển tiền hợp tác đầu tư và kinh doanh	(21.685.317.718.200)	-
Đặt cọc để mua cổ phiếu của các đơn vị khác	(5.366.613.139.131)	-
Đặt cọc mua dự án	(2.111.254.485.139)	-
Tiền chi trả cổ tức cho cổ đông cũ của Công ty Quản lý Vinhomes và Công ty Xây dựng Vincom trước sáp nhập	(1.109.675.000.000)	-
Đặt cọc để hợp tác phát triển dự án	(817.500.000.000)	-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	(130.500.000.000)	(23.673.000.000)
Góp vốn thêm và mua thêm cổ phần của các công ty con hiện hữu	(25.566.814.304.000)	-
TỔNG CỘNG	(87.970.760.214.288)	(3.190.722.718.500)
<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 vào công ty con và các khoản đầu tư khác sau khi trừ chi phí chuyển nhượng	20.120.353.426.474	791.455.329.200
Thu lại tiền hợp tác đầu tư và kinh doanh	1.300.000.000.000	-
Thu lại tiền đặt cọc cho mục đích nhận chuyển nhượng khoản đầu tư	130.000.000.000	-
Tiền thu do nhượng bán quyền và nghĩa vụ liên quan đến hợp đồng đặt cọc mua cổ phần	4.180.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	25.730.353.426.474	791.455.329.200

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Vào ngày 2 tháng 1 năm 2019, Công ty đã ký Thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng 51% phần vốn góp trong Công ty Phát Lộc cho một đối tác doanh nghiệp với giá chuyển nhượng là 561 tỷ VND.

Trong tháng 2 năm 2019, Công ty đã ký hợp đồng nhận chuyển nhượng có điều kiện 97,9% phần vốn góp của Công ty ĐTĐH Berjaya. Theo đó, giá phí của giao dịch này tương đương với mệnh giá của phần vốn góp được chuyển nhượng.

Không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng của Công ty.



Phùng Thị Bích Hồng
Người lập



Bùi Thị Hà
Kế toán trưởng





Lê Thị Hải Yến
Giám đốc Tài chính Kế toán

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 26 tháng 3 năm 2019

CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES

Số: 3003/2019/CV-VH

*V/v: Giải trình chênh lệch báo cáo tài
chính riêng và hợp nhất đã được kiểm
toán năm 2018***CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM****Độc lập – Tự do – Hạnh Phúc**

๒๐๑๙

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2019

**GIẢI TRÌNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG, HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
NĂM 2018****Kính gửi :**

- Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh

Căn cứ theo khoản 4, điều 11, chương III, Thông tư 155/2015/TT-BTC, ban hành ngày 06/10/2015 và có hiệu lực từ ngày 1/1/2016 của Bộ Tài Chính hướng dẫn về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Vinhomes (“Công ty Vinhomes”) xin được giải trình trường hợp lợi nhuận sau thuế TNDN thay đổi từ 10% trở lên so với cùng kỳ năm trước:

Đơn vị tính: VNĐ

Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2017	Chênh lệch
Lợi nhuận sau thuế TNDN - Báo cáo riêng	11.972.677.946.644	1.812.412.831.995	10.160.265.114.649
Lợi nhuận sau thuế TNDN - Báo cáo hợp nhất	14.776.319.245.436	1.565.489.059.754	13.210.830.185.682

- Lợi nhuận sau thuế TNDN theo báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán của Công ty Vinhomes năm 2018 tăng 10.160 tỷ đồng so với năm 2017, nguyên nhân chủ yếu đến từ việc hoàn thành và đưa vào bàn giao nhiều dự án bất động sản bao gồm Vinhomes Central Park, Vinhomes Greenbay. Ngoài ra Công ty Vinhomes còn hợp tác phát triển nhiều dự án bất động sản với các đối tác bao gồm các dự án Vinhomes The Harmony, Vinhomes Dragonbay, Vinhomes Imperia và Vinhomes Star City Thanh Hóa, việc hợp tác phát triển các dự án này đã mang về cho Công ty Vinhomes lợi nhuận trong năm 2018 là 9.513 tỷ đồng.
- Lợi nhuận sau thuế TNDN theo báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán của Công ty Vinhomes năm 2018 tăng 13.211 tỷ đồng so với năm 2017 chủ yếu cũng do nguyên nhân nêu trên. Ngoài ra, nhiều dự án bất động sản khác của các công ty con bắt đầu bàn giao năm 2018 mang lại nhiều lợi nhuận cho Công ty Vinhomes, trong đó riêng hai dự

án là Vinhomes Golden River và Vinhomes Metropolis Liễu Giai đã mang lại cho Công ty Vinhomes lần lượt là 7.130 tỷ và 8.535 tỷ doanh thu bàn giao bất động sản trong năm 2018.

CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES

Giám đốc Tài chính Kế toán



Lê Thị Hải Yến

