

CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES

Số : 2908/2019/CV-VH

V/v: Giải trình chênh lệch báo cáo tài chính
soát xét riêng và hợp nhất 6 tháng năm 2019**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM****Độc lập – Tự do – Hạnh Phúc**

ĐCCH

Hà Nội, ngày 29 tháng 08 năm 2019

**GIẢI TRÌNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH SOÁT XÉT RIÊNG, HỢP NHẤT
CHO GIAI ĐOẠN 6 THÁNG NĂM 2019****Kính gửi :**

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

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

Đơn vị tính: Đồng

Chỉ tiêu	6 tháng năm 2019 (đã soát xét)	6 tháng năm 2018 (đã soát xét)	Chênh lệch	Tỷ lệ
Lợi nhuận sau thuế TNDN - Báo cáo riêng	2.324.778.058.904	7.103.388.753.810	(4.778.610.694.906)	-67%
Lợi nhuận sau thuế TNDN - Báo cáo hợp nhất	11.206.062.428.127	7.976.750.646.352	3.229.311.781.775	40%

- Lợi nhuận sau thuế TNDN theo báo cáo riêng soát xét của Công ty Vinhomes lũy kế 6 tháng năm 2019 giảm 67% so với lũy kế 6 tháng năm 2018 chủ yếu là do biến động của hoạt động tài chính, cụ thể:
 - Giảm doanh thu hoạt động tài chính 2.186 tỷ từ hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh các dự án Vinhomes Riverside - The Harmony, Vinhomes Imperia Hải Phòng, Vinhomes Dragon Bay do các dự án này đã bàn giao phần lớn trong năm 2018;
 - Giảm 1.862 tỷ thu nhập từ cổ tức do năm 2018 Công ty nhận được cổ tức của Công ty Cổ phần Phát triển Thể thao và Giải trí Mỹ Trí;
 - Nhận được khoản thu nhập từ việc thanh lý khoản đầu tư cho một đối tác doanh nghiệp là 1.512 tỷ đồng.
 - Tăng chi phí tài chính 2.218 tỷ để phát triển các dự án bất động sản.

- Lợi nhuận sau thuế TNDN theo báo cáo hợp nhất soát xét của Công ty Vinhomes lũy kế 6 tháng năm 2019 tăng 40% so với lũy kế 6 tháng năm 2018 chủ yếu do bàn giao và ghi nhận doanh thu chuyển nhượng bất động sản của các dự án: Vinhomes Ocean Park, Vinhomes Greenbay, Vinhomes Central Park và Vinhomes Golden River.

Yên

CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES



Lê Thị Hải Yên
Giám đốc tài chính

Công ty Cổ phần Vinhomes

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019



Công ty Cổ phần Vinhomes

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 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
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	6 - 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	10 - 11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	12 - 14
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	15 - 82

00
TY
1
ZOU
IAM
ANI
01
1-1

Công ty Cổ phần Vinhomes

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty"), 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. 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	Bổ nhiệm ngày 28 tháng 2 năm 2019
Ông Phạm Nhật Vượng	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 28 tháng 2 năm 2019
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 Thiếu 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
	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 28 tháng 2 năm 2019
Bà Nguyễn Diệu Linh	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 18 tháng 5 năm 2019
Ông Douglas John Farrell	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 28 tháng 2 năm 2019
Bà Nguyễn Ngọc Thúy Linh	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Đức Quang	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Phí Thị Thục Nga	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Văn Trai	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Phạm Văn Khương	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Đào Thị Thiên Hương	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 10 tháng 1 năm 2019
		Miễn nhiệm ngày 15 tháng 7 năm 2019

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty:

- ▶ trong giai đoạn tới ngày 5 tháng 3 năm 2019 là Bà Nguyễn Diệu Linh, Tổng Giám đốc, Ông Nguyễn Văn Trai, Phó Tổng Giám đốc và Ông Phạm Nhật Vượng, Chủ tịch Hội đồng Quản trị;
- ▶ từ ngày 6 tháng 3 năm 2019 đến ngày 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 Thiếu Hoa, Tổng Giám đốc và Ông Nguyễn Văn Trai, Phó Tổng Giám đốc; và
- ▶ từ ngày 28 tháng 6 năm 2019 đến ngày lập báo cáo này là Bà Nguyễn Diệu Linh, Chủ tịch Hội đồng Quản trị, Ông Phạm Thiếu 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.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Vinhomes

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 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 giữa niên độ cho từng giai đoạn phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con vào ngày 30 tháng 6 năm 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 8 năm 2019

Số tham chiếu: 60871645/21046868-HN/LR

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: Các cổ đông Công ty Cổ phần Vinhomes

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty"), và các công ty con (sau đây gọi chung là "Công ty và các công ty con"), được lập ngày 29 tháng 8 năm 2019 và được trình bày từ trang 6 đến trang 82 bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2019, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con theo 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2019

001-C
TY
YOUNG
NAM
NH
NỘI
A-T.P

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		103.263.325.121.450	91.202.543.545.647
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	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		576.495.062.487	1.009.404.569.232
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	576.495.062.487	1.009.404.569.232
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		49.900.229.202.921	43.356.143.612.198
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	7.669.664.719.122	7.144.805.092.954
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	4.724.788.395.321	2.552.553.752.942
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	2.845.924.106.330	4.527.857.439.663
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	34.776.632.262.181	29.241.296.067.036
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(116.780.280.033)	(110.368.740.397)
140	IV. Hàng tồn kho	11	27.629.827.279.959	36.858.428.958.296
141	1. Hàng tồn kho		27.675.868.329.847	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		11.121.047.203.567	6.463.193.952.849
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	812.613.673.769	1.005.320.832.545
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	21	232.844.345.627	119.251.028.829
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	21	241.556.014.236	94.493.903.683
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	13	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		35.672.019.794.984	28.486.212.922.051
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		1.511.729.344.242	213.789.123.875
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	8	1.302.000.000.000	-
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	209.729.344.242	213.789.123.875
220	II. Tài sản cố định		280.620.111.680	128.187.004.268
221	1. Tài sản cố định hữu hình	14	238.430.857.453	100.435.383.996
222	Nguyên giá		272.454.522.275	119.582.952.985
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(34.023.664.822)	(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	15	6.020.703.693.196	5.828.905.860.211
231	1. Nguyên giá		6.264.041.559.417	5.994.452.370.082
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(243.337.866.221)	(165.546.509.871)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		18.524.416.623.500	18.363.034.037.803
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	17	18.524.416.623.500	18.363.034.037.803
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	18	478.312.164.507	478.312.164.507
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	18.1	378.632.164.507	378.632.164.507
255	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	18	99.680.000.000	99.680.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		8.856.237.857.859	3.473.984.731.387
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	2.133.148.079.181	508.583.153.143
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	33.3	600.849.473.248	340.864.044.729
268	3. Tài sản dài hạn khác	13	5.104.249.448.736	1.543.754.158.486
269	4. Lợi thế thương mại	19	1.017.990.856.694	1.080.783.375.029
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		138.935.344.916.434	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		79.962.451.164.023	71.543.881.480.730
310	I. Nợ ngắn hạn		57.473.636.326.673	42.872.273.594.509
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	20.1	3.232.111.209.349	2.504.134.374.954
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	20.2	17.839.751.594.073	14.206.623.474.438
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	21	2.434.384.784.886	2.543.862.616.184
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	22	6.144.391.931.035	6.083.734.652.114
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	23	521.795.688.644	458.115.463.386
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	24	21.139.809.397.482	10.672.889.629.674
320	7. Vay ngắn hạn	25	6.161.391.721.204	6.402.913.383.759
330	II. Nợ dài hạn		22.488.814.837.350	28.671.607.886.221
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	22	401.639.975.270	520.943.001.214
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	23	1.620.278.451.689	1.718.385.689.622
337	3. Phải trả dài hạn khác	24	107.118.835.314	114.028.026.191
338	4. Vay dài hạn	25	19.900.515.001.654	25.505.722.594.751
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	33.3	277.272.461.679	623.140.392.739
342	6. Dự phòng phải trả dài hạn	26	181.990.111.744	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		58.972.893.752.411	48.144.874.986.968
410	I. Vốn chủ sở hữu	27	58.972.893.752.411	48.144.874.986.968
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành	27.1	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		295.000.000.000	295.000.000.000
420	3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	27.1	1.816.269.367.634	1.816.269.367.634
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		17.536.117.689.180	7.626.959.265.966
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		7.626.959.265.966	-
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		9.909.158.423.214	7.626.959.265.966
429	5. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	27.1	5.830.367.515.597	4.911.507.173.368
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		138.935.344.916.434	119.688.756.467.698

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 8 năm 2019

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 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 (Trình bày lại)
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	26.735.774.856.328	15.527.119.314.594
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	28.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	26.735.774.856.328	15.527.119.314.594
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	29	(16.159.806.119.413)	(11.400.486.237.546)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		10.575.968.736.915	4.126.633.077.048
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28.2	5.317.901.754.691	7.351.096.646.226
22 23	7. Chi phí tài chính <i>Trong đó: Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu</i>	30	(1.166.100.510.323) (1.005.097.288.366)	(924.880.247.152) (885.829.037.529)
24	8. Phần lãi trong công ty liên doanh, liên kết		-	191.238.076
25	9. Chi phí bán hàng	31	(555.909.797.164)	(538.032.102.501)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	(814.447.771.477)	(324.082.248.283)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		13.357.412.412.642	9.690.926.363.414
31	12. Thu nhập khác		84.319.453.986	93.925.467.696
32	13. Chi phí khác		(54.449.586.023)	(54.796.341.521)
40	14. Lợi nhuận khác		29.869.867.963	39.129.126.175
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		13.387.282.280.605	9.730.055.489.589
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	33.1	(2.787.073.212.058)	(2.041.130.232.627)
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	33.3	605.853.359.580	287.825.389.390
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		11.206.062.428.127	7.976.750.646.352

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 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 (Trình bày lại)
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		9.852.967.021.537	7.858.485.761.145
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		1.353.095.406.590	118.264.885.207
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	35	2.942	2.627

