

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý IV năm 2018

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

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	4 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8 - 10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	11 - 13
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	14 - 63

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 Doanh nghiệp 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 25, được cấp ngày 8 tháng 11 năm 2018.

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.

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:

Ông Phạm Nhật Vượng	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Bà Mai Hương Nội	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Bà Nguyễn Diệu Linh	Phó Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 18 tháng 7 năm 2018
Ông Nguyễn Việt Quang	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Bà Cao Thị Hà An	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Ông Varun Kapur	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Ông Mueen Uddeen	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Ông Phạm 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 Nguyễn Diệu Linh	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 23 tháng 2 năm 2018
Ông Nguyễn Việt Quang	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 23 tháng 2 năm 2018
Bà Nguyễn Thị Thu Hoài	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
		Miễn nhiệm ngày 4 tháng 6 năm 2018
Ông Douglas John Farrell	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Bà Nguyễn Ngọc Thủy Linh	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Ông Nguyễn Đức Quang	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Bà Nguyễn Mai Hoa	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Ông Phạm Thiệu Hoa	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Bà Phí Thị Thục Nga	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
		Bổ nhiệm ngày 8 tháng 6 năm 2018
Bà Mai Thu Thủy	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Ông Nguyễn Văn Trai	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 1 tháng 6 năm 2018
Ông Phạm Văn Khương	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 01 tháng 10 năm 2018
Bà Đào Thị Thiên Hương	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 10 tháng 01 năm 2019

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty

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

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

Công ty Cổ phần Vinhomes

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con 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 HỢP NHẤT

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Lê Thị Mai-rên
Giám đốc tài chính

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 01 năm 2019

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		80.465.682.928.899	44.421.050.167.080
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	3.515.572.453.074	1.561.577.770.818
111	1. Tiền		2.695.395.180.367	818.341.400.251
112	2. Các khoản tương đương tiền		820.177.272.707	743.236.370.567
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	5	1.009.404.569.232	-
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		1.009.404.569.232	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		41.761.058.868.963	24.774.715.203.806
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	7.984.360.964.090	11.945.377.777.386
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	4.876.399.107.759	1.695.194.896.147
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	77.857.439.663	9.477.028.513.431
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	28.929.380.082.507	1.755.862.686.147
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(106.938.725.056)	(98.748.669.305)
140	IV. Hàng tồn kho	10	27.090.038.846.487	17.006.259.676.992
141	1. Hàng tồn kho		27.296.838.412.270	17.265.369.555.979
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(206.799.565.783)	(259.109.878.987)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		7.089.608.191.143	1.078.497.515.464
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	1.021.130.554.458	786.169.470.464
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		248.655.460.467	83.535.446.363
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		32.801.357.726	2.214.131.652
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	12	5.787.020.818.492	206.578.466.985

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

B01a-DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
Ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		37.341.987.805.469	6.882.768.858.975
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		4.589.690.864.013	87.738.322.397
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	7	4.450.000.000.000	3.257.497.661
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	139.690.864.013	84.480.824.736
220	II. Tài sản cố định		398.391.031.446	1.355.894.476.327
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	370.639.411.174	1.296.934.619.609
222	Nguyên giá		425.558.708.998	1.451.230.179.505
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(54.919.297.824)	(154.295.559.896)
227	2. Tài sản cố định vô hình		27.751.620.272	58.959.856.718
228	Nguyên giá		50.628.208.058	75.404.179.936
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(22.876.587.786)	(16.524.323.218)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	5.904.210.856.228	163.038.247.202
231	1. Nguyên giá		6.351.166.578.107	196.220.103.796
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(446.955.721.879)	(33.181.856.594)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		22.685.205.646.087	2.462.055.543.041
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	22.685.205.646.087	2.462.055.543.041
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	17	478.312.164.507	1.754.972.107.124
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		-	9.443.697.124
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		378.632.164.507	1.695.528.410.000
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		99.680.000.000	50.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		3.286.177.243.188	1.059.070.162.884
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	505.772.292.194	392.514.863.581
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại		419.378.648.493	39.743.980.836
268	3. Tài sản dài hạn khác	12	1.342.336.527.786	-
269	4. Lợi thế thương mại	18	1.018.689.774.715	626.811.318.467
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		117.807.670.734.368	51.303.819.026.055

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
Ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		69.688.995.569.906	41.180.033.529.612
310	I. Nợ ngắn hạn		41.057.661.343.703	34.223.057.193.372
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19.1	2.148.937.696.446	925.390.582.708
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19.2	13.969.112.888.147	16.845.744.264.404
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	2.500.921.684.568	230.506.823.635
314	4. Phải trả người lao động		777.174.754	3.626.966.610
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	5.800.045.029.452	1.738.436.383.603
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	22	558.423.243.184	16.617.259.917
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	23	9.676.530.243.393	5.763.144.422.167
320	8. Vay ngắn hạn	24	6.402.913.383.759	8.699.590.490.328
330	II. Nợ dài hạn		28.631.334.226.203	6.956.976.336.240
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	21	520.943.001.214	-
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	22	1.675.807.537.909	268.018.281.667
337	3. Phải trả dài hạn khác	23	114.028.026.191	4.453.549.069
338	4. Vay dài hạn	24	25.505.722.594.751	6.627.686.696.069
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		594.963.991.540	-
342	6. Dự phòng phải trả dài hạn	25	219.869.074.598	56.817.809.435

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

B01a-DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		48.118.675.164.462	10.123.785.496.443
410	I. Vốn chủ sở hữu	26	48.118.675.164.462	10.123.785.496.443
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành	26.1	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
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	26.1	285.000.000.000	-
420	3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	26.1	1.837.248.981.071	(99.117.851.011)
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		7.556.052.037.943	5.003.298.133.184
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước		(238.950.089.402)	2.970.805.560.320
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		7.795.002.127.345	2.032.492.572.864
429	5. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	26.1	4.945.234.965.448	3.219.605.214.270
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		117.807.670.734.368	51.303.819.026.055

Phùng Thị Bích Hồng
Người lập

Bùi Thị Hà
Kế toán trưởng



Bà Trần Thị Yến
Giám đốc tài chính

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 01 năm 2019

Công ty Cổ phần Vinhomes

B02a-DN/HN

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

		Đơn vị tính: VND			
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV năm 2018	Quý IV năm 2017	Năm nay Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	16.400.476.808.132	3.231.116.613.137	38.805.783.829.227 15.297.312.397.141
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	16.400.476.808.132	3.231.116.613.137	38.805.783.829.227 15.297.312.397.141
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	28	(13.665.617.581.802)	(2.851.694.661.513)	(29.079.830.061.620) (10.130.622.531.207)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		2.734.859.226.330	379.421.951.624	9.725.953.767.607 5.166.689.865.934
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27.2	3.643.962.356.836	340.695.799.647	14.679.846.982.852 964.268.046.313
22 23	7. Chi phí tài chính Trong đó: Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	29	(842.083.184.347) (837.594.095.742)	(813.608.160.265) (228.700.156.567)	(2.484.763.581.145) (2.441.876.744.233) (1.652.417.155.368) (901.949.220.589)
24	8. Phần (lỗ)/lãi trong công ty liên doanh, liên kết		-	(385.764.024.314)	191.238.076 (88.152.941.732)
25	9. Chi phí bán hàng	30	(540.614.716.921)	(298.560.492.293)	(1.296.965.661.754) (1.585.809.553.121)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	(420.664.022.036)	(10.141.910.688)	(1.028.660.625.938) (452.513.058.995)

