

Công ty Cổ phần Vinhomes

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Quý II năm 2019

Công ty Cổ phần Vinhomes

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	4 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	8 - 9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	10 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	13 - 58

Công ty Cổ phần Vinhomes

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Vinhomes (“Công ty”), tên trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội, là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0103022741, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 6 tháng 3 năm 2008 và được cấp lại Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0102671977 vào ngày 5 tháng 8 năm 2010. Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 19 được cấp ngày 2 tháng 2 năm 2018, Công ty được đổi tên thành Công ty Cổ phần Vinhomes. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 28, được cấp ngày 28 tháng 6 năm 2019.

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, cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, dịch vụ tư vấn, thiết kế, giám sát và quản lý xây dựng.

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Bà Nguyễn Diệu Linh	Chủ tịch
Ông Nguyễn Việt Quang	Thành viên
Bà Cao Thị Hà An	Thành viên
Ông Varun Kapur	Thành viên độc lập
Ông Mueen Uddeen	Thành viên độc lập

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
Bà Đoàn Thị Thu Mai	Thành viên
Bà Lê Thị Duyên	Thành viên

Công ty Cổ phần Vinhomes

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:

Ông Phạm Thiều Hoa	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 18 tháng 5 năm 2019
Bà Lưu Thị Ánh Xuân	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 18 tháng 5 năm 2019
Bà Đào Thị Thiên Hương	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 18 tháng 5 năm 2019
Ông Douglas John Farrell	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 15 tháng 7 năm 2019
Bà Nguyễn Ngọc Thúy Linh	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Đức Quang	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Phí Thị Thực Nga	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Văn Trai	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Phạm Văn Khương	Phó Tổng Giám đốc	

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty

- ▶ từ ngày 1 tháng 1 năm 2019 đến ngày 5 tháng 3 năm 2019 là Bà Nguyễn Diệu Linh, Tổng Giám đốc, Ông Nguyễn Văn Trai, Phó Tổng Giám đốc và Ông Phạm Nhật Vượng, Chủ tịch Hội đồng Quản trị;
- ▶ từ ngày 6 tháng 3 năm 2019 đến ngày 19 tháng 5 năm 2019 là Bà Nguyễn Diệu Linh, Chủ tịch Hội đồng Quản trị, Bà Lưu Thị Ánh Xuân, Tổng Giám đốc và Ông Nguyễn Văn Trai, Phó Tổng Giám đốc;
- ▶ từ ngày 20 tháng 5 năm 2019 đến ngày 27 tháng 6 năm 2019 là Bà Nguyễn Diệu Linh – Chủ tịch Hội đồng Quản trị, Ông Phạm Thiều Hoa – Tổng Giám đốc và Ông Nguyễn Văn Trai – Phó Tổng Giám đốc;
- ▶ từ ngày 28 tháng 6 năm 2019 đến ngày báo cáo này là Bà Nguyễn Diệu Linh – Chủ tịch Hội đồng Quản trị, Ông Phạm Thiều Hoa – Tổng Giám đốc, Ông Nguyễn Văn Trai – Phó Tổng Giám đốc và Ông Phạm Văn Khương – Phó Tổng Giám đốc.

Bà Lê Thị Hải Yến, Giám đốc Tài chính Kế toán, được người đại diện theo pháp luật của Công ty ủy quyền ký báo cáo tài chính của Công ty theo Giấy ủy quyền số 064/2019/GUQ-TGD-VH ngày 26 tháng 7 năm 2019.

Công ty Cổ phần Vinhomes

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con vào ngày 30 tháng 6 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Lê Thị Hải Yến
Giám đốc Tài chính Kế toán

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 7 năm 2019

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
ngày 30 tháng 6 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		102.620.512.003.622	91.202.543.545.647
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	14.035.726.372.516	3.515.372.453.072
111	1. Tiền		6.738.642.779.317	2.695.195.180.365
112	2. Các khoản tương đương tiền		7.297.083.593.199	820.177.272.707
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	5	576.495.062.487	1.009.404.569.232
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		576.495.062.487	1.009.404.569.232
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		49.807.813.541.083	43.356.143.612.198
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	7.510.988.814.414	7.144.805.092.954
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	4.848.940.140.816	2.552.553.752.942
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	2.845.924.106.330	4.527.857.439.663
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	34.718.740.759.556	29.241.296.067.036
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(116.780.280.033)	(110.368.740.397)
140	IV. Hàng tồn kho	10	27.058.307.823.012	36.858.428.958.296
141	1. Hàng tồn kho		27.104.348.872.900	37.065.228.524.079
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(46.041.049.888)	(206.799.565.783)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		11.142.169.204.524	6.463.193.952.849
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	833.735.674.727	1.005.320.832.545
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	20	232.844.345.626	119.251.028.829
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	20	241.556.014.236	94.493.903.683
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	12	9.834.033.169.935	5.244.128.187.792

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		36.073.991.937.205	28.486.212.922.051
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		1.342.141.369.231	213.789.123.875
215	1. Phải thu từ cho vay dài hạn	32	1.302.000.000.000	-
216	2. Phải thu dài hạn khác		40.141.369.231	213.789.123.875
220	II. Tài sản cố định		207.988.611.768	128.187.004.268
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	165.799.357.541	100.435.383.996
222	Nguyên giá		194.261.370.935	119.582.952.985
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(28.462.013.394)	(19.147.568.989)
227	2. Tài sản cố định vô hình		42.189.254.227	27.751.620.272
228	Nguyên giá		73.049.924.074	50.628.208.058
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(30.860.669.847)	(22.876.587.786)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	6.088.337.973.002	5.828.905.860.211
231	1. Nguyên giá		6.339.827.713.215	5.994.452.370.082
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(251.489.740.213)	(165.546.509.871)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	16	19.143.730.962.848	18.363.034.037.803
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	19.143.730.962.848	18.363.034.037.803
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	17	478.312.164.507	478.312.164.507
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17.1	378.632.164.507	378.632.164.507
255	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	17	99.680.000.000	99.680.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		8.813.480.855.849	3.473.984.731.387
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	2.118.892.705.602	508.583.153.143
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		498.991.017.819	340.864.044.729
268	3. Tài sản dài hạn khác	12	5.177.606.275.736	1.543.754.158.486
269	4. Lợi thế thương mại	18	1.017.990.856.692	1.080.783.375.029
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		138.694.503.940.827	119.688.756.467.698

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		79.785.097.756.523	71.543.881.480.730
310	I. Nợ ngắn hạn		57.027.660.904.622	42.872.273.594.509
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19.1	3.844.222.151.395	2.504.134.374.954
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19.2	17.842.529.218.797	14.206.623.474.438
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	2.434.384.784.886	2.543.862.616.184
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	5.916.880.511.717	6.083.734.652.114
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	22	516.135.636.169	458.115.463.386
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	23	20.312.116.880.454	10.672.889.629.674
320	7. Vay ngắn hạn	24	6.161.391.721.204	6.402.913.383.759
330	II. Nợ dài hạn		22.757.436.851.901	28.671.607.886.221
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	21	624.563.734.784	520.943.001.214
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	22	1.642.795.389.382	1.718.385.689.622
337	3. Phải trả dài hạn khác	23	138.322.039.347	114.028.026.191
338	4. Vay dài hạn	24	19.900.515.001.654	25.505.722.594.751
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		267.421.836.422	623.140.392.739
342	6. Dự phòng phải trả dài hạn	25	183.818.850.312	189.388.181.704

