

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**

ĐC

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 riêng 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 riêng 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 - 4
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	5 - 6
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	7 - 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	11 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	13 - 74



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 vào ngày 6 tháng 3 năm 2008 và được cấp lại Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0102671977 vào ngày 5 tháng 8 năm 2010. 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 Khởi Nguyên	Trưởng Ban
Bà Đoàn Thị Thu Mai	Thành viên
Bà Lê Thị Duyên	Thành viên

1802
ÔNG
TNH
T &
IẾT
HI NH
HÀ I
KIỂM

Công ty Cổ phần Vinhomes

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Phạm Thiều Hoa	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 18 tháng 5 năm 2019
Bà Lưu Thị Ánh Xuân	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 18 tháng 5 năm 2019
	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 Thiều 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 Thiều Hoa, Tổng Giám đốc, Ông Nguyễn Văn Trai, Phó Tổng Giám đốc và Ông Phạm Văn Khương, Phó Tổng Giám đốc.

Bà Lê Thị Hải Yến, Giám đốc Tài chính Kế toán, được người đại diện theo pháp luật của Công ty ủy quyền ký các 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.

001-
TY
1
YOU
AM
ÁNH
NỘI
A-T

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 riêng giữa niên độ của Công ty 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 (“báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ”) đề ngày 29 tháng 8 năm 2019.

Công ty Cổ phần Vinhomes

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Lê Thị Hải Yến
Giám đốc Tài chính Kế toán

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2019

Số tham chiếu: 60871645/21046868/LR

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: Các cổ đông Công ty Cổ phần Vinhomes

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Vinhomes (“Công ty”) được lập ngày 29 tháng 8 năm 2019 và được trình bày từ trang 7 đến trang 74, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, và kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này và báo cáo soát xét của chúng tôi đề ngày 29 tháng 8 năm 2019 đã đưa ra kết luận chấp nhận toàn phần.

Kết luận của chúng tôi về công tác soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2019

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG 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		73.467.414.089.723	67.151.732.538.935
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	1.625.900.564.043	1.032.920.893.977
111	1. Tiền		713.152.280.347	547.827.322.189
112	2. Các khoản tương đương tiền		912.748.283.696	485.093.571.788
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		338.524.423.416	543.306.657.798
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	338.524.423.416	543.306.657.798
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		56.839.334.305.337	49.230.108.047.834
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	18.286.675.928.986	17.641.321.436.935
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	714.271.074.403	1.040.693.225.917
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	21.324.106.330	23.257.439.663
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	37.837.463.800.792	30.545.236.550.493
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(20.400.605.174)	(20.400.605.174)
140	IV. Hàng tồn kho	10	4.541.465.622.544	10.747.630.525.472
141	1. Hàng tồn kho		4.609.754.670.814	10.908.985.960.060
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(68.289.048.270)	(161.355.434.588)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		10.122.189.174.383	5.597.766.413.854
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	75.854.210.275	325.549.897.270
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	19	-	37.596.964.460
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	188.401.794.173	-
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	12	9.857.933.169.935	5.234.619.552.124

092
 NG
 FNH
 &
 T!
 NI
 HÀ
 KIẾ

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG 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		76.352.581.390.884	71.491.650.116.607
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		1.372.838.040.621	9.950.725.065
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	7	1.363.000.000.000	-
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	9.838.040.621	9.950.725.065
220	II. Tài sản cố định		86.847.006.380	63.898.649.131
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	44.786.621.826	36.407.226.707
222	Nguyên giá		75.700.979.697	65.182.646.284
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(30.914.357.871)	(28.775.419.577)
227	2. Tài sản cố định vô hình		42.060.384.554	27.491.422.424
228	Nguyên giá		71.744.768.572	48.393.731.812
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(29.684.384.018)	(20.902.309.388)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	3.514.709.794.758	3.281.849.564.058
231	1. Nguyên giá		3.697.453.716.937	3.425.793.153.076
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(182.743.922.179)	(143.943.589.018)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	16	339.494.853.077	382.857.346.700
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		339.494.853.077	382.857.346.700
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	17	65.784.145.584.629	65.884.075.729.376
251	1. Đầu tư vào công ty con	17.1	65.377.736.420.122	65.477.666.564.869
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17.2	356.409.164.507	356.409.164.507
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	17	50.000.000.000	50.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		5.254.546.111.419	1.869.018.102.277
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	87.595.867.544	143.981.363.283
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	31.3	62.700.795.139	181.282.580.508
268	3. Tài sản dài hạn khác	12	5.104.249.448.736	1.543.754.158.486
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		149.819.995.480.607	138.643.382.655.542

CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES
 HỒ SƠ TÀI CHÍNH

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG 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		107.945.490.651.168	99.093.655.885.007
310	I. Nợ ngắn hạn		43.940.198.525.062	31.106.665.156.958
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18.1	1.660.638.267.302	1.628.351.728.125
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18.2	1.244.928.832.955	5.508.078.040.354
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	8.962.208.487	1.014.674.955.018
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	5.104.457.885.843	3.938.134.096.992
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	483.246.614.238	438.783.693.080
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	22	8.277.264.716.237	8.598.703.065.913
320	7. Vay ngắn hạn	23	27.160.700.000.000	9.979.939.577.476
330	II. Nợ dài hạn		64.005.292.126.106	67.986.990.728.049
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	20	2.903.441.706.979	1.776.533.843.498
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	21	1.371.424.221.882	1.460.577.430.887
338	3. Vay dài hạn	23	59.593.028.922.928	64.608.324.468.532
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn	24	137.397.274.317	141.554.985.132
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		41.874.504.829.439	39.549.726.770.535
410	I. Vốn chủ sở hữu	25	41.874.504.829.439	39.549.726.770.535
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		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
421	2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		8.379.365.649.439	6.054.587.590.535
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		6.054.587.590.535	238.950.089.595
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		2.324.778.058.904	5.815.637.500.940
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		149.819.995.480.607	138.643.382.655.542

Bùi Tiến Lực
Người lập

Nguyễn Hữu Thanh
Kế toán trưởng



Hà Nội, Việt Nam

29 tháng 8 năm 2019

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 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
01	1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	8.978.970.359.842	7.283.602.034.005
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	8.978.970.359.842	7.283.602.034.005
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27	(8.021.214.433.803)	(5.292.741.374.014)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		957.755.926.039	1.990.860.659.991
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26.2	6.157.794.800.656	8.458.591.023.246
22	7. Chi phí tài chính	28	(3.849.242.997.628)	(1.631.513.481.554)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu		(3.698.284.658.347)	(1.627.654.368.100)
25	8. Chi phí bán hàng	29	(337.249.678.271)	(349.274.333.246)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	(475.950.139.817)	(203.134.491.200)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		2.453.107.910.979	8.265.529.377.237
31	11. Thu nhập khác		32.415.437.207	76.582.500.651
32	12. Chi phí khác		(42.163.503.913)	(30.075.332.157)
40	13. (Lỗ)/Lợi nhuận khác		(9.748.066.706)	46.507.168.494
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		2.443.359.844.273	8.312.036.545.731
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.1	-	(1.267.880.388.762)
52	16. (Chi phí)/Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	31.3	(118.581.785.369)	59.232.596.841
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		2.324.778.058.904	7.103.388.753.810

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 LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG 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
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		2.443.359.844.273	8.312.036.545.731
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình	30	50.959.841.311	52.541.262.039
03	(Hoàn nhập dự phòng)/Các khoản dự phòng		(97.224.097.133)	230.025.616.375
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	34	(6.170.210.132.619)	(8.511.904.115.116)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	28	3.698.284.658.347	1.627.654.368.100
08	(Lỗ)/Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(74.829.885.821)	1.710.353.677.129
09	Giảm các khoản phải thu		3.284.875.876.482	164.369.834.491
10	Giảm hàng tồn kho		4.047.845.827.170	2.836.448.833.979
11	Giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(4.821.012.732.055)	(7.984.604.690.141)
12	Giảm chi phí trả trước		251.953.933.361	139.896.866.050
14	Tiền lãi vay đã trả		(1.259.728.597.087)	(1.178.066.499.265)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	19	(1.150.202.523.236)	(1.093.885.811.281)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	34	-	674.824.276.752
20	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		278.901.898.814	(4.730.663.512.286)
	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		(234.687.627.424)	(16.355.462.573)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		105.212.526.209	1.073.044.031.114
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	34	(3.615.514.661.797)	(3.213.124.469.422)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		2.416.927.611.429	172.000.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	34	(22.494.686.375.046)	(53.191.074.385.868)
26	Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	34	11.019.615.660.204	26.123.728.936.678
27	Tiền thu lãi cho vay, tiền gửi và cổ tức được chia		1.002.217.338.441	2.378.499.400.532
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(11.800.915.527.984)	(26.673.281.949.539)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 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
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	25.1	-	12.000.000.000.000
33	Tiền thu từ đi vay		25.318.387.568.334	57.807.189.369.044
34	Tiền trả nợ gốc vay		(13.203.394.269.098)	(33.934.778.736.916)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	(900.000.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		12.114.993.299.236	34.972.410.632.128
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		592.979.670.066	3.568.465.170.303
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		1.032.920.893.977	473.221.202.726
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	1.625.900.564.043	4.041.686.373.029

