

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Ngày 30 tháng 6 năm 2018



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

**MỤC LỤC**

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3 - 4
Báo cáo kiểm toán độc lập	5 - 6
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	7 - 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	11 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	13 - 75

0.0  
1  
1

# Công ty Cổ phần Vinhomes

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

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Vinhomes (“Công ty”), tên trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội, là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0103022741, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp vào ngày 6 tháng 3 năm 2008 và được cấp lại Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0102671977 vào ngày 5 tháng 8 năm 2010. Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 19 được cấp ngày 2 tháng 2 năm 2018, Công ty được đổi tên thành Công ty Cổ phần Vinhomes. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 23, được cấp ngày 12 tháng 6 năm 2018.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là phát triển và kinh doanh bất động sản, cho thuê văn phòng, cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan.

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

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP là công ty mẹ của Công ty. Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và các công ty con sau đây được gọi chung là Tập đoàn.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

### BAN KIỂM SOÁT

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

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

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

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

**BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

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

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

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty

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

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

**KIỂM TOÁN VIÊN**

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

# Công ty Cổ phần Vinhomes

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

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 ("báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ") đề ngày 28 tháng 8 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 (tiếp theo)

## CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Lê Thị Hải Yến  
Giám đốc tài chính

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2018

TH  
I  
H  
18/11



**Building a better  
working world**

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

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

Số tham chiếu: 60871645/20387063

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty"), tên trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội, được lập ngày 28 tháng 8 năm 2018 và được trình bày từ trang 7 đến trang 75, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2018, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo.

### ***Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc***

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

### ***Trách nhiệm của Kiểm toán viên***

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

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

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

### ***Ý kiến của Kiểm toán viên***

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

### **Vấn đề cần nhấn mạnh**

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này và báo cáo kiểm toán độc lập của chúng tôi đề ngày 28 tháng 8 năm 2018 đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần.

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

### **Vấn đề khác**

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 chưa được kiểm toán hoặc soát xét.

### **Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**



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

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2018



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

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>46.297.743.882.616</b>	<b>11.947.686.826.096</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>4.041.686.373.029</b>	<b>473.221.202.726</b>
111	1. Tiền		582.390.555.346	229.984.832.159
112	2. Các khoản tương đương tiền		3.459.295.817.683	243.236.370.567
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>6</b>	<b>819.303.217.725</b>	-
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		819.303.217.725	-
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>16.995.742.937.578</b>	<b>11.110.791.395.609</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	2.894.849.560.737	10.684.882.751.065
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	1.070.418.596.076	182.684.817.722
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	379.999.942.002	191.999.942.002
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	12.672.496.273.036	67.267.554.125
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(22.021.434.273)	(16.043.669.305)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>11</b>	<b>15.844.025.142.282</b>	<b>127.220.706.982</b>
141	1. Hàng tồn kho		16.184.019.667.235	127.220.706.982
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(339.994.524.953)	-
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>8.596.986.212.002</b>	<b>236.453.520.779</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	474.006.753.843	4.862.951.921
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	20	130.705.482.743	35.012.101.873
155	3. Tài sản ngắn hạn khác	13	7.992.273.975.416	196.578.466.985

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

Đơn vị tính: VND


Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>70.142.530.930.507</b>	<b>13.043.630.332.920</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>9.006.669.416.490</b>	<b>5.128.683.218</b>
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn		3.257.497.661	3.257.497.661
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	9.003.411.918.829	1.871.185.557
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>29.765.304.299</b>	<b>1.204.261.364.278</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	14	8.574.222.556	1.198.373.384.050
222	Nguyên giá		38.108.935.877	1.288.973.307.066
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(29.534.713.321)	(90.599.923.016)
227	2. Tài sản cố định vô hình		21.191.081.743	5.887.980.228
228	Nguyên giá		32.406.844.670	6.646.445.807
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(11.215.762.927)	(758.465.579)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>15</b>	<b>3.551.313.028.619</b>	<b>163.038.247.202</b>
231	1. Nguyên giá		3.663.100.170.910	196.220.103.796
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(111.787.142.291)	(33.181.856.594)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>17</b>	<b>164.009.506.303</b>	<b>15.282.099.346</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		164.009.506.303	15.282.099.346
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>18</b>	<b>55.390.927.681.084</b>	<b>11.651.058.514.300</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con	18.1	55.223.927.681.084	9.905.433.104.300
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	18.2	117.000.000.000	1.695.625.410.000
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	18	50.000.000.000	50.000.000.000
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>1.999.845.993.712</b>	<b>4.861.424.576</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	128.950.141.136	-
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	32.3	72.546.574.790	4.861.424.576
268	3. Tài sản dài hạn khác	13	1.798.349.277.786	-
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>116.440.274.813.123</b>	<b>24.991.317.159.016</b>

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>81.759.837.235.422</b>	<b>17.749.068.936.237</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>74.549.698.009.775</b>	<b>12.274.004.394.586</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19.1	1.932.733.049.825	548.974.545.412
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19.2	8.671.010.452.069	179.720.881.585
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	834.122.071.778	43.260.650.737
314	4. Phải trả người lao động		8.752.794.084	324.659.886
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	3.785.126.409.609	1.304.386.713.885
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	22	418.565.046.130	6.615.841.241
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	23	15.435.588.186.280	567.721.101.840
320	8. Vay ngắn hạn	24	43.463.800.000.000	9.623.000.000.000
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>7.210.139.225.647</b>	<b>5.475.064.541.651</b>
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	22	1.564.230.166.306	-
337	2. Phải trả dài hạn khác		4.070.674.246	4.451.059.853
338	3. Vay dài hạn	24	5.429.735.745.254	5.414.121.466.418
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn	25	212.102.639.841	56.492.015.380
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>34.680.437.577.701</b>	<b>7.242.248.222.779</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>26</b>	<b>34.680.437.577.701</b>	<b>7.242.248.222.779</b>
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		26.796.115.500.000	2.000.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		26.796.115.500.000	2.000.000.000.000
421	2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		7.884.322.077.701	5.242.248.222.779
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		342.248.222.779	3.429.835.390.784
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		7.542.073.854.922	1.812.412.831.995
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>116.440.274.813.123</b>	<b>24.991.317.159.016</b>

  
Phùng Thị Bích Hồng  
Người lập

  
Bùi Thị Hà  
Kế toán trưởng

  
Lê Thị Hải Yến  
Giám đốc tài chính

Hà Nội, Việt Nam


Ngày 28 tháng 8 năm 2018

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


Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 (Chưa kiểm toán)
01	1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	7.283.602.034.005	3.609.439.159.737
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	7.283.602.034.005	3.609.439.159.737
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	28	(5.292.741.374.014)	(1.997.523.762.847)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.990.860.659.991	1.611.915.396.890
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27.2	8.458.591.023.246	3.852.823.230
22	7. Chi phí tài chính	29	(1.631.513.481.554)	(321.430.188.930)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu		1.627.654.368.100	321.277.379.880
25	8. Chi phí bán hàng	30	(349.274.333.246)	(316.461.478.819)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	(203.134.491.200)	(102.692.658.642)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		8.265.529.377.237	875.183.893.729
31	11. Thu nhập khác		76.582.500.651	11.807.450.152
32	12. Chi phí khác		(30.075.332.157)	(340.381.239)
40	13. Lợi nhuận khác		46.507.168.494	11.467.068.913
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		8.312.036.545.731	886.650.962.642
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	32.1	(1.267.880.388.762)	(178.130.961.990)
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	32.3	59.232.596.841	405.000.000
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		7.103.388.753.810	708.925.000.652

  
Phùng Thị Bích Hồng  
Người lập

  
Bùi Thị Hà  
Kế toán trưởng



  
Lê Thị Hải Yến  
Giám đốc tài chính

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2018

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 (Chưa kiểm toán)
<b>01</b>	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>		<b>8.312.036.545.731</b>	<b>886.650.962.642</b>
	<b>Lợi nhuận kê toán trước thuế</b>			
	<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình	31	52.541.262.039	25.669.669.915
03	Các khoản dự phòng/(hoàn nhập dự phòng)		230.025.616.375	(1.466.742.463)
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		-	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	35	(8.511.904.115.116)	(3.852.823.230)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	29	1.627.654.368.100	321.277.379.880
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>1.710.353.677.129</b>	<b>1.228.278.446.744</b>
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		164.369.834.491	(537.176.011.420)
10	Giảm hàng tồn kho		2.836.448.833.979	1.165.107.896.143
11	Giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(7.984.604.690.141)	(3.031.751.935.256)
12	Giảm chi phí trả trước		139.896.866.050	81.050.873.023
14	Tiền lãi vay đã trả		(1.178.066.499.265)	(29.150.382.316)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	20	(1.093.885.811.281)	(449.058.962.843)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	35	674.824.276.752	-
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>		<b>(4.730.663.512.286)</b>	<b>(1.572.700.075.925)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(16.355.462.573)	(94.954.786.184)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		1.073.044.031.114	-
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	35	(3.213.124.469.422)	-
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		172.000.000.000	344.182.462.975
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	35	(53.191.074.385.868)	(4.600.586.726.500)
26	Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	35	26.123.728.936.678	6.408.829.200
27	Tiền thu lãi cho vay, tiền gửi		2.378.499.400.532	17.196.974.430
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(26.673.281.949.539)</b>	<b>(4.327.753.246.079)</b>

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 (Chưa kiểm toán)
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	26.1	12.000.000.000.000	-
33	Tiền thu từ đi vay		57.807.189.369.044	7.663.450.550.000
34	Tiền trả nợ gốc vay		(33.934.778.736.916)	(1.817.844.385.803)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(900.000.000.000)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		<b>34.972.410.632.128</b>	<b>5.845.606.164.197</b>
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		<b>3.568.465.170.303</b>	<b>(54.847.157.807)</b>
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		<b>473.221.202.726</b>	<b>389.942.871.329</b>
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	5	<b>4.041.686.373.029</b>	<b>335.095.713.522</b>

Phùng Thị Bích Hồng  
Người lập

Bùi Thị Hà  
Kế toán trưởng



Lê Thị Hải Yến  
Giám đốc tài chính

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty"), tên trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội, là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0103022741, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp vào ngày 6 tháng 3 năm 2008 và được cấp lại Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0102671977 vào ngày 5 tháng 8 năm 2010. Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 19 được cấp ngày 2 tháng 2 năm 2018, Công ty được đổi tên thành Công ty Cổ phần Vinhomes. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 23, được cấp ngày 12 tháng 6 năm 2018.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là phát triển và kinh doanh bất động sản, cho thuê văn phòng, cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan.