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		58.909.406.184.304	48.144.874.986.968
410	I. Vốn chủ sở hữu	26	58.909.406.184.304	48.144.874.986.968
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành	26.1	33.495.139.180.000	33.495.139.180.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		33.495.139.180.000	33.495.139.180.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	26.1	295.000.000.000	295.000.000.000
420	3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	26.1	1.816.269.367.634	1.816.269.367.634
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		17.410.396.895.304	7.626.959.265.966
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		7.626.959.265.966	-
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		9.783.437.629.338	7.626.959.265.966
429	5. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	26.1	5.892.600.741.366	4.911.507.173.368
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		138.694.503.940.827	119.688.756.467.698

Bùi Tiến Lực
Người lập

Nguyễn Hữu Thanh
Kế toán trưởng



Lê Thị Bích Yến
Giám đốc Tài chính Kế toán

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 07 năm 2019

Công ty Cổ phần Vinhomes

B02a-DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Quý II 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý II năm 2019	Quý II năm 2018	Lũy kế 6 tháng đầu năm 2019	Lũy kế 6 tháng đầu năm 2018
01	1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	20.917.153.113.931	5.110.738.909.236	26.769.757.733.118	15.527.119.314.594
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	20.917.153.113.931	5.110.738.909.236	26.769.757.733.118	15.527.119.314.594
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	28	(11.628.204.308.237)	(3.516.219.832.451)	(16.152.114.696.240)	(11.192.195.969.000)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		9.288.948.805.694	1.594.519.076.785	10.617.643.036.878	4.334.923.345.594
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27.2	2.377.988.162.931	4.340.026.983.354	5.317.901.754.691	7.351.096.646.226
22	7. Chi phí tài chính	29	(684.165.076.638)	(624.303.715.566)	(1.190.972.534.156)	(924.880.247.152)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu		(660.326.224.952)	(585.521.643.795)	(1.155.754.822.613)	(885.829.037.529)
24	8. Phần lãi trong công ty liên doanh, liên kết		-	32.125.527	-	191.238.076
25	9. Chi phí bán hàng	30	(345.301.847.892)	(125.729.632.969)	(578.195.918.832)	(538.032.102.501)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	(619.565.865.486)	(122.145.807.044)	(813.440.708.294)	(320.521.047.293)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		10.017.904.178.609	5.062.399.030.087	13.352.935.630.287	9.902.777.832.950
31	12. Thu nhập khác		52.551.953.222	46.713.523.698	84.319.453.986	93.925.467.696
32	13. Chi phí khác		(12.859.111.935)	(3.611.378.735)	(21.452.541.604)	(22.359.671.176)

Công ty Cổ phần Vinhomes

B02a-DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý II 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý II năm 2019	Quý II năm 2018	Lũy kế 6 tháng đầu năm 2019	Lũy kế 6 tháng đầu năm 2018
40	14. Lợi nhuận khác		39.692.841.287	43.102.144.963	62.866.912.382	71.565.796.520
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		10.057.597.019.896	5.105.501.175.050	13.415.802.542.669	9.974.343.629.470
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31	(2.193.945.238.441)	(1.131.188.008.354)	(2.767.810.098.579)	(2.041.130.232.627)
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	31	591.873.546.611	196.161.432.810	494.582.415.928	223.574.514.404
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		8.455.525.328.066	4.170.474.599.506	11.142.574.860.018	8.156.787.911.247
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		7.243.256.176.951	4.132.196.613.934	9.783.437.629.338	8.038.523.026.040
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		1.212.269.151.115	38.277.985.572	1.359.137.230.680	118.264.885.207
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu				2.921	2.770

Bùi Tiến Lực
 Người lập

Nguyễn Hữu Thanh
 Kế toán trưởng



Lê Thị Hải Yến
 Giám đốc Tài chính Kế toán

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 7 năm 2019

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Quý II 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		13.415.802.542.669	9.974.343.629.470
02	<i>Điều chỉnh kế toán cho các khoản:</i>			
	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư, hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	13;14; 18	167.122.300.184 (159.916.307.651)	135.821.989.595 (96.419.266.874)
03	Các khoản hoàn nhập dự phòng			
04	Lãi/(lãi) chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		174.372.944	(45.377.691)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(2.493.910.107.949)	(7.371.353.431.294)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu		1.181.917.107.995	885.829.037.529
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		12.111.189.908.192	3.528.176.580.735
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(2.745.841.849.321)	946.032.522.138
10	Giảm hàng tồn kho		9.928.767.878.097	6.600.577.204.138
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		13.466.835.533.682	(14.297.211.640.922)
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(1.438.724.394.641)	308.115.768.362
14	Tiền lãi vay đã trả		(1.174.840.255.965)	(1.274.910.040.445)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	20	(3.055.050.596.515)	(1.295.151.803.670)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		27.092.336.223.529	(5.484.371.409.664)

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(870.695.240.719)	(382.166.351.435)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	1.123.606.877.415
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(4.010.243.596.840)	(12.831.015.539.540)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		3.476.086.436.918	19.027.108.783.729
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(19.710.387.375.046)	(41.727.524.911.707)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý năm giữ)		10.472.415.911.358	22.224.154.300.144
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		10.881.137.720	741.334.169.092
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(10.631.942.726.609)	(11.824.502.672.302)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	12.000.000.000.000
33	Tiền thu từ đi vay		2.332.254.691.622	40.796.176.601.431
34	Tiền trả nợ gốc vay		(8.272.294.269.098)	(31.423.004.581.833)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	(907.276.675.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động tài chính		(5.940.039.577.476)	20.465.895.344.598


BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý II 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		10.520.353.919.444	3.157.021.262.632
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		3.515.372.453.072	1.561.577.770.818
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	854.072
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	14.035.726.372.516	4.718.599.887.522



Bùi Tiến Lực
 Người lập



Nguyễn Hữu Thanh
 Kế toán trưởng



Lê Thị Hải Yến
 Giám đốc Tài chính Kế toán

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 07 năm 2019

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Vinhomes (“Công ty”), tên trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội, là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0103022741, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 6 tháng 3 năm 2008, và được cấp lại Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0102671977 vào ngày 5 tháng 8 năm 2010. Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 19 được cấp ngày 2 tháng 2 năm 2018, Công ty được đổi tên thành Công ty Cổ phần Vinhomes. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 28, được cấp ngày 28 tháng 6 năm 2019.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là phát triển và kinh doanh bất động sản, cho thuê văn phòng, cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan, cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, dịch vụ tư vấn, thiết kế, giám sát và quản lý xây dựng.