Bùi Tiến Lục
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 8 năm 2019

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 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 (Trình bày lại)
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		13.387.282.280.605	9.730.055.489.589
	<i>Điều chỉnh kế toán cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư, hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	38	165.561.181.763 (137.120.157.008)	139.383.190.585 (176.946.702.911)
03	Các khoản hoàn nhập dự phòng			
04	Lỗ/(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	38	(5.330.278.721.634)	(7.338.916.760.949)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	30	1.005.097.288.366	885.829.037.529
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		9.090.716.245.036	3.239.358.876.152
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(963.505.668.529)	946.032.522.138
10	Giảm hàng tồn kho		7.210.289.673.064	6.889.394.908.721
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		14.248.881.843.673	(14.297.211.640.922)
12	Giảm chi phí trả trước		192.707.158.776	308.115.768.362
14	Tiền lãi vay đã trả		(1.564.355.278.437)	(1.274.910.040.445)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	21	(3.011.569.120.524)	(1.295.151.803.670)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		25.203.164.853.059	(5.484.371.409.664)



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 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
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(646.489.518.364)	(382.166.351.435)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		105.053.657.599	1.123.606.877.415
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	38	(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		4.476.086.436.918	19.027.108.783.729
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)	38	(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 nắm giữ)	38	11.033.327.901.870	22.224.154.300.144
27	Tiền thu lãi cho vay		10.881.137.724	741.334.169.092
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(8.741.771.356.139)	(11.824.502.672.302)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	27.1	-	12.000.000.000.000
33	Tiền thu từ đi vay		2.927.254.691.622	40.796.176.601.431
34	Tiền trả nợ gốc vay		(8.868.294.269.098)	(31.423.004.581.833)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu		-	(907.276.675.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động tài chính		(5.941.039.577.476)	20.465.895.344.598

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 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 kỳ		10.520.353.919.444	3.157.021.262.632
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		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 kỳ	5	14.035.726.372.516	4.718.599.887.522



Bùi Tiên Lược
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 8 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Vinhomes (“Công ty”) 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. 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 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.

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).

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 6 năm 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")	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 ĐTDH Berjaya")	97,90	97,90	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 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 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 Mỹ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích (%)</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính</i>
10	Công ty TNHH Trung tâm Tài chính Việt Nam Berjaya ("Công ty TTTC Berjaya")	67,50	67,50	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 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")	100,00	100,00	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
12	Công ty TNHH Thương mại Đầu tư và Phát triển Thiên Niên Kỷ ("Công ty Thiên Niên Kỷ")	100,00	100,00	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, Số 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản và cho thuê văn phòng
13	Công ty Cổ phần GS Củ Chi ("Công ty GS Củ Chi") (i)	100,00	99,90	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, Số 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
14	Công ty 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, Thành phố 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 (iii)	85,00	85,00	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng*

Báo cáo tài chính hợp nhất 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, Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ 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.

06
 TỶ
 H
 Y
 NAI
 HẤP
 NỘI
 4-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng 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 giữa niên độ dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành hàng hóa bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ theo các tiêu thức phù hợp.

Hàng hóa xây dựng

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.3 Các khoản phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty và các công ty con dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ. Tăng hoặc giảm số 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 khấu hao 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 hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ khi phát sinh.

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

3.5 Thuê tài sản

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

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

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

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

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

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	44 - 48 năm
Máy móc, thiết bị	5 - 10 năm
Phương tiện vận tải	6 - 15 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 5 năm
Phần mềm máy tính	3 - 5 năm
Tài sản khác	2 - 5 năm

3.8 Bất động sản đầu tư

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

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty 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 - 48 năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	27 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	7 - 10 năm

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.8 *Bất động sản đầu tư* (tiếp theo)

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

3.9 *Chi phí đi vay*

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

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

3.10 *Chi phí trả trước*

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

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

Tiền thuê đất trả trước

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

Khi công cụ vốn phát hành được cấu thành trong giá phí hợp nhất kinh doanh, giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày trao đổi của các công cụ vốn đó. Trường hợp không có giá công bố đáng tin cậy, thì giá trị hợp lý của công cụ vốn có thể ước tính bằng cách tham chiếu đến giá trị hợp lý của bên mua hoặc tham chiếu đến giá trị hợp lý của doanh nghiệp bị mua, miễn là giá nào có bằng chứng rõ ràng hơn.

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 kỳ 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 kinh doanh;
- ▶ 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.12 Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh (tiếp theo)

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

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

3.13 Các khoản đầu tư

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

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

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

02
 G T
 HH
 & Y
 TN
 NH
 NI
 EM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.14 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.15 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

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

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

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

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

3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty và các công ty con chỉ định khách hàng thanh toán;
- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty và các công ty con dự kiến giao dịch;
- ▶ Giao dịch góp vốn hoặc nhận vốn góp được hạch toán theo tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty và các công ty con mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư; 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.

00/...
 Y
 QU
 AM
 INH
 01
 -T

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

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

- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được đánh giá lại 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 đánh giá lại theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty và các công ty con thường xuyên có giao dịch.

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

3.17 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi có quyết định của Hội đồng Quản trị (đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua), 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 bất động sản

Các khoản tiền khách hàng trả trước để mua bất động sản 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 bất động sản trong tương lai chưa đủ điều kiện ghi nhận là doanh thu trong kỳ.

3.19 Ghi nhận doanh thu

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.19 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận khi phần lớn các rủi ro và lợi ích trọng yếu 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
- ▶ Công ty và các công ty con 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 khác

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn được xác định là phần chênh lệch giữa giá bán và 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 và kinh doanh trong đó Công ty và các công ty con được chia sẻ lợi nhuận trước thuế hoặc lợi nhuận sau thuế

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.19 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Trong giao dịch Công ty và các công ty con cung cấp nhiều sản phẩm và dịch vụ cho khách hàng trong cùng một hợp đồng, Công ty và các công ty con xác định các nghĩa vụ bán sản phẩm và nghĩa vụ cung cấp dịch vụ riêng biệt trong hợp đồng đó và chỉ ghi nhận doanh thu khi từng nghĩa vụ riêng biệt được Công ty và các công ty con hoàn thành với khách hàng. Giá trị hợp đồng được phân bổ cho sản phẩm được xác định bằng tổng giá trị hợp đồng trừ đi giá trị hợp lý ước tính của dịch vụ. Các khoản thanh toán của khách hàng theo hợp đồng tương ứng với nghĩa vụ chưa được thực hiện được ghi nhận vào khoản mục người mua trả tiền trước/doanh thu chưa thực hiện trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

3.20 Hợp đồng xây dựng

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

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

3.21 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.21 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính 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; và
- ▶ 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; và
- ▶ Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận tính thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc 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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.21 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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 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 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.

3.22 Lãi trên cổ phiếu

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

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

3.23 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) hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý). Mỗi một bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.24 Các bên liên quan

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

3.25 Chia tách công ty

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

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

3.26 Chi phí phát hành trái phiếu

Chi phí giao dịch liên quan đến việc phát hành trái phiếu được phân bổ dần phù hợp với kỳ hạn trái phiếu theo phương pháp đường thẳng. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, chi phí phát hành trái phiếu được ghi giảm vào phần nợ gốc của trái phiếu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

4. CÁC GIAO DỊCH CHUYỂN NHƯỢNG TRONG KỲ

Chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Prime Land (“Công ty Prime Land”)

Vào ngày 28 tháng 3 năm 2019, theo các hợp đồng chuyển nhượng cổ phần ký kết giữa Công ty và một công ty con với một cá nhân và một đối tác doanh nghiệp, Công ty và công ty con nói trên đã bán toàn bộ cổ phần trong Công ty Prime Land cho cá nhân và đối tác doanh nghiệp nói trên với tổng giá phí là 2.413 tỷ VND. Theo đó, Công ty đã ghi nhận khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ (Thuyết minh số 28.2).

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Tiền mặt	1.729.607.183	2.029.217.761
Tiền gửi ngân hàng	6.736.913.172.134	2.693.165.962.604
Các khoản tương đương tiền	7.297.083.593.199	820.177.272.707
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).

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

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Ngoại tệ các loại:		
- Đô la Mỹ (USD)	6.482	10.475

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2019		Ngày 31 tháng 12 năm 2018	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	576.495.062.487	576.495.062.487	1.009.404.569.232	1.009.404.569.232
TỔNG CỘNG	576.495.062.487	576.495.062.487	1.009.404.569.232	1.009.404.569.232

Các khoản tiền gửi ngân hàng tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 có kỳ hạn gốc từ 6 đến 12 tháng và hưởng lãi suất từ 5%/năm đến 7%/năm (năm 2018: từ 6,1%/năm đến 7,1%/năm).