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

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

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

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

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

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

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

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)**

**Cơ cấu tổ chức**

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

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích (%)</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính</i>
1	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái ("Công ty Sinh Thái") (*)	99,18	98,76	Số 191, Phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
2	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm ("Công ty Đô thị Gia Lâm") (*)	99,39	98,16	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
3	Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Phú Gia ("Công ty Phú Gia") (*)	98,00	96,79	Số 63, Phố Hàng Gà, Phường Hàng Bồ, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
4	Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam ("Công ty Đầu tư Việt Nam") (*)	69,50	68,64	Số 191, Phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
5	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Prime Land ("Công ty Prime Land") (*)	92,47	92,37	Thôn Yên Nhân, Xã Tiền Phong, Huyện Mê Linh, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
6	Công ty TNHH Bất động sản Tây Tăng Long ("Công ty Tây Tăng Long")	90,00	90,00	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
7	Công ty TNHH Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya Việt Nam ("Công ty ĐTĐH Berjaya")	97,90	97,90	Tầng 20A, Tòa nhà Đồng Khởi Vincom Center, 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
8	Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ ("Công ty Cần Giờ")	99,05	99,05	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
9	Công ty TNHH Metropolis Hà Nội ("Công ty Metropolis Hà Nội")	100,00	100,00	Lô đất HH Phạm Hùng, Phường Mỹ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản



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

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)**

**Cơ cấu tổ chức** (tiếp theo)

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

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

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

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

### 2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 18.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về:

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

Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 (“báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ”) đề ngày 28 tháng 8 năm 2018.

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

### 2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

### 2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

### 2.4 Kỳ kế toán năm

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

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

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

### 2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

## 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

### 3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

### 3.2 Hàng tồn kho

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

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

#### *Hàng hoá bất động sản*

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

Giá thành của hàng hoá bất động sản bao gồm:

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

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

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

#### *Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

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

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

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

#### 3.3 Các khoản phải thu

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

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

#### 3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

#### 3.5 Thuê tài sản

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

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

*Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê*

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

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

*Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê*

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

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

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

#### 3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

#### 3.7 Khấu hao và hao mòn

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

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

#### 3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

Quyền sử dụng đất có thời hạn	47 - 49 năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	27 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	9 năm

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

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

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

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

**3.8 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)**

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

**3.9 Chi phí đi vay**

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

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

**3.10 Chi phí trả trước**

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

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

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

**3.11 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào công ty con*

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

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

*Đầu tư vào các công ty liên kết*

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

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

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

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

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

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

#### 3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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

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

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

#### 3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

#### 3.13 Các khoản dự phòng

*Dự phòng chung*

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

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

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

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

Công ty 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.

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

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

#### 3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

#### 3.15 Phân chia lợi nhuận

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

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

Các khoản tiền khách hàng ứng 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 riêng giữa niên độ. Các khoản hỗ trợ theo chương trình bán hàng mang tính chất giảm trừ vào doanh thu được ghi giảm vào chỉ tiêu "Người mua trả tiền trước" đối với các căn hộ, biệt thự, nhà phố thương mại trong tương lai chưa đủ điều kiện ghi nhận là doanh thu trong kỳ.

#### 3.17 Ghi nhận doanh thu

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



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

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

#### 3.17 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 trọng yếu gắn liền với quyền sở hữu bất động sản được chuyển giao cho người mua.

##### *Doanh thu cho thuê bất động sản*

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

##### *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 riêng giữa niên độ.

##### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

##### *Tiền lãi*

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

##### *Cổ tức và lợi nhuận được chia*

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

##### *Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn*

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

#### 3.18 Thuế

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

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

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

#### 3.18 Thuế (tiếp theo)

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

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

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

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

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

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

#### 3.18 Thuế (tiếp theo)

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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

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

#### 3.19 Thông tin theo bộ phận

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

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

#### 3.20 Các bên liên quan

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

#### 3.21 Sáp nhập công ty

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

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

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

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

#### 3.21 Sáp nhập công ty (tiếp theo)

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

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

#### 3.22 Chia tách công ty

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

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

## 4. CÁC GIAO DỊCH SÁP NHẬP QUAN TRỌNG TRONG KỲ

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

Vào ngày 25 tháng 1 năm 2018, theo Nghị quyết số 02/2018/NQ-ĐHĐCĐ-TLP, Đại hội đồng cổ đông của Công ty Tân Liên Phát, một công ty trong cùng Tập đoàn, đã thông qua việc sáp nhập công ty này vào Công ty.

Theo Hợp đồng sáp nhập ngày 27 tháng 1 năm 2018 được ký kết giữa Công ty với Công ty Tân Liên Phát, Công ty đã phát hành thêm 655.000.000 cổ phần với mệnh giá 10.000 VND/cổ phần để hoán đổi với cổ phần của Công ty Tân Liên Phát theo tỷ lệ hoán đổi 1:1. Việc phát hành cổ phần này làm tăng vốn cổ phần của Công ty thêm 6.550 tỷ VND. Theo đó, Công ty Tân Liên Phát được sáp nhập vào Công ty và do đó, toàn bộ số dư tài sản, nợ phải trả và vốn chủ sở hữu của Công ty Tân Liên Phát được ghi nhận vào báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty theo giá trị ghi sổ tại ngày sáp nhập.

Hoạt động chính của Công ty Tân Liên Phát là đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản. Công ty này có trụ sở chính ở số 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Tại ngày sáp nhập, Công ty Tân Liên Phát đang phát triển dự án Vinhomes Central Park tại Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

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

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

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

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

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>
	<i>Giá trị ghi sổ tại ngày sáp nhập</i>
<b>Tài sản</b>	
Tiền và các khoản tương đương tiền	32.087.885.377
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	469.047.992.353
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5.727.958.949.506
Trả trước cho người bán ngắn hạn	536.011.262.953
Phải thu ngắn hạn khác	502.175.516.637
Hàng tồn kho	10.415.153.909.184
Nguyên giá bất động sản đầu tư	729.675.162.471
Khấu hao bất động sản đầu tư lũy kế	(10.315.703.679)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	49.822.596.756
Chi phí trả trước ngắn hạn	337.735.058.715
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	45.685.821.561
Đầu tư vào công ty con – Công ty Cần Giờ	17.458.409.410.000
Tài sản dài hạn khác	6.050.680.377.069
<b>Tổng tài sản</b>	<b><u>42.344.128.238.903</u></b>
<b>Nợ phải trả</b>	
Phải trả người bán ngắn hạn	1.086.505.503.687
Người mua trả tiền trước	5.341.922.756.374
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	205.589.129.167
Chi phí phải trả ngắn hạn	1.656.492.208.317
Phải trả ngắn hạn khác	3.791.120.608.591
Vay và nợ ngắn hạn	23.360.366.019.851
Dự phòng dài hạn	54.619.597.302
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b><u>35.496.615.823.289</u></b>
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	
Vốn cổ phần đã phát hành	6.550.000.000.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	297.512.415.614
<b>Tổng vốn chủ sở hữu</b>	<b><u>6.847.512.415.614</u></b>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>
	<i>Giá trị hợp lý tại ngày sáp nhập</i>
<b>Tài sản</b>	
Tiền	205.821.056.143
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	348.349.248.303
Trả trước cho người bán ngắn hạn	262.037.305.201
Phải thu về cho vay ngắn hạn	4.215.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	1.246.058.594.273
Hàng tồn kho	5.621.850.006.914
Chi phí trả trước ngắn hạn	287.584.366.808
Thuế GTGT được khấu trừ	13.546.705.039
Tài sản ngắn hạn khác	10.000.000.000
Nguyên giá tài sản cố định hữu hình	1.143.405.455
Khấu hao tài sản cố định hữu hình lũy kế	(1.143.405.455)
Nguyên giá tài sản cố định vô hình	180.000.000
Khấu hao tài sản cố định vô hình lũy kế	(79.218.643)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	127.718.434.038
Đầu tư vào công ty con – Công ty Prime Land	875.442.352.347
Chi phí trả trước dài hạn	52.283.325
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	8.452.553.373
<b>Tổng tài sản</b>	<b><u>13.222.013.687.121</u></b>
<b>Nợ phải trả</b>	
Phải trả người bán ngắn hạn	318.717.487.932
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	5.762.436.156.085
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	435.896.253.022
Phải trả người lao động	30.557.555
Chi phí phải trả ngắn hạn	526.683.412.280
Phải trả ngắn hạn khác	3.248.995.959.785
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	153.534.593.021
Dự phòng phải trả dài hạn	1.244.606.500
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b><u>10.447.539.026.180</u></b>
<b>Tổng tài sản thuần</b>	<b><u>2.774.474.660.941</u></b>
Chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần (Thuyết minh số 27.2)	(64.316.597.941)
<b>Giá phí khoản đầu tư vào công ty con trước sáp nhập</b>	<b><u>2.710.158.063.000</u></b>

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

**5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
Tiền mặt	1.905.445.987	92.748.986
Tiền gửi ngân hàng	580.485.109.359	229.892.083.173
Các khoản tương đương tiền	3.459.295.817.683	243.236.370.567
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>4.041.686.373.029</u></b>	<b><u>473.221.202.726</u></b>

Các khoản tương đương tiền vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng có kỳ hạn từ 1 đến 3 tháng và hưởng lãi suất từ 4,1%/năm đến 5%/năm (năm 2017: 4,7%/năm).

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

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
Ngoại tệ các loại:		
- Đô la Mỹ (USD)	11.397	6.614

**6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị ghi sổ</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị ghi sổ</i>
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	819.303.217.725	819.303.217.725	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>819.303.217.725</u></b>	<b><u>819.303.217.725</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>-</u></b>

Các khoản tiền gửi ngân hàng tại ngày 30 tháng 6 năm 2018 có kỳ hạn gốc từ 12 đến 13 tháng và hưởng lãi suất từ 6,4%/năm đến 7,1%/năm.

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

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

### 7.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	2.569.575.922.855	770.910.318.354
Phải thu từ dịch vụ quản lý bất động sản	184.274.826.544	-
Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư	-	9.854.917.741.478
Phải thu từ cho thuê và cung cấp dịch vụ liên quan	140.998.811.338	59.054.691.233
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.894.849.560.737</u></b>	<b><u>10.684.882.751.065</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu từ khách hàng khác</i>	2.740.796.391.900	815.399.137.729
<i>Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	154.053.168.837	9.869.483.613.336
<i>Trong đó, khoản phải thu chiếm trên 10% Tập đoàn Vingroup – Công ty CP</i>	-	9.822.251.781.478

### 7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Trả trước cho người bán khác	980.331.009.801	90.236.154.159
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	90.087.586.275	92.448.663.563
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.070.418.596.076</u></b>	<b><u>182.684.817.722</u></b>
Dự phòng trả trước cho người bán	(8.377.764.968)	(2.400.000.000)

## 8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Khoản cho đối tác cá nhân vay (i)	125.000.000.000	-
Các khoản cho vay dài hạn đến hạn thu hồi (ii)	19.999.942.002	21.999.942.002
Các khoản cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	235.000.000.000	170.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>379.999.942.002</u></b>	<b><u>191.999.942.002</u></b>
Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi	(13.643.669.305)	(13.643.669.305)

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

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

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

## 9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)	7.900.000.000.000	-
Phải thu lợi nhuận được chia (ii)	3.524.700.112.593	-
Phải thu từ tài khoản quản lý tiền tập trung (iii)	510.833.231.495	53.070.861.526
Phải thu lãi cho vay, lãi đặt cọc và lãi tiền gửi	332.410.568.847	2.723.406.142
Phải thu từ các khoản thu chi hộ	206.212.915.633	5.027.005.262
Phải thu từ ký quỹ, đặt cọc ngắn hạn	25.944.650.000	-
Phải thu khác	172.394.794.468	6.446.281.195
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>12.672.496.273.036</b>	<b>67.267.554.125</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên khác</i>	<i>566.967.539.200</i>	<i>13.721.738.671</i>
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	<i>12.105.528.733.836</i>	<i>53.545.815.454</i>
<b>Dài hạn</b>		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (iv)	9.000.000.000.000	-
Phải thu khác	3.411.918.829	1.871.185.557
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>9.003.411.918.829</b>	<b>1.871.185.557</b>