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 là 6.353 (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 6.258).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý II 2019

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, Công ty có 15 công ty con (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 18 công ty con). Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ biểu quyết, tỷ lệ lợi ích trực tiếp của Công ty và gián tiếp qua công ty con trong các công ty con này như sau:

<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 TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm ("Công ty Đô thị Gia Lâm") (i)	85,00	83,95	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
2	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái ("Công ty Sinh Thái") (i)	99,18	98,76	Số 191, Phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
3	Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam ("Công ty Đầu tư Việt Nam") (i)	69,50	68,64	Số 191, Phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
4	Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ ("Công ty Cần Giờ") (i)	99,89	99,89	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
5	Công ty TNHH Bất động sản Tây Tăng Long ("Công ty Tây Tăng Long")	90,00	90,00	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
6	Công ty TNHH Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya Việt Nam ("Công ty ĐTĐH Berjaya") (i)	97,90	97,89	Tầng 20A, Tòa nhà Đồng Khởi Vincom Center, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
7	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia ("Công ty Hoàng Gia")	57,85	57,85	Số 72A, Đường Nguyễn Trãi, Phường Thượng Đình, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
8	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Làng Vân ("Công ty Làng Vân") (i)	99,00	95,82	Số 7, Đường Trường Sa, Phường Hòa Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
9	Công ty TNHH Metropolis Hà Nội ("Công ty Metropolis Hà Nội")	100,00	100,00	Lô đất HH Phạm Hùng, Phường Mễ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý II 2019

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

<i>Tên công ty</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích (%)</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính</i>
10 Công ty TNHH Trung tâm Tài chính Việt Nam Berjaya ("Công ty TTTC Berjaya")	67,50	67,50	Tầng 20A, Tòa nhà Đồng Khởi Vincom Center, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
11 Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn ("Công ty Thái Sơn") (i)	100,00	99,99	Số 290, Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
12 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
13 Công ty Cổ phần GS Cũ Chi ("Công ty GS Cũ Chi") (i)	100,00	99,90	Tầng 20A, Tòa nhà Đồng Khởi Vincom Center, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
14 Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Phú Gia ("Công ty Phú Gia") (i) (ii)	98,00	96,79	Số 63 Phố Hàng Gà, Phường Hàng Bồ, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
15 Công ty Cổ phần Kinh Doanh và Phát Triển Thương Mại An Thịnh	85,00	85,00	Tầng 20A, Tòa nhà Đồng Khởi Vincom Center, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý II 2019

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019.

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

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

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

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

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 *Tiền và các khoản tương đương tiền*

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

3.2 *Hàng tồn kho*

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

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

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

Giá vốn của hàng hóa bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành hàng hóa bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của hàng 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 thuộc quyền sở hữu của Công ty và các công ty con dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Thuê tài sản

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

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

3.8 *Bất động sản đầu tư* (tiếp theo)

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

3.9 *Chi phí đi vay*

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

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

3.10 *Chi phí trả trước*

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

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

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

Tiền thuê đất trả trước

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý II 2019

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

3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung

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

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

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

3.12 Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

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

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

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

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

3.13 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

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

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

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

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

3.14 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.15 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

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

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

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

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

3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý II 2019

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

3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

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

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

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

3.17 Phân chia lợi nhuận

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

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

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

3.19 Ghi nhận doanh thu

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

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

3.19 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

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

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

Doanh thu cho thuê bất động sản

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn

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

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

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

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

3.20 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý II 2019

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

3.20 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

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

3.21 Lãi trên cổ phiếu

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

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

3.22 Thông tin theo bộ phận

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý II 2019

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

3.23 Các bên liên quan

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Tiền mặt	3.182.928.159	2.029.217.761
Tiền gửi ngân hàng	6.735.459.851.158	2.693.165.962.604
Các khoản tương đương tiền	<u>7.297.083.593.199</u>	<u>820.177.272.707</u>
TỔNG CỘNG	<u>14.035.726.372.516</u>	<u>3.515.372.453.072</u>

Các khoản tương đương tiền vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 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 4,5%/năm đến 5,5%/năm (năm 2018: từ 3,9%/năm đến 5,5%/năm).

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</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 (i)	<u>576.495.062.487</u>	<u>576.495.062.487</u>	<u>1.009.404.569.232</u>	<u>1.009.404.569.232</u>
TỔNG CỘNG	<u>576.495.062.487</u>	<u>576.495.062.487</u>	<u>1.009.404.569.232</u>	<u>1.009.404.569.232</u>

(i) Các khoản tiền gửi ngân hàng tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 có kỳ hạn gốc từ 12 đến 13 tháng và hưởng lãi suất từ 6,1%/năm đến 7,1%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý II 2019

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

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	5.214.041.076.323	5.258.910.762.253
Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư	694.000.000.000	939.948.510.204
Phải thu từ cung cấp dịch vụ xây dựng và các dịch vụ liên quan	1.252.511.877.102	772.169.347.808
Phải thu từ cho thuê và cung cấp dịch vụ liên quan	247.188.802.789	94.576.046.590
Phải thu từ dịch vụ quản lý bất động sản	103.247.058.200	79.200.426.099
TỔNG CỘNG	<u>7.510.988.814.414</u>	<u>7.144.805.092.954</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu từ khách hàng</i>	<i>4.994.852.779.895</i>	<i>4.484.620.674.249</i>
<i>Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	<i>2.516.136.034.519</i>	<i>2.660.184.418.705</i>

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Trả trước cho người bán	4.848.940.140.816	2.550.405.329.416
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	-	2.148.423.526
TỔNG CỘNG	<u>4.848.940.140.816</u>	<u>2.552.553.752.942</u>
Dự phòng trả trước cho người bán	(17.106.171.200)	(10.694.631.564)

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp	2.845.924.106.330	4.504.600.000.000
Các khoản cho vay dài hạn đến hạn thu hồi	-	23.257.439.663
TỔNG CỘNG	<u>2.845.924.106.330</u>	<u>4.527.857.439.663</u>
Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi	(70.969.108.833)	(70.969.108.833)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý II 2019

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Đặt cọc, góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh (i)	28.890.229.708.712	25.726.792.718.200
Phải thu lãi vay và lãi tiền gửi	2.223.199.892.007	1.170.922.494.287
Phải thu lợi nhuận được chia (ii)	1.641.721.324.889	1.294.826.718.000
Phải thu từ các khoản thu, chi hộ	686.063.434.759	156.102.087.765
Phải thu từ ký quỹ, đặt cọc ngắn hạn	432.792.742.818	86.745.650.000
Phải thu khác	844.733.656.371	805.906.398.784
TỔNG CỘNG	<u>34.718.740.759.556</u>	<u>29.241.296.067.036</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên khác</i>	<i>29.175.983.946.570</i>	<i>16.229.552.025.718</i>
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	<i>5.542.756.812.986</i>	<i>13.011.744.041.318</i>
<i>Dự phòng phải thu ngắn hạn khác</i>	<i>(28.705.000.000)</i>	<i>(28.705.000.000)</i>

(i) Chủ yếu bao gồm:

- ▶ Khoản đặt cọc với giá trị 25.000 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. Trong tháng 7 năm 2019, các bên đã thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh và phát triển dự án này.
- ▶ Các khoản góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh với giá trị 3.890 tỷ VND cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và một công ty con trong Tập đoàn cho mục đích đầu tư phát triển một số dự án bất động sản theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh.

- (ii) Phải thu lợi nhuận được chia chủ yếu từ các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và một công ty con cho mục đích phát triển các dự án bất động sản Vinhomes Riverside - The Harmony, Vinhomes Imperia Hải Phòng, Vinhomes Dragon Bay, Vinhomes Star City Thanh Hóa và Vinhomes Skylake. Tổng lợi nhuận Công ty được chia trong kỳ được trình bày trong Thuyết minh số 27.2.