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

7.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	6.234.683.874.055	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	509.371.612.614	772.169.347.808
Phải thu từ dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	153.951.949.816	79.200.426.099
Phải thu từ cho thuê và cung cấp dịch vụ liên quan	77.657.282.637	94.576.046.590
TỔNG CỘNG	7.669.664.719.122	7.144.805.092.954
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu từ khách hàng</i>	5.290.629.398.473	4.484.620.674.249
<i>Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i>	2.379.035.320.649	2.660.184.418.705

7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Trả trước cho người bán	4.717.592.143.995	2.550.405.329.416
- Đối tác doanh nghiệp cung cấp dịch vụ xây dựng	566.390.586.528	161.914.728.777
- Trả trước cho người bán khác	4.151.201.557.467	2.388.490.600.639
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	7.196.251.326	2.148.423.526
TỔNG CỘNG	4.724.788.395.321	2.552.553.752.942
Dự phòng trả trước cho người bán	(18.075.338.033)	(11.663.798.397)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Ngắn hạn		
Các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp (i)	2.824.600.000.000	4.504.600.000.000
Các khoản cho vay dài hạn đến hạn thu hồi	21.324.106.330	23.257.439.663
TỔNG CỘNG	2.845.924.106.330	4.527.857.439.663
Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi	(69.999.942.000)	(69.999.942.000)
Dài hạn		
Các khoản cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	1.302.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	1.302.000.000.000	-

(i) Số dư cuối kỳ chủ yếu bao gồm các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp với kỳ hạn từ 6 đến 12 tháng, hưởng lãi suất 9%/năm và được đảm bảo bằng cổ phần và phần vốn góp của các bên đi vay.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Ngắn hạn		
Đặt cọc, góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh (i)	29.231.792.718.200	25.726.792.718.200
Phải thu lợi nhuận được chia (ii)	1.591.609.989.000	1.294.826.718.000
Phải thu lãi cho vay, lãi đặt cọc và lãi tiền gửi	2.223.199.892.007	1.170.922.494.287
Phải thu từ việc thu hộ khách hàng thanh toán theo tiền độ	635.144.121.463	366.854.238.105
Phải thu từ các khoản thu, chi hộ	461.662.089.369	156.102.087.765
Phải thu từ ký quỹ, đặt cọc ngắn hạn	121.720.742.818	86.745.650.000
Phải thu khác	511.502.709.324	439.052.160.679
TỔNG CỘNG	34.776.632.262.181	29.241.296.067.036
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác	(28.705.000.000)	(28.705.000.000)
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên khác</i>	<i>29.263.054.946.038</i>	<i>16.229.552.025.718</i>
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i>	<i>5.513.577.316.143</i>	<i>13.011.744.041.318</i>
Dài hạn		
Đặt cọc thuê mặt bằng	207.681.325.907	211.636.421.096
Phải thu khác	2.048.018.335	2.152.702.779
TỔNG CỘNG	209.729.344.242	213.789.123.875
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu dài hạn khác từ các bên khác</i>	<i>88.131.326.504</i>	<i>93.211.758.708</i>
<i>Phải thu dài hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i>	<i>121.598.017.738</i>	<i>120.577.365.167</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 và phát triển một dự án bất động sản theo hợp đồng hợp tác kinh doanh và phát triển dự án. Khoản đặt cọc này được đảm bảo bởi cổ phần của các cổ đông trong đối tác doanh nghiệp này thuộc sở hữu bởi các cổ đông và mọi quyền và lợi ích đối với các cổ phần này. 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 trong cùng Tập đoàn cho mục đích đầu tư phát triển một số dự án bất động sản. Các khoản góp vốn này không có tài sản đảm bảo.

- (ii) Phải thu lợi nhuận được chia từ các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và một công ty trong cùng Tập đoàn 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 28.2.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

10. NỢ XẤU

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

Đơn vị tính: VND

Đối tượng nợ	Ngày 30 tháng 6 năm 2019		Ngày 31 tháng 12 năm 2018	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Đối tác doanh nghiệp	127.917.002.905	11.136.722.872	110.368.740.397	-
TỔNG CỘNG	127.917.002.905	11.136.722.872	110.368.740.397	-

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

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

11. 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)	24.288.421.050.122	(44.094.731.289)	33.682.717.668.022	(201.364.698.774)
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành	1.372.459.425.594	-	1.287.355.691.140	-
Bất động sản mua để bán (ii)	695.294.890.435	(1.946.318.599)	1.009.380.814.368	(5.434.867.009)
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (iii)	921.000.482.891	-	712.409.415.691	-
Hàng tồn kho khác	398.692.480.805	-	373.364.934.858	-
TỔNG CỘNG	27.675.868.329.847	(46.041.049.888)	37.065.228.524.079	(206.799.565.783)

- (i) Chủ yếu bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí xây dựng và phát triển Dự án Vinhomes New Center Hà Tĩnh, Dự án Vinhomes Green Bay, Dự án Vinhomes Central Park, Dự án Vinhomes Ocean Park, Dự án Vinhomes West Point, Dự án Vinhomes Smart City, Dự án Vinhomes Golden River và Dự án Vinhomes Metropolis.
- (ii) Bao gồm các biệt thự mua để bán thuộc Dự án Vinhomes Riverside và Dự án Vinhomes Thăng Long.
- (iii) Bao gồm các khoản chi phí phát sinh liên quan đến việc cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng cho các chủ đầu tư của các dự án.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

11. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Số đầu kỳ	206.799.565.783	259.109.878.987
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	13.850.375.433	55.014.496.967
Cộng: Sáp nhập trong kỳ	-	160.416.097.560
Trừ: Do thanh lý công ty con	-	(49.258.453.411)
Trừ: Sử dụng dự phòng trong kỳ	(174.608.891.328)	(212.581.090.032)
Số cuối kỳ	<u>46.041.049.888</u>	<u>212.700.930.071</u>

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Ngắn hạn		
Chi phí hoa hồng liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao	606.800.256.037	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	53.763.931.664	16.785.917.268
TỔNG CỘNG	<u>812.613.673.769</u>	<u>1.005.320.832.545</u>
Dài hạn		
Quyền thuê đất và tiền thuê đất trả trước (i)	2.007.248.497.418	365.250.409.071
Chi phí cải tạo, sửa chữa	48.614.251.692	66.841.795.867
Chi phí trả trước tiền thuê biệt thự	31.945.957.390	44.504.531.796
Chi phí công cụ, dụng cụ	29.560.673.058	27.450.577.099
Chi phí trả trước dài hạn khác	15.778.699.623	4.535.839.310
TỔNG CỘNG	<u>2.133.148.079.181</u>	<u>508.583.153.143</u>

(i) Đây là quyền thuê đất tại các trung tâm thương mại của Công ty Sinh Thái phát sinh từ hợp đồng hợp tác kinh doanh 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)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 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>		
Đặt cọc cho các bên khác	1.859.884.500.000	974.871.602.653
Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	7.974.148.669.935	4.269.256.585.139
Dài hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (ii)	4.071.912.920.950	511.417.630.700
Đặt cọc cho mục đích thương mại (iii)	1.032.336.527.786	1.032.336.527.786
TỔNG CỘNG	5.104.249.448.736	1.543.754.158.486
<i>Trong đó:</i>		
Đặt cọc cho các bên khác	1.032.336.527.786	1.032.336.527.786
Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	4.071.912.920.950	511.417.630.700

(i) Chủ yếu bao gồm:

- ▶ Các khoản đặt cọc với tổng giá trị 2.271 tỷ VND cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP để mua cổ phần của một số công ty con đang sở hữu một dự án bất động sản của Tập đoàn. Các khoản đặt cọc này được đảm bảo bằng toàn bộ cổ phần trong các công ty này nắm giữ bởi Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và mọi quyền, lợi ích đối với toàn bộ cổ phần được sử dụng làm tài sản đảm bảo;
- ▶ Các khoản đặt cọc với giá trị 5.633 tỷ VND cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và 694 tỷ VND cho một đối tác doanh nghiệp cho mục đích nhận chuyển nhượng và hợp tác phát triển một số dự án bất động sản. Các khoản đặt cọc này không có tài sản đảm bảo; và
- ▶ Khoản đặt cọc với tổng giá trị 1.000 tỷ VND cho các cá nhân để mua cổ phần của Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh. Giao dịch này đã được hoàn tất sau kỳ (Thuyết minh số 40).

(ii) Bao gồm:

- ▶ Khoản đặt cọc với giá trị 2.201 tỷ VND cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP cho mục đích nhận chuyển nhượng một dự án bất động sản. Khoản đặt cọc này không có tài sản đảm bảo; và
- ▶ Các khoản đặt cọc với giá trị 1.870 tỷ VND cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP để mua cổ phần của một số công ty con đang sở hữu các dự án bất động sản của Tập đoàn. Các khoản đặt cọc này được đảm bảo bằng một số cổ phần trong một số công ty trong cùng Tập đoàn nắm giữ bởi Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và mọi quyền, lợi ích với một số cổ phần được sử dụng làm tài sản đảm bảo.

- (iii) Khoản đặt cọc cho một đối tác doanh nghiệp với lãi suất được xác định theo lãi suất huy động tiết kiệm bằng VND 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)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Đơn vị tính: VND
Nguyên giá:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	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 kỳ	-	76.843.790.666	-	84.704.545	541.047.551	77.469.542.762
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	1.072.757.318	74.713.396.480	-	-	75.786.153.798
Thanh lý, nhượng bán	-	(187.002.824)	-	(98.543.636)	(100.580.810)	(384.127.270)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	9.768.053.972	98.221.465.271	151.585.648.733	3.884.789.652	8.994.564.647	272.454.522.275
Đã khấu hao hết	-	15.278.544.416	4.922.571.634	1.298.850.385	246.244.978	21.746.211.413
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	-	6.068.072.266	8.277.713.742	799.613.529	4.002.169.452	19.147.568.989
Khấu hao trong kỳ	130.286.092	3.834.116.190	10.336.344.554	468.655.824	356.017.373	15.125.420.033
Thanh lý, nhượng bán	-	(138.415.399)	-	(75.875.454)	(35.033.347)	(249.324.200)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	130.286.092	9.763.773.057	18.614.058.296	1.192.393.899	4.323.153.478	34.023.664.822
Giá trị còn lại:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	9.768.053.972	14.423.847.845	68.594.538.511	3.097.015.214	4.551.928.454	100.435.383.996
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	9.637.767.880	88.457.692.214	132.971.590.437	2.692.395.753	4.671.411.169	238.430.857.453

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Đơn vị tính: VND
				Tổng cộng
Nguyên giá:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	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	17.906.670.378	275.580.999.110	90.231.847.410	383.719.516.898
Tặng khác	95.920.414	7.570.106.696	2.272.142.443	9.938.169.553
Thanh lý, nhượng bán	(65.971.470.087)	(13.508.274.292)	-	(79.479.744.379)
Phân loại sang hàng tồn kho	(26.798.100.000)	(5.097.670.111)	-	(31.895.770.111)
Giảm khác	(1.126.641.070)	(4.640.953.814)	(6.925.387.742)	(12.692.982.626)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	1.894.238.326.007	3.632.361.984.448	737.441.248.962	6.264.041.559.417
Giá trị khấu hao lũy kế:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	32.476.906.887	77.436.313.992	55.633.288.992	165.546.509.871
Khấu hao trong kỳ	24.044.001.557	36.984.466.972	17.752.058.847	78.780.527.376
Thanh lý, nhượng bán	-	(773.168.055)	-	(773.168.055)
Phân loại sang hàng tồn kho	-	(216.002.971)	-	(216.002.971)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	56.520.908.444	113.431.609.938	73.385.347.839	243.337.866.221
Giá trị còn lại:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	1.937.655.039.485	3.295.021.462.867	596.229.357.859	5.828.905.860.211
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 (i)	1.837.717.417.563	3.518.930.374.510	664.055.901.123	6.020.703.693.196

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

- (i) Bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 chủ yếu bao gồm: cầu phần văn phòng cho thuê thuộc Dự án Vinhomes Times City; tòa văn phòng Vincom Center Đồng Khởi số 72 đường Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh; đài quan sát tòa Landmark 81; cầu phần bãi gửi xe thuộc các Dự án Vinhomes Times City, Vinhomes Central Park, Vinhomes Golden River, Vinhomes Royal City, Vinhomes Green Bay, Vinhomes Metropolis; và một số căn hộ, biệt thự, nhà phố thương mại cho thuê thuộc Dự án Vinhomes Riverside và Dự án Vinhomes Central Park.