- (i) Bao gồm một số khoản đặt cọc với giá trị 7.900 tỷ VND cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP cho mục đích đầu tư phát triển một số dự án bất động sản theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh. Các khoản đặt cọc này không có tài sản đảm bảo.
- (ii) Phải thu lợi nhuận được chia từ các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Thương mại Thành phố Hồ Chí Minh (“Công ty Vicentra”) cho mục đích phát triển các dự án bất động sản Vinhomes Riverside The Harmony 2, Vinhomes Imperia Hải Phòng, Vinhomes Dragon Bay và Vinhomes Golden River. Tổng lợi nhuận Công ty được chia trong kỳ được trình bày trong Thuyết minh số 27.2. Các khoản lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh này đã được thu bằng tiền sau ngày 30 tháng 6 năm 2018.
- (iii) Theo các Thỏa thuận quản lý dòng tiền tập trung giữa Tập đoàn Vingroup – Công ty CP với Công ty, Tập đoàn Vingroup – Công ty CP sẽ thực hiện quản lý dòng tiền tập trung cho một số công ty trong cùng Tập đoàn thông qua tài khoản tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam. Theo đó, số dư tiền trên tài khoản chỉ định của Công ty tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam được điều chuyển tự động đến tài khoản tập trung của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và sẽ được sử dụng bởi Công ty theo hạn mức thanh toán được thỏa thuận. Số dư cuối kỳ là khoản phải thu từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP do việc điều chuyển tiền theo hệ thống tài khoản quản lý dòng tiền tập trung tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam.
- (iv) Khoản đặt cọc với giá trị 9.000 tỷ VND cho một đối tác doanh nghiệp cho mục đích đầu tư phát triển một dự án bất động sản theo hợp đồng hợp tác kinh doanh và phát triển dự án. Khoản đặt cọc này được đảm bảo bởi một số cổ phần trong đối tác doanh nghiệp này thuộc sở hữu bởi một đối tác doanh nghiệp khác và mọi quyền và lợi ích đối với các cổ phần này.

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

## 10. NỢ XẤU

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

*Đơn vị tính: VND*

<i>Đối tượng nợ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Ao Ta	10.000.000.000	1.465.247.502	10.000.000.000	1.465.247.502
Công ty Cổ phần Thương mại M-Trading	8.000.000.000	5.600.000.000	8.000.000.000	5.600.000.000
Công ty TNHH Xây dựng và Thi công Cơ giới Minh Phóng	7.155.140.193	2.146.542.058	-	-
Công ty Cổ phần Đầu bếp Hoàng Gia	5.999.942.000	891.025.193	5.999.942.000	891.025.193
Các đối tác doanh nghiệp khác	969.166.833	-	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>32.124.249.026</b>	<b>10.102.814.753</b>	<b>23.999.942.000</b>	<b>7.956.272.695</b>

## 11. HÀNG TỒN KHO

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	11.978.321.615.899	(252.822.848.032)	-	-
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành (ii)	2.066.378.433.068	-	127.220.706.982	-
Bất động sản mua để bán (iii)	2.133.814.773.040	(87.171.676.921)	-	-
Hàng tồn kho khác	5.504.845.228	-	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>16.184.019.667.235</b>	<b>(339.994.524.953)</b>	<b>127.220.706.982</b>	<b>-</b>

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

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

**11. HÀNG TỒN KHO** (tiếp theo)

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

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 (Chưa kiểm toán)</i>
Số đầu kỳ	-	-
<i>Cộng:</i> Sáp nhập công ty trong kỳ	160.416.097.560	-
<i>Cộng:</i> Dự phòng trích lập trong kỳ	293.811.148.655	-
<i>Trừ:</i> Sử dụng trong kỳ	<u>(114.232.721.262)</u>	-
Số cuối kỳ	<u>339.994.524.953</u>	-

**12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí hoa hồng liên quan đến các căn hộ và biệt thự chưa bàn giao	377.885.186.469	709.661.374
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	88.024.455.651	1.790.231.953
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	8.097.111.723	2.363.058.594
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u>474.006.753.843</u>	<u>4.862.951.921</u>
<b>Dài hạn</b>		
Chi phí trả trước tiền thuê biệt thự	52.904.158.425	-
Chi phí công cụ, dụng cụ	26.076.034.674	-
Chi phí trả trước dài hạn khác	49.969.948.037	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u>128.950.141.136</u>	-

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

### 13. TÀI SẢN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)	7.795.695.508.431	-
Hệ thống thiết bị điện (ii)	196.578.466.985	196.578.466.985
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>7.992.273.975.416</b>	<b>196.578.466.985</b>
<i>Trong đó:</i>		
Đặt cọc cho các bên khác	4.445.187.375.416	196.578.466.985
Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	3.547.086.600.000	-
<b>Dài hạn</b>		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (iii)	766.000.000.000	-
Đặt cọc cho mục đích thương mại (iv)	1.032.349.277.786	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.798.349.277.786</b>	<b>-</b>
<i>Trong đó:</i>		
Đặt cọc cho các bên khác	1.032.349.277.786	-
Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	766.000.000.000	-

(i) Chủ yếu bao gồm:

- ▶ Khoản đặt cọc với tổng giá trị 2.233 tỷ VND cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và một công ty trong cùng Tập đoàn để mua cổ phần/phần vốn góp của một số các công ty con đang sở hữu các dự án bất động sản của Tập đoàn. Các khoản đặt cọc này được đảm bảo bằng toàn bộ cổ phần/phần vốn góp trong các công ty này và mọi quyền, lợi ích đối với toàn bộ cổ phần/phần vốn góp được đảm bảo;
- ▶ Khoản đặt cọc với giá trị 1.212,5 tỷ VND cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP cho mục đích nhận chuyển nhượng và hợp tác phát triển một số dự án bất động sản. Các khoản đặt cọc này không có tài sản đảm bảo;
- ▶ Khoản đặt cọc với giá trị 694 tỷ VND cho một đối tác doanh nghiệp cho mục đích nhận chuyển nhượng một dự án bất động sản. Khoản đặt cọc này không có tài sản đảm bảo;
- ▶ Các khoản đặt cọc với tổng giá trị 3.544 tỷ cho các đối tác doanh nghiệp và cá nhân để mua cổ phần của một số công ty đang sở hữu các dự án bất động sản tiềm năng. Một trong số các khoản đặt cọc này được cam kết bảo lãnh thanh toán bởi một đối tác cá nhân và một đối tác doanh nghiệp. Sau kỳ, Công ty đã hoàn tất việc mua một công ty con và kết chuyển một số khoản đặt cọc này sang khoản đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 36); và

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

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

**13. TÀI SẢN KHÁC (tiếp theo)**

(iii) Bao gồm

- ▶ Các khoản đặt cọc với tổng giá trị 466 tỷ VND cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP cho mục đích nhận chuyển nhượng một số dự án bất động sản. Các khoản đặt cọc này không có tài sản đảm bảo; và
- ▶ Các khoản đặt cọc với tổng giá trị 300 tỷ VND cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP để mua cổ phần của một số công ty con đang sở hữu các dự án bất động sản của Tập đoàn. Các khoản đặt cọc này được đảm bảo bằng một số cổ phần trong một số công ty trong cùng Tập đoàn và mọi quyền, lợi ích với một số cổ phần được đảm bảo.

- (iv) Khoản đặt cọc cho một đối tác doanh nghiệp với lãi suất được xác định theo lãi suất huy động tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng (lãi trả sau) của Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam, lãi suất được điều chỉnh ba tháng một lần. Tiền đặt cọc và lãi cọc sẽ được chuyển thành khoản thanh toán tương ứng với 10% giá trị nghiệm thu theo các hợp đồng chi tiết được ký kết và thực hiện giữa Công ty và đối tác doanh nghiệp này. Khoản đặt cọc này không có tài sản đảm bảo.



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

B09a-DN

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

**14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản có định khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>						
Số đầu kỳ	1.089.069.323.567	198.357.563.954	1.434.610.455	51.445.454	60.363.636	1.288.973.307.066
Mua trong kỳ	-	555.759.732	1.667.461.324	-	-	2.223.221.056
Tăng do sáp nhập công ty (Thuyết minh số 4)	-	14.422.538.738	1.661.771.188	1.245.629.150	11.015.399.907	28.345.338.983
Thanh lý, nhượng bán	(679.572.372.047)	(103.565.609.538)	-	-	-	(783.137.981.585)
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(409.496.951.520)	(88.797.998.123)	-	-	-	(498.294.949.643)
Số cuối kỳ	-	20.972.254.763	4.763.842.967	1.297.074.604	11.075.763.543	38.108.935.877
<b>Đã khấu hao hết</b>	-	15.294.201.970	2.578.015.910	1.004.912.605	246.244.978	19.123.375.463
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>						
Số đầu kỳ	46.779.970.198	42.316.356.852	1.434.610.455	8.621.875	60.363.636	90.599.923.016
Khấu hao trong kỳ	7.401.970.197	5.479.985.406	86.420.737	36.183.390	3.749.306.469	16.753.866.199
Tăng do sáp nhập công ty (Thuyết minh số 4)	-	10.345.392.061	1.321.491.629	1.072.317.075	2.485.552.006	15.224.752.771
Thanh lý, nhượng bán	(44.078.654.084)	(24.070.048.213)	-	-	-	(68.148.702.297)
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(10.103.286.311)	(14.791.840.057)	-	-	-	(24.895.126.368)
Số cuối kỳ	-	19.279.846.049	2.842.522.821	1.117.122.340	6.295.222.111	29.534.713.321
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Số đầu kỳ	1.042.289.353.369	156.041.207.102	-	42.823.579	-	1.198.373.384.050
Số cuối kỳ	-	1.692.408.714	1.921.320.146	179.952.264	4.780.541.432	8.574.222.556

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

B09a-DN

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

**15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Tổng cộng	Đơn vị tính: VND
<b>Nguyên giá:</b>					
Số đầu kỳ	-	149.492.371.864	46.727.731.932	196.220.103.796	
Tăng do mua bất động sản đầu tư	2.272.309.517	36.171.339.185	-	38.443.648.702	
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	27.620.433.638	52.841.369.890	8.207.698.926	88.669.502.454	
Tăng do sáp nhập công ty (Thuyết minh số 4)	2.020.225.038.752	1.318.768.782.884	92.050.559.938	3.431.044.381.574	
Kết chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng	45.664.206.200	363.832.745.320	88.797.998.123	498.294.949.643	
Thanh lý, nhượng bán (i)	(335.373.750.369)	(200.897.886.473)	-	(536.271.636.842)	
Giảm khác	-	(53.300.778.417)	-	(53.300.778.417)	
Số cuối kỳ	1.760.408.237.738	1.666.907.944.253	235.783.988.919	3.663.100.170.910	
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>					
Số đầu kỳ	-	12.413.975.719	20.767.880.875	33.181.856.594	
Khấu hao trong kỳ	6.020.898.022	18.966.990.989	8.396.875.327	33.384.764.338	
Tăng do sáp nhập công ty (Thuyết minh số 4)	7.767.586.498	14.988.992.226	1.301.354.834	24.057.933.558	
Kết chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng	-	10.103.286.311	14.791.840.057	24.895.126.368	
Thanh lý, nhượng bán (i)	-	(3.175.617.911)	-	(3.175.617.911)	
Giảm khác	-	(556.920.656)	-	(556.920.656)	
Số cuối kỳ	13.788.484.520	52.740.706.678	45.257.951.093	111.787.142.291	
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Số đầu kỳ	-	137.078.396.145	25.959.851.057	163.038.247.202	
Số cuối kỳ (ii)	1.746.619.753.218	1.614.167.237.575	190.526.037.826	3.551.313.028.619	

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

**15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ** (tiếp theo)

- (i) Bất động sản đầu tư thanh lý, chuyển nhượng trong kỳ bao gồm các căn nhà phố thương mại và diện tích thương mại, một số biệt thự, căn hộ, nhà phố thương mại cho thuê thuộc dự án Vinhomes Riverside và dự án Vinhomes Central Park.
- (ii) Bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2018 chủ yếu bao gồm cầu phần bãi đỗ xe ngầm, văn phòng cho thuê thuộc Dự án Vinhomes Times City và Dự án Vinhomes Central Park, một số biệt thự, căn hộ, nhà phố thương mại cho thuê thuộc dự án Vinhomes Riverside và dự án Vinhomes Central Park.