9. NỢ XẤU

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>	
<i>Đối tượng nợ</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>
Đối tác doanh nghiệp	116.780.280.033	-	110.368.740.397	-
TỔNG CỘNG	<u>116.780.280.033</u>	<u>-</u>	<u>110.368.740.397</u>	<u>-</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý II 2019

10. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2019		Ngày 31 tháng 12 năm 2018	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	23.829.426.974.984	(44.094.731.289)	33.682.717.668.022	(201.364.698.774)
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành	1.191.456.051.199	-	1.287.355.691.140	-
Bất động sản mua để bán (ii)	697.306.100.938	(1.946.318.599)	1.009.380.814.368	(5.434.867.009)
Hàng tồn kho khác	1.386.159.745.779	-	1.085.774.350.549	-
TỔNG CỘNG	27.104.348.872.900	(46.041.049.888)	37.065.228.524.079	(206.799.565.783)

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

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

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Ngắn hạn		
Chi phí hoa hồng liên quan đến các căn hộ và biệt thự chưa bàn giao	620.961.689.406	834.412.632.265
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	152.049.486.068	154.122.283.012
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	60.724.499.253	16.785.917.268
TỔNG CỘNG	833.735.674.727	1.005.320.832.545
Dài hạn		
Tiền thuê đất (i)	2.007.248.497.418	365.250.409.071
Chi phí trả trước tiền thuê biệt thự	31.945.957.390	44.504.531.796
Chi phí công cụ, dụng cụ	29.584.673.058	27.450.577.099
Chi phí trả trước dài hạn khác	50.113.577.736	71.377.635.177
TỔNG CỘNG	2.118.892.705.602	508.583.153.143

(i) Đây là tiền thuê đất tại các trung tâm thương mại của Công ty Sinh Thái phát sinh từ hợp đồng hợp tác kinh doanh và tiền thuê đất trả trước của dự án Vinhomes Ocean Park.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý II 2019

12. TÀI SẢN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Ngắn hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)	9.834.033.169.935	5.014.141.085.139
Hệ thống thiết bị điện	-	229.987.102.653
TỔNG CỘNG	9.834.033.169.935	5.244.128.187.792
<i>Trong đó:</i>		
<i>Đặt cọc cho các bên khác</i>	<i>1.859.884.500.000</i>	<i>974.871.602.653</i>
<i>Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	<i>7.974.148.669.935</i>	<i>4.269.256.585.139</i>
Dài hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)	4.145.269.747.950	511.417.630.700
Đặt cọc cho mục đích thương mại (ii)	1.032.336.527.786	1.032.336.527.786
TỔNG CỘNG	5.177.606.275.736	1.543.754.158.486
<i>Trong đó:</i>		
<i>Đặt cọc cho các bên khác</i>	<i>1.105.693.354.786</i>	<i>1.032.336.527.786</i>
<i>Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	<i>4.071.912.920.950</i>	<i>511.417.630.700</i>

- (i) Đây là các khoản đặt cọc cho các đối tác doanh nghiệp để mua cổ phần/phần vốn góp và nhận chuyển nhượng/hợp tác phát triển một số dự án bất động sản.
- (ii) 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý II 2019

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tài sản cố định khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:						
Số đầu kỳ	9.768.053.972	20.491.920.111	76.872.252.253	3.896.628.743	8.554.097.906	119.582.952.985
Mua trong năm và đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	75.373.958.858	-	-	-	75.373.958.858
Thanh lý, nhượng bán	-	(695.540.908)	-	-	-	(695.540.908)
Số cuối kỳ	<u>9.768.053.972</u>	<u>95.170.338.061</u>	<u>76.872.252.253</u>	<u>3.896.628.743</u>	<u>8.554.097.906</u>	<u>194.261.370.935</u>
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu kỳ	-	6.068.072.266	8.277.713.742	799.613.529	4.002.169.452	19.147.568.989
Khấu hao trong kỳ	105.115.128	3.504.426.568	4.481.869.794	641.490.184	634.026.059	9.366.927.733
Thanh lý, nhượng bán	-	(52.483.328)	-	-	-	(52.483.328)
Số cuối kỳ	<u>105.115.128</u>	<u>9.520.015.506</u>	<u>12.759.583.536</u>	<u>1.441.103.713</u>	<u>4.636.195.511</u>	<u>28.462.013.394</u>
Giá trị còn lại:						
Số đầu kỳ	<u>9.768.053.972</u>	<u>14.423.847.845</u>	<u>68.594.538.511</u>	<u>3.097.015.214</u>	<u>4.551.928.454</u>	<u>100.435.383.996</u>
Số cuối kỳ	<u>9.662.938.844</u>	<u>85.650.322.555</u>	<u>64.112.668.717</u>	<u>2.455.525.030</u>	<u>3.917.902.395</u>	<u>165.799.357.541</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý II 2019

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:				
Số đầu kỳ	1.970.131.946.372	3.372.457.776.859	651.862.646.851	5.994.452.370.082
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	8.303.017.776	361.796.237.440	86.651.602.409	456.750.857.625
Thanh lý, điều chỉnh trong kỳ	(65.971.470.087)	(13.508.274.292)	-	(79.479.744.379)
Giảm khác	(26.798.100.000)	(5.097.670.113)	-	(31.895.770.113)
Số cuối kỳ	<u>1.885.665.394.061</u>	<u>3.715.648.069.894</u>	<u>738.514.249.260</u>	<u>6.339.827.713.215</u>
Giá trị khấu hao lũy kế:				
Số đầu kỳ	32.476.906.887	77.436.313.992	55.633.288.992	165.546.509.871
Khấu hao trong kỳ	23.596.375.493	50.642.901.800	12.693.124.076	86.932.401.369
Thanh lý, điều chỉnh trong kỳ	-	(773.168.055)	-	(773.168.055)
Giảm khác	-	(216.002.972)	-	(216.002.972)
Số cuối kỳ	<u>56.073.282.380</u>	<u>127.090.044.765</u>	<u>68.326.413.068</u>	<u>251.489.740.213</u>
Giá trị còn lại:				
Số đầu kỳ	<u>1.937.655.039.485</u>	<u>3.295.021.462.867</u>	<u>596.229.357.859</u>	<u>5.828.905.860.211</u>
Số cuối kỳ	<u>1.829.592.111.681</u>	<u>3.588.558.025.129</u>	<u>670.187.836.192</u>	<u>6.088.337.973.002</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý II 2019

15. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong kỳ, Công ty và các công ty con đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị là 382 tỷ VND. Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay trực tiếp nhằm đầu tư xây dựng các Dự án Vinhomes Ocean Park, Dự án Vinhomes Smart City và Dự án Vinhomes Central Park. Các khoản đi vay được vốn hóa có lãi suất từ 9% đến 10%.

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Dự án Vinhomes Long Beach Cần Giờ	12.438.605.794.900	12.403.703.983.341
Dự án Leman Golf Course & Villa Củ Chi	1.698.121.779.476	1.657.779.028.714
Dự án Vinhomes Ocean Park	1.262.180.628.267	416.685.471.913
Dự án Vinhomes Kỳ Hòa	1.140.376.401.086	1.133.148.858.598
Dự án Vinhomes Smart City	699.528.406.563	356.058.000.034
Dự án Vinhomes Golden River	587.259.715.116	642.157.514.293
Dự án Vinhomes Làng Vân	550.881.607.808	539.420.902.932
Dự án Vinhomes West Point	224.587.783.963	130.332.169.426
Tòa văn phòng tại dự án Vinhomes Times City	290.899.580.139	184.924.343.007
Dự án Vinhomes Green Bay	-	106.899.188.556
Dự án Vinhomes Mê Linh	-	641.287.783.339
Các dự án khác	251.289.265.530	150.636.793.650
	<u>19.143.730.962.848</u>	<u>18.363.034.037.803</u>

17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 17.1)	378.632.164.507	-	378.632.164.507	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (i)	99.680.000.000	-	99.680.000.000	-
TỔNG CỘNG	<u>478.312.164.507</u>	<u>-</u>	<u>478.312.164.507</u>	<u>-</u>