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 vào ngày 6 tháng 3 năm 2008 và được cấp lại Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0102671977 vào ngày 5 tháng 8 năm 2010. 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 bắt đầu từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ bản cho đến thời điểm hoàn thiện. Do vậy, chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty là trong vòng từ 12 tháng đến 36 tháng.

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 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 đưa các sản phẩm đầu tư mới vào thị trường. Mặt khác, doanh thu chuyển nhượng bất động sản phụ thuộc vào tình trạng hoàn thành của các dự án bất động sản và tình hình thị trường tại thời điểm các dự án được chào bán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 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 (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 ĐTĐH 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, Đường Nguyễn Trãi, Phường Thượng Đình, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
8	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Làng Ván ("Công ty Làng Ván") (i)	99,00	95,82	Số 7, Đường Trường Sa, Phường Hòa Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
9	Công ty TNHH Metropolis Hà Nội ("Công ty Metropolis Hà Nội")	100,00	100,00	Lô đất HH Phạm Hùng, Phường Mễ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
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 Kỳ ("Công ty Thiên Niên Kỳ")	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, 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, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
14	Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Phú Gia ("Công ty Phú Gia") (i) (ii)	98,00	96,79	Số 63 Phố Hàng Gà, Phường Hàng Bồ, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
15	Công ty Cổ phần Kinh Doanh và Phát Triển Thương Mại An Thịnh (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 RIÊNG 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 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 17.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 ("báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ") đề ngày 29 tháng 8 năm 2019.

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

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

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

Hàng hoá bất động sản

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

Giá thành của hàng hoá bất động sản bao gồm:

- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, các chi phí phát triển đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, 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, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

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

Hàng hóa xây dựng

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

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm giá vốn nguyên vật liệu, nhân công, chi phí cho 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 riêng giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định 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 riêng giữa niên độ khi phát sinh.

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

3.5 Thuê tài sản

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

3.5 Thuê tài sản (tiếp theo)

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

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 hoạt động như dự kiến.

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

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

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	46 - 48 năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	27 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	9 - 10 năm

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

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

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

3.9 Chi phí đi vay

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

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

3.10 Chi phí trả trước

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

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

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

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

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

110
CÔNG
TN
ST
IẾT
HI
HÀ
KIẾ

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

3.13 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

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

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

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

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

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán;
- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch;
- ▶ Giao dịch góp vốn hoặc nhận vốn góp được hạch toán theo tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi doanh nghiệp 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 thực hiện thanh toán.

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

3.15 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi 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 quy định của pháp luật Việt Nam.

3.16 Tiền trả trước từ khách hàng mua bất động sản

Các khoản tiền khách hàng ứng trước để mua bất động sản trong tương lai mà chưa đủ điều kiện để được ghi nhận là doanh thu trong kỳ được phản ánh trong tài khoản "Người mua trả tiền trước" trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ. Các khoản hỗ trợ theo chương trình bán hàng mang tính chất giảm trừ vào doanh thu được ghi giảm vào chỉ tiêu "Người mua trả tiền trước" đối với các bất động sản trong tương lai chưa đủ điều kiện ghi nhận là doanh thu trong kỳ.