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

**16. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA**

Trong kỳ, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị là khoảng 114 tỷ VND (cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2017: 0 VND). Các khoản chi phí đi vay này chủ yếu liên quan đến khoản vay trực tiếp nhằm đầu tư xây dựng Dự án Vinhomes Central Park. Chi phí lãi vay vốn hóa phát sinh từ các khoản vay có lãi suất từ 9,5%/năm đến 10%/năm.

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

**17. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
Chi phí xây dựng hạng mục bãi đỗ xe ngầm của Dự án Vinhomes Green Bay	146.837.372.556	-
Các dự án khác	17.172.133.747	15.282.099.346
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>164.009.506.303</b>	<b>15.282.099.346</b>

**18. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Đầu tư vào công ty con	55.223.927.681.084	-	9.905.433.104.300	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	117.000.000.000	-	1.695.625.410.000	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (i)	50.000.000.000	-	50.000.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>55.390.927.681.084</b>	<b>-</b>	<b>11.651.058.514.300</b>	<b>-</b>

- (i) Số dư vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 bao gồm khoản đầu tư vào trái phiếu của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam có giá trị ghi sổ là 50 tỷ VND. Thời hạn của khoản trái phiếu này là 120 tháng kể từ ngày 25 tháng 11 năm 2016 và hưởng lãi suất 7,57%/năm cho năm đầu tiên. Lãi suất trong các năm tiếp theo bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân kỳ hạn 12 tháng cộng biên độ 1%.

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

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

**18.1 Đầu tư vào các công ty con**

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

	Ngày 30 tháng 6 năm 2018		Ngày 31 tháng 12 năm 2017	
	Số lượng cổ phiếu	Giá trị (*) (VND)	Số lượng cổ phiếu	Giá trị (VND)
Công ty Sinh Thái	294.552.000	6.556.318.241.300	294.552.000	6.556.318.241.300
Công ty Prime Land (Thuyết minh số 4)	54.888.900	875.539.352.347	-	-
Công ty Tây Tăng Long (i)	(**)	270.000.000.000	-	-
Công ty ĐTDH Berjaya (ii)	(**)	11.748.466.367.399	-	-
Công ty Căn Giò (Thuyết minh số 4)	594.290.214	17.458.409.410.000	-	-
Công ty Metropolis Hà Nội (iii)	(**)	2.000.000.000.000	-	-
Công ty Hoàng Gia (iv)	141.330.000	1.987.657.117.638	-	-
Công ty Vinpearl Làng Ván (v)	9.146.571	301.921.000.000	-	-
Công ty Phát Lộc (vi)	(**)	316.926.400.000	-	-
Công ty TTTC Berjaya (vii)	(**)	2.008.689.792.400	-	-
Công ty Thái Sơn (viii)	1.064.000.000	10.700.000.000.000	-	-
Công ty Thiên Niên Kỷ (ix)	(**)	1.000.000.000.000	-	-
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinDS ("Công ty VinDS") (x)	-	-	(**)	693.000.000.000
Công ty Cổ phần Mễ Tri (Thuyết minh số 4)	-	-	81.732.000	2.656.114.863.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>55.223.927.681.084</b>		<b>9.905.433.104.300</b>

(\*) Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa xác định được tại ngày 30 tháng 6 năm 2018 do cổ phiếu của các công ty này không được niêm yết trên thị trường chứng khoán.

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

(i) Vào ngày 18 tháng 1 năm 2018, Công ty đã mua 90% phần vốn góp trong Công ty Tây Tăng Long từ Tập đoàn Vingroup - Công ty CP, công ty mẹ, Công ty Sinh Thái, công ty con, và Công ty Vinpearl, một công ty trong cùng Tập đoàn, với tổng giá phí là 270 tỷ VND. Theo đó, Công ty Tây Tăng Long trở thành công ty con của Công ty. Tại ngày mua, Công ty Tây Tăng Long sở hữu một dự án bất động sản tiềm năng và là chủ sở hữu của 0,99% số cổ phần trong Công ty Prime Land.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

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

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

- (iii) Vào ngày 28 tháng 2 năm 2018, Công ty đã hoàn thành việc mua 100% phần vốn góp trong Công ty Metropolis Hà Nội từ Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce (“Công ty Vincommerce”) với tổng giá phí là 2.000 tỷ VND. Theo đó, Công ty Metropolis Hà Nội trở thành công ty con của Công ty. Tại ngày mua, Công ty Metropolis Hà Nội sở hữu một dự án bất động sản tiềm năng.
- (iv) Vào ngày 27 tháng 2 năm 2018, Công ty đã hoàn tất việc mua 57,85% cổ phần của Công ty Hoàng Gia từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ, với tổng giá phí là 1.988 tỷ VND. Theo đó, Công ty Hoàng Gia trở thành công ty con của Công ty. Công ty Hoàng Gia sở hữu dự án phức hợp Vinhomes Royal City tại Đường Nguyễn Trãi, Quận Thanh Xuân, Hà Nội.
- (v) Vào ngày 27 tháng 2 năm 2018, Công ty đã hoàn tất việc mua 91,47% cổ phần của Công ty Vinpearl Làng Vân từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ, và một số Công ty cùng Tập đoàn với tổng giá phí là 302 tỷ VND. Theo đó, Công ty Vinpearl Làng Vân trở thành công ty con của Công ty. Tại ngày mua, Công ty Vinpearl Làng Vân sở hữu một dự án bất động sản tiềm năng.
- (vi) Vào ngày 28 tháng 2 năm 2018, Công ty đã hoàn thành việc mua 77,96% phần vốn góp trong Công ty Phát Lộc từ một đối tác cá nhân với tổng giá phí là 316.9 tỷ VND. Theo đó, Công ty Phát Lộc trở thành công ty con của Công ty. Tại ngày mua, Công ty Phát Lộc sở hữu một dự án bất động sản tiềm năng.
- (vii) Vào ngày 7 tháng 3 năm 2018, Công ty đã hoàn tất việc góp vốn 2.009 tỷ vào Công ty TTTC Berjaya. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Công ty TTTC Berjaya là 67,5% và Công ty TTTC Berjaya trở thành công ty con của Công ty. Tại ngày góp vốn, Công ty TTTC Berjaya sở hữu một dự án bất động sản tiềm năng.
- (viii) Vào ngày 8 tháng 5 năm 2018, Công ty đã hoàn tất việc mua 96,47% cổ phần của Công ty Thái Sơn từ một đối tác doanh nghiệp với tổng giá phí là 1.700 tỷ VND. Tại ngày mua, Công ty Thái Sơn đang nắm giữ cổ phần của Công ty Đất Rồng Vàng và Công ty Tây Hà Nội với tỷ lệ biểu quyết tương ứng là 90,30% và 98,32%. Theo đó, thông qua giao dịch này, Công ty Đất Rồng Vàng và Công ty Tây Hà Nội trở thành công ty con của Công ty. Tại ngày mua, Công ty Tây Hà Nội sở hữu một dự án bất động sản tiềm năng. Sau đó, vào ngày 10 tháng 5 năm 2018, Công ty đã hoàn tất việc góp thêm 9.000 tỷ VND vào Công ty Thái Sơn và theo đó nâng tỷ lệ sở hữu của Công ty vào công ty này lên 99,44%.
- (ix) Vào ngày 1 tháng 6 năm 2018, Công ty đã hoàn tất việc mua 100% phần vốn góp trong Công ty Thiên Niên Kỹ từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP với tổng giá phí là 1.000 tỷ đồng. Đồng thời cùng ngày, Công ty Vicentra, một công ty cùng Tập đoàn, đã được sáp nhập vào Công ty Thiên Niên Kỹ.
- (x) Vào ngày 3 tháng 1 năm 2018, theo Hợp đồng sáp nhập ký kết giữa Công ty Vincommerce, một công ty trong cùng Tập đoàn và Công ty VinDS, Công ty VinDS đã được sáp nhập vào Công ty Vincommerce, và Công ty VinDS chấm dứt tồn tại. Thông qua giao dịch sáp nhập này, Công ty đã chuyển sang nắm giữ 7,99% cổ phần của Công ty Vincommerce. Sau đó, vào ngày 11 tháng 1 năm 2018, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong Công ty Vincommerce cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ với giá phí là 693 tỷ VND.

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

B09a-DN

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

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

**18.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	Ngày 30 tháng 6 năm 2018			Ngày 31 tháng 12 năm 2017				
	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị (VND) (*)	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị (VND)
Công ty Cổ phần Vincom Retail ("Công ty Vincom Retail") (Thuyết minh số 26.1)	-	-	-	-	156.888.450	8,25	8,25	1.568.884.500.000
Công ty Vicentra (i)	-	-	-	-	2.770.980	1,00	1,00	81.743.910.000
Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Tổng hợp Vincom (ii)	-	-	-	-	(**)	6,00	6,00	24.000.000.000
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VinAcademy (ii)	-	-	-	-	(**)	6,00	6,00	15.000.000.000
Công ty Prime Land (iii)	-	-	-	-	6.000.000	0,01	0,01	97.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh và Phát triển Đô thị Ngôi sao Phương Nam ("Công ty Ngôi sao Phương Nam") (ii)	-	-	-	-	590.000	0,98	0,98	5.900.000.000
Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Bất động sản VinEstate ("Công ty VinEstate") (iv)	(**)	19,50	19,50	117.000.000.000	-	-	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>				<b>117.000.000.000</b>				<b>1.695.625.410.000</b>

(\*) Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa xác định được tại ngày 30 tháng 6 năm 2018 do cổ phiếu của các công ty này không được niêm yết trên thị trường chứng khoán.