- (i) Số dư vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 bao gồm hai khoản đầu tư vào trái phiếu của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam có giá trị ghi sổ là 50.000.000.000 VND và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam có giá trị ghi sổ là 49.680.000.000 VND. Thời hạn của khoản trái phiếu thứ nhất 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%. Thời hạn của khoản trái phiếu thứ hai là 120 tháng kể từ ngày 18 tháng 12 năm 2018 hưởng lãi suất bằng lãi suất tham chiếu cộng 1%/năm, trong đó lãi suất tham chiếu bằng trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân áp dụng cho kỳ hạn 12 tháng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý II 2019

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

17.1 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối kỳ			Giá trị (VND) (*)	Số đầu kỳ			Giá trị (VND)
	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)		Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long	500.000	10	10	13.500.000.000	500.000	10	10	13.500.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Xavinco ("Công ty Xavinco")	2.000.000	1	1	22.223.000.000	2.000.000	1	1	22.223.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Thương mại Phát Lộc ("Công ty Phát Lộc")	(**)	-	51	342.909.164.507	(**)	-	51	342.909.164.507
TỔNG CỘNG				378.632.164.507				378.632.164.507

(*) Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa xác định được tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 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. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, Công ty đã chuyển giao toàn bộ quyền sở hữu và quyền biểu quyết trong Công ty Phát Lộc cho một đối tác doanh nghiệp. Do vậy, Công ty trình bày khoản đầu tư này là khoản góp vốn đầu tư vào đơn vị khác và không tiến hành hợp nhất Công ty Phát Lộc như một công ty con thông thường.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý II 2019

18. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Đơn vị tính: VND

	<i>Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty Sinh Thái</i>	<i>Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty Đầu tư Việt Nam</i>	<i>Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty Đô thị Gia Lâm</i>	<i>Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty Vinhomes Quản lý</i>	<i>Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty Tân Liên Phát</i>	<i>Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty Thiên Niên Kỳ</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:							
Số đầu kỳ	<u>369.866.854.773</u>	<u>288.148.907.591</u>	<u>1.235.307.223</u>	<u>115.728.157.534</u>	<u>337.766.778.506</u>	<u>153.044.574.162</u>	<u>1.265.790.579.789</u>
Số cuối kỳ	<u>369.866.854.773</u>	<u>288.148.907.591</u>	<u>1.235.307.223</u>	<u>115.728.157.534</u>	<u>337.766.778.506</u>	<u>153.044.574.162</u>	<u>1.265.790.579.789</u>
Phân bổ lũy kế:							
Số đầu kỳ	75.443.142.304	58.813.955.111	252.138.049	10.608.414.441	30.961.954.696	8.927.600.159	185.007.204.760
Phân bổ trong kỳ	<u>18.391.572.086</u>	<u>14.289.028.020</u>	<u>61.257.701</u>	<u>5.720.352.992</u>	<u>16.695.549.669</u>	<u>7.634.757.869</u>	<u>62.792.518.337</u>
Số cuối kỳ	<u>93.834.714.390</u>	<u>73.102.983.131</u>	<u>313.395.750</u>	<u>16.328.767.433</u>	<u>47.657.504.365</u>	<u>16.562.358.028</u>	<u>247.799.723.097</u>
Giá trị còn lại:							
Số đầu kỳ	<u>294.423.712.469</u>	<u>229.334.952.480</u>	<u>983.169.174</u>	<u>105.119.743.093</u>	<u>306.804.823.810</u>	<u>144.116.974.003</u>	<u>1.080.783.375.029</u>
Số cuối kỳ	<u>276.032.140.383</u>	<u>215.045.924.460</u>	<u>921.911.473</u>	<u>99.399.390.101</u>	<u>290.109.274.141</u>	<u>136.482.216.134</u>	<u>1.017.990.856.692</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý II 2019

19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN 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>Ngày 30 tháng 6</i> <i>năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12</i> <i>năm 2018</i>
Phải trả cho người bán	3.480.157.683.110	2.192.065.032.024
- Đối tác doanh nghiệp cung cấp dịch vụ xây dựng	486.121.391.005	440.897.206.640
- Phải trả người bán khác	2.994.036.292.105	1.751.167.825.384
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	364.064.468.285	312.069.342.930
TỔNG CỘNG	<u>3.844.222.151.395</u>	<u>2.504.134.374.954</u>

19.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6</i> <i>năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12</i> <i>năm 2018</i>
Thanh toán theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (i)	17.642.107.742.370	13.718.960.600.239
Trả trước theo các hợp đồng xây dựng	200.421.476.427	487.662.874.199
TỔNG CỘNG	<u>17.842.529.218.797</u>	<u>14.206.623.474.438</u>

Trong đó:

<i>Trả trước ngắn hạn của các bên khác</i>	17.725.879.732.809	13.992.195.742.492
<i>Trả trước ngắn hạn của các bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	116.649.485.988	214.427.731.946

- (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 Ocean Park, Vinhomes Green Bay, Vinhomes Central Park, Vinhomes Golden River, Vinhomes New Center Hà Tĩnh, Vinhomes West Point, Vinhomes Smart City và Vinhomes Metropolis từ các khách hàng đã ký hợp đồng mua bán với Công ty và các công ty con.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý II 2019

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

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
	<i>Số đầu kỳ</i>	<i>Số phải nộp trong kỳ</i>	<i>Số đã nộp trong kỳ</i>	<i>Số cuối kỳ</i>
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.121.042.729.021	2.914.306.996.654	(3.055.050.596.515)	1.982.003.867.803
Thuế giá trị gia tăng	412.631.188.917	1.377.082.120.513	(1.340.965.873.890)	449.094.810.500
Các loại thuế khác	10.188.698.246	605.563.913.359	(610.414.391.419)	3.286.106.583
TỔNG CỘNG	2.543.862.616.184	4.896.953.030.526	(5.006.430.861.824)	2.434.384.784.886
	<i>Số đầu kỳ</i>	<i>Số phải thu trong kỳ</i>	<i>Số đã cần trừ trong kỳ</i>	<i>Số cuối năm</i>
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	119.251.028.829	4.453.014.796.102	(4.339.421.479.303)	232.844.345.626
Thuế thu nhập doanh nghiệp	94.261.182.602	147.062.520.450	-	241.323.703.052
Các loại thuế khác	232.721.081	-	(409.897)	232.311.184
TỔNG CỘNG	213.744.932.512	4.600.077.316.552	(4.339.421.889.200)	474.400.359.862

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

<i>Đơn vị tính: VND</i>		
Ngắn hạn	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Giá vốn trích trước cho các căn hộ và biệt thự đã bàn giao	3.568.264.114.853	2.294.540.578.510
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới và các chi phí bán hàng khác liên quan đến các căn hộ và biệt thự	633.510.939.343	1.385.362.158.394
Lãi trái phiếu và lãi vay phải trả	567.340.327.575	833.817.283.490
Chi phí xây dựng trích trước	506.712.941.435	1.413.050.605.353
Các khoản chi phí phải trả khác	641.052.188.511	156.964.026.367
TỔNG CỘNG	5.916.880.511.717	6.083.734.652.114
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên khác</i>	<i>5.724.441.940.817</i>	<i>5.732.349.104.241</i>
<i>Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	<i>192.438.570.900</i>	<i>351.385.547.873</i>
Dài hạn		
Lãi vay phải trả cho các bên khác	444.113.348.555	102.099.452.056
Lãi vay phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	180.450.386.229	418.843.549.158
TỔNG CỘNG	624.563.734.784	520.943.001.214