Công ty và các công ty con chưa thực hiện xác định giá trị hợp lý cho toàn bộ bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 do chưa thu thập đủ thông tin về thị trường để phục vụ cho mục đích xác định giá trị hợp lý. Tuy nhiên, dựa trên kế hoạch sử dụng các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ sách.

16. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong kỳ, Công ty và các công ty con đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị là khoảng 446 tỷ VND (cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018: 203 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này chủ yếu liên quan đến các khoản vay trực tiếp nhằm đầu tư xây dựng các dự án Vinhomes Ocean Park và Vinhomes Central Park. Các khoản đi vay được vốn hóa có lãi suất từ 8,12%/năm đến 10%/năm (Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018: 7%/năm đến 10,03%/năm).

17. 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	12.437.952.381.947	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	657.303.041.700	416.685.471.913
Dự án Vinhomes Kỳ Hòa	1.139.722.988.133	1.133.148.858.598
Dự án Vinhomes Smart City	690.040.956.609	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
Hạng mục văn phòng tại Dự án Vinhomes Times City	281.182.949.598	184.924.343.007
Dự án Vinhomes West Point	218.009.423.337	130.332.169.426
Dự án Vinhomes Green Bay	-	106.899.188.556
Dự án Vinhomes Mê Linh	-	641.287.783.339
Các dự án khác	263.941.779.776	150.636.793.650
TỔNG CỘNG	<u>18.524.416.623.500</u>	<u>18.363.034.037.803</u>

Chi phí của các dự án chủ yếu bao gồm các chi phí xây dựng, chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, tiền sử dụng đất, chi phí phát triển dự án và giá mua các công ty con được phân bổ như một phần chi phí mua dự án.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

18. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

	<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 18.1)	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	478.312.164.507	-	478.312.164.507	-

(i) Số dư vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 bao gồm hai khoản đầu tư vào trái phiếu ngân hàng với chi tiết như sau:

<i>Tổ chức phát hành</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019 (VND)</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i>
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	50.000.000.000	Ngày 25 tháng 11 năm 2026	Lãi suất 7,57%/năm cho năm đầu tiên; trong các năm tiếp theo bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng VND, trả sau, áp dụng cho kỳ hạn 12 tháng cộng biên độ 1%.
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	49.680.000.000	Ngày 18 tháng 12 năm 2028	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 bằng VND, trả sau, áp dụng cho kỳ hạn 12 tháng.
TỔNG CỘNG	99.680.000.000		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

18.1 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Ngày 30 tháng 6 năm 2019			Ngày 31 tháng 12 năm 2018			
	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị (VND)
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long ("Công ty BDS Thăng Long")	500.000	10,00	10,00	500.000	10,00	10,00	13.500.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Thương mại Phát Lộc ("Công ty Phát Lộc") (**)	(**)	-	51,00	(**)	-	51,00	342.909.164.507
Công ty Cổ phần Bất động sản Xavinco ("Công ty Xavinco")	2.000.000	1,00	1,00	2.000.000	1,00	1,00	22.223.000.000
TỔNG CỘNG							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 không còn nắm giữ quyền kiểm soát cũng như ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty Phát Lộc. 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)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

19. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Đơn vị tính: VND

	Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty Sinh Thái	Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty Đầu tư Việt Nam	Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty Đô thị Gia Lâm	Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty Quản lý Vinhomes	Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty Tân Liên Phát	Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty Thiên Niên Kỳ	Tổng cộng
Nguyên giá:							
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	369.866.854.773	288.148.907.591	1.235.307.223	115.728.157.534	337.766.778.506	153.044.574.162	1.265.790.579.789
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	369.866.854.773	288.148.907.591	1.235.307.223	115.728.157.534	337.766.778.506	153.044.574.162	1.265.790.579.789
Phân bổ lũy kế:							
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	75.443.142.304 18.391.572.086	58.813.955.111 14.289.028.020	252.138.049 61.257.701	10.608.414.441 5.720.352.992	30.961.954.696 16.695.549.669	8.927.600.159 7.634.757.867	185.007.204.760 62.792.518.335
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	93.834.714.390	73.102.983.131	313.395.750	16.328.767.433	47.657.504.365	16.562.358.026	247.799.723.095
Giá trị còn lại:							
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	294.423.712.469	229.334.952.480	983.169.174	105.119.743.093	306.804.823.810	144.116.974.003	1.080.783.375.029
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	276.032.140.383	215.045.924.460	921.911.473	99.399.390.101	290.109.274.141	136.482.216.136	1.017.990.856.694

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

20.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Giá trị, đồng thời là số có khả năng trả nợ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Phải trả cho người bán	2.727.223.458.428	2.192.065.032.024
- Một đối tác doanh nghiệp cung cấp dịch vụ xây dựng	484.433.000.352	440.897.206.640
- Phải trả người bán khác	2.242.790.458.076	1.751.167.825.384
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	504.887.750.921	312.069.342.930
TỔNG CỘNG	<u>3.232.111.209.349</u>	<u>2.504.134.374.954</u>

20.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Thanh toán theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (i)	17.653.704.592.762	13.718.960.600.239
Trả trước theo các hợp đồng xây dựng	186.047.001.311	487.662.874.199
TỔNG CỘNG	<u>17.839.751.594.073</u>	<u>14.206.623.474.438</u>
<i>Trong đó:</i>		
Trả trước ngắn hạn của các bên khác	17.755.408.674.525	13.992.195.742.492
Trả trước ngắn hạn của các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	84.342.919.548	214.427.731.946

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2019
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.121.042.729.021	2.725.467.738.856	(2.864.506.600.074)	1.982.003.867.803
Thuế giá trị gia tăng	412.631.188.917	354.531.156.683	(318.067.535.100)	449.094.810.500
Các loại thuế khác	10.188.698.246	312.688.133.801	(319.590.725.464)	3.286.106.583
TỔNG CỘNG	2.543.862.616.184	3.392.687.029.340	(3.502.164.860.638)	2.434.384.784.886
	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Số phải thu trong kỳ	Số đã cần trừ trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2019
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	119.251.028.829	173.039.872.237	(59.446.555.439)	232.844.345.627
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	320.102.392.687	(59.446.965.336)	474.400.359.863

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Ngắn hạn		
Giá vốn trích trước cho các bất động sản đã bàn giao	3.530.103.853.579	2.294.540.578.510
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới và các chi phí bán hàng khác liên quan đến các bất động sản	974.181.881.407	1.385.362.158.394
Lãi trái phiếu và lãi vay phải trả	753.167.758.410	833.817.283.490
Chi phí xây dựng trích trước	399.150.679.507	1.413.050.605.353
Các khoản chi phí phải trả khác	487.787.758.132	156.964.026.367
TỔNG CỘNG	6.144.391.931.035	6.083.734.652.114
<i>Trong đó:</i>		
Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên khác	5.945.402.161.499	5.732.349.104.241
Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	198.989.769.536	351.385.547.873
Dài hạn		
Lãi vay phải trả	401.639.975.270	520.943.001.214
TỔNG CỘNG	401.639.975.270	520.943.001.214
<i>Trong đó:</i>		
Chi phí phải trả dài hạn cho các bên khác	217.703.013.698	102.099.452.056
Chi phí phải trả dài hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	183.936.961.572	418.843.549.158

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 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	453.048.985.327	423.489.278.056
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê	68.746.703.317	34.626.185.330
TỔNG CỘNG	521.795.688.644	458.115.463.386
Dài hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý bất động sản	1.371.424.221.882	1.460.577.430.887
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê	248.854.229.807	257.808.258.735
TỔNG CỘNG	1.620.278.451.689	1.718.385.689.622

24. 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, vay vốn và các thỏa thuận có liên quan khác (i)	11.991.312.148.988	4.786.477.987.391
Các khoản thu hộ phải trả (ii)	5.227.770.479.289	567.393.265.242
Kinh phí bảo trì của các căn hộ đã bàn giao (iii)	1.652.822.762.313	1.549.064.562.640
Nhận đặt cọc từ đại lý môi giới và khách thuê mặt bằng	258.502.019.876	322.152.833.021
Nhận đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng khoản đầu tư	561.000.000.000	-
Nhận đặt cọc theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (iv)	542.000.000.000	2.562.807.000.000
Cổ tức phải trả (v)	301.950.000.000	-
Các khoản phải trả khác	604.451.987.016	884.993.981.380
TỔNG CỘNG	21.139.809.397.482	10.672.889.629.674
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả khác cho các bên khác</i>	<i>20.545.207.587.798</i>	<i>8.121.646.969.890</i>
<i>Phải trả khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i>	<i>594.601.809.684</i>	<i>2.551.242.659.784</i>
Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	107.118.835.314	99.024.310.374
Các khoản phải trả dài hạn khác	-	15.003.715.817
TỔNG CỘNG	107.118.835.314	114.028.026.191