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

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

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

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

- (i) Tại ngày 1 tháng 6 năm 2018, Công ty đã hoàn tất việc mua 100% phần vốn góp trong Công ty Thiên Niên Kỷ. Đồng thời cùng ngày, Công ty Vicentra được sáp nhập vào công ty Thiên Niên Kỷ.
- (ii) Các khoản đầu tư này đã được chuyển nhượng cho các công ty trong cùng Tập đoàn trong tháng 1 năm 2018 và không có lãi/lỗ phát sinh từ các giao dịch này.
- (iii) Khoản đầu tư này được chuyển thành đầu tư vào công ty con thông qua giao dịch sáp nhập Công ty TNHH Mỹ Tri (Thuyết minh số 4).
- (iv) Tại ngày 27 tháng 2 năm 2018, Công ty đã hoàn thành việc góp 117 tỷ, tương ứng với 19,5% phần vốn góp trong Công ty VinEstate. Theo đó, Công ty VinEstate trở thành một khoản đầu tư khác của Công ty.

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

**19.1 Phải trả người bán ngắn hạn**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Giá trị, đồng thời là số có khả năng trả nợ</i>	<i>Giá trị, đồng thời là số có khả năng trả nợ</i>
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
Phải trả cho người bán	1.718.425.190.870	438.026.637.242
Trong đó:		
- Đối tác doanh nghiệp cung cấp dịch vụ xây dựng	431.210.167.132	66.222.458.251
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bất động sản Lanmak	70.849.418.839	62.850.119.488
- Đối tác doanh nghiệp cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản	-	54.453.054.935
- Phải trả người bán khác	1.216.365.604.899	254.501.004.568
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	214.307.858.955	110.947.908.170
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.932.733.049.825</b>	<b>548.974.545.412</b>

**19.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
Thanh toán theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (i)	8.671.010.452.069	179.720.881.585
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>8.671.010.452.069</b>	<b>179.720.881.585</b>

- (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 Times City, Vinhomes Green Bay, Vinhomes Thăng Long, Vinhomes Central Park và Vinhomes Riverside từ các khách hàng đã ký hợp đồng mua bán với Công ty.



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

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>	<i>Số phải nộp trong kỳ</i>	<i>Số đã nộp trong kỳ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
<b>Phải nộp</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	14.726.298.261	1.908.752.582.032	(1.093.885.811.281)	829.593.069.012
Thuế thu nhập cá nhân	21.452.176	25.670.692.537	(21.261.274.059)	4.430.870.654
Thuế giá trị gia tăng	-	126.330.385.538	(126.330.385.538)	-
Các loại thuế khác	28.512.900.300	6.376.127.350	(34.790.895.538)	98.132.112
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>43.260.650.737</b>	<b>2.067.129.787.457</b>	<b>(1.276.268.366.416)</b>	<b>834.122.071.778</b>

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>	<i>Số phải thu trong kỳ</i>	<i>Số đã căn trừ trong kỳ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
<b>Phải thu</b>				
Thuế giá trị gia tăng	35.012.101.873	370.993.475.858	(275.300.094.988)	130.705.482.743
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>35.012.101.873</b>	<b>370.993.475.858</b>	<b>(275.300.094.988)</b>	<b>130.705.482.743</b>

**21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
Giá vốn trích trước cho các căn hộ và biệt thự đã bàn giao	1.490.733.079.433	407.030.360.319
Lãi trái phiếu và lãi vay phải trả	1.014.079.178.193	761.785.716.319
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới và các chi phí khác liên quan đến các căn hộ và biệt thự	795.016.110.199	108.496.299.151
Chi phí xây dựng trích trước	484.128.917.671	26.341.375.767
Các khoản chi phí phải trả khác	1.169.124.113	732.962.329
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.785.126.409.609</b>	<b>1.304.386.713.885</b>
<i>Trong đó:</i>		
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	2.902.339.833.526	797.831.208.273
Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	882.786.576.083	506.555.505.612

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

## 22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý căn hộ, biệt thự	374.531.183.740	-
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê	34.729.448.154	6.615.841.241
Doanh thu chưa thực hiện khác	9.304.414.236	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>418.565.046.130</b>	<b>6.615.841.241</b>
<b>Dài hạn</b>		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý căn hộ, biệt thự	1.564.230.166.306	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.564.230.166.306</b>	<b>-</b>

## 23. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
Phải trả từ đặt cọc chuyển nhượng cổ phần (i)	9.000.000.000.000	-
Nhận đặt cọc theo hợp đồng hợp tác đầu tư (ii)	1.971.000.000.000	-
Tiền nhận từ khách hàng theo các hợp đồng đặt cọc, vay vốn và các thỏa thuận có liên quan khác	2.373.460.250.718	82.920.338.710
Kinh phí bảo trì của các căn hộ đã bàn giao (iii)	1.296.035.962.258	471.081.820.805
Nhận đặt cọc từ đại lý môi giới và khách thuê mặt bằng	129.958.867.434	-
Các khoản phải trả khác	665.133.105.870	13.718.942.325
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>15.435.588.186.280</b>	<b>567.721.101.840</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả cho các bên khác</i>	<i>4.328.987.579.169</i>	<i>567.415.553.024</i>
<i>Phải trả khác cho bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	<i>11.106.600.607.111</i>	<i>305.548.816</i>

- (i) Đây là khoản đặt cọc từ một công ty con cho Công ty để mua cổ phần của một công ty con khác;
- (ii) 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. Khoản đặt cọc đối với cấu phần trung tâm thương mại chịu lãi 10%/năm;
- (iii) Đây là khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao của Dự án Vinhomes Times City và Dự án Vinhomes Central Park và sẽ được chuyển về cho Ban Quản trị Tòa nhà. Công ty hiện đang duy trì các khoản kinh phí bảo trì này trong các tài khoản tiền gửi ngân hàng và đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

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

B09a-DN

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

**24. VAY**

Đơn vị tính: VND

Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2017		Số phát sinh trong kỳ		Ngày 30 tháng 6 năm 2018		Số có khả năng trả nợ
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị		
<b>Vay ngắn hạn</b>							
Vay ngắn hạn ngân hàng	-	-	194.189.369.044	(194.189.369.044)	-	-	-
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả	-	-	2.269.366.019.851	(2.269.366.019.851)	-	-	-
Vay từ các đối tác doanh nghiệp	2.000.000.000.000	2.000.000.000.000	7.600.000.000.000	(6.500.000.000.000)	3.100.000.000.000	3.100.000.000.000	3.100.000.000.000
Vay từ các bên liên quan	7.623.000.000.000	7.623.000.000.000	79.018.310.483.432	(46.277.510.483.432)	40.363.800.000.000	40.363.800.000.000	40.363.800.000.000
(Thuyết minh số 33)	<b>9.623.000.000.000</b>	<b>9.623.000.000.000</b>	<b>89.081.865.872.327</b>	<b>(55.241.065.872.327)</b>	<b>43.463.800.000.000</b>	<b>43.463.800.000.000</b>	<b>43.463.800.000.000</b>

**Nợ dài hạn**

Trái phiếu phát hành	5.414.121.466.418	5.414.121.466.418	15.614.278.836	-	5.429.735.745.254	5.429.735.745.254
	<b>5.414.121.466.418</b>	<b>5.414.121.466.418</b>	<b>15.614.278.836</b>	<b>-</b>	<b>5.429.735.745.254</b>	<b>5.429.735.745.254</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>15.037.121.466.418</b>	<b>15.037.121.466.418</b>	<b>89.097.480.151.163</b>	<b>(55.241.065.872.327)</b>	<b>48.893.535.745.254</b>	<b>48.893.535.745.254</b>

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

**24. VAY (tiếp theo)**

**24.1 Vay từ các đối tác doanh nghiệp**

Đây là khoản vay từ hai (02) đối tác doanh nghiệp với tổng giá trị 3.100 tỷ VND, chịu lãi suất 8%/năm và đáo hạn vào tháng 5 năm 2019. Các khoản vay này không có tài sản đảm bảo.

**24.2 Trái phiếu phát hành**

Đây là khoản trái phiếu doanh nghiệp được tư vấn phát hành bởi Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ thương, đáo hạn ngày 19 tháng 10 năm 2020 và chịu lãi suất 9,2%/năm áp dụng cho hai kỳ tính lãi đầu tiên. Mỗi kỳ tính lãi sau, lãi suất năm được tính bằng lãi suất trung bình cộng của các mức lãi suất tiền gửi cá nhân (trả lãi sau) kỳ hạn 12 tháng bằng đồng Việt Nam do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam công bố vào kỳ tính lãi đó cộng với 3,25%/năm.

Tài sản đảm bảo cho loại trái phiếu này bao gồm tất cả các tài sản, quyền và lợi ích của Công ty Vinpearl liên quan đến Dự án Công viên Văn hoá và Du lịch sinh thái Vinpearlland (ngoại trừ khu mô hình Chùa Việt).

**25. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN**

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

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

## 26. VỐN CHỦ SỞ HỮU

### 26.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Đơn vị tính: VND		
	Vốn cổ phần đã phát hành	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</b>			
Vào ngày 1 tháng 1 năm 2017	2.000.000.000.000	3.429.835.390.784	5.429.835.390.784
- Lợi nhuận thuần trong kỳ (Chưa kiểm toán)	-	708.925.000.652	708.925.000.652
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 (Chưa kiểm toán)	<u>2.000.000.000.000</u>	<u>4.138.760.391.436</u>	<u>6.138.760.391.436</u>
<b>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</b>			
Vào ngày 1 tháng 1 năm 2018	2.000.000.000.000	5.242.248.222.779	7.242.248.222.779
- Phát hành cổ phần phổ thông (i)	12.000.000.000.000	-	12.000.000.000.000
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu (i)	4.000.000.000.000	(4.000.000.000.000)	-
- Phát hành cổ phần phổ thông để nhận sáp nhập công ty (i)	10.365.000.000.000	-	10.365.000.000.000
- Tăng do nhận sáp nhập công ty trong kỳ (Thuyết minh số 4)	-	438.685.101.112	438.685.101.112
- Chia cổ tức bằng tiền (i)	-	(900.000.000.000)	(900.000.000.000)
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	7.103.388.753.810	7.103.388.753.810
- Chia tách công ty (ii)	(1.568.884.500.000)	-	(1.568.884.500.000)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2018	<u>26.796.115.500.000</u>	<u>7.884.322.077.701</u>	<u>34.680.437.577.701</u>

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

- ▶ Chào bán cổ phần riêng lẻ với số lượng 1.200.000.000 cổ phần và giá phát hành 10.000 VND/cổ phần. Việc chào bán cổ phần riêng lẻ này làm tăng vốn cổ phần của Công ty thêm 12.000 tỷ VND;
- ▶ Phát hành cổ phần để chi trả cổ tức cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 1.000:2.000 (mỗi cổ đông hiện hữu sở hữu 1.000 cổ phần được nhận cổ tức bằng 2.000 cổ phần). Theo đó, số lượng cổ phần được Công ty phát hành thêm là 400.000.000 cổ phần với mệnh giá 10.000 VND/cổ phần. Việc phát hành thêm cổ phần để chi trả cổ tức này làm tăng vốn cổ phần của Công ty thêm 4.000 tỷ VND;

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

**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: (tiếp theo)

- ▶ Thông qua việc nhận sáp nhập Công ty Tân Liên Phát và Công ty Quản lý Vinhomes như trình bày tại Thuyết minh số 4, theo đó, làm tăng vốn cổ phần của Công ty thêm 10.365 tỷ VND; và
- ▶ Thông qua việc trả cổ tức bằng tiền mặt với tổng số tiền là 900 tỷ VND cho các cổ đông phổ thông với tỷ lệ chi trả cổ tức là 45% tương ứng với 4.500 VND/cổ phần.