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý II 2019

22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Ngắn hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý bất động sản	465.196.327.626	423.489.278.056
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê	50.939.308.543	34.626.185.330
	516.135.636.169	458.115.463.386
Dài hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý bất động sản	1.408.998.378.718	1.460.577.430.887
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê	233.797.010.664	257.808.258.735
	1.642.795.389.382	1.718.385.689.622
TỔNG CỘNG	2.158.931.025.551	2.176.501.153.008

23. PHẢI TRẢ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Ngắn hạn		
Tiền nhận theo các hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận có liên quan khác	16.806.671.350.903	4.786.477.987.391
Nhận đặt cọc theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (i)	650.033.847.801	2.562.807.000.000
Kinh phí bảo trì của các căn hộ đã bàn giao (ii)	1.652.815.203.424	1.549.064.562.640
Nhận đặt cọc từ đại lý môi giới và khách thuê mặt bằng	91.542.201.374	322.152.833.021
Các khoản thu hộ phải trả	82.483.233.190	567.393.265.242
Các khoản phải trả khác	1.028.571.043.762	884.993.981.380
	20.312.116.880.454	10.672.889.629.674
TỔNG CỘNG		
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên khác</i>	19.742.357.999.294	8.121.646.969.890
<i>Phải trả khác cho bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	569.758.881.160	2.551.242.659.784
Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	105.363.548.638	99.024.310.374
Các khoản phải trả dài hạn khác	32.958.490.709	15.003.715.817
	138.322.039.347	114.028.026.191
TỔNG CỘNG	138.322.039.347	114.028.026.191

23. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý II 2019

24. VAY

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2019		Ngày 31 tháng 12 năm 2018	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn				
Vay ngắn hạn ngân hàng (Thuyết minh số 24.1)	-	-	22.433.650.523	22.433.650.523
Vay từ các đối tác doanh nghiệp (Thuyết minh số 24.2)	1.960.000.000.000	1.960.000.000.000	1.960.000.000.000	1.960.000.000.000
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 24.3)	3.069.391.721.204	3.069.391.721.204	3.037.873.806.283	3.037.873.806.283
Vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	1.132.000.000.000	1.132.000.000.000	1.382.605.926.953	1.382.605.926.953
	6.161.391.721.204	6.161.391.721.204	6.402.913.383.759	6.402.913.383.759
Vay và nợ dài hạn				
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 24.3)	15.056.417.132.637	15.056.417.132.637	14.386.624.725.734	14.386.624.725.734
Vay ngân hàng (i) (Thuyết minh số 24.1)	1.421.097.869.017	1.421.097.869.017	1.421.097.869.017	1.421.097.869.017
Vay từ các đối tác doanh nghiệp (Thuyết minh số 24.2)	2.450.000.000.000	2.450.000.000.000	3.200.000.000.000	3.200.000.000.000
Vay từ bên liên quan (Thuyết minh số 32)	973.000.000.000	973.000.000.000	6.498.000.000.000	6.498.000.000.000
	19.900.515.001.654	19.900.515.001.654	25.505.722.594.751	25.505.722.594.751
TỔNG CỘNG	26.061.906.722.858	26.061.906.722.858	31.908.635.978.510	31.908.635.978.510

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý II 2019

24. VAY (tiếp theo)

24.1 Vay ngân hàng

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý II 2019

24. VAY (tiếp theo)

24.2 Vay từ các đối tác doanh nghiệp khác

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

- ▶ Các khoản đi vay ngắn hạn từ ba (03) đối tác doanh nghiệp với tổng giá trị 1.960 tỷ VND, chịu lãi suất 9%/năm và đáo hạn từ tháng 9 năm 2019 đến tháng 10 năm 2019. Các khoản vay này không có tài sản đảm bảo; và
- ▶ Các khoản đi vay dài hạn từ hai (02) đối tác doanh nghiệp với tổng giá trị 2.450 tỷ VND, chịu lãi suất 9%/năm và đáo hạn vào tháng 8 năm 2020. Các khoản vay này không có tài sản đảm bảo.

24.3 Trái phiếu phát hành

(i) Trái phiếu dài hạn đến hạn trả

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	3.069.391.721.204	3.037.873.806.283
TỔNG CỘNG	3.069.391.721.204	3.037.873.806.283

<i>Đơn vị tư vấn phát hành</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương	3.069.391.721.204	Ngày 22 tháng 12 năm 2019	Lãi suất kỳ đầu tiên là 8,12%/năm. Lãi suất kỳ tiếp theo là lãi suất huy động tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng VND do Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam công bố vào kỳ tính lãi đó (+) biên độ 1,62%/năm, nhưng không thấp hơn 8,12%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(**)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý II 2019

24. VAY (tiếp theo)

24.3 Trái phiếu phát hành

(ii) Trái phiếu dài hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Trái phiếu dài hạn phát hành	15.056.417.132.637	14.386.624.725.734
TỔNG CỘNG	15.056.417.132.637	14.386.624.725.734

<i>Đơn vị tư vấn phát hành</i>	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương	5.460.964.302.920	Ngày 19 tháng 10 năm 2020	Lãi suất 9,2%/năm áp dụng cho hai kỳ tính lãi đầu tiên. Lãi suất kỳ tiếp theo là lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng đồng Việt Nam (+) biên độ 3,25%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 6 tháng/lần.	(*)
	1.978.541.666.664	Ngày 2 tháng 6 năm 2021	Lãi suất 10%/năm áp dụng cho hai kỳ tính lãi đầu tiên. Lãi suất kỳ tiếp theo là lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng đồng Việt Nam (+) biên độ 4,25%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 6 tháng/lần.	Không có
	4.957.250.000.002	Ngày 13 tháng 9 năm 2020	Lãi suất 10%/năm áp dụng cho hai kỳ tính lãi đầu tiên. Lãi suất kỳ tiếp theo là lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng đồng Việt Nam (+) biên độ 4%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 6 tháng/lần.	Không có
	1.862.521.086.421	Ngày 25 tháng 12 năm 2020	Lãi suất kỳ đầu tiên là 9,73%/năm. Lãi suất kỳ tiếp theo là lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng VND (+) biên độ 2,9%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(**)
Công ty CP Chứng khoán KB Việt Nam	797.140.076.630	Ngày 5 tháng 11 năm 2021	Lãi suất 10,2%/năm áp dụng cho hai kỳ tính lãi đầu tiên. Lãi suất kỳ tính tiếp theo là lãi suất huy động tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng đồng Việt Nam do Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng công bố vào kỳ tính lãi đó (+) với biên độ 3,3%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(**)
TỔNG CỘNG	15.056.417.132.637			