3.17 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu cho thuê bất động sản

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

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 lợi được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty với tư cách là nhà đầu tư được xác định.

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

3.17 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Thu nhập từ hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh trong đó Công ty 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 riêng giữa niên độ.

Trong giao dịch Công ty cung cấp nhiều sản phẩm và dịch vụ cho khách hàng trong cùng một hợp đồng, Công ty 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 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 sẽ được ghi nhận vào khoản mục người mua trả tiền trước/doanh thu chưa thực hiện trên bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ.

3.18. Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, 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 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 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 phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

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

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty 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 dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

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

Thuế thu nhập hoãn lại phải 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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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.

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

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

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

3.20 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 RIÊNG 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 Thông tin theo bộ phận

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

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

3.22 Các bên liên quan

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Tiền mặt	1.562.605.708	1.816.322.435
Tiền gửi ngân hàng	711.589.674.639	546.010.999.754
Các khoản tương đương tiền	912.748.283.696	485.093.571.788
TỔNG CỘNG	<u>1.625.900.564.043</u>	<u>1.032.920.893.977</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)	3.679	7.705

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

5. 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	338.524.423.416	338.524.423.416	543.306.657.798	543.306.657.798
TỔNG CỘNG	338.524.423.416	338.524.423.416	543.306.657.798	543.306.657.798

Các khoản tiền gửi ngân hàng tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 có kỳ hạn 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).

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

6.1 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 khoản đầu tư	14.451.156.159.799	12.688.414.877.603
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	2.433.097.714.740	2.275.779.611.753
Phải thu từ dịch vụ quản lý và tư vấn bán hàng	473.026.266.639	1.376.571.912.881
Phải thu từ cung cấp dịch vụ xây dựng và các dịch vụ liên quan	610.723.275.024	803.042.841.154
Phải thu từ dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	167.617.720.130	301.158.748.099
Phải thu từ cho thuê và cung cấp dịch vụ liên quan	151.054.792.654	196.353.445.445
TỔNG CỘNG	18.286.675.928.986	17.641.321.436.935
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu từ khách hàng khác</i>	2.684.834.445.268	2.830.761.403.467
<i>Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	15.601.841.483.718	14.810.560.033.468
<i>Trong đó, khoản phải thu chiếm trên 10% Công ty Thái Sơn</i>	13.757.156.159.799	11.748.466.367.399

6.2 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	713.829.212.451	1.036.702.976.600
- Đối tác doanh nghiệp cung cấp dịch vụ xây dựng	121.883.716.184	84.040.298.133
- Công ty CP Kiến trúc AA	42.531.728.598	118.278.799.993
- Trả trước cho người bán khác	549.413.767.669	834.383.878.474
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	441.861.952	3.990.249.317
TỔNG CỘNG	714.271.074.403	1.040.693.225.917
Dự phòng trả trước cho người bán	(4.400.663.174)	(4.400.663.174)

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

7. 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 dài hạn đến hạn thu hồi	21.324.106.330	23.257.439.663
TỔNG CỘNG	21.324.106.330	23.257.439.663
Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi	(15.999.942.000)	(15.999.942.000)
Dài hạn		
Các khoản cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	1.363.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	1.363.000.000.000	-

8. 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)	33.921.550.541.774	28.133.414.363.275
Phải thu lãi cho vay, lãi đặt cọc và lãi tiền gửi	1.744.895.450.790	852.145.137.648
Phải thu lợi nhuận được chia (ii)	1.641.721.324.889	1.311.063.810.793
Phải thu từ các khoản thu, chi hộ	455.572.222.024	191.875.611.102
Phải thu từ ký quỹ, đặt cọc ngắn hạn	25.944.650.000	25.944.650.000
Phải thu khác	47.779.611.315	30.792.977.675
TỔNG CỘNG	37.837.463.800.792	30.545.236.550.493
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên khác</i>	<i>27.173.763.269.549</i>	<i>14.974.492.587.724</i>
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	<i>10.663.700.531.243</i>	<i>15.570.743.962.769</i>
Dài hạn		
Đặt cọc thuê mặt bằng	7.800.022.286	7.800.022.286
Phải thu khác	2.038.018.335	2.150.702.779
TỔNG CỘNG	9.838.040.621	9.950.725.065

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

(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 trong đối tác doanh nghiệp này thuộc sở hữu của 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.
- ▶ Một số tài sản với tổng giá trị ghi sổ là 5.032 tỷ VND dùng để góp vốn cho mục đích hợp tác vận hành và chuyển nhượng các cấu phần trường học, cấu phần khách sạn và cấu phần trung tâm thương mại theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh với một số công ty trong cùng Tập đoàn.