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

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

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

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

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

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

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

**26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 (Chưa kiểm toán)</i>
<b>Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu</b>		
Số đầu kỳ	2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
Chào bán cổ phần riêng lẻ	12.000.000.000.000	-
Phát hành cổ phần để chi trả cổ tức	4.000.000.000.000	-
Phát hành cổ phần để hoán đổi theo Hợp đồng Sáp nhập	10.365.000.000.000	-
Chia tách công ty	<u>(1.568.884.500.000)</u>	<u>-</u>
Số cuối kỳ	<u>26.796.115.500.000</u>	<u>2.000.000.000.000</u>

**26.3 Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi**

	<i>Đơn vị tính: Cổ phiếu</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	2.679.611.550	200.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	2.679.611.550	200.000.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	2.679.611.550	200.000.000
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	2.679.611.550	200.000.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	2.679.611.550	200.000.000
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-

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

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

**27. DOANH THU**

**27.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 (Chưa kiểm toán)</i>
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>7.283.602.034.005</b>	<b>3.609.439.159.737</b>
Trong đó:		
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	6.612.178.187.328	3.509.576.441.617
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	414.604.812.641	-
Doanh thu cho thuê và cung cấp các dịch vụ khác	198.407.004.367	85.369.167.120
Doanh thu khác	58.412.029.669	14.493.551.000
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>7.283.602.034.005</b>	<b>3.609.439.159.737</b>
Trong đó:		
Doanh thu đối với bên khác	6.837.550.029.216	3.551.417.857.111
Doanh thu đối với bên liên quan	446.052.004.789	58.021.302.626

**27.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 (Chưa kiểm toán)</i>
Thu nhập từ hợp đồng hợp tác kinh doanh Cổ tức được chia	5.711.531.544.942	-
Lãi tiền gửi, đặt cọc và cho vay	2.268.590.960.000	-
Lãi từ giao dịch sáp nhập công ty con (Thuyết minh số 4)	414.046.951.416	3.852.823.230
Doanh thu tài chính khác	64.316.597.941	-
	104.968.947	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>8.458.591.023.246</b>	<b>3.852.823.230</b>



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

**27. DOANH THU** (tiếp theo)

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 (Chưa kiểm toán)</i>
Thu nhập từ cho thuê bất động sản đầu tư	65.908.131.742	29.728.408.080
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ	(58.276.315.718)	(28.217.235.203)

**28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 (Chưa kiểm toán)</i>
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	4.660.975.279.250	1.898.969.728.689
Giá vốn dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	392.748.452.966	-
Giá vốn từ việc cho thuê và chi phí từ việc cho thuê và các chi phí liên quan	212.497.320.428	85.117.698.550
Giá vốn khác	26.520.321.370	13.436.335.608
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>5.292.741.374.014</u></b>	<b><u>1.997.523.762.847</u></b>

**29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 (Chưa kiểm toán)</i>
Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	1.627.654.368.100	321.277.379.880
Chi phí tài chính khác	3.859.113.454	152.809.050
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.631.513.481.554</u></b>	<b><u>321.430.188.930</u></b>

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

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 (Chưa kiểm toán)</i>
<b>Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí hoa hồng môi giới	247.297.682.187	101.447.273.164
Chi phí nhân viên	34.651.830.101	-
Phí thuê mặt bằng kinh doanh	24.395.832.933	-
Phí tư vấn cho các căn hộ và biệt thự bàn giao	-	148.257.924.590
Phí sử dụng thương hiệu Vinhomes	-	36.985.162.690
Chi phí bán hàng khác	42.928.988.025	29.771.118.375
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>349.274.333.246</u></b>	<b><u>316.461.478.819</u></b>
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	156.931.263.648	93.478.604.806
Chi phí nhân viên	40.032.690.622	1.606.489.025
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.320.023.189	16.639.461
Chi phí dự phòng	954.385.351	2.311.994.084
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	1.896.128.390	5.278.931.266
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>203.134.491.200</u></b>	<b><u>102.692.658.642</u></b>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 (Chưa kiểm toán)</i>
Chi phí phát triển bất động sản để bán	2.988.693.097.932	1.231.231.672.936
Chi phí dịch vụ mua ngoài	956.868.686.792	485.618.438.993
Chi phí nhân công	149.563.117.247	1.672.781.737
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định	52.541.262.039	25.669.669.915
Chi phí khác	25.201.853.132	4.747.280.974
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>4.172.868.017.142</u></b>	<b><u>1.748.939.844.555</u></b>

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

### 32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

#### 32.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 (Chưa kiểm toán)</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	1.267.880.388.762	178.130.961.990
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(59.232.596.841)	(405.000.000)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.208.647.791.921</u></b>	<b><u>177.725.961.990</u></b>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 (Chưa kiểm toán)</i>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>8.312.036.545.731</b>	<b>886.650.962.642</b>
Thuế TNDN tính theo thuế suất của Công ty	1.662.407.309.146	177.330.192.528
<i>Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) chi phí thuế TNDN:</i>		
Chi phí không được khấu trừ thuế khác	1.877.129.880	395.769.462
Cổ tức được chia	(453.718.192.000)	-
Lỗi năm trước chuyển sang	(1.918.455.105)	-
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b><u>1.208.647.791.921</u></b>	<b><u>177.725.961.990</u></b>

#### 32.2 Thuế TNDN hiện hành

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

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

**32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**32.3 Thuế TNDN hoãn lại**

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

Đơn vị tính: VND

	Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 (Chưa kiểm toán)
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>				
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	59.232.596.841	-	59.232.596.841	-
Chi phí trích trước và doanh thu chưa thực hiện	13.313.977.949	4.861.424.576	-	405.000.000
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại thuần</b>	<b>72.546.574.790</b>	<b>4.861.424.576</b>		
<b>Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng giữa niên độ</b>			<b>59.232.596.841</b>	<b>405.000.000</b>

**Lỗi chuyển sang từ năm trước**

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 293.996.512.996 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 303.588.788.521 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Đơn vị tính: VND

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế	Đã chuyển lỗ đến ngày 30 tháng 6 năm 2018	Chưa chuyển lỗ tại ngày 30 tháng 6 năm 2018
2016	2021	319.652.511.822	(25.655.998.826)	293.996.512.996
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>319.652.511.822</b>	<b>(25.655.998.826)</b>	<b>293.996.512.996</b>

Lỗ lũy kế còn lại của Công ty là lỗ phát sinh từ hoạt động khác. Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ lũy kế còn lại này do không thể dự tính được lợi nhuận trong tương lai tại thời điểm này.



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

B09a-DN

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

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

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 (Chưa kiểm toán)</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i>
Công ty Hoàng Gia	Công ty trong cùng Tập đoàn. Công ty con từ ngày 27 tháng 2 năm 2018	Nhận gốc vay Trả gốc vay Lãi vay phải trả Chuyển tiền cho mục đích mua cổ phần Nhận cổ phần chuyển nhượng	(3.750.000.000.000) 2.050.000.000.000 (84.798.097.413) -	- -	- -
Công ty Cổ phần Bất động sản Xavinco ("Công ty Xavinco")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận gốc vay Trả gốc vay	(759.500.000.000) 45.500.000.000	(970.000.000.000) 20.000.000.000	(970.000.000.000) 20.000.000.000
Công ty TNHH Xalivico ("Công ty Xalivico")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận gốc vay Trả gốc vay	(254.000.000.000) 4.000.000.000	(255.000.000.000) -	(255.000.000.000) -
Công ty Metropolis Hà Nội	Công ty trong cùng Tập đoàn. Công ty con từ ngày 28 tháng 2 năm 2018	Nhận gốc vay Trả gốc vay	(610.000.000.000) 88.000.000.000	(700.000.000.000) -	(700.000.000.000) 60.000.000.000
Công ty Cần Giờ	Công ty trong cùng Tập đoàn. Công ty con từ ngày 1 tháng 2 năm 2018	Nhận gốc vay Trả gốc vay Lãi vay phải trả Lãi vay đã trả	(160.000.000.000) 377.100.000.000 (203.724.942.468) 12.100.000.000	(1.630.000.000.000) -	(1.630.000.000.000) -
Công ty Tây Hà Nội	Công ty con từ ngày 8 tháng 5 năm 2018	Nhận đặt cọc hoạt động đầu tư chuyển nhượng cổ phần	(9.000.000.000.000)	-	-

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

B09a-DN

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

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

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i>
Công ty TNHH Phát triển Công Viên Trung Tâm ("Công ty Công Viên Trung Tâm")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận gốc vay Trả gốc vay Lãi vay phải trả	(635.000.000.000) 1.170.000.000.000 (56.921.217.661)	(450.000.000.000) - (4.112.500.000)
Công ty Vicentra (trước ngày sáp nhập vào Công ty Thiên Niên Kỳ tại ngày 1 tháng 6 năm 2018)	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay phải thu Thu hồi khoản cho vay Nhận gốc vay Trả gốc vay Đặt cọc cho mục đích đầu tư Chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác kinh doanh phải thu Chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác kinh doanh đã thu Lãi vay đã trả Thu hộ thanh lý hợp đồng mua bán phải trả Thu hộ thanh lý hợp đồng mua bán đã trả	2.000.000.000.000 (2.000.000.000.000) (6.165.000.000.000) 4.429.224.109.589 1.300.000.000.000 2.886.282.950.000 (1.317.928.594.000) 53.610.277.777 (277.009.389.260) 280.970.000.633	- - - - - - - - - -
Công ty Thiên Niên Kỳ	Công ty con	Chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác kinh doanh đã thu Cho vay phải thu Nhận gốc vay Trả gốc vay Thu hồi đặt cọc cho mục đích đầu tư	(372.000.000.000) 165.000.000.000 (100.000.000.000) 1.835.775.890.411 (1.300.000.000.000)	- - - - -
Công ty TNHH MTV Thương mại Đầu tư và Phát triển Thời Đại	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc cho mục đích đầu tư và mua cổ phần Thu hồi đặt cọc cho mục đích đầu tư	200.000.000.000 (200.000.000.000)	- -

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

B09a-DN

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

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2018	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 (Chưa kiểm toán)	Đơn vị tính: VND
Công ty ĐTDH Berjaya	Công ty con từ ngày 8 tháng 2 năm 2018	Nhận gốc vay Trả gốc vay Lãi vay phải trả Lãi vay đã trả	(17.554.000.000.000) 11.926.000.000.000 (412.186.782.340) 324.272.681.884	- - - -	- - - -
Công ty TTTC Berjaya	Công ty con từ ngày 7 tháng 3 năm 2018	Nhận gốc vay Trả gốc vay	(2.030.000.000.000) 5.000.000.000	- -	- -
Công ty Prime Land	Công ty con	Nhận gốc vay Trả gốc vay	(215.000.000.000) 544.000.000.000	- -	- -
Công ty Đô thị Gia Lâm	Công ty con	Nhận gốc vay Trả gốc vay Lãi vay phải trả	(17.280.000.000.000) 3.176.000.000.000 (203.002.541.858)	- - -	- - -
Công ty TNHH MTV Vinschool ("Công ty Vinschool")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Tiền chuyển nhượng tài sản phải thu Tiền chuyển nhượng tài sản đã thu Nhận đặt cọc chuyển nhượng tài sản	914.441.049.922 (914.441.049.922) (200.000.000.000)	- - -	- - -



## Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2018	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 (Chưa kiểm toán)	Đơn vị tính: VND
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec ("Công ty Vinmec")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc chuyển nhượng tài sản Thu hồi khoản cho vay	(200.000.000.000) (170.000.000.000)	- -	- -
Công ty Vincommerce	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận gốc vay Trả gốc vay Chuyển nhượng cổ phần đầu tư phải trả Chuyển nhượng cổ phần đầu tư đã trả Chi phí mua hàng hóa phải trả Chi phí mua hàng hóa đã trả	(3.280.000.000.000) 3.280.000.000.000 (2.000.000.000.000) 2.000.000.000.000 (1.081.979.921.549) 618.859.694.330	- - - - - - (464.767.782.369) 440.475.882.946	- - - - - -
Công ty TNHH Sản xuất và Kinh doanh Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận gốc vay Trả gốc vay	(1.714.000.000.000) 1.714.000.000.000	- -	- -
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận gốc vay Trả gốc vay	(590.000.000.000) 590.000.000.000	(180.000.000.000)	(180.000.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc ("Công ty Du lịch Phú Quốc")	Công ty liên kết của Công ty mẹ	Trả gốc vay Lãi vay phải trả Lãi vay đã trả	- - 148.701.749.999	257.000.000.000 (69.117.027.778)	- -
Công ty Sinh Thái	Công ty con	Nhận gốc vay Trả gốc vay Cổ tức phải thu Nhận cổ tức bằng tiền	(14.280.000.000.000) 14.585.000.000.000 (392.720.000.000) 392.720.000.000	(700.000.000.000)	(700.000.000.000)

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

B09a-DN

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

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

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 (Chưa kiểm toán)</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i>
Công ty Phú Gia	Công ty con	Nhận gốc vay Trả gốc vay	387.000.000.000	(397.000.000.000)	-
Công ty Sài Đồng	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc cho mục đích đầu tư và mua cổ phần Phí dịch vụ điện nước phải trả Phí dịch vụ điện nước đã trả Trả gốc vay	200.257.600.000 (186.880.810.558) 168.392.321.420	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long ("Công ty BĐS Thăng Long")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay phải thu	70.000.000.000	405.844.385.803	-
Công ty Ngôi sao Phương Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả gốc vay Lãi vay đã trả Lãi vay phải trả	510.000.000.000 81.098.422.223 (1.356.250.000)	5.000.000.000	- (21.228.336.111)
Công ty Tân Liên Phát (trước ngày sáp nhập vào Công ty tại ngày 1 tháng 2 năm 2018)	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả gốc vay Cho vay phải thu Thu hồi khoản cho vay	3.000.000.000.000 (200.000.000.000)	900.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Mễ Trì (trước ngày sáp nhập vào Công ty tại ngày 12 tháng 4 năm 2018)	Công ty con	Đầu tư vào công ty con Nhận gốc vay Trả gốc vay	(3.590.000.000.000) 670.000.000.000	2.623.764.000.000 (40.000.000.000)	-

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

B09a-DN

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

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2018	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 (Chưa kiểm toán)	Đơn vị tính: VND
Bà Hoàng Bạch Dương	Chủ tịch Hội đồng thành viên của công ty con	Đặt cọc cho mục đích nhận chuyển nhượng cổ phần	1.104.000.000.000	-	-
Quý Thiện Tâm	Tổ chức cùng chủ sở hữu	Thu hồi tiền đặt cọc	(1.104.000.000.000)	-	-
Công ty Đầu tư Việt Nam	Công ty con	Nhận lại tiền ứng trước cho mục đích từ thiện	(91.382.084.246)	-	-
		Lãi vay đã trả	200.000.000.000	-	-

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

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

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

Số dư các khoản phải thu, phải trả (ngoại trừ các khoản vay và cho vay) tại ngày 30 tháng 6 năm 2018 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2018, Công ty chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty (31 tháng 12 năm 2017: Không). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó đang hoạt động.

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

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

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

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

			<i>Đơn vị tính: VND</i>	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
<b><i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i></b> (Thuyết minh số 7.1)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu phí quản lý Chuyển nhượng cổ phần phải thu	15.543.897.237	-
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu phí quản lý tư vấn bán hàng và dịch vụ quản lý khác	64.667.175.755	-
Công ty Ngôi sao Phương Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chuyển nhượng cổ phần phải thu	-	32.665.960.000
Công ty Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ doanh thu chia sẻ từ dịch vụ giáo dục và các dịch vụ liên quan	16.627.279.061	6.025.154.038
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác	57.214.816.784	8.540.717.820
			<b>154.053.168.837</b>	<b>9.869.483.613.336</b>
<b><i>Trả trước cho người bán ngắn hạn</i></b> (Thuyết minh số 7.2)				
Công ty Vincommerce	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước tiền mua hàng hóa	81.404.199.483	-
Quý Thiện Tâm	Tổ chức cùng chủ sở hữu	Ứng trước chi phí từ thiện	1.066.579.317	92.448.663.563
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Trả trước khác cho người bán	7.616.807.475	-
			<b>90.087.586.275</b>	<b>92.448.663.563</b>

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

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

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

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

			<i>Đơn vị tính: VND</i>	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
<b><i>Phải thu ngắn hạn khác</i></b> (Thuyết minh số 9)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích đầu tư	7.900.000.000.000	-
		Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác kinh doanh	2.328.345.756.593	-
		Phải thu theo chương trình quản lý tiền tập trung	510.833.231.495	53.070.861.526
		Lãi vay phải thu	17.125.239.024	-
		Phải thu khác	112.522.151.852	-
Công Ty Thiên Niên Kỹ	Công ty con	Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác kinh doanh	1.196.354.356.000	-
		Cổ tức phải thu	14.000.000.000	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác	26.347.998.872	474.953.928
			<b>12.105.528.733.836</b>	<b>53.545.815.454</b>
<b><i>Tài sản ngắn hạn khác</i></b> (Thuyết minh số 13)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích đầu tư và mua cổ phần	3.315.029.000.000	-
Công ty Sài Đồng	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc cho mục đích đầu tư và mua cổ phần	200.257.600.000	-
Công ty Hoàng Gia	Công ty con	Đặt cọc cho mục đích đầu tư và mua cổ phần	31.800.000.000	-
			<b>3.547.086.600.000</b>	<b>-</b>
<b><i>Tài sản dài hạn khác</i></b> (Thuyết minh số 13)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích đầu tư và mua cổ phần	766.000.000.000	-
			<b>766.000.000.000</b>	<b>-</b>

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

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

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

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

			<i>Đơn vị tính: VND</i>	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
<b>Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 19.1)</b>				
Công ty Vincommerce	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả về mua hàng hoá	77.790.615.356	-
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phí dịch vụ quản lý chung phải trả	58.991.673.640	-
Công ty Xây dựng Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ xây dựng phải trả	26.999.470.172	-
Công ty Cần Giờ	Công ty con	Chuyển nhượng cổ phần phải trả	-	81.743.910.000
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải trả phí dịch vụ	50.526.099.787	29.203.998.170
			<b>214.307.858.955</b>	<b>110.947.908.170</b>

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

Công ty Du lịch Phú Quốc	Công ty liên kết của công ty mẹ	Lãi vay phải trả	-	148.701.749.999
Công ty Ngôi sao Phương Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	-	79.742.172.223
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Lãi vay phải trả	-	64.190.805.600
Công ty Đô thị Gia Lâm	Công ty con	Lãi vay phải trả	226.250.458.525	-
Công ty Cần Giờ	Công ty con	Lãi vay phải trả	210.995.275.801	-
Công ty ĐTĐH Berjaya	Công ty con	Lãi vay phải trả	97.436.322.678	-
Công ty Hoàng Gia	Công ty con	Lãi vay phải trả	92.413.181.125	-
Công ty Công Viên Trung Tâm	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	77.202.831.056	-
Công ty Vicentra	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	-	50.854.999.999
Công ty Xavinco	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	77.615.498.099	47.825.361.113
Các công ty khác trong Tập đoàn		Chi phí phải trả ngắn hạn khác	100.873.008.799	115.240.416.678
			<b>882.786.576.083</b>	<b>506.555.505.612</b>

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

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

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

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

*Đơn vị tính: VND*

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
<b>Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 23)</b>				
Công ty Tây Hà Nội	Công ty con	Nhận đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	9.000.000.000.000	-
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác kinh doanh	1.571.000.000.000	-
		Phải trả thu hộ phí gửi xe vận hành	1.973.343.739	-
Công ty Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc chuyển nhượng dự án	200.000.000.000	-
Công ty Vinmec	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc chuyển nhượng dự án	200.000.000.000	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải trả khác	133.627.263.372	305.548.816
			<b>11.106.600.607.111</b>	<b>305.548.816</b>

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số dư vay VND</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Công ty Thiên Niên Kỳ	Công ty con	165.000.000.000	8%	Tháng 6 năm 2019	Không có
Công ty BĐS Thăng Long	Công ty trong cùng Tập đoàn	70.000.000.000	8%	Tháng 1 năm 2019	Không có
		<b>235.000.000.000</b>			

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

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

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

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

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số dư vay VND</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Công ty Xây dựng Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	1.560.000.000.000	8%	Tháng 5 năm 2019	Không có
Công ty Hoàng Gia	Công ty con	1.700.000.000.000 140.000.000.000	8% 8%	Tháng 10 năm 2018 Tháng 4 năm 2019	Không có Không có
Công ty Xavinco	Công ty trong cùng Tập đoàn	714.000.000.000	8%	Tháng 7 năm 2018	Không có
Công ty Xalivico	Công ty trong cùng Tập đoàn	250.000.000.000	8%	Tháng 8 năm 2018	Không có
Công ty Metropolis Hà Nội	Công ty con	522.000.000.000	8%	Tháng 3 năm 2019	Không có
Công ty Cần Giờ	Công ty con	160.000.000.000 5.620.900.000.000	8% 8%	Tháng 4 năm 2019 Tháng 4 năm 2019	Không có Không có
Công ty Công Viên Trung Tâm	Công ty trong cùng Tập đoàn	30.000.000.000 1.065.000.000.000	8% 8%	Tháng 4 năm 2019 Tháng 1 năm 2019	Không có Không có
Công ty Đô thị Gia Lâm	Công ty con	14.154.000.000.000 40.000.000.000	8% 8%	Tháng 4 năm 2019 Tháng 7 năm 2018	Không có Không có
Công ty ĐTĐH Berjaya	Công ty con	10.000.000.000.000 1.978.000.000.000 154.000.000.000	8% 8% 8%	Tháng 5 năm 2019 Tháng 1 năm 2019 Tháng 5 năm 2019	Không có Không có Không có
Công ty TTTC Berjaya	Công ty con	2.025.000.000.000	8%	Tháng 5 năm 2019	Không có
Công ty Tây Tăng Long	Công ty con	250.900.000.000	8%	Tháng 7 năm 2018	Không có
		<b>40.363.800.000.000</b>			