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

- (i) Trong đó bao gồm các khoản đặt cọc với tổng số tiền là 5.242 tỷ VND từ các đối tác doanh nghiệp cho mục đích chuyển nhượng một phần dự án bất động sản sở hữu bởi Công ty và các công ty con.
- (ii) Chủ yếu bao gồm các khoản tiền nhận từ khách hàng liên quan đến các bất động sản đã chuyển nhượng cho một đối tác doanh nghiệp trong kỳ.
- (iii) Đây là khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao của Dự án Vinhomes Times City, Vinhomes Central Park, Vinhomes Green Bay, Vinhomes Metropolis và Vinhomes Golden River và sẽ được chuyển về cho các Ban Quản trị Tòa nhà. Công ty và các công ty con hiện đang duy trì các khoản kinh phí bảo trì này trong các khoản tương đương tiền và đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.
- (iv) Đây là các khoản đặt cọc từ một số công ty trong cùng Tập đoàn cho Công ty và các công ty con theo các hợp đồng hợp tác đầu tư cho mục đích hợp tác vận hành và chuyển nhượng các cấu phần trung tâm thương mại và trường học thuộc dự án của Công ty và các công ty con.
- (v) Khoản cổ tức này đã được thanh toán sau ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

10/06/2019
10/06/2019
10/06/2019
10/06/2019
10/06/2019

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

25. VAY

	Ngày 31 tháng 12 năm 2018		Số phát sinh trong kỳ		Ngày 30 tháng 6 năm 2019		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
Vay ngắn hạn							
Vay ngắn hạn ngân hàng	22.433.650.523	22.433.650.523	80.254.691.622	(102.688.342.145)	-	-	
Vay từ các đối tác doanh nghiệp	1.960.000.000.000	1.960.000.000.000	950.000.000.000	(950.000.000.000)	1.960.000.000.000	1.960.000.000.000	
(Thuyết minh số 25.2)							
Vay từ các bên liên quan	1.382.605.926.953	1.382.605.926.953	1.826.000.000.000	(2.076.605.926.953)	1.132.000.000.000	1.132.000.000.000	
(Thuyết minh số 34)							
Trái phiếu phát hành dài hạn đến hạn trả	3.037.873.806.283	3.037.873.806.283	31.517.914.921	-	3.069.391.721.204	3.069.391.721.204	
(Thuyết minh số 25.3)							
	6.402.913.383.759	6.402.913.383.759	2.887.772.606.543	(3.129.294.269.098)	6.161.391.721.204	6.161.391.721.204	
Vay dài hạn							
Vay dài hạn ngân hàng	1.421.097.869.017	1.421.097.869.017	-	-	1.421.097.869.017	1.421.097.869.017	
(Thuyết minh số 25.1)							
Trái phiếu phát hành	14.386.624.725.734	14.386.624.725.734	669.792.406.903	-	15.056.417.132.637	15.056.417.132.637	
(Thuyết minh số 25.3)							
Vay từ các đối tác doanh nghiệp	3.200.000.000.000	3.200.000.000.000	950.000.000.000	(1.700.000.000.000)	2.450.000.000.000	2.450.000.000.000	
(Thuyết minh số 25.2)							
Vay từ các bên liên quan	6.498.000.000.000	6.498.000.000.000	434.000.000.000	(5.959.000.000.000)	973.000.000.000	973.000.000.000	
(Thuyết minh số 34)							
	25.505.722.594.751	25.505.722.594.751	2.053.792.406.903	(7.659.000.000.000)	19.900.515.001.654	19.900.515.001.654	
	31.908.635.978.510	31.908.635.978.510	4.941.565.013.446	(10.788.294.269.098)	26.061.906.722.858	26.061.906.722.858	
TỔNG CỘNG							

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

25. VAY (tiếp theo)

25.1 Vay ngân hàng

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

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2019 (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	1.421.097.869.017	Toàn bộ gốc vay được hoàn trả vào ngày 18 tháng 1 năm 2021.	Lãi suất kỳ đầu tiên là 10%/năm. Lãi suất kỳ tiếp theo là lãi suất cơ sở bình quân lãi suất huy động tiết kiệm cá nhân bằng VND 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
TỔNG CỘNG	1.421.097.869.017			

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

25. VAY (tiếp theo)

25.2 Vay từ các đối tác doanh nghiệp

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

- ▶ Các khoản đi vay ngắn hạn từ một số 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 ba (03) đối tác doanh nghiệp với tổng giá trị 2.450 tỷ VND, chịu lãi suất 9%/năm và đáo hạn toàn bộ vào tháng 8 năm 2020. Các khoản vay này không có tài sản đảm bảo.

25.3 Trái phiếu phát hành

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Trái phiếu dài hạn phát hành	18.125.808.853.841	17.424.498.532.017
Trong đó: trái phiếu dài hạn đến hạn trả	(3.069.391.721.204)	(3.037.873.806.283)
TỔNG CỘNG	15.056.417.132.637	14.386.624.725.734



Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

25. VAY (tiếp theo)

25.3 Trái phiếu phát hành (tiếp theo)

Đơn vị tư vấn phát hành	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Đơn vị tính: VND	Tài sản đảm bảo
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 VND (+) biên độ 3,25%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 6 tháng/lần.	(i)	Không có
	1.978.541.666.664	Ngày 2 tháng 8 năm 2021	Lãi suất 10%/năm áp dụng cho hai kỳ tính lãi đầu tiên. Lãi suất kỳ tiếp theo là lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng VND (+) 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 VND (+) biên độ 4%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 6 tháng/lần.		Không có
	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 đồ (+) 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.	(ii)	
	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.	(ii)	
<i>Trong đó: trái phiếu phát hành đến hạn trả</i>	<i>(3.069.391.721.204)</i>				
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 tiếp theo là lãi suất huy động tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng VND do Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng công bố vào kỳ tính lãi đồ (+) biên độ 3,3%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(iii)	
TỔNG CỘNG	15.056.417.132.637				

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

25. VAY (tiếp theo)

25.3 Trái phiếu phát hành (tiếp theo)

- (i) Tài sản đảm bảo cho khoản trái phiếu này bao gồm: tất cả các tài sản, quyền và lợi ích của Công ty Cổ phần Vinpearl ("Công ty Vinpearl") liên quan đến Dự án Công viên Văn hoá và Du lịch sinh thái Vinpearland (ngoại trừ khu mô hình Chùa Việt).
- (ii) Tài sản đảm bảo cho loại trái phiếu này bao gồm tất cả các tài sản, quyền và lợi ích của Công ty Đô thị Gia Lâm liên quan đến Dự án Vinhomes Ocean Park.
- (iii) 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.

26. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

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

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

27.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Lợi ích của cổ đông công ty mẹ				Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 (trình bày lại)						
Vào ngày 1 tháng 1 năm 2018	2.000.000.000.000	-	(99.117.851.011)	5.003.298.133.184	3.219.605.214.270	10.123.785.496.443
- Phát hành cổ phần phổ thông	12.000.000.000.000	-	-	-	-	12.000.000.000.000
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu	4.000.000.000.000	-	-	(4.000.000.000.000)	-	-
- Phát hành cổ phần phổ thông để nhận sáp nhập	10.365.000.000.000	295.000.000.000	2.116.151.438.143	-	174.867.536.302	12.951.018.974.445
- Mua mới các công ty con	-	-	(204.447.040.920)	-	2.521.270.239.954	2.316.823.199.034
- Lợi nhuận thuần trong Kỳ	-	-	-	7.858.485.761.145	118.264.885.207	7.976.750.646.352
- Mua thêm một phần lợi ích trong công ty con	-	-	-	1.000.931.010.583	(1.240.136.924.239)	(239.205.913.656)
- Thoái vốn mất kiểm soát ở công ty con	-	-	48.932.974.355	-	3.851.996.365	52.784.970.720
- Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	(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	26.796.115.500.000	295.000.000.000	1.861.519.520.567	8.962.714.904.912	4.752.445.907.859	42.667.795.833.338
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019						
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 Kỳ	-	-	-	9.852.967.021.537	1.353.095.406.590	11.206.062.428.127
- Mua thêm một phần lợi ích trong công ty con	-	-	-	56.191.401.677	(56.191.401.677)	-
- Thoái vốn mất kiểm soát ở công ty con	-	-	-	-	(76.093.662.684)	(76.093.662.684)
- Cổ tức bằng tiền đã công bố	-	-	-	-	(301.950.000.000)	(301.950.000.000)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	33.495.139.180.000	295.000.000.000	1.816.269.367.634	17.536.117.689.180	5.830.367.515.597	58.972.893.752.411

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

27.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu kỳ	33.495.139.180.000	2.000.000.000.000
Chào bán cổ phần riêng lẻ	-	12.000.000.000.000
Phát hành cổ phần để chi trả cổ tức	-	4.000.000.000.000
Phát hành cổ phần để hoán đổi theo		
Hợp đồng sáp nhập	-	10.365.000.000.000
Chia tách công ty	-	(1.568.884.500.000)
Số cuối kỳ	<u>33.495.139.180.000</u>	<u>26.796.115.500.000</u>

27.3 Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi

	<i>Đơn vị tính: cổ phiếu</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
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
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	3.349.513.918	3.349.513.918
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	3.349.513.918	3.349.513.918
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	3.349.513.918	3.349.513.918
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

27.4 Cổ tức

Đơn vị tính: VND

<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 2018</i>
--	--

Cổ tức đã công bố và đã trả trong kỳ

Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông

Cổ tức trong năm 2019 bằng tiền:

VND 0/cổ phiếu

(2018: VND 4.500/cổ phiếu)

- 900.000.000.000

Cổ tức trong năm 2019 bằng cổ phiếu:
0 cổ phiếu

(2018: 2000 cổ phiếu/1000 cổ phiếu
hiện hữu)

- 4.000.000.000.000

**Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế
toán năm và chưa được ghi nhận là nợ
phải trả vào ngày 30 tháng 6**

- -

Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông

Cổ tức trong năm 2019 bằng tiền:

VND 1.000/cổ phiếu

(2018: VND 0/cổ phiếu) (i)