Công ty Cổ phần Vinhomes

B02a-DN/HN

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

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

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV năm 2018	Quý IV năm 2017	Năm nay	Năm trước
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		4.575.459.659.862	(787.956.836.289)	19.595.602.119.698	2.352.065.203.031
31	12. Thu nhập khác		(8.468.040.716)	57.220.940.989	111.153.233.916	91.806.843.120
32	13. Chi phí khác		(58.950.266.791)	(225.324.242.551)	(97.920.242.879)	(335.089.997.551)
40	14. Lợi nhuận khác		(67.418.307.507)	(168.103.301.562)	13.232.991.037	(243.283.154.431)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		4.508.041.352.355	(956.060.137.851)	19.608.835.110.735	2.108.782.048.600
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31	(1.724.146.422.873)	(29.829.702.744)	(4.640.071.700.338)	(574.855.234.140)
52	17. (Chi phí)/Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	31	(225.962.344.926)	24.996.817.735	(214.658.659.316)	31.562.245.294
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		2.557.932.584.556	(960.893.022.860)	14.754.104.751.081	1.565.489.059.754

Công ty Cổ phần Vinhomes

B02a-DN/HN

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

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

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

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV năm 2018	Quý IV năm 2017	Năm nay	Năm trước
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		2.347.122.150.101	(993.311.486.733)	14.233.676.199.089	1.409.642.043.514
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		210.810.434.455	32.418.463.873	520.428.551.992	155.847.016.240
70	21. Lãi/(Lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	33	701	(1.324)	4.551	1.880



Signature

Phùng Thị Bích Hồng
Người lập

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 01 năm 2019

Bùi Thị Hà
Kế toán trưởng

Lê Thị Hải Yến
Giám đốc tài chính

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
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		19.608.835.110.735	2.108.782.048.600
02	<i>Điều chỉnh kế toán cho các khoản:</i>			
	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư, hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)		179.607.338.261	410.151.852.498
03	Các khoản (hoàn nhập dự phòng)/dự phòng		(160.286.499.737)	278.527.967.484
04	(Lãi)/Lỗ do chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện		(2.153.262.742)	15.599.813.801
05	(Lãi)/Lỗ từ hoạt động đầu tư		(2.653.832.964.358)	176.968.048.334
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu		2.407.436.047.687	901.949.220.589
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		19.379.605.769.846	3.891.978.951.306
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		(5.774.093.643.893)	(2.625.640.190.299)
10	Giảm hàng tồn kho		10.897.960.087.640	250.399.794.809
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(27.924.618.201.467)	3.408.875.999.083
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước		615.229.545.014	(696.801.595.134)
14	Tiền lãi vay đã trả		(3.017.781.404.552)	(561.183.467.403)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	20	(3.408.153.786.048)	(871.578.330.632)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh		(9.231.851.633.460)	2.796.051.161.730

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (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
	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		(1.164.466.890.559)	(2.405.312.393.577)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		4.901.574.295.139	33.942.874.366
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(28.861.147.991.537)	(10.670.000.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		34.760.536.627.309	4.692.359.866.717
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(50.328.011.628.322)	(3.469.299.732.640)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý nắm giữ)		23.473.876.006.943	2.028.086.730.055
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		1.151.638.039.883	331.260.739.350
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(16.066.001.541.144)	(9.458.961.915.729)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		12.240.978.700.000	28.111.000.000
33	Tiền thu từ đi vay		74.816.311.349.672	31.231.831.086.884
34	Tiền trả nợ gốc vay		(58.862.318.415.554)	(25.837.875.938.367)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(945.277.040.000)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		27.249.694.594.118	5.422.066.148.517

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (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
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		1.951.841.419.514	(1.240.844.605.482)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		1.561.577.770.818	2.802.422.910.160
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		2.153.262.742	(533.860)
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	3.515.572.453.074	1.561.577.770.818



Phùng Thị Bích Hồng
Người lập



Bùi Thị Hà
Kế toán trưởng



Lê Thị Hải Yến
Giám đốc tài chính

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 01 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại 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 lên 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 25, được cấp ngày 8 tháng 11 năm 2018.

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.

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là: 6.500.

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

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

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Tại 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 17 công ty con (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 7 công ty con). Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ biểu quyết, tỷ lệ lợi ích của Công ty trong các công ty con này như sau:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái ("Công ty Sinh Thái") (*)	99,18	98,76	Số 191, Phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
2	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm ("Công ty Đô thị Gia Lâm") (*)	99,39	98,16	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
3	Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam ("Công ty Đầu tư Việt Nam") (*)	69,50	68,64	Số 191, Phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
4	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Prime Land ("Công ty Prime Land") (*)	92,47	92,37	Thôn Yên Nhân, Xã Tiền Phong, Huyện Mê Linh, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
5	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
6	Công ty TNHH Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya Việt Nam ("Công ty ĐTDH Berjaya")	97,90	97,90	Tầng 20A, Tòa nhà Đồng Khởi Vincom Center, 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
7	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
8	Công ty TNHH Metropolis Hà Nội ("Công ty Metropolis Hà Nội")	100,00	100,00	Lô đất HH Phạm Hùng, Phường Mỹ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Tại 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
9	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia ("Công ty Hoàng Gia")	57,85	57,85	Số 72A Nguyễn Trãi, Phường Thượng Đình, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
10	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Vinpearl Làng Vân ("Công ty Vinpearl Làng Vân") (*)	99,00	95,82	Số 7 Trường Sa, Phường Hòa Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
11	Công ty TNHH Trung tâm Tài chính Việt Nam Berjaya ("Công ty TTTC Berjaya")	67,50	67,50	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 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
12	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn ("Công ty Thái Sơn")	100,00	99,999	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 Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đất Rong Vàng ("Công ty Đất Rong Vàng") (*)	100,00	99,999	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
14	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Phát triển Đô thị Tây Hà Nội ("Công ty Tây Hà Nội") (*)	100,00	99,999	T4-L2-10, 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
15	Công ty TNHH Thương mại Đầu tư và Phát triển Thiên Niên Kỷ ("Công ty Thiên Niên Kỷ")	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") (*)	100,00	99,90	60A Trường Sơn, Phường 2, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
17	Công ty TNHH Kinh doanh và Phát triển Thương mại An Thịnh ("Công ty An Thịnh")	85,00	85,00	Tầng 20A, tòa nhà Vincom Center, 72 Lê Thánh Tôn, P. Bến Nghé, Q.1, TPHCM	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

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

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

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Thuê tài sản

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

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

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

3.9 *Chi phí đi vay*

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

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

3.10 *Chi phí trả trước*

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

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

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

Tiền thuê đất trả trước

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Tại 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 *Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại*

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

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

Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung

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

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

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

3.12 *Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh*

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

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

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

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

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

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 ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 6 năm 2013 do Bộ Tài chính ban hành. Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

3.14 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.15 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

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

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

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

3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

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

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

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

3.17 Phân chia lợi nhuận

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

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

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

3.19 Ghi nhận doanh thu

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Tại 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 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

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

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

Doanh thu cho thuê bất động sản

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn

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

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

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

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

3.20 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

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

3.20 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

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

3.21 Lãi trên cổ phiếu

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

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

3.22 Thông tin theo bộ phận

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

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

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

3.23 Các bên liên quan

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

3.24 Chia tách công ty

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

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Tiền mặt	2.024.461.719	159.912.175
Tiền gửi ngân hàng	2.693.370.718.648	815.874.983.916
Tiền đang chuyển	-	2.306.504.160
Các khoản tương đương tiền	820.177.272.707	743.236.370.567
TỔNG CỘNG	3.515.572.453.074	1.561.577.770.818

Các khoản tương đương tiền vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng có kỳ hạn từ 1 đến 3 tháng và hưởng lãi suất từ 4,6%/năm đến 5,5%/năm (năm 2017: từ 4,2%/năm đến 5,5%/năm).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	Ngày 31 tháng 12 năm 2018		Ngày 31 tháng 12 năm 2017	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (i)	1.009.404.569.232	1.009.404.569.232	-	-
TỔNG CỘNG	1.009.404.569.232	1.009.404.569.232	-	-

Đơn vị tính: VND

(i) Các khoản tiền gửi ngân hàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 có kỳ hạn gốc từ 6 đến 13 tháng và hưởng lãi suất từ 0,0%/năm đến 7,1%/năm.