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

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

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số dư vay VND</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	1.500.000.000.000	7%	Tháng 12 năm 2018	Không có
Công ty Cổ phần Mễ Trì	Công ty con	1.025.000.000.000	7%	Tháng 6 năm 2018	Không có
Công ty Vicentra	Công ty trong cùng Tập đoàn	860.000.000.000	7%	Tháng 7 năm 2018	Không có
Công ty Xavinco	Công ty trong cùng Tập đoàn	767.000.000.000	7%	Tháng 4 năm 2018	Không có
Công ty Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	735.000.000.000	7%	Tháng 8 năm 2018	Không có
Công ty Metropolis Hà Nội	Công ty con từ ngày 28 tháng 2 năm 2018	620.000.000.000	7%	Tháng 4 năm 2018	Không có
Công ty Ngôi sao Phương Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	510.000.000.000	7%	Tháng 2 năm 2018	Không có
Công ty Hoàng Gia	Công ty con từ ngày 28 tháng 2 năm 2018	420.000.000.000	7%	Tháng 10 năm 2018	Không có
Công ty Phú Gia	Công ty con	387.000.000.000	7%	Tháng 4 năm 2018	Không có
Công ty Sinh Thái	Công ty con	305.000.000.000	7%	Tháng 6 năm 2018	Không có
Công ty Xalivico	Công ty trong cùng Tập đoàn	254.000.000.000	7%	Tháng 4 năm 2018	Không có
Công ty Công Viên Trung Tâm	Công ty trong cùng Tập đoàn	240.000.000.000	7%	Tháng 5 năm 2018	Không có
		<b><u>7.623.000.000.000</u></b>			

**33.5 Các giao dịch với các bên liên quan khác**

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 (Chưa kiểm toán)</i>
Lương	7.298.601.654	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>7.298.601.654</u></b>	<b><u>-</u></b>

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

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

### 34. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

#### Cam kết thuê hoạt động

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
Đến 1 năm	311.480.875.689	16.624.993.623
Trên 1 đến 5 năm	106.608.176.077	66.499.974.492
Trên 5 năm	744.912.805.415	631.032.868.836
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.163.001.857.181</u></b>	<b><u>714.157.836.951</u></b>

#### Cam kết cho thuê hoạt động

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
Đến 1 năm	160.742.159.017	25.167.991.385
Trên 1 đến 5 năm	7.171.220.653	16.550.479.044
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>167.913.379.670</u></b>	<b><u>41.718.470.429</u></b>

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

Công ty đã ký kết một số hợp đồng liên quan đến việc triển khai các dự án bất động sản, bao gồm: Dự án Vinhomes Central Park, Dự án Vinhomes Green Bay và Dự án Vinhomes Thăng Long. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 30 tháng 6 năm 2018 ước tính là 2.903 tỷ VND.

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

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

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

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

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

Như đã trình bày ở Thuyết minh số 13, vào ngày 20 tháng 3 năm 2018, Công ty đã ký kết với Tập đoàn Vingroup - Công ty CP, công ty mẹ, để nhận chuyển nhượng cổ phần của hai công ty con trong cùng Tập đoàn, với tổng giá phí là 1.870 tỷ VND. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2018, Công ty còn phải thanh toán tối đa là 1.570 tỷ VND cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP. Các Hợp đồng chuyển nhượng sẽ được hoàn tất sau khi các điều kiện tiên quyết được nêu trong các Hợp đồng này được hoàn thành.

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

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

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

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

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

**35. CHI TIẾT BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 (Chưa kiểm toán)</i>
<i>Mã số 05 – Lãi từ hoạt động đầu tư</i>		
Thu nhập từ hợp đồng hợp tác kinh doanh (Thuyết minh số 27.2)	5.711.531.544.942	-
Cổ tức được chia (Thuyết minh số 27.2)	2.268.590.960.000	-
Lãi tiền gửi và cho vay (Thuyết minh số 27.2)	414.046.951.416	3.852.823.230
Lãi từ giao dịch sáp nhập công ty con (Thuyết minh số 27.2)	64.316.597.941	-
Lãi thanh lý tài sản cố định	53.418.060.817	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>8.511.904.115.116</b>	<b>3.852.823.230</b>
<i>Mã số 16 – Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh</i>		
Tiền thu từ sáp nhập	674.824.276.752	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>674.824.276.752</b>	-
<i>Mã số 23 – Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác</i>		
Tiền chi cho vay	(3.035.000.000.000)	-
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn trên 3 tháng	(178.124.469.422)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>(3.213.124.469.422)</b>	-
<i>Mã số 25 – Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</i>		
Tiền chi mua công ty con mới	(30.333.660.677.437)	(4.576.946.726.500)
Chuyển tiền hợp tác kinh doanh	(13.200.000.000.000)	-
Đặt cọc để mua cổ phiếu của các đơn vị khác	(6.179.195.508.431)	-
Đặt cọc mua dự án	(1.555.000.000.000)	-
Tiền chi trả cổ tức cho cổ đông cũ của Công ty Quản lý Vinhomes trước sáp nhập	(934.675.000.000)	-
Đặt cọc để hợp tác phát triển dự án	(817.500.000.000)	-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	(117.000.000.000)	(23.640.000.000)
Mua thêm cổ phần của các công ty con hiện hữu	(54.043.200.000)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>(53.191.074.385.868)</b>	<b>(4.600.586.726.500)</b>
<i>Mã số 26 – Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</i>		
Tiền thu do nhượng bán các khoản đầu tư vào công ty con và các khoản đầu tư khác sau khi trừ chi phí chuyển nhượng	15.423.728.936.678	6.408.829.200
Nhận đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng khoản đầu tư vào công ty con và tài sản dài hạn khác	9.400.000.000.000	-
Thu lại tiền đặt cọc cho mục đích phát triển các dự án bất động sản tiềm năng	1.300.000.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>26.123.728.936.678</b>	<b>6.408.829.200</b>

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

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

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

Vào ngày 2 tháng 7 năm 2018, Công ty đã hoàn tất việc mua 98% cổ phần trong một công ty có dự án sân golf từ các đối tác cá nhân với giá chuyển nhượng là 1.180,9 tỷ VND. Theo đó, Công ty này trở thành công ty con của Công ty.

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

Vào ngày 30 tháng 7 năm 2018, Hội đồng Quản trị của Công ty đã thông qua phương án trả cổ tức bằng cổ phiếu. Theo đó, Công ty dự kiến phát hành gần 670 triệu cổ phiếu mới để trả cổ tức thông qua phương thức thực hiện quyền. Tỷ lệ thực hiện quyền là 1000:250 cho các cổ đông hiện hữu tại ngày chốt danh sách (mỗi cổ đông hiện hữu sở hữu 1000 cổ phần được nhận cổ tức bằng 250 cổ phần).

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

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



Phùng Thị Bích Hồng  
Người lập

Bùi Thị Hà  
Kế toán trưởng



Lê Thị Hải Yến  
Giám đốc tài chính

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2018

**CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES**

Số : 2908/2018/CV-VH

V/v: Giải trình chênh lệch báo cáo tài  
chính KT riêng và hợp nhất 6 tháng năm  
2018**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

Độc lập – Tự do – Hạnh Phúc

2018

Hà Nội, ngày 29 tháng 08 năm 2018

**GIẢI TRÌNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN RIÊNG, HỢP NHẤT  
CHO GIAI ĐOẠN 6 THÁNG NĂM 2018****Kính gửi :**

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

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

Đơn vị tính: Đồng

Chỉ tiêu	6 tháng năm 2018 (đã kiểm toán)	6 tháng năm 2017 (chưa kiểm toán)	Chênh lệch	Tỷ lệ
Lợi nhuận sau thuế TNDN - Báo cáo riêng	7.103.388.753.810	708.925.000.652	6.394.463.753.158	902%
Lợi nhuận sau thuế TNDN - Báo cáo hợp nhất	8.156.787.911.247	1.068.416.354.676	7.088.371.556.571	663%

- Lợi nhuận sau thuế TNDN theo báo cáo riêng kiểm toán của Công ty Vinhomes lũy kế 6 tháng năm 2018 tăng 902% so với lũy kế 6 tháng năm 2017 chủ yếu là do năm 2018 Công ty Vinhomes nhận sáp nhập ba công ty mới là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát, Công ty Cổ phần Kinh doanh và Quản lý Bất động sản Vinhomes, Công ty TNHH Phát triển thể thao và giải trí Mễ Trì. Theo đó các dự án bất động sản thuộc các công ty này trở thành các dự án của Công ty Vinhomes, các dự án bao gồm: Vinhomes Central Park, Vinhomes Riverside, Vinhomes Greenbay, Vinhomes Thăng Long, dẫn tới doanh thu (chủ yếu là doanh thu từ chuyển nhượng Bất động sản) cùng lợi nhuận tăng mạnh so với cùng kỳ năm trước. Cụ thể, doanh thu chuyển nhượng bất động sản từ thời điểm nhận sáp nhập đến ngày 30 tháng 6 năm 2018 của các dự án bất động sản lần lượt là: 4.857 tỷ (dự án Vinhomes Central Park), 574 tỷ (dự án Vinhomes



Riverside), 503 tỷ (dự án Vinhomes Greenbay), 499 tỷ (dự án Vinhomes Thăng Long), 26 tỷ (một dự án bất động sản khác) và doanh thu chuyển nhượng bất động sản 6 tháng đầu năm 2018 của dự án Vinhomes Times City là 154 tỷ.

Ngoài ra, Công ty Vinhomes cũng phát sinh thêm thu nhập từ hoạt động hợp tác kinh doanh các dự án Vinhomes The Harmony, Vinhomes Golden River, Vinhomes Imperia và Vinhomes Dragon Bay với tổng thu nhập từ việc hợp tác kinh doanh đạt 5.712 tỷ, trong đó thu nhập từ hợp tác dự án Vinhomes Golden River đạt 2.886 tỷ, từ dự án Vinhomes The Harmony đạt 1.925 tỷ, và từ hai dự án còn lại đạt 901 tỷ.

- Lợi nhuận sau thuế TNDN theo báo cáo hợp nhất kiểm toán của Công ty Vinhomes lũy kế 6 tháng năm 2018 tăng 663% so với lũy kế 6 tháng năm 2017 chủ yếu cũng do nguyên nhân trên. Đồng thời, trong năm 2018 Công ty Vinhomes đã mua thêm các công ty con mới là chủ đầu tư của các dự án bất động sản, trong đó dự án Vinhomes Golden River đã phát sinh doanh thu từ chuyển nhượng Bất động sản. Ngoài ra, Công ty Vinhomes phát sinh thu nhập 1.036 tỷ từ việc thanh lý khoản đầu tư vào một công ty con. Do đó, lợi nhuận sau thuế TNDN của Công ty Vinhomes lũy kế 6 tháng năm 2018 tăng mạnh so với cùng kỳ năm trước.

*Va*  
CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES  
  
*Yen*  
**Lê Thị Hải Yến**  
**Giám đốc tài chính**

VINHOMES  
★  
1971

*[Handwritten mark]*