3.349.513.918.000

-

- (i) Theo Nghị quyết số 01/2019/NQ-ĐHĐCĐ-VH ngày 27 tháng 5 năm 2019, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua phương án sử dụng lợi nhuận sau thuế năm 2018. Theo đó, Công ty sẽ chi trả cổ tức bằng tiền mặt theo tỷ lệ 10%/cổ phần (1 cổ phần được nhận 1.000 đồng). Vào ngày 30 tháng 7 năm 2019, Chủ tịch Hội đồng quản trị của Công ty ban hành Quyết định số 03/2019/QĐ-CTHĐQT-VH thông qua phương án trả cổ tức bằng tiền mặt cho các cổ đông từ lợi nhuận lũy kế sau thuế đến ngày 31 tháng 12 năm 2018 với số tiền khoảng 3.350 tỷ VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

28. DOANH THU

28.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Tổng doanh thu	26.735.774.856.328	15.527.119.314.594
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản</i>	<i>24.964.654.912.000</i>	<i>14.794.796.430.395</i>
<i>Doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan</i>	<i>704.928.181.913</i>	<i>404.213.508.020</i>
<i>Doanh thu cho thuê và cung cấp các dịch vụ liên quan</i>	<i>573.584.555.602</i>	<i>270.628.710.104</i>
<i>Doanh thu từ cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công</i>	<i>435.677.346.921</i>	<i>-</i>
<i>Doanh thu bán hàng hóa</i>	<i>-</i>	<i>8.155.016.467</i>
<i>Doanh thu khác</i>	<i>56.929.859.892</i>	<i>49.325.649.608</i>
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	26.735.774.856.328	15.527.119.314.594
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu đối với các bên khác</i>	<i>26.321.453.726.864</i>	<i>15.056.780.949.404</i>
<i>Doanh thu đối với các bên liên quan</i>	<i>414.321.129.464</i>	<i>470.338.365.190</i>

28.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Thu nhập từ hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (i)	2.709.559.838.000	5.711.531.544.942
Thu nhập từ thanh lý khoản đầu tư (ii)	1.491.977.227.552	1.036.360.639.262
Lãi tiền gửi, đặt cọc và cho vay	1.116.013.379.740	586.194.006.273
Thu nhập tài chính khác	351.309.399	17.010.455.749
TỔNG CỘNG	5.317.901.754.691	7.351.096.646.226

- (i) Lợi nhuận được chia từ các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và một công ty trong cùng Tập đoàn 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.
- (ii) Đây là khoản thu nhập từ việc chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Prime Land cho một cá nhân và một đối tác doanh nghiệp (Thuyết minh số 4).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

28. DOANH THU (tiếp theo)

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Thu nhập từ cho thuê bất động sản đầu tư	480.645.515.117	162.525.564.911
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ	(118.153.183.476)	(113.838.566.277)

29. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 (Trình bày lại)</i>
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	14.858.486.096.892	10.722.599.042.895
Giá vốn dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	640.437.893.298	380.186.818.102
Giá vốn hoạt động tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công	323.226.425.857	-
Giá vốn cho thuê và các chi phí liên quan	309.662.290.350	240.939.456.859
Giá vốn hàng hóa được bán	-	12.758.799.291
Giá vốn hoạt động khác	27.993.413.016	44.002.120.399
TỔNG CỘNG	<u>16.159.806.119.413</u>	<u>11.400.486.237.546</u>

30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	1.005.097.288.366	885.829.037.529
Lỗ từ hoạt động thanh lý khoản đầu tư	-	29.831.827.643
Chi phí tài chính khác	161.003.221.957	9.219.381.980
TỔNG CỘNG	<u>1.166.100.510.323</u>	<u>924.880.247.152</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 (Trình bày lại)</i>
Chi phí bán hàng		
Chi phí hoa hồng môi giới	335.223.436.820	434.777.951.674
Chi phí nhân viên	85.119.307.411	34.651.830.101
Chi phí thuê mặt bằng kinh doanh	30.639.972.216	24.395.832.933
Chi phí quảng cáo tiếp thị	91.137.037.693	10.452.567.182
Phí tư vấn cho các căn hộ và biệt thự bàn giao	-	6.510.479.988
Chi phí bán hàng khác	13.790.043.024	27.243.440.623
TỔNG CỘNG	555.909.797.164	538.032.102.501
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	248.501.712.412	175.316.846.967
Chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại	71.594.736.789	68.331.636.715
Chi phí nhân viên quản lý	97.662.297.408	43.154.126.452
Chi phí dự phòng	-	8.065.263.294
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	396.689.024.868	29.214.374.855
TỔNG CỘNG	814.447.771.477	324.082.248.283

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 (Trình bày lại)</i>
Chi phí phát triển bất động sản để bán	6.484.690.894.328	5.170.419.834.976
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.376.261.500.929	1.197.297.112.303
Chi phí nhân công	788.687.653.489	152.684.553.077
Chi phí khấu hao và hao mòn (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	165.561.181.763	139.383.190.585
Chi phí khác	398.138.678.300	50.636.689.470
TỔNG CỘNG	9.213.339.908.809	6.710.421.380.411

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty và các công ty con trong kỳ là 20% thu nhập chịu thuế (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 giữa niên độ có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

33.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 (Trình bày lại)</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	2.787.073.212.058	2.041.130.232.627
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(605.853.359.580)	(287.825.389.390)
TỔNG CỘNG	<u>2.181.219.852.478</u>	<u>1.753.304.843.237</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

33.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành (tiếp theo)

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 (Trình bày lại)</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	13.387.282.280.605	9.730.055.489.589
Thuế TNDN tính theo thuế suất 20% của Công ty và các công ty con	2.677.456.456.121	1.946.011.097.918
Ảnh hưởng của các giao dịch mua bán, sáp nhập và chuyển nhượng cổ phần trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	297.201.048.706	(214.170.613.848)
Lỗi của các công ty con	107.022.507.761	17.648.925.398
Chi phí không được khấu trừ	79.463.259.685	12.951.426.234
Chênh lệch giá vốn hàng bán giữa báo cáo tài chính riêng và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phát sinh từ các giao dịch mua bán, sáp nhập	30.015.153.849	156.251.270.586
Lợi thế thương mại phân bổ trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	12.558.503.667	12.964.010.970
Thu nhập từ lợi nhuận sau thuế được chia theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	(355.596.019.400)	-
Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại từ chênh lệch đánh giá lại giá trị tài sản công ty con do sáp nhập	(437.014.846.737)	(208.838.241.273)
Lỗi năm trước chuyển sang	(235.482.392.446)	(19.903.583.316)
Phần lãi trong công ty liên kết	-	(38.247.615)
Lỗi hoạt động khác không bù trừ với hoạt động bất động sản	-	35.847.812.616
Điều chỉnh khác	5.596.181.272	14.580.985.567
Chi phí thuế TNDN	2.181.219.852.478	1.753.304.843.237

33.2 Thuế TNDN hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Lỗi chuyển sang từ năm trước

Công ty và các công ty con được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty và các công ty con có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 695.197.402.097 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 1.337.840.903.943 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Công ty và các công ty con chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ lũy kế còn lại do không thể dự tính được lợi nhuận chịu thuế trong tương lai tại thời điểm này.

30/06/2019
 G T
 HH
 YC
 NA
 HÁI
 NỘI
 1-1

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Đơn vị tính: VND
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác kinh doanh phải thu	1.661.599.637.000	2.825.248.594.942
		Chia sẻ từ hợp đồng hợp tác kinh doanh đã thu	(2.412.770.929.000)	(496.902.838.349)
		Chuyển tiền cho mục đích đầu tư, hợp tác phát triển dự án, mua dự án và chuyển nhượng cổ phần	7.265.387.375.046	15.297.628.717.638
		Nhận chuyển nhượng cổ phần phải trả	-	(3.316.599.717.638)
		Nhận tiền cho mục đích đầu tư và chuyển nhượng cổ phần	-	(5.767.222.428.000)
		Chuyển tiền cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh	280.000.000.000	-
		Thu hồi khoản góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh	(7.825.000.000.000)	-
		Nhận tiền góp vốn	-	(9.500.000.000.000)
		Giảm phần vốn góp do chia tách công ty	-	1.568.884.500.000
		Nhận gốc vay	-	(3.223.534.593.021)
		Trả gốc vay	54.605.926.953	4.723.534.593.021
		Cổ tức phải trả	-	(4.846.100.000.000)
		Cổ tức đã trả bằng tiền	-	890.100.000.000
		Cổ tức đã trả bằng cổ phiếu	-	3.956.000.000.000
		Chuyển tiền vào tài khoản quản lý dòng tiền tập trung	15.785.971.845	30.457.362.078.657
		Nhận lại tiền từ tài khoản quản lý dòng tiền tập trung	(15.785.971.845)	(30.181.495.676.741)
		Cho vay phải thu	-	1.238.891.070.118
		Cho vay đã thu	-	(1.238.891.070.118)
		Thu hộ tiền thanh toán mua nhà phải trả	-	(617.784.821.939)
		Thu hộ tiền thanh toán mua nhà đã trả	-	1.758.346.847.240
		Phí dịch vụ quản lý phải trả	(243.886.738.020)	(234.239.031.737)

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN/HIN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	Đơn vị tính: VND
Công ty Xavinco	Mối quan hệ Công ty trong cùng Tập đoàn	Nội dung nghiệp vụ Nhận gốc vay	-	(759.500.000.000)	
Công ty TNHH Xalivico ("Công ty Xalivico")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận gốc vay	(184.000.000.000)	(254.000.000.000)	
Công ty TNHH Phát triển Công Viên Trung Tâm ("Công ty Công Viên Trung Tâm")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận gốc vay Trả gốc vay Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	(250.000.000.000) 173.000.000.000 1.047.954.563.000	(635.000.000.000) 1.170.000.000.000 -	
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Thương mại Thành phố Hồ Chí Minh ("Công ty Vicentra")	Công ty trong cùng Tập đoàn tháng 6 năm 2018	Cho vay phải thu Cho vay đã thu Nhận gốc vay Trả gốc vay Chuyển tiền cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh Chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh phải thu Chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh đã thu Thu hộ thanh lý hợp đồng mua bán phải trả Thu hộ thanh lý hợp đồng mua bán đã trả	- - - - - - - -	2.000.000.000.000 (2.000.000.000.000) (6.165.000.000.000) 4.429.224.109.589 1.300.000.000.000 2.886.282.950.000 (1.317.928.594.000)	
Công ty TNHH Việt Nam Grand Prix ("Công ty Grand Prix")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận gốc vay Trả gốc vay	(856.000.000.000) 1.664.000.000.000	- -	