(ii) Phải thu lợi nhuận được chia chủ yếu từ các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP 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 26.2.

9. NỢ XẤU

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

Đối tượng nợ	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
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Ao Ta	10.000.000.000	-	10.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu bếp Hoàng Gia	5.999.942.000	-	5.999.942.000	-
Các đối tác doanh nghiệp khác	4.400.663.174	-	4.400.663.174	-
TỔNG CỘNG	20.400.605.174	-	20.400.605.174	-

Đơn vị tính: VND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. HÀNG TỒN KHO

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>
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	1.276.215.643.243	(40.174.024.255)	7.625.625.973.334	(93.118.670.268)
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành	1.199.790.043.341	-	1.191.325.968.333	-
Bất động sản mua để bán (ii)	697.306.100.938	(28.115.024.015)	1.015.079.667.844	(68.236.764.320)
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang liên quan đến việc cung cấp dịch vụ xây dựng	921.000.482.891	-	712.409.415.691	-
Hàng tồn kho khác	515.442.400.401	-	364.544.934.858	-
TỔNG CỘNG	4.609.754.670.814	(68.289.048.270)	10.908.985.960.060	(161.355.434.588)

- (i) Chủ yếu bao gồm chi phí xây dựng và phát triển các hạng mục thuộc Dự án Vinhomes Central Park, Dự án Vinhomes Green Bay và Dự án Vinhomes New Center Hà Tĩnh.
- (ii) Bao gồm các biệt thự mua để bán thuộc Dự án Vinhomes Riverside và Dự án Vinhomes Thăng Long.

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

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>
Số đầu kỳ	161.355.434.588	-
Cộng: Sáp nhập công ty trong kỳ	-	160.416.097.560
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	13.540.130.176	293.811.148.655
Trừ: Sử dụng trong kỳ	(106.606.516.494)	(114.232.721.262)
Số cuối kỳ	<u>68.289.048.270</u>	<u>339.994.524.953</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. 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	42.741.406.719	263.708.125.264
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	9.071.587.983	57.728.500.858
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	24.041.215.573	4.113.271.148
TỔNG CỘNG	75.854.210.275	325.549.897.270
Dài hạn		
Chi phí cải tạo, sửa chữa	24.137.148.033	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	29.332.229.167	26.137.220.120
Chi phí trả trước dài hạn khác	2.180.532.954	6.497.815.500
TỔNG CỘNG	87.595.867.544	143.981.363.283

12. TÀI SẢN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Ngắn hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)	9.857.933.169.935	5.038.041.085.139
Hệ thống thiết bị điện	-	196.578.466.985
TỔNG CỘNG	9.857.933.169.935	5.234.619.552.124
<i>Trong đó:</i>		
Đặt cọc cho các bên khác	1.851.984.500.000	933.562.966.985
Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	8.005.948.669.935	4.301.056.585.139
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 32)	4.071.912.920.950	511.417.630.700

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

12. TÀI SẢN KHÁC (tiếp theo)

(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;
- ▶ Một khoản đặt cọc với giá trị 1.000 tỷ 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 35); và

(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 tổng 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.