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý II 2019

25. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

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

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU

26.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	<i>Lợi ích của cổ đông công ty mẹ</i>				<i>Lợi ích của cổ đông không kiểm soát</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i>
	<i>Vốn cổ phần đã phát hành</i>	<i>Thặng dư vốn cổ phần</i>	<i>Quý khác thuộc vốn chủ sở hữu</i>	<i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</i>		
Kỳ trước						
Vào ngày 1 tháng 1 năm 2018	2.000.000.000.000	-	(99.117.851.011)	5.003.298.133.184	3.219.605.214.270	10.123.785.496.443
- Phát hành thêm cổ phần phổ thông	12.000.000.000.000	-	-	-	-	12.000.000.000.000
- Phát hành cổ phần phổ thông để nhận sáp nhập	10.365.000.000.000	-	2.116.151.438.143	-	174.867.536.302	12.656.018.974.445
- Mua mới các công ty con trong kỳ	-	-	(204.447.040.920)	-	2.521.270.239.954	2.316.823.199.034
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	8.038.523.026.040	118.264.885.207	8.156.787.911.247
- Mua thêm một phần lợi ích trong công ty con	-	-	-	1.000.931.010.583	(1.240.136.924.239)	(239.205.913.656)
- Thoái vốn mất kiểm soát ở công ty con	-	-	48.932.974.355	-	3.851.996.365	52.784.970.720
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu	4.000.000.000.000	-	-	(4.000.000.000.000)	-	-
- Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	(900.000.000.000)	(45.277.040.000)	(945.277.040.000)
- Chia tách công ty	(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>-</u>	<u>1.861.519.520.567</u>	<u>9.142.752.169.807</u>	<u>4.752.445.907.859</u>	<u>42.552.833.098.233</u>
Kỳ này						
Vào ngày 1 tháng 1 năm 2019	33.495.139.180.000	295.000.000.000	1.816.269.367.634	7.626.959.265.966	4.911.507.173.368	48.144.874.986.968
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	9.783.437.629.338	1.359.137.230.679	11.142.574.860.017
- Giảm do bán công ty con (*)	-	-	-	-	(76.093.662.681)	(76.093.662.681)
- Trả cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	(301.950.000.000)	(301.950.000.000)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	<u>33.495.139.180.000</u>	<u>295.000.000.000</u>	<u>1.816.269.367.634</u>	<u>17.410.396.895.304</u>	<u>5.892.600.741.366</u>	<u>58.909.406.184.304</u>

(*) Trong tháng 3 năm 2019, Công ty và các Công ty con đã hoàn tất việc chuyển nhượng tất cả cổ phần nắm giữ tại Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Prime Land cho các đối tác cá nhân và doanh nghiệp.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý II 2019

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

26.2 Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi

	Đơn vị tính: cổ phiếu	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	3.349.513.918	3.349.513.918
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	3.349.513.918	3.349.513.918
Cổ phiếu phổ thông	3.349.513.918	3.349.513.918
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	3.349.513.918	3.349.513.918
Cổ phiếu phổ thông	3.349.513.918	3.349.513.918
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 10.000 VND/cổ phiếu).

27. DOANH THU

27.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: VND	
	Quý II năm 2019	Quý II năm 2018
Tổng doanh thu	20.917.153.113.931	5.110.738.909.236
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	20.126.540.335.160	4.675.290.503.650
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	399.961.980.232	289.890.887.576
Doanh thu cho thuê và cung cấp các dịch vụ liên quan	190.119.817.244	110.291.520.484
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế, giám sát thi công và hoạt động khác	200.530.981.295	35.265.997.526
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	20.917.153.113.931	5.110.738.909.236

27.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: VND	
	Quý II năm 2019	Quý II năm 2018
Thu nhập từ hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	1.710.485.494.000	3.896.503.690.942
Thu nhập từ thanh lý khoản đầu tư	-	2.932.716.573
Lãi tiền gửi, đặt cọc và cho vay	667.449.331.758	423.671.088.218
Thu nhập tài chính khác	53.337.173	16.919.487.621
TỔNG CỘNG	2.377.988.162.931	4.340.026.983.354

(*) Lợi nhuận được chia từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và một công ty con cho mục đích phát triển các dự án bất động sản Vinhomes Riverside 2 - The Harmony, Vinhomes Imperia Hải Phòng, Vinhomes Dragon Bay, Vinhomes Star City Thanh Hóa và Vinhomes Skylake.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý II 2019

28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Quý II năm 2019</i>	<i>Quý II năm 2018</i>
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	11.024.333.824.865	3.149.551.038.158
Giá vốn dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	306.283.019.583	176.387.915.312
Giá vốn cho thuê và các chi phí liên quan	110.245.885.605	151.238.216.604
Giá vốn cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế, giám sát thi công và hoạt động khác	187.341.578.184	39.042.662.377
TỔNG CỘNG	11.628.204.308.237	3.516.219.832.451

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Quý II năm 2019</i>	<i>Quý II năm 2018</i>
Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	675.488.510.334	585.521.643.795
Lỗ từ hoạt động thanh lý khoản đầu tư	-	29.831.827.643
Chi phí tài chính khác	8.676.566.304	8.950.244.128
TỔNG CỘNG	684.165.076.638	624.303.715.566

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Quý II năm 2019</i>	<i>Quý II năm 2018</i>
Chi phí bán hàng		
Chi phí hoa hồng môi giới	195.176.086.897	91.354.953.131
Chi phí nhân công	19.107.883.356	25.404.818.756
Chi phí quảng cáo tiếp thị	65.310.450.341	3.932.415.082
Chi phí bán hàng khác	65.707.427.298	5.037.446.000
	345.301.847.892	125.729.632.969
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	24.120.345.751	12.903.014.996
Chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại	35.698.163.158	44.065.315.309
Chi phí nhân viên quản lý	59.055.240.310	24.503.833.101
Chi phí quản lý công ty mẹ	112.205.423.737	38.740.561.416
Chi phí quản lý khác	388.486.692.530	1.933.082.222
	619.565.865.486	122.145.807.044
TỔNG CỘNG	964.867.713.378	247.875.440.013

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty và các công ty con trong kỳ là 20% thu nhập chịu thuế (2018: 20%).

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

Chi phí thuế TNDN hiện hành

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Quý II năm 2019</i>	<i>Quý II năm 2018</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	2.193.945.238.441	1.131.188.008.354
Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	<u>(591.873.546.611)</u>	<u>(196.161.432.810)</u>
TỔNG CỘNG	<u>1.602.071.691.830</u>	<u>935.026.575.544</u>

32. SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019 VND</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018 VND</i>
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i> (Thuyết minh số 6.1)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu từ dịch vụ tư vấn quản lý, tổng thầu xây dựng	20.548.571.865	100.722.267.148
		Phải thu từ cung cấp hàng hóa, dịch vụ	4.161.882.455	9.956.455.061
Công ty Vinmec	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chuyển nhượng cổ phần phải thu	694.000.000.000	694.000.000.000
		Phải thu cung cấp các dịch vụ	5.703.648.234	2.643.568.168
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ dịch vụ tư vấn quản lý, tổng thầu xây dựng	207.782.139.257	199.956.041.606
		Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	1.246.790.914.275	1.356.167.299.959
		Phải thu các dịch vụ khác	13.282.343.463	9.257.163.159
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	21.526.819.074	9.361.797.217
Công ty CP Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ dịch vụ tư vấn xây dựng và quản lý dự án	93.109.237.354	113.424.419.052
		Phải thu cung cấp các dịch vụ	21.181.644.781	6.127.019.883
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác	188.048.833.761	158.568.387.452
			<u>2.516.136.034.519</u>	<u>2.660.184.418.705</u>