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

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	5.997.673.020.286	852.651.790.464
Phải thu từ dịch vụ tư vấn quản lý, tổng thầu xây dựng	803.042.841.154	-
Phải thu từ cho thuê và cung cấp dịch vụ liên quan	180.271.347.734	256.082.095.444
Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư	939.948.510.204	10.836.643.891.478
Phải thu khác	63.425.244.712	-
TỔNG CỘNG	7.984.360.964.090	11.945.377.777.386
Trong đó:		
Phải thu từ khách hàng	6.633.834.963.950	2.074.306.433.306
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	1.350.526.000.140	9.871.071.344.080

Đơn vị tính: VND

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Trả trước cho người bán	4.872.408.858.442	1.587.118.313.431
- Sở Tài chính Hà Nội	2.662.800.000.000	-
- Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Gia Lâm	1.379.106.795	792.312.969.328
- Trung tâm phát triển quỹ đất Hà Nội	53.935.364.210	-
- Trả trước cho người bán khác	2.154.294.387.437	794.805.344.103
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	3.990.249.317	100.070.582.710
TỔNG CỘNG	4.876.399.107.759	1.695.194.896.147
Dự phòng trả trước cho người bán	(8.632.344.048)	(2.400.000.000)

Đơn vị tính: VND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Ngắn hạn		
Các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp	-	6.771.028.571.429
Các khoản cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	-	2.684.000.000.000
Các khoản cho vay dài hạn đến hạn thu hồi	77.857.439.663	21.999.942.002
TỔNG CỘNG	77.857.439.663	9.477.028.513.431
Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi	(67.643.669.305)	(67.643.669.305)
Dài hạn		
Các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp (i)	4.450.000.000.000	3.257.497.661
TỔNG CỘNG	4.450.000.000.000	3.257.497.661

(i) Số dư cuối kỳ bao gồm các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp, đáo hạn vào tháng 1 năm 2020, hưởng lãi suất 9%/năm, được đảm bảo bằng một số cổ phần và một phần vốn góp của các bên đi vay.

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)	25.385.317.718.200	-
Phải thu lợi nhuận được chia (ii)	1.346.989.642.793	-
Phải thu lãi vay và lãi tiền gửi	1.169.280.302.508	445.998.056.165
Tạm ứng cho công tác giải phóng mặt bằng	228.633.674.636	-
Phải thu từ tài khoản quản lý tiền tập trung	518.922.367	53.070.861.526
Phải thu từ ký quỹ, đặt cọc ngắn hạn	47.568.005.583	56.767.160.790
Phải thu từ các khoản thu, chi hộ	437.131.717.305	1.171.219.218.346
Phải thu khác	313.940.099.115	28.807.389.320
TỔNG CỘNG	28.929.380.082.507	1.755.862.686.147
<i>Trong đó:</i>		
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên khác	15.832.656.697.989	1.610.486.942.318
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	13.097.242.306.885	145.375.743.829
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác	(30.662.711.703)	(28.705.000.000)

(i) Bao gồm một số khoản đặt cọc cho các đối tác doanh nghiệp 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; Một khoản đặt cọc trong số này được đảm bảo bởi một số cổ phần trong đối tác doanh nghiệp.

(ii) Phải thu lợi nhuận được chia từ các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh và đã được thu bằng tiền tại ngày lập báo cáo tài chính này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

9. NỢ XẤU

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

Đơn vị tính: VND

Đối tượng nợ	Ngày 31 tháng 12 năm 2018		Ngày 31 tháng 12 năm 2017	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Đối tác doanh nghiệp	116.093.489.379	9.154.764.323	106.704.942.000	7.956.272.695
TỔNG CỘNG	116.093.489.379	9.154.764.323	106.704.942.000	7.956.272.695

10. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2018		Ngày 31 tháng 12 năm 2017	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản xây dựng để bán (i)	25.208.916.200.162	(138.562.801.463)	14.730.736.924.868	(78.720.193.331)
Bất động sản mua để bán (ii)	1.015.258.411.043	(68.236.764.320)	2.418.908.952.989	(131.131.232.245)
Hàng tồn kho hoạt động bán lẻ	-	-	115.615.927.880	(49.258.453.411)
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang hoạt động xây lắp	1.049.500.617.213	-	-	-
Hàng tồn kho khác	23.163.183.852	-	107.750.242	-
TỔNG CỘNG	27.296.838.412.270	(206.799.565.783)	17.265.369.555.979	(259.109.878.987)

(i) Chủ yếu bao gồm chi phí xây dựng và phát triển các hạng mục căn hộ, biệt thự, văn phòng, trường học, khách sạn và trung tâm thương mại để bán thuộc Dự án Vinhomes Green Bay, Dự án Vinhomes Metropolis, Dự án Vinhomes Golden River, Dự án VinCity Ocean Park, Dự án VinCity Grand Park, Dự án Vinhomes West Point, Dự án Vinhomes Central Park và Dự án Vincity Sportia.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Ngắn hạn		
Chi phí hoa hồng liên quan đến các căn hộ và biệt thự chưa bàn giao	789.430.807.358	607.480.080.694
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	144.332.473.994	173.135.075.150
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	87.367.273.106	5.554.314.620
TỔNG CỘNG	1.021.130.554.458	786.169.470.464
Dài hạn		
Quyền thuê đất (i)	365.250.409.071	378.947.299.410
Chi phí trả trước tiền thuê biệt thự	44.515.415.734	-
Chi phí công cụ, dụng cụ	27.450.577.099	13.531.226.142
Chi phí trả trước dài hạn khác	68.555.890.290	36.338.029
TỔNG CỘNG	505.772.292.194	392.514.863.581

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

12. TÀI SẢN KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Ngắn hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)	5.557.033.715.839	10.000.000.000
Hệ thống thiết bị điện (ii)	229.987.102.653	196.578.466.985
TỔNG CỘNG	5.787.020.818.492	206.578.466.985
<i>Trong đó:</i>		
Đặt cọc cho các bên khác	1.086.359.500.000	206.578.466.985
Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	4.470.674.215.839	-
Dài hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)	310.000.000.000	-
Đặt cọc cho mục đích thương mại (iii)	1.032.336.527.786	-
TỔNG CỘNG	1.342.336.527.786	-
<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 32)	310.000.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

12. TÀI SẢN KHÁC (tiếp theo)

- (i) Đây là các khoản đặt cọc cho các đối tác doanh nghiệp để mua cổ phần/phần vốn góp và nhận chuyển nhượng/hợp tác phát triển một số dự án bất động sản.
- (ii) Đây là hệ thống thiết bị điện sẽ được Công ty và các công ty con chuyển giao lại cho Tổng Công ty Điện lực Thành phố Hà Nội.
- (iii) Khoản đặt cọc cho một đối tác doanh nghiệp với lãi suất được xác định theo lãi suất huy động tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng (lãi trả sau) của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, lãi suất được điều chỉnh ba tháng một lần. Tiền đặt cọc và lãi cọc sẽ được chuyển thành khoản thanh toán tương ứng với 10% giá trị nghiệm thu theo các hợp đồng chi tiết được ký kết và thực hiện giữa Công ty và đối tác doanh nghiệp này.