30/06/2019
 CÔNG TY CỔ PHẦN
 VINHOMES
 CHỈ DÙNG
 ĐỂ KÝ

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản có định khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	9.768.053.972	31.658.407.044	8.836.743.571	3.843.678.154	11.075.763.543	65.182.646.284
Mua trong kỳ	-	10.276.708.587	-	84.704.545	541.047.551	10.902.460.683
Thanh lý, nhượng bán	-	(187.002.824)	-	(96.543.636)	(100.580.810)	(384.127.270)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	9.768.053.972	41.748.112.807	8.836.743.571	3.831.839.063	11.516.230.284	75.700.979.697
Đã khấu hao hết	-	15.216.102.599	2.578.015.910	1.283.975.380	246.244.978	19.324.338.867
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	-	16.535.122.872	4.064.611.361	1.651.850.253	6.523.835.091	28.775.419.577
Khấu hao trong kỳ	130.286.092	989.549.392	462.565.179	449.844.458	356.017.373	2.388.262.494
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	17.386.256.865	4.527.176.540	2.025.819.257	6.844.819.117	30.914.357.871
Giá trị còn lại:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	9.768.053.972	15.123.284.172	4.772.132.210	2.191.827.901	4.551.928.452	36.407.226.707
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	9.637.767.880	24.361.855.942	4.309.567.031	1.806.019.806	4.671.411.167	44.786.621.826

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. BÁT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Đơn vị tính: VND
Nguyên giá:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	1.250.925.167.988	1.758.645.614.235	416.222.370.853	3.425.793.153.076
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	17.906.670.377	275.580.999.110	90.231.847.410	383.719.516.897
Tặng khác	95.920.414	6.794.004.963	1.090.395.091	7.980.320.468
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	-	(1.738.371.271)	(6.925.387.743)	(8.663.759.014)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	1.176.158.188.692	2.020.676.302.634	500.619.225.611	3.697.453.716.937
Giá trị khấu hao lũy kế:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	24.607.127.098	73.257.173.509	46.079.288.411	143.943.589.018
Khấu hao trong kỳ	16.230.189.935	17.050.984.086	6.508.330.166	39.789.504.187
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	40.837.317.033	89.318.986.569	52.587.618.577	182.743.922.179
Giá trị còn lại:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	1.226.318.040.890	1.685.388.440.726	370.143.082.442	3.281.849.564.058
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 (i)	1.135.320.871.659	1.931.357.316.065	448.031.607.034	3.514.709.794.758

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. 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 phân bãi đỗ xe ngầm thuộc Dự án Vinhomes Times City, Dự án Vinhomes Green Bay và dự án Vinhomes Central Park, văn phòng cho thuê thuộc Dự án Vinhomes Times City, đài quan sát tòa Landmark 81, một số biệt thự, căn hộ, nhà phố thương mại cho thuê thuộc Dự án Vinhomes Riverside và Dự án Vinhomes Central Park.

Công ty chưa 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.

15. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong kỳ, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị là 63,5 tỷ VND (cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2018: 114 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này chủ yếu liên quan đến khoản vay trực tiếp nhằm đầu tư xây dựng Dự án Vinhomes Central Park. Chi phí lãi vay vốn hóa phát sinh từ các khoản vay có lãi suất 9%/năm (cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018: từ 9,5% đến 10%/năm).

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

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Hạng mục văn phòng tại Dự án Vinhomes Times City	281.182.949.598	184.924.343.007
Hạng mục bãi đỗ xe ngầm tại Dự án Vinhomes Green Bay	-	106.889.188.556
Dây chuyền sản xuất tấm panel	-	71.518.305.520
Các dự án khác	58.311.903.479	19.525.509.617
TỔNG CỘNG	<u>339.494.853.077</u>	<u>382.857.346.700</u>

17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh 17.1)	65.377.736.420.122	-	65.477.666.564.869	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh 17.2)	356.409.164.507	-	356.409.164.507	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (i)	50.000.000.000	-	50.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	<u>65.784.145.584.629</u>	<u>-</u>	<u>65.884.075.729.376</u>	<u>-</u>

- (i) Số dư vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 bao gồm khoản đầu tư vào trái phiếu của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam có giá trị ghi sổ là 50 tỷ VND. Thời hạn của khoản trái phiếu này là 120 tháng kể từ ngày 25 tháng 11 năm 2016 và hưởng lãi suất 7,57%/năm cho năm đầu tiên. Lãi suất trong các năm tiếp theo bằng lãi suất trả sau tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng VND kỳ hạn 12 tháng cộng biên độ 1%.