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

Quý II 2019

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

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 như sau: (tiếp theo)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019 VND</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018 VND</i>
Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 6.2)				
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Trả trước khác cho người bán	-	2.148.423.526
			-	2.148.423.526
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Góp vốn hợp tác đầu tư và kinh doanh	3.400.229.708.712	10.945.229.708.712
		Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	543.655.426.000	1.294.826.718.000
		Phải thu khác	6.785.311.230	11.743.124.442
Công ty Công viên Trung Tâm	Công ty trong cùng Tập đoàn	Góp vốn hợp tác đầu tư và kinh doanh	490.000.000.000	490.000.000.000
		Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	1.047.954.563.000	-
		Phải thu khác	-	250.168.224
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác	54.131.804.044	269.694.321.940
			5.542.756.812.986	13.011.744.041.318
Tài sản ngắn hạn khác (Thuyết minh số 12)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích mua cổ phần và nhận chuyển nhượng dự án bất động sản	7.903.891.069.935	4.198.998.985.139
Công ty Sài Đồng	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc cho mục đích mua cổ phần	70.257.600.000	70.257.600.000
			7.974.148.669.935	4.269.256.585.139
Tài sản dài hạn khác (Thuyết minh số 12)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích đầu tư và mua cổ phần	4.071.912.920.950	511.417.630.700
			4.071.912.920.950	511.417.630.700

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý II 2019

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

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 như sau: (tiếp theo)

Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 19.1)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm</i>	<i>Ngày 31 tháng</i>
			<i>2019</i>	<i>12 năm 2018</i>
			<i>VND</i>	<i>VND</i>
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phí dịch vụ quản lý phải trả Phí dịch vụ phải trả khác	243.886.738.020 49.605.850.037	34.733.745.096 217.492.807.308
Công ty Vincommerce	Công ty trong cùng tập đoàn	Phí dịch vụ và mua hàng hóa phải trả	-	5.552.106.827
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ và mua hàng hóa phải trả	13.672.120.817	-
Công ty Vincom Retail Miền Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ và mua hàng hóa phải trả	20.603.573.167	-
Công ty Vincom Retail Miền Bắc	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ và mua hàng hóa phải trả	13.196.945.596	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải trả khác	23.099.240.648	54.290.683.699
			364.064.468.285	312.069.342.930

Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh số 19.2)

Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước cho hoạt động xây dựng	116.649.485.988	48.920.707.830
Công ty Vincommerce Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty trong cùng Tập đoàn Công ty mẹ	Trả trước tiền mua hàng hóa Trả trước tiền mua hàng hóa	-	93.109.237.354
Quý Thiện Tâm	Tổ chức cùng chủ sở hữu	Trả trước cho hoạt động xây dựng	-	41.267.745.122
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Các khoản ứng trước khác	-	14.392.320.586
			116.649.485.988	214.427.731.946

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý II 2019

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

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 như sau: (tiếp theo)

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
			<i>VND</i>	<i>VND</i>
Công ty Công Viên Trung Tâm	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	169.328.968.042	116.757.625.577
Công ty Cổ phần Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi cọc hợp đồng hợp tác kinh doanh	19.381.383.674	-
Công ty TNHH Việt Nam Grand Prix	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	-	24.632.630.137
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Lãi vay phải trả	-	186.517.447.918
Các công ty khác trong Tập đoàn		Chi phí phải trả ngắn hạn khác	3.728.219.184	23.477.844.241
			192.438.570.900	351.385.547.873

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

Công ty Xavinco	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	132.387.772.072	106.197.525.496
Công ty Xalivinco	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	48.062.614.157	-
Công ty VinFast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	-	169.570.684.931
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	-	103.154.149.233
Các công ty khác trong Tập đoàn		Chi phí phải trả ngắn hạn khác	-	39.921.189.498
			180.450.386.229	418.843.549.158

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý II 2019

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

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 như sau: (tiếp theo)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019 VND</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018 VND</i>
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 23)				
Công ty Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc hợp đồng hợp tác kinh doanh	200.000.000.000	200.000.000.000
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác đầu tư	342.000.000.000	-
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	2.199.807.000.000
		Phải trả khác	-	25.095.144.245
Quý Thiện Tâm	Tổ chức cùng chủ sở hữu	Phải trả chi phí từ thiện	-	100.000.000.000
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải trả khác	27.758.881.160	26.340.515.539
			569.758.881.160	2.551.242.659.784

Chi tiết các khoản cho vay

Chi tiết các khoản cho vay dài hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2019:

<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 TNHH Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	1.100.000.000.000	9%	Tháng 8 năm 2020	(*)
Công ty Cổ phần Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	200.000.000.000	9%	Tháng 8 năm 2020	(*)
Công ty BĐS Thăng Long	Công ty con	2.000.000.000	9%	Tháng 8 năm 2020	
		1.302.000.000.000			

(*) Các khoản cho vay này được đảm bảo bằng phần vốn góp/cổ phần của Vingroup tại các công ty con này.

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

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

Chi tiết các khoản đi vay ngắn hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2019:

<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 TNHH Phát triển Công viên Trung tâm	Công ty trong cùng tập đoàn	1.132.000.000.000	9%	Tháng 2 năm 2020	(*)
		1.132.000.000.000			

Chi tiết các khoản đi vay dài hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2019:

<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 Xavinco	Công ty trong cùng Tập đoàn	456.000.000.000	9%	Tháng 8 năm 2020	(*)
Công ty Công Viên Trung Tâm	Công ty trong cùng Tập đoàn	90.000.000.000	9%	Tháng 7 năm 2020	(*)
Công ty Xalivico	Công ty trong cùng Tập đoàn	427.000.000.000	9%	Tháng 7 năm 2020	(*)
		973.000.000.000			

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số dư vay VND</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>
Công ty Grand Prix	Công ty trong cùng Tập đoàn	808.000.000.000	9%	Tháng 9 năm 2019
Công ty Công viên Trung tâm	Công ty trong cùng Tập đoàn	520.000.000.000	9%	Từ tháng 1 năm 2019 đến tháng 9 năm 2019
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	54.605.926.953	9%	Tháng 12 năm 2019
		1.382.605.926.953		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý II 2019

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

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số dư vay VND</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>
Công ty VinFast	Công ty trong cùng Tập đoàn	3.240.000.000.000	9%	Tháng 2 năm 2020
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	1.745.000.000.000	9%	Tháng 2 năm 2020
Công ty Xavinco	Công ty trong cùng Tập đoàn	641.000.000.000	9%	Tháng 2 năm 2020
Công ty Công viên Trung tâm	Công ty trong cùng Tập đoàn	625.000.000.000	9%	Từ tháng 1 năm 2020 đến tháng 2 năm 2020
Công ty TNHH Xalivico	Công ty trong cùng Tập đoàn	247.000.000.000	9%	Tháng 2 năm 2020
		6.498.000.000.000		

33. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	9.783.437.629.338	8.038.523.026.040
Điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	-	-
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	9.783.437.629.338	8.038.523.026.040
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	3.349.513.918	2.901.850.096
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	3.349.513.918	2.901.850.096
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.921	2.770

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Công ty và các công ty con không trình bày báo cáo theo bộ phận cho Quý II 2019 do Công ty và các công ty con chỉ còn một bộ phận cần báo cáo trong kỳ là bộ phận kinh doanh bất động sản chiếm tỷ lệ trọng yếu trên tổng tài sản, tổng doanh thu và kết quả kinh doanh của Công ty và các công ty con.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý II 2019

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

Trong tháng 7 năm 2019, Công ty đã hoàn tất giao dịch nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh và Công ty Cổ phần Delta. Theo đó các công ty này trở thành công ty con của Công ty.

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

Bùi Tiến Lực
Người lập

Nguyễn Hữu Thanh
Kế toán trưởng



Nguyễn Hữu Thanh
Giám đốc Tài chính Kế toán

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 07 năm 2019