Công ty Cổ phần Vinhomes

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

B09a-DN/HN

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Nguyên giá:	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Đơn vị tính: VND
Số đầu năm	1.180.896.945.732	194.648.470.255	3.019.235.970	72.665.527.548	-	1.451.230.179.505
Mua trong năm và đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	241.168.325.433	58.191.077.670	2.821.079.029	515.170.523	1.082.528.181	303.778.120.936
Tăng do mua và sáp nhập						
Công ty	37.255.208	19.606.169.448	83.570.534.916	2.541.236.462	11.015.399.907	116.770.595.941
Tham lý, nhượng bán	(682.990.660.826)	(99.715.104.839)	(5.124.140.259)	-	-	(787.829.905.924)
Giảm do thanh lý công ty con	(88.409.333.386)	(141.410.999)	-	(71.544.587.432)	-	(160.095.331.817)
Phân loại sang bất động sản đầu tư	(409.496.951.520)	(88.797.998.123)	-	-	-	(498.294.949.643)
Số cuối năm	241.205.580.641	83.791.203.412	84.286.649.656	4.177.347.201	12.097.928.088	425.558.708.998
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	82.403.234.947	42.234.501.855	3.019.235.970	26.638.587.124	-	154.295.559.896
Khấu hao trong năm	15.667.641.833	5.131.339.826	4.628.350.024	69.604.376	2.546.511.509	28.043.947.568
Tăng do mua và sáp nhập						
Công ty	17.344.203	12.128.812.088	11.861.276.088	1.805.325.515	2.485.552.006	28.298.310.000
Tham lý, nhượng bán	(44.078.654.084)	(24.070.048.213)	(1.140.594.717)	-	-	(69.289.297.014)
Giảm do thanh lý công ty con	(34.175.873.896)	(13.819.993)	-	(27.344.402.369)	-	(64.534.096.258)
Phân loại sang bất động sản đầu tư	(10.103.286.311)	(14.791.840.057)	-	-	-	(24.895.126.368)
Số cuối năm	9.730.406.692	20.618.945.506	18.368.767.365	1.169.114.746	5.032.063.515	54.919.297.824
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	1.098.493.710.785	152.413.968.400	-	46.026.940.424	-	1.296.934.619.609
Số cuối năm	231.475.173.949	63.172.257.906	65.917.882.291	3.008.232.455	7.065.864.573	370.639.411.174

Công ty Cổ phần Vinhomes

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

B09a-DN/HIN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Đơn vị tính: VND			
	Nhà cửa, vật kiến trúc	Quyền sử dụng đất	Cơ sở hạ tầng	Máy móc, thiết bị
Nguyên giá:				Tổng cộng
Số đầu năm	149.492.371.863	-	-	46.727.731.933
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	773.877.577.300	480.721.327.019	-	196.220.103.796
Tăng do sáp nhập, mua công ty con	3.228.921.420.886	2.586.662.351.866	-	1.435.493.540.564
Thanh lý, điều chỉnh trong năm	(726.298.905.678)	(1.216.303.794.849)	469.630.242.356	6.377.264.575.056
Giảm do thanh lý công ty con	(56.757.837.683)	(103.445.274.325)	-	(1.942.602.700.527)
Phân loại lại từ TSCĐ hữu hình	363.832.745.320	45.664.206.200	-	(160.203.112.008)
Giảm khác	(53.300.778.417)	-	-	498.294.949.643
Số cuối năm	3.679.766.593.591	1.793.298.815.911	469.630.242.356	(53.300.778.417)
				6.351.166.578.107
Giá trị khấu hao lũy kế:				
Số đầu năm	12.413.975.718	-	-	33.181.856.594
Khấu hao trong năm	35.210.871.377	37.044.149.149	12.786.140.034	101.659.206.381
Tăng do sáp nhập, mua công ty con	189.595.778.678	64.790.503.017	85.317.091.437	341.004.728.016
Thanh lý, điều chỉnh trong năm	(43.264.052.853)	-	-	(43.264.052.853)
Giảm do thanh lý công ty con	(9.964.221.971)	-	-	(9.964.221.971)
Phân loại lại từ TSCĐ hữu hình	10.103.286.311	-	-	24.895.126.368
Giảm khác	(556.920.656)	-	-	(556.920.656)
Số cuối năm	193.538.716.604	101.834.652.166	98.103.231.521	446.955.721.879
				53.479.121.588
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	137.078.396.145	-	-	163.038.247.202
Số cuối năm	3.486.227.876.987	1.691.464.163.745	371.527.010.845	5.904.210.856.228

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

15. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Công ty và các công ty con đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị là khoảng 559 tỷ VND (Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017: 112,7 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay trực tiếp nhằm đầu tư xây dựng các dự án Vinhomes Central Park, dự án Vinhomes Green Bay, dự án VinCity Ocean Park, dự án VinCity Grand Park, dự án Vincity Sportia và dự án Vinhomes Metropolis. Các khoản đi vay được vốn hóa có lãi suất từ 7% đến 10,03% (Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017: 7%).

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BÀN DỜ DANG

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
Dự án Khu đô thị du lịch Cần Giờ	12.399.656.226.214	-
Dự án VinCity Củ Chi	1.885.736.773.462	-
Dự án VinCity Sportia	1.691.873.605.290	-
Dự án Sân golf Leman	1.653.731.271.587	-
Dự án Vinhomes Kỳ Hòa	1.129.101.101.471	-
Dự án Vinhomes West Point	1.105.907.791.386	-
Dự án Vinhomes Mê Linh	635.585.908.912	636.534.654.499
Dự án Vinhomes Golden River	642.157.514.293	-
Dự án Vinhomes Làng Ván	535.373.145.805	-
Dự án VinCity Ocean Park	412.637.714.786	1.566.693.795.705
Dự án Vinhomes Metropolis	210.060.729.360	-
Dự án văn phòng khu Times City	200.635.139.475	-
Dự án Vinhomes Green Bay	99.144.247.924	192.252.033.947
Các dự án khác	83.604.476.122	66.575.058.890
	<u>22.685.205.646.087</u>	<u>2.462.055.543.041</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2018		Ngày 31 tháng 12 năm 2017	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	-	-	9.443.697.124	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	378.632.164.507	-	1.695.528.410.000	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (i)	99.680.000.000	-	50.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	478.312.164.507	-	1.754.972.107.124	-

(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%.
- Khoản đầu tư vào trái phiếu của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam có giá trị ghi sổ là 49,68 tỷ VND. Thời hạn của khoản trái phiếu này là 120 tháng kể từ ngày 19 tháng 12 năm 2018. Lãi suất được xác định bằng trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng Đồng Việt Nam, trả sau, áp dụng cho kì hạn 12 tháng (hoặc tương đương) được công bố trên trang thông tin điện tử chính thức của 04 ngân hàng tham chiếu tại ngày xác định lãi suất cộng biên độ 1%.