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	Đơn vị tính: VND
Công ty TNHH MTV Vinschool ("Công ty Vinschool")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Tiền chuyển nhượng tài sản đã thu Tiền chuyển nhượng tài sản phải thu Nhận đặt cọc chuyển nhượng tài sản	- - -	(914.441.049.922) 914.441.049.922 (200.000.000.000)	
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec ("Công ty Vinmec")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc chuyển nhượng tài sản	-	(200.000.000.000)	
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce ("Công ty Vincommerce")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay phải thu Cho vay đã thu Nhận gốc vay Trả gốc vay	1.000.000.000.000 (1.000.000.000.000) - -	- (510.000.000.000) (3.280.000.000.000) 3.280.000.000.000	
Công ty TNHH Sản xuất và Kinh doanh Vinfast ("Công ty Vinfast")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chuyển nhượng cổ phần phải trả Chuyển nhượng cổ phần đã trả Chi phí mua hàng hóa phải trả Chi phí mua hàng hóa đã trả	- - (41.518.123.752) 27.164.843.959	(2.000.000.000.000) 2.000.000.000.000 (1.458.573.773.475) 970.204.520.244	
Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Vincom ("Công ty Xây dựng Vincom")	Công ty trong cùng Tập đoàn đến ngày 9 tháng 8 năm 2018	Cho vay phải thu Nhận gốc vay Trả gốc vay Nhận gốc vay	1.100.000.000.000 - 3.240.000.000.000 -	(13.714.000.000.000) 1.714.000.000.000 -	(1.700.000.000.000)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	Đơn vị tính: VND
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay phải thu Nhận gốc vay Trả gốc vay	200.000.000.000 -	- (590.000.000.000) 590.000.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc cho mục đích đầu tư và mua cổ phần	-	200.257.600.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh và Phát triển Đô thị Ngôi sao Phương Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn đến ngày 29 tháng 3 năm 2019	Trả gốc vay	-	510.000.000.000	
Công ty TNHH MTV Thương mại Đầu tư và Phát triển Thời Đại	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc cho mục đích đầu tư và mua cổ phần Thu hồi đặt cọc cho mục đích đầu tư và mua cổ phần	- -	200.000.000.000 (200.000.000.000)	
Công ty Tân Liên Phát	Công ty trong cùng Tập đoàn đến ngày 1 tháng 2 năm 2018	Cho vay phải thu Cho vay đã thu	- -	3.000.000.000.000 (200.000.000.000)	
Bà Hoàng Bạch Dương	Chủ tịch Hội đồng thành viên của công ty con	Đặt cọc cho mục đích nhận chuyển nhượng cổ phần Thu hồi tiền đặt cọc cho mục đích nhận chuyển nhượng cổ phần	- -	1.104.000.000.000 (1.104.000.000.000)	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

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

Công ty đã ký các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ, và Công ty Công viên Trung tâm, công ty trong cùng Tập đoàn, cho mục đích phát triển các dự án bất động sản. Theo đó, Công ty sẽ nhận được một phần lợi nhuận theo các hợp đồng này.

Số dư các khoản phải thu, phải trả (ngoại trừ một số khoản vay, cho vay và đặt cọc cho mục đích nhận chuyển nhượng cổ phần) tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2019, Công ty và các công ty con chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty và các công ty con (31 tháng 12 năm 2018: Không). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

			<i>Đơn vị tính: VND</i>	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 7.1)				
Công ty Vinmec	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chuyển nhượng cổ phần phải thu	694.000.000.000	694.000.000.000
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu khác	5.703.648.234	2.643.568.168
		Phải thu từ dịch vụ tư vấn quản lý, tổng thầu xây dựng	20.313.995.108	100.722.267.148
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu khác	13.204.242.883	9.956.455.061
		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	1.180.381.619.762	1.356.167.299.959
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu khác	5.436.626.819	9.257.163.159
		Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	31.925.026.014	-
Công ty Vincommerce	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ dịch vụ tư vấn quản lý, tổng thầu xây dựng	93.109.237.354	113.424.419.052
		Phải thu từ dịch vụ cho thuê văn phòng	21.181.644.781	6.127.019.883
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	20.947.430.235	9.361.797.217
Công ty Công viên Trung tâm	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu phí quản lý bất động sản	60.779.019.324	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác	24.270.690.878	158.568.387.452
			2.379.035.320.649	2.660.184.418.705
Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 7.2)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Trả trước khác cho người bán	6.868.501.283	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Trả trước khác cho người bán	327.750.043	2.148.423.526
			7.196.251.326	2.148.423.526

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 9)				
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	543.649.788.000	1.294.826.718.000
		Phải thu do chi hộ	-	11.743.124.442
Công ty Công viên Trung tâm	Công ty trong cùng Tập đoàn	Góp vốn hợp tác đầu tư và kinh doanh	490.000.000.000	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	699.996.455	250.168.224
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác	31.043.259.976	269.694.321.940
			5.513.577.316.143	13.011.744.041.318
Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 9)				
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ doanh thu cho thuê	121.598.017.738	120.577.365.167
			121.598.017.738	120.577.365.167
Tài sản ngắn hạn khác (Thuyết minh số 13)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích đầu tư và mua cổ phần	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 đầu tư và 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 13)				
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)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 20.1)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phí dịch vụ quản lý phải trả Phí dịch vụ phải trả khác	411.215.627.890 36.603.119.106	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	19.905.386.620	5.552.106.827
Công ty Vincom Retail	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	23.966.671.709	54.290.683.699
			504.887.750.921	312.069.342.930
Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh số 20.2)				
Công ty Vincommerce	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước tiền mua hàng hóa	15.072.328.755	93.109.237.354
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước tiền mua hàng hóa	34.622.406.842	48.920.707.830
Quý Thiện Tâm	Tổ chức cùng chủ sở hữu	Trả trước cho hoạt động xây dựng	-	14.392.320.586
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Trả trước cho hoạt động xây dựng	7.114.389.040	41.267.745.122
Công ty TNHH Đầu tư và Sản xuất Phát triển Nông nghiệp VinEco	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước cho hoạt động xây dựng	10.633.459.570	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Các khoản ứng trước khác	16.900.335.341	16.737.721.054
			84.342.919.548	214.427.731.946
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 22)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Lãi vay phải trả	-	186.517.447.918
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 Grand Prix	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	-	24.632.630.137
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Chi phí phải trả ngắn hạn khác	29.660.801.494	23.477.844.241
			198.989.769.536	351.385.547.873

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Chi phí phải trả dài hạn (Thuyết minh số 22)				
Công ty Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	-	169.570.684.931
Công ty Xavinco	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	132.387.772.072	106.197.525.496
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	-	103.154.149.233
Công ty Xalivico	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	48.062.614.157	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Chi phí phải trả dài hạn khác	3.486.575.343	39.921.189.498
			183.936.961.572	418.843.549.158
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 24)				
Công ty Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác kinh doanh	200.000.000.000	200.000.000.000
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	2.199.807.000.000
		Phải trả khác	1.130.673.968	1.718.212.266
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác đầu tư	342.000.000.000	-
		Phải trả khác	13.687.820.987	23.376.931.979
Quý Thiện Tâm	Tổ chức cùng chủ sở hữu	Phải trả chi phí từ thiện	-	100.000.000.000
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải trả chi hộ	21.482.299.558	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải trả khác	16.301.015.171	26.340.515.539
			594.601.809.684	2.551.242.659.784

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
Công ty BĐS Thăng Long	Công ty trong cùng Tập đoàn	2.000.000.000	9%	Tháng 7 năm 2020	(*)
Công ty Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	1.100.000.000.000	9%	Tháng 8 năm 2020	(**)
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	200.000.000.000	9%	Tháng 8 năm 2020	(*)
		1.302.000.000.000			

(*) Các khoản cho vay này đã được thu hồi sau ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

(**) Khoản cho vay này được đảm bảo bằng phần vốn góp của Vingroup tại công ty này.

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
Công ty 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:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
Công ty Công viên Trung tâm	Công ty trong cùng Tập đoàn	90.000.000.000	9%	Tháng 7 năm 2020	(*)
Công ty Xavinco	Công ty trong cùng Tập đoàn	456.000.000.000	9%	Tháng 8 năm 2020	(*)
Công ty Xalivico	Công ty trong cùng Tập đoàn	427.000.000.000	9%	Tháng 7 năm 2020	(*)
		973.000.000.000			



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
Công ty Grand Prix	Công ty trong cùng Tập đoàn	808.000.000.000	9%	Tháng 9 năm 2019	Không có
Công ty Công viên Trung tâm	Công ty trong cùng Tập đoàn	520.000.000.000	9%	Từ tháng 1 năm 2019 đến tháng 9 năm 2019	(*)
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	54.605.926.953	9%	Tháng 12 năm 2019	(*)
		1.382.605.926.953			

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
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 Xalivico	Công ty trong cùng Tập đoàn	247.000.000.000	9%	Tháng 2 năm 2020	(*)
		6.498.000.000.000			

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

34.5 Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

	Đơn vị tính: VND	
	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
Lương	39.598.437.046	7.298.601.654
TỔNG CỘNG	39.598.437.046	7.298.601.654

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

35. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 (Trình bày lại)</i>
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	9.852.967.021.537	7.858.485.761.145
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	9.852.967.021.537	7.858.485.761.145
	<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 2018 (Trình bày lại)</i>
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	3.349.513.918	1.921.480.077
Ảnh hưởng của cổ tức bằng cổ phiếu phát hành trong tháng 2 và tháng 10 năm 2018	-	1.069.902.368
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	2.991.382.445

	<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 2018 (Trình bày lại)</i>
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.942	2.627

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Công ty và các công ty con không trình bày báo cáo theo bộ phận cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 do Công ty và các công ty con chỉ có 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. 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.

37. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Cam kết thuê hoạt động

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Đến 1 năm	391.412.022.943	563.105.540.579
Trên 1 đến 5 năm	567.784.664.029	377.806.677.526
Trên 5 năm	5.507.007.244.618	1.300.271.470.015
TỔNG CỘNG	<u>6.466.203.931.590</u>	<u>2.241.183.688.120</u>

Cam kết cho thuê hoạt động

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Đến 1 năm	160.246.338.854	165.716.091.451
Trên 1 đến 5 năm	63.447.588.441	64.755.407.193
Trên 5 năm	394.802.585.471	402.646.759.490
TỔNG CỘNG	<u>618.496.512.766</u>	<u>633.118.258.134</u>

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Cam kết cho thuê

Công ty Sinh Thái, một công ty con, ký hợp đồng cho thuê trung tâm thương mại tại 2 dự án bất động sản cho một Công ty trong cùng Tập đoàn theo các hợp đồng thuê được phân loại là thuê tài chính cho mục đích lập báo cáo tài chính. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019, giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo các hợp đồng thuê này cho các thời hạn từ một (1) năm trở xuống, trên một (1) năm đến năm (5) năm và trên năm (5) năm lần lượt là 18 tỷ VND, 47 tỷ VND, 57 tỷ VND. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019, tổng khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu cho các thời hạn từ một (1) năm trở xuống, trên một (1) năm đến năm (5) năm và trên năm (5) năm lần lượt là 20 tỷ VND, 86 tỷ VND, 535 tỷ VND.

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

Công ty và các công ty con đã ký kết một số hợp đồng liên quan đến việc triển khai các dự án bất động sản. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 ước tính là 12.327 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 ước tính là 7.266 tỷ VND).

Như đã trình bày ở Thuyết minh số 13, vào ngày 22 tháng 2 năm 2018, ngày 31 tháng 8 năm 2018 và ngày 10 tháng 1 năm 2019, Công ty đã ký kết Thỏa thuận Hợp tác Phát triển dự án và các Thỏa thuận sửa đổi với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ, để nhận chuyển nhượng quyền phát triển một số dự án bất động sản. Tổng giá trị đặt cọc tối đa là 6.537,6 tỷ VND. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, khoản cam kết còn lại mà Công ty phải chi trả theo thỏa thuận này là 3.182,6 tỷ VND.

Như đã trình bày ở Thuyết minh số 13, vào ngày 22 tháng 2 năm 2018, ngày 31 tháng 8 năm 2018, ngày 10 tháng 1 năm 2019, và ngày 22 tháng 2 năm 2019, Công ty đã ký kết một số Hợp đồng chuyển nhượng dự án và các Thỏa thuận sửa đổi với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ, để nhận chuyển nhượng quyền phát triển một số dự án bất động sản. Tổng giá trị chuyển nhượng sẽ được xác định bằng tổng giá trị quyền sử dụng đất, giá trị tài sản và chi phí chung liên quan trực tiếp đến dự án mà Tập đoàn Vingroup – Công ty CP đã thực chi tính đến ngày chuyển nhượng. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, Công ty đã thanh toán cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP 5.217,1 tỷ VND theo các hợp đồng này.

Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 23 tháng 11 năm 2017 giữa Công ty Hoàng Gia và một đối tác doanh nghiệp, Công ty Hoàng Gia cam kết sẽ góp 100% vốn đầu tư cho một dự án bất động sản tiềm năng tại Hà Nội. Tổng giá trị vốn đầu tư ước tính là 790 tỷ VND, khoản cam kết còn lại mà Công ty Hoàng Gia phải chi trả theo Hợp đồng này tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 là 782,1 tỷ VND. Dự án này sẽ bắt đầu xây dựng trong vòng 2 năm, tính từ ngày Công ty Hoàng Gia nhận được mặt bằng từ bên đối tác. Theo thỏa thuận này, sau khi dự án hoàn thành, Công ty Hoàng Gia sẽ được quyền quản lý và vận hành một phần tài sản của dự án.

Vào ngày 25 tháng 5 năm 2018, Công ty và Công ty Cần Giờ, công ty con, đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng vốn với một đối tác doanh nghiệp để mua lại 32,5% vốn điều lệ của Công ty TNHH TTTC Berjaya. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, khoản cam kết còn lại mà Công ty và Công ty Cần Giờ phải chi trả theo hợp đồng này là 503,7 tỷ VND.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

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

Công ty đã nhận bảo lãnh cho các nghĩa vụ của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP đối với các bên cho vay liên quan đến một khoản vay hợp vốn mà Tập đoàn Vingroup – Công ty CP vay từ các định chế tài chính nước ngoài trong thời hạn 60 tháng. Số dư khoản vay được bảo lãnh này tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 là 232,5 triệu USD.

32-0
3 TY
HH
: YC
NA
HÁ
NỘ
M -

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

38. CHI TIẾT BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Đơn vị tính: VND

	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 (Trình bày lại)(*)
<i>Mã số 02. Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)</i>		
Khấu hao và hao mòn	102.768.663.428	74.563.135.735
Phân bổ lợi thế thương mại (Thuyết minh số 19)	62.792.518.335	64.820.054.850
TỔNG CỘNG	165.561.181.763	139.383.190.585
<i>Mã số 05 – Lãi từ hoạt động đầu tư</i>		
Lãi từ hoạt động hợp tác đầu tư và kinh doanh (Thuyết minh số 28.2)	2.709.559.838.000	5.711.531.544.942
Thu nhập từ thanh lý các khoản đầu tư (Thuyết minh số 28.2 và Thuyết minh số 30)	1.491.977.227.552	1.006.528.811.619
Thu nhập lãi tiền gửi, tiền cho vay, đặt cọc (Thuyết minh số 28.2)	1.116.013.379.740	586.194.006.273
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	12.728.276.342	20.459.311.856
Thu nhập từ cổ tức	-	14.011.848.183
Lợi nhuận được chia từ công ty liên kết	-	191.238.076
TỔNG CỘNG	5.330.278.721.634	7.338.916.760.949
<i>Mã số 23 – Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác</i>		
Tiền chi cho vay	(3.887.891.070.118)	(12.552.891.070.118)
Tiền gửi vào ngân hàng có kỳ hạn trên 3 tháng	(122.352.526.722)	(278.124.469.422)
TỔNG CỘNG	(4.010.243.596.840)	(12.831.015.539.540)
<i>Mã số 25 – Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)</i>		
Tiền chi mua, góp vốn vào công ty con và đơn vị khác	-	(18.707.379.448.344)
Chuyển tiền hợp tác kinh doanh	(11.330.000.000.000)	(13.200.000.000.000)
Đặt cọc để mua cổ phiếu và phần vốn góp của các đơn vị khác	(2.853.695.290.250)	(6.512.970.463.363)
Đặt cọc mua dự án	(3.726.692.084.796)	(1.555.000.000.000)
Tiền chi trả cổ tức cho cổ đông cũ của Công ty Quản lý Vinhomes trước thời điểm sáp nhập	-	(934.675.000.000)
Đặt cọc để hợp tác phát triển dự án	(1.800.000.000.000)	(817.500.000.000)
TỔNG CỘNG	(19.710.387.375.046)	(41.727.524.911.707)
<i>Mã số 26 – Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</i>		
Tiền thu do nhượng bán các khoản đầu tư, sau khi trừ số dư tiền tại các công ty này	2.647.327.901.870	16.844.154.300.144
Thu hồi vốn theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	7.825.000.000.000	-
Thu lại tiền đặt cọc cho mục đích mua cổ phần của đơn vị khác	-	4.980.000.000.000
Nhận đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng khoản đầu tư vào công ty con và tài sản dài hạn khác	561.000.000.000	-
Nhận đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng tài sản dài hạn khác	-	400.000.000.000
TỔNG CỘNG	11.033.327.901.870	22.224.154.300.144

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

38. CHI TIẾT BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)

(*) Mã số 02 và Mã số 05 cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 được trình bày lại do Công ty và các công ty con đã hoàn tất kế toán tạm thời đối với giao dịch hợp nhất kinh doanh Công ty Vinhomes Quản lý (Thuyết minh số 39).

39. TRÌNH BÀY LẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG

Trong tháng 2 năm 2018, Công ty và các công ty con đã áp dụng kế toán tạm thời để ghi nhận giao dịch hợp nhất kinh doanh đối với Công ty Vinhomes Quản lý. Đến cuối năm 2018, Công ty và các công ty con đã hoàn tất kế toán tạm thời áp dụng đối với giao dịch này. Theo đó, một số dữ liệu tương ứng trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được trình bày lại như sau:

Mã số	CHỈ TIÊU	Đơn vị tính: VND		
		Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 (Đã được trình bày trước đây)	Trình bày lại	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 (Được trình bày lại)
	BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ			
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(11.192.195.969.000)	(208.290.268.546)	(11.400.486.237.546)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	(320.521.047.293)	(3.561.200.990)	(324.082.248.283)
32	Chi phí khác	(22.359.671.176)	(32.436.670.345)	(54.796.341.521)
52	Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	223.574.514.404	64.250.874.986	287.825.389.390
	BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ			
01	Lợi nhuận trước thuế	9.974.343.629.470	(244.288.139.881)	9.730.055.489.589
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư, hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	135.821.989.595	3.561.200.990	139.383.190.585
03	Các khoản hoàn nhập dự phòng	(96.419.266.874)	(80.527.436.037)	(176.946.702.911)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(7.371.353.431.294)	32.436.670.345	(7.338.916.760.949)
10	Giảm hàng tồn kho	6.600.577.204.138	288.817.704.583	6.889.394.908.721

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

40. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THỨC KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Trong tháng 7 năm 2019, Công ty và các công ty con đã hoàn tất giao dịch nhận chuyển nhượng 90% cổ phần tại Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh với tổng giá phí là 15.474 tỷ VND. Theo đó, Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh trở thành Công ty con của Công ty.

Cũng trong tháng 7 năm 2019, Công ty và các công ty con đã hoàn tất giao dịch nhận chuyển nhượng 100% cổ phần tại Công ty Cổ phần Delta với tổng giá phí là 4.000 tỷ VND. Theo đó, Công ty Cổ phần Delta trở thành công ty con của Công ty.

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



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 8 năm 2019