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

18. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty Sinh Thái	Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty Đầu tư Việt Nam	Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty Đô thị Gia Lâm	Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty Phú Gia	Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty Phát Lộc	Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty Tân Liên Phát	Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty Vinhomes	Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty Thiên Niên Kỳ	Đơn vị tính: VND
Nguyên giá:									
Số đầu năm	369.866.854.773	288.148.907.591	1.235.307.223	40.344.641.425	-	-	-	-	699.595.711.012
Số phát sinh từ giao dịch mua công ty con	-	-	-	-	8.351.753.757	337.766.778.506	52.260.964.802	153.044.574.162	551.424.071.226
Giảm trong năm do bán, thanh lý công ty con	-	-	-	(40.344.641.425)	(8.351.753.757)	-	-	-	(48.696.395.182)
Số cuối năm	369.866.854.773	288.148.907.591	1.235.307.223	-	-	337.766.778.506	52.260.964.802	153.044.574.162	1.202.323.387.057
Phân bổ lũy kế:									
Số đầu năm	38.456.456.826	29.999.064.352	128.607.327	4.200.264.040	-	-	-	-	72.784.392.545
Phân bổ trong năm	36.986.685.478	28.814.890.759	123.530.723	-	695.979.480	30.361.954.696	7.564.360.703	10.598.061.478	115.745.463.317
Giảm trong năm do bán, thanh lý công ty con	-	-	-	(4.200.234.040)	(695.979.480)	-	-	-	(4.896.243.520)
Số cuối năm	75.443.142.304	58.813.955.111	252.138.050	-	-	30.961.954.696	7.564.360.703	10.598.061.478	183.633.612.342
Giá trị còn lại:									
Số đầu năm	331.410.397.947	258.149.843.239	1.106.699.896	36.144.377.385	-	-	-	-	626.811.318.467
Số cuối năm	294.423.712.469	229.334.952.480	983.169.173	-	-	306.804.823.810	44.596.604.099	142.446.512.684	1.018.689.774.715

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

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	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Phải trả cho người bán	1.896.687.914.368	629.985.256.556
- Đối tác doanh nghiệp cung cấp dịch vụ xây dựng	526.814.531.065	66.222.458.251
- Công ty TNHH Tập đoàn Delta	146.700.991.374	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Ứng dụng Công nghệ Delta – V	83.746.299.268	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bất động sản Lanmak	51.658.762.328	100.785.912.863
- Đối tác doanh nghiệp cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản	-	54.453.054.935
- Phải trả người bán khác	1.087.767.330.333	408.523.830.507
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	252.249.782.078	295.405.326.152
TỔNG CỘNG	2.148.937.696.446	925.390.582.708

19.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Thanh toán theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (i)	13.495.842.334.534	16.843.606.855.148
Các khoản người mua trả tiền trước khác	473.270.553.613	2.137.409.256
TỔNG CỘNG	13.969.112.888.147	16.845.744.264.404

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Đơn vị tính: VND Số cuối năm
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	124.431.747.979	5.336.675.917.686	(3.408.153.786.048)	2.052.953.879.617
Thuế giá trị gia tăng	70.032.264.068	1.008.888.788.236	(648.041.945.600)	437.779.106.704
Thuế thu nhập cá nhân	555.772.341	39.996.444.466	(34.233.609.097)	6.318.607.710
Các loại thuế khác	28.587.039.247	97.744.047.920	(122.460.996.630)	3.870.090.537
TỔNG CỘNG	230.506.823.635	6.483.305.198.308	(4.212.890.337.375)	2.500.921.684.568

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Ngắn hạn		
Giá vốn trích trước cho các căn hộ và biệt thự đã bàn giao	2.190.677.181.834	506.239.161.968
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới và các chi phí bán hàng khác liên quan đến các căn hộ và biệt thự	871.709.767.041	132.626.220.949
Chi phí xây dựng trích trước	1.349.798.608.954	304.621.884.440
Lãi trái phiếu và lãi vay phải trả	833.817.283.490	782.481.153.118
Các khoản chi phí phải trả khác	554.042.188.133	12.467.963.128
TỔNG CỘNG	5.800.045.029.452	1.738.436.383.603
<i>Trong đó:</i>		
Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên khác	5.448.659.481.579	1.254.035.975.214
Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	351.385.547.873	484.400.408.389

	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Dài hạn		
Lãi vay phải trả	520.943.001.214	-
TỔNG CỘNG	520.943.001.214	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
Ngắn hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê và dịch vụ quản lý căn hộ, biệt thự	504.670.994.497	16.617.259.917
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê và hoạt động khác	53.752.248.687	-
	558.423.243.184	16.617.259.917
Dài hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê và dịch vụ quản lý căn hộ, biệt thự	1.447.037.489.247	268.018.281.667
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê và hoạt động khác	228.770.048.662	-
	1.675.807.537.909	268.018.281.667
TỔNG CỘNG	2.234.230.781.093	284.635.541.584

23. PHẢI TRẢ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
Ngắn hạn		
Tiền nhận từ khách hàng theo các hợp đồng đặt cọc, vay vốn và các thỏa thuận có liên quan khác	6.899.854.541.782	4.065.004.830.340
Nhận đặt cọc với mục đích chuyển nhượng cổ phần	-	961.124.640.000
Nhận đặt cọc theo hợp đồng hợp tác kinh doanh, đặt cọc theo hợp đồng cho thuê văn phòng (i)	668.262.617.686	188.000.000.000
Kinh phí bảo trì của các căn hộ đã bàn giao (ii)	1.561.673.932.850	471.081.820.805
Các khoản phải trả khác	546.739.151.075	77.933.131.022
TỔNG CỘNG	9.676.530.243.393	5.763.144.422.167
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên khác</i>	<i>7.053.146.069.663</i>	<i>5.523.266.893.090</i>
<i>Phải trả khác cho bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	<i>2.623.384.173.730</i>	<i>239.877.529.077</i>
Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	113.598.026.191	4.453.549.069
Các khoản phải trả dài hạn khác	430.000.000	-
	114.028.026.191	4.453.549.069

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

23. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

- (i) Đây là các khoản đặt cọc từ một số công ty trong cùng Tập đoàn cho Công ty theo các hợp đồng hợp tác đầu tư cho mục đích hợp tác vận hành và chuyển nhượng các cấu phần trung tâm thương mại, trường học và bệnh viện thuộc dự án Vinhomes Central Park và Vinhomes Metropolis. Khoản đặt cọc đối với cấu phần trung tâm thương mại chịu lãi 10%/năm;
- (ii) Đây là khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao và sẽ được chuyển về cho các Ban Quản trị Tòa nhà. Công ty và các công ty con hiện đang duy trì các khoản kinh phí bảo trì này trong các tài khoản tiền gửi ngân hàng và đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

Công ty Cổ phần Vinhomes

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

B09a-DN/HN

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

24. VAY

	Ngày 31 tháng 12 năm 2017		Ngày 31 tháng 12 năm 2018		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
Vay ngắn hạn					
Vay ngắn hạn ngân hàng	-	-	22.433.650.523	22.433.650.523	
Vay từ các đối tác doanh nghiệp (ii)	2.000.000.000.000	2.000.000.000.000	1.960.000.000.000	1.960.000.000.000	
Trái phiếu phát hành (ii)	-	-	3.037.873.806.283	3.037.873.806.283	
Vay từ các bên liên quan	6.699.590.490.328	6.699.590.490.328	1.382.605.926.953	1.382.605.926.953	
(Thuyết minh số 32)	8.699.590.490.328	8.699.590.490.328	6.402.913.383.759	6.402.913.383.759	
Vay và nợ dài hạn					
Trái phiếu phát hành (iii)	5.414.121.466.418	5.414.121.466.418	14.386.624.725.734	14.386.624.725.734	
Vay ngân hàng (i)	1.213.565.229.651	1.213.565.229.651	1.421.097.869.017	1.421.097.869.017	
Vay từ các đối tác doanh nghiệp (ii)	-	-	3.200.000.000.000	3.200.000.000.000	
Vay từ bên liên quan (Thuyết minh số 32)	-	-	6.498.000.000.000	6.498.000.000.000	
	6.627.686.696.069	6.627.686.696.069	25.505.722.594.751	25.505.722.594.751	
TỔNG CỘNG	15.327.277.186.397	15.327.277.186.397	31.908.635.978.510	31.908.635.978.510	

Công ty Cổ phần Vinhomes

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

B09a-DN/HN

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

24. VAY (tiếp theo)

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

Bên cho vay	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	1.421.097.869.017	Toàn bộ gốc vay được hoàn trả vào ngày 18 tháng 1 năm 2021. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần và vào ngày 18	Lãi suất kỳ đầu tiên là 10%/năm. Lãi suất tiếp theo là lãi suất cơ sở bình quán lãi suất huy động tiết kiệm cá nhân kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau của 4 ngân hàng quốc doanh Vietcombank, Vietinbank, BIDV và Agribank cộng biên độ 3.33%/năm	Phần vốn góp của Công ty Sinh Thái trong Công ty Đô thị Gia Lâm và các cổ phiếu của Công ty Vincom Retail (mã cổ phiếu "VRE") nắm giữ bởi một công ty trong cùng Tập đoàn
TỔNG CỘNG	1.421.097.869.017			

(ii) Đây là khoản vay từ bốn (04) đối tác doanh nghiệp với tổng giá trị 5.160 tỷ VND, chịu lãi suất 8%/năm. Các khoản vay này không có tài sản đảm bảo.

(iii) Trái phiếu phát hành:

- Trái phiếu ngắn hạn: bao gồm khoản trái phiếu doanh nghiệp được tư vấn phát hành bởi Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương có mệnh giá là 3.100 tỷ, đáo hạn vào tháng 12 năm 2019 và chịu lãi suất 8,12%/năm.
- Trái phiếu dài hạn bao gồm:
 - Ba khoản trái phiếu doanh nghiệp được tư vấn phát hành bởi Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương có mệnh giá lần lượt là 5.500 tỷ, 2.000 tỷ và 5.000 tỷ; đáo hạn lần lượt vào tháng 10 năm 2020, tháng 07 năm 2021 và tháng 09 năm 2020 và chịu lãi suất năm được tính bằng lãi suất trung bình cộng của các mức lãi suất tiền gửi cá nhân (trả lãi sau) kỳ hạn 12 tháng bằng đồng Việt Nam do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam công bố vào kỳ tính lãi đó cộng với 3,25%/năm.
 - Tài sản đảm bảo cho loại trái phiếu này bao gồm tất cả các tài sản, quyền và lợi ích của Công ty Vinpearl liên quan đến Dự án Công viên Văn hoá và Du lịch sinh thái Vinpearl Land (ngoại trừ khu mô hình Chùa Việt).
 - Bao gồm khoản trái phiếu doanh nghiệp được tư vấn phát hành bởi Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương có mệnh giá là 1.900 tỷ, đáo hạn vào tháng 12 năm 2020 và chịu lãi suất 9,73%/năm.

Công ty Cổ phần Vinhomes

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

24. VAY (tiếp theo)

(i) Trái phiếu phát hành (tiếp theo)

- ▶ Một khoản trái phiếu được tư vấn bảo lãnh phát hành bởi Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng có mệnh giá tại 31 tháng 12 năm 2018 là 192 tỷ; đáo hạn vào tháng 10 năm 2021; chịu lãi suất được tính bằng lãi suất tiền gửi bằng đồng Việt Nam kỳ hạn 12 tháng của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng cộng với biên độ là 3,3%/năm.

25. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

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

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU

26.1 Tính hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

Năm trước	Lợi ích của cổ đông công ty mẹ				Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	Vốn cổ phần đã phát hành	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối			
Vào ngày 1 tháng 1 năm 2017	2.000.000.000.000	(2.768.622.679.306)	2.970.805.560.320	7.346.759.266.096	9.548.942.147.110	
- Góp vốn từ cổ đông không kiểm soát	-	-	-	28.111.000.000	28.111.000.000	
- Đầu tư vào công ty con mới	-	(50.184.876.756)	-	137.699.880.268	57.515.003.512	
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	1.409.642.043.514	155.847.016.240	1.565.489.059.754	
- Thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty con không làm mất quyền kiểm soát	-	-	603.537.326.742	(1.145.823.045.242)	(543.285.718.500)	
- Chia sẻ lợi nhuận chưa phân phối từ công ty liên kết	-	-	19.313.202.608	-	19.313.202.608	
- Tăng/(giảm) do thoái vốn và mất kiểm soát ở công ty con	-	2.719.689.705.051	-	(3.271.988.903.092)	(552.299.198.041)	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	2.000.000.000.000	(99.117.851.011)	5.003.298.133.184	3.219.605.214.270	10.123.785.496.443	

Công ty Cổ phần Vinhomes

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

Năm nay	Lợi ích của cổ đông công ty mẹ				Đơn vị tính: VND
	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát
Vào ngày 1 tháng 1 năm 2018	2.000.000.000.000	-	(99.117.851.011)	5.003.298.133.184	3.219.605.214.270
- Phát hành cổ phần	12.000.000.000.000	-	-	-	-
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu (i)	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	285.000.000.000	2.116.151.438.144	-	174.867.536.302
- Mua mới các công ty con trong năm	-	-	(230.396.479.214)	-	2.477.775.078.732
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	14.233.676.199.089	520.428.551.992
- Thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty con không làm mất quyền kiểm soát	-	-	-	9.495.128.204	(1.311.889.525.854)
- Thoái vốn mất kiểm soát ở công ty con	-	-	48.932.974.255	-	(80.274.849.994)
- Chia cổ tức bằng tiền (i)	-	-	-	(930.000.000.000)	(45.277.040.000)
- Chia tách công ty (ii)	(1.568.884.500.000)	-	-	-	-
- Tặng/(Giảm) khác	-	-	1.678.898.897	(31.393.742.534)	(10.000.000.000)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	33.495.139.180.000	285.000.000.000	1.837.248.981.071	7.556.052.037.943	4.945.234.965.448
					48.118.675.164.462

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

- (i) Vào ngày 18 tháng 1 năm 2018, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua Nghị quyết số 01/2018/NQ-ĐHĐCĐ-HANOI CITY JSC về việc tăng vốn điều lệ và chi trả cổ tức như sau:

- Chào bán cổ phần riêng lẻ với số lượng 1.200.000.000 cổ phần và giá phát hành 10.000 VND/cổ phần. Việc chào bán cổ phần riêng lẻ này làm tăng vốn cổ phần của Công ty thêm 12.000 tỷ VND;
- Phát hành cổ phần để chi trả cổ tức cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 1.000:2.000 (mỗi cổ đông hiện hữu sở hữu 1.000 cổ phần được nhận cổ tức bằng 2.000 cổ phần). Theo đó, số lượng cổ phần được Công ty phát hành thêm là 400.000.000 cổ phần với mệnh giá 10.000 VND/cổ phần. Việc phát hành thêm cổ phần để chi trả cổ tức này làm tăng vốn cổ phần của Công ty thêm 4.000 tỷ VND;
- Thông qua việc nhận sáp nhập Công ty Tân Liên Phát và Công ty Quản lý Vinhomes, theo đó, làm tăng vốn cổ phần của Công ty thêm 10.365 tỷ VND; và
- Thông qua việc trả cổ tức bằng tiền mặt với tổng số tiền là 900 tỷ VND cho các cổ đông phổ thông với tỷ lệ chi trả cổ tức là 45% tương ứng với 4.500 VND/cổ phần.

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

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

Vào ngày 16 tháng 8 năm 2018, Đại hội đồng cổ đông của Công ty đã thông qua Nghị quyết số 05/2018/NQ-ĐHĐCĐ-VINHOMES về kế hoạch chi trả cổ tức bằng cổ phần 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).

Số lượng cổ phần được Công ty phát hành thêm là 669.902.368 cổ phần theo Thông báo số S071/2018-VHM/VSD ngày 11 tháng 10 năm 2018 của Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam.

Vào ngày 10 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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	33.495.139.180.000	2.000.000.000.000	

26.3 Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi

		Đơn vị tính: cổ phiếu	
	Năm nay	Năm trước	
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).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2018

27. DOANH THU

27.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: VND	
	Quý IV năm 2018	Quý IV năm 2017
Tổng doanh thu	16.400.476.808.132	3.231.116.613.137
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	15.431.873.202.191	2.894.956.303.528
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	277.718.211.600	-
Doanh thu cho thuê và cung cấp các dịch vụ liên quan	272.236.356.677	76.239.365.390
Doanh thu bán hàng hóa	-	241.709.488.036
Doanh thu hoạt động vui chơi giải trí	-	15.369.704.772
Doanh thu cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công	359.369.821.808	-
Doanh thu khác	59.279.215.857	2.841.751.411
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	16.400.476.808.132	3.231.116.613.137

27.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: VND	
	Quý IV năm 2018	Quý IV năm 2017
Thu nhập từ hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	2.532.979.178.000	-
Thu nhập từ thanh lý khoản đầu tư	478.233.190.234	188.257.142.053
Lãi tiền gửi, đặt cọc và cho vay	632.467.418.452	152.296.829.289
Thu nhập tài chính khác	282.570.150	141.828.305
TỔNG CỘNG	3.643.962.356.836	340.695.799.647

(*) Lợi nhuận được chia từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP cho mục đích phát triển các dự án bất động sản Vinhomes Riverside 2 The Harmony, Vinhomes Imperia Hải Phòng, Vinhomes Dragon Bay và Vinhomes Star City (lợi nhuận từ hoạt động hợp tác này cho năm 2018 là 9.549 tỷ đồng). Các khoản lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh này đã được thu bằng tiền tại ngày lập báo cáo tài chính này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2018

28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Quý IV năm 2018</i>	<i>Quý IV năm 2017</i>
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	12.983.380.809.953	2.456.121.858.747
Giá vốn dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	275.750.426.813	-
Giá vốn cho thuê và các chi phí liên quan	94.903.145.476	92.435.573.985
Giá vốn hoạt động tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công	230.890.473.747	-
Giá vốn hàng hóa được bán	-	295.586.926.391
Giá vốn hoạt động vui chơi giải trí	-	1.235.567.558
Giá vốn hoạt động khác	80.692.725.813	6.314.734.832
TỔNG CỘNG	<u>13.665.617.581.802</u>	<u>2.851.694.661.513</u>

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Quý IV năm 2018</i>	<i>Quý IV năm 2017</i>
Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	837.594.095.742	228.700.156.567
Lỗ từ hoạt động thanh lý khoản đầu tư	-	550.631.507.914
Chi phí tài chính khác	4.489.088.605	34.276.495.784
TỔNG CỘNG	<u>842.083.184.347</u>	<u>813.608.160.265</u>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Quý IV năm 2018</i>	<i>Quý IV năm 2017</i>
Chi phí bán hàng		
Chi phí hoa hồng môi giới và tư vấn bán hàng cho các căn hộ bàn giao	481.918.828.640	156.128.902.279
Chi phí nhân viên	6.559.206.982	9.636.457.128
Phí sử dụng thương hiệu Vinhomes	-	63.061.794.699
Chi phí bán hàng khác	52.136.681.299	69.733.338.187
	<u>540.614.716.921</u>	<u>298.560.492.293</u>
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	255.127.689.326	15.727.001.386
Chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại	77.318.723.151	26.414.842.085
Chi phí nhân viên quản lý	71.295.711.968	9.167.205.278
Chi phí quản lý khác	16.921.897.591	(41.167.138.061)
	<u>420.664.022.036</u>	<u>10.141.910.688</u>
TỔNG CỘNG	<u>961.278.738.957</u>	<u>308.702.402.981</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2018

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

Chi phí thuế TNDN hiện hành

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	4.640.071.700.338	574.855.234.140
Chi phí/(Thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	214.658.659.316	(31.562.245.294)
TỔNG CỘNG	4.854.730.359.654	543.292.988.846

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

32. SÓ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018 VND</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017 VND</i>
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i> (Thuyết minh số 6.1)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Chuyển nhượng cổ phần phải thu	-	9.822.251.781.478
		Phải thu từ cung cấp hàng hóa, dịch vụ	110.668.985.757	-
Công ty Vinmec	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chuyển nhượng cổ phần phải thu	694.000.000.000	-
		Phải thu cung cấp các dịch vụ	2.878.120.136	-
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ doanh thu cho thuê và các dịch vụ liên quan	209.345.947.215	1.587.730.744
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	9.393.018.155	6.025.154.038
Công ty CP Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý, tổng thầu xây dựng	119.551.438.935	-
Công ty TNHH Sản xuất và Kinh doanh Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ doanh thu cho thuê và các dịch vụ liên quan	22.065.240.938	-
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ doanh thu cho thuê và các dịch vụ liên quan	14.950.480.870	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác	167.672.768.134	8.540.717.820
			1.350.526.000.140	9.871.071.344.080

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

32. SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018 VND</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017 VND</i>
<i>Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 6.2)</i>				
Công ty Vincommerce	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước tiền mua hàng hóa	1.458.800.000	6.040.636.752
		Trả trước khác	-	3.520.314.840
Quỹ Thiện Tâm	Tổ chức cùng chủ sở hữu	Ứng trước chi phí từ thiện	1.068.579.317	92.448.663.563
Công ty CP Kinh doanh và Thương mại Dịch vụ Vinpro	Công ty trong cùng tập đoàn	Trả trước tiền mua hàng hóa, dịch vụ	1.464.870.000	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Trả trước khác cho người bán	-	6.066.967.561
			3.990.249.317	108.076.582.716

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

32. SÓ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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)

Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích đầu tư	10.945.317.718.200	-
		Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác kinh doanh	1.330.746.912.000	-
		Phải thu theo chương trình quản lý dòng tiền tập trung	518.922.367	53.070.861.526
		Phải thu khác	14.901.218.688	-
Công ty Cổ phần Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác kinh doanh	16.242.730.793	-
		Các khoản thu hộ phải thu	18.430.360.516	-
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	Công ty trong cùng Tập đoàn	Các khoản thu hộ phải thu	42.908.972.479	-
Công ty Vinmec	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi cho vay phải thu	2.192.632.309	-
Công ty Công viên Trung Tâm	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc cho mục đích đầu tư	490.000.000.000	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác	235.982.839.533	92.304.882.303
			13.097.242.306.885	145.375.743.829

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

32. SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018 VND</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017 VND</i>
Tài sản ngắn hạn khác (Thuyết minh số 12)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích mua cổ phần và nhận chuyển nhượng dự án bất động sản	4.400.416.615.839	-
Công ty Sài Đồng	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc cho mục đích mua cổ phần	70.257.600.000	-
			4.470.674.215.839	-
Tài sản dài hạn khác (Thuyết minh số 12)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích đầu tư và mua cổ phần	310.000.000.000	-
			310.000.000.000	-
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 19.1)				
Công ty Vincommerce	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ và mua hàng hóa phải trả Phải trả khác	-	92.832.889.672
			-	1.241.743.487
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phí dịch vụ quản lý phải trả và phải trả khác	231.976.552.404	47.008.017.582
Công ty Cần Giờ	Công ty trong cùng Tập đoàn (trước ngày trở thành công ty con)	Nhận chuyển nhượng cổ phần phải trả	-	81.743.910.000
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ phải trả	4.186.854.001	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải trả khác	16.086.375.673	72.578.765.411
			252.249.782.078	295.405.326.152

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

32. SÓ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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

Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 21)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
			<i>VND</i>	<i>VND</i>
Công ty Du lịch Phú Quốc	Công ty liên kết của Công ty mẹ	Lãi vay phải trả	-	148.701.749.999
Công ty Xavinco	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	-	47.825.361.113
Công ty Ngôi sao Phương Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	-	79.742.172.223
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Lãi vay phải trả	186.517.447.918	64.190.805.600
Công ty Vicentra	Công ty trong cùng Tập đoàn (trước ngày sáp nhập)	Lãi vay phải trả	-	50.854.999.999
Công ty Công Viên Trung Tâm	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	116.757.625.577	-
Công ty TNHH Việt Nam Grand Prix	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	24.632.630.137	-
Công ty Cổ phần Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi cọc hợp đồng hợp tác kinh doanh	22.958.883.674	-
Các công ty khác trong Tập đoàn		Chi phí phải trả ngắn hạn khác	518.960.567	93.085.319.455
			351.385.547.873	484.400.408.389

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

32. SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 31 tháng 12 năm 2018 VND	Ngày 31 tháng 12 năm 2017 VND
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 23)				
Công ty Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc chuyển nhượng dự án	200.000.000.000	-
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc hợp đồng hợp tác kinh doanh	188.000.000.000	188.000.000.000
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc hợp đồng hợp tác kinh doanh	2.199.807.000.000	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải trả khác	35.577.173.730	51.877.529.077
			2.623.384.173.730	239.877.529.077

Chi tiết các khoản cho các bên liên quan vay (Thuyết minh số 7)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, không có khoản cho các bên liên quan vay.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

32. SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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

Chi tiết các khoản đi vay ngắn 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>
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	54.605.926.953	9%	Tháng 12 năm 2019
Công ty TNHH Việt Nam Grand Prix	Công ty trong cùng tập đoàn	808.000.000.000	9%	Tháng 9 năm 2019
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm	Công ty trong cùng tập đoàn	520.000.000.000	9%	Tháng 2 năm 2019
		1.382.605.926.953		

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>
Công ty TNHH VinFast	Công ty trong cùng Tập đoàn	3.240.000.000.000	9%	Tháng 3 năm 2020
Công ty Xavinco	Công ty trong cùng Tập đoàn	641.000.000.000	9%	Tháng 8 năm 2020
Công ty Công Viên Trung Tâm	Công ty trong cùng Tập đoàn	625.000.000.000	9%	Tháng 2 năm 2020
Công ty Xalivico	Công ty trong cùng Tập đoàn	247.000.000.000	9%	Tháng 6 năm 2020
Công ty Cổ phần Vinpearl	Công ty trong cùng tập đoàn	1.745.000.000.000	9%	Tháng 2 năm 2020
		6.498.000.000.000		

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

32. SÓ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số dư vay VND</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	1.500.000.000.000	7%	Tháng 12 năm 2018
Công ty Vicentra	Công ty trong cùng Tập đoàn	660.000.000.000	7%	Tháng 12 năm 2018
Công ty Xavinco	Công ty trong cùng Tập đoàn	860.000.000.000	7%	Tháng 7 năm 2018
Công ty Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	767.000.000.000	7%	Tháng 4 năm 2018
Công ty Metropolis Hà Nội	Công ty trong cùng Tập đoàn	735.000.000.000	7%	Tháng 8 năm 2018
Công ty Ngôi sao Phương Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	020.000.000.000	7%	Tháng 4 năm 2018
Công ty Hoàng Gia	Công ty trong cùng Tập đoàn	510.000.000.000	7%	Tháng 2 năm 2018
Công ty Xalivico	Công ty trong cùng Tập đoàn	420.000.000.000	7%	Tháng 10 năm 2018
Công ty Công Viên Trung Tâm	Công ty trong cùng Tập đoàn	254.000.000.000	7%	Tháng 4 năm 2018
Công ty VinAcademy	Công ty trong cùng Tập đoàn	240.000.000.000	7%	Tháng 5 năm 2018
Công ty Tây Tăng Long	Công ty trong cùng Tập đoàn (trước ngày trở thành công ty con)	121.500.000.000	7%	Tháng 1 năm 2018
		<u>12.090.490.328</u>	7%	Tháng 6 năm 2018
		<u>6.699.590.490.328</u>		

Không có khoản đi vay dài hạn từ bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2017.

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

33. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	14.233.676.199.089	1.409.642.043.514
Điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	-	-
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	14.233.676.199.089	1.409.642.043.514

	Năm nay	Năm trước
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (bao gồm ảnh hưởng của cổ tức bằng cổ phiếu phát hành trong tháng 2 năm 2018 và tháng 10 năm 2018 (*))	3.127.521.865	750.000.000
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	3.127.521.865	750.000.000

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	4.551	1.880

(*) Vào ngày 18 tháng 1 năm 2018, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua Nghị quyết số 01/2018/NQ-ĐHĐCĐ-HANOI CITY JSC về việc phát hành cổ phần để chi trả cổ tức cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 1.000:2.000 (mỗi cổ đông hiện hữu sở hữu 1.000 cổ phần được nhận cổ tức bằng 2.000 cổ phần). Sau đó, vào ngày 1 tháng 2 năm 2018, Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 18 phê duyệt tăng vốn điều lệ của Công ty.

Vào ngày 16 tháng 8 năm 2018, Đại hội đồng cổ đông của Công ty đã thông qua Nghị quyết số 05/2018/NQ-ĐHĐCĐ-VINHOMES về kế hoạch chi trả cổ tức bằng cổ phần 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). Số lượng cổ phần được Công ty phát hành thêm là 669.902.368 cổ phần theo Thông báo số S071/2018-VHM/VSD ngày 11 tháng 10 năm 2018 của Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam. Vào ngày 10 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.

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

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

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Công ty và các công ty con không trình bày báo cáo theo bộ phận cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 do Công ty và các công ty con chỉ còn một bộ phận cần báo cáo trong năm là bộ phận kinh doanh bất động sản chiếm tỷ lệ trọng yếu trên tổng tài sản, tổng doanh thu và kết quả kinh doanh của Công ty và các công ty con.

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

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

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



Phùng Thị Bích Hồng
Người lập



Bùi Thị Hà
Kế toán trưởng



Giám đốc tài chính

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 01 năm 2019