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN

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

vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

17.1 Đầu tư vào các công ty con

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

	Ngày 30 tháng 6 năm 2019			Ngày 31 tháng 12 năm 2018		
	Số lượng cổ phiếu	Giá trị (*) (VND)	Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp	Số lượng cổ phiếu	Giá trị (VND)	Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp
Công ty Sinh Thái	294.552.000	6.556.318.241.300	98,18%	294.552.000	6.556.318.241.300	98,18%
Công ty Prime Land (i)	-	-	-	54.888.900	875.539.352.347	91,48%
Công ty Tây Tăng Long	(**)	270.000.000.000	90,00%	(**)	270.000.000.000	90,00%
Công ty Tây Tăng Giờ	2.815.916.529	38.564.644.185.870	86,48%	2.815.916.529	38.564.644.185.870	87,29%
Công ty Metropolis Hà Nội	(**)	2.000.000.000.000	100,00%	(**)	2.000.000.000.000	100,00%
Công ty Hoàng Gia	141.330.000	2.019.657.117.638	57,85%	141.330.000	2.019.657.117.638	57,85%
Công ty Lăng Vân	9.146.571	301.921.000.000	91,47%	9.146.571	301.921.000.000	91,47%
Công ty GS Củ Chi	32.217.671	1.180.896.875.314	98,00%	32.217.671	1.180.896.875.314	98,00%
Công ty TTTC Berjaya (ii)	-	-	-	(**)	2.008.689.792.400	67,50%
Công ty Thái Sơn (iii)	1.342.429.900	13.484.299.000.000	99,44%	1.064.000.000	10.700.000.000.000	99,44%
Công ty Thiên Niên Kỳ	(**)	1.000.000.000.000	100,00%	(**)	1.000.000.000.000	100,00%
TỔNG CỘNG		65.377.736.420.122			65.477.666.564.869	

(*) 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 các công ty trách nhiệm hữu hạn.

(i) Vào ngày 28 tháng 3 năm 2019, Công ty hoàn thành giao dịch chuyển nhượng 91,48% cổ phần trong Công ty Prime Land cho một đối tác doanh nghiệp với tổng giá phí là 2.387,67 tỷ VND. Theo đó, Công ty Prime Land không còn là công ty con của Công ty.

(ii) Vào ngày 18 tháng 4 năm 2019, Công ty hoàn thành giao dịch chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp trong Công ty TTTC Berjaya cho Công ty Thái Sơn với tổng giá phí là 2.008,69 tỷ VND. Theo đó, Công ty không còn là công ty mẹ trực tiếp nhưng vẫn sở hữu gián tiếp Công ty TTTC Berjaya thông qua Công ty Thái Sơn.

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN

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

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

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

(iii) Trong kỳ, Công ty hoàn tất giao dịch góp thêm vốn vào Công ty Thái Sơn với tổng giá trị 2.784 tỷ VND tương đương với 278.429.900 cổ phần, nâng số lượng cổ phiếu nắm giữ lên 1.342.429.900 cổ phiếu.

17.2 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 (%)	Giá trị (*) (VND)	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 BĐS Thăng Long")	500.000	10,00	10,00	13.500.000.000	500.000	10,00	10,00	13.500.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Thương mại Phát Lộc ("Công ty Phát Lộc") (**)	(**)	-	51,00	342.909.164.507	(**)	-	51,00	342.909.164.507
TỔNG CỘNG				356.409.164.507				356.409.164.507

(*) 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, khoản đầu tư này vào Công ty Phát Lộc được trình bày là một khoản đầu tư khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

18.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Giá trị, đồng thời là số có khả năng trả nợ</i>	<i>Giá trị, đồng thời là số có khả năng trả nợ</i>
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Phải trả cho người bán	1.294.954.732.504	1.490.866.250.994
<i>Trong đó:</i>		
- Một đối tác doanh nghiệp cung cấp dịch vụ xây dựng	277.775.311.843	200.673.603.339
- Phải trả người bán khác	1.017.179.420.661	1.290.192.647.655
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	365.683.534.798	137.485.477.131
TỔNG CỘNG	1.660.638.267.302	1.628.351.728.125

18.2 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	1.058.881.831.644	5.020.415.166.155
Trả trước theo các hợp đồng xây dựng	186.047.001.311	487.662.874.199
TỔNG CỘNG	1.244.928.832.955	5.508.078.040.354
<i>Trong đó:</i>		
Trả trước ngắn hạn của các bên khác	1.160.585.913.407	5.293.650.308.408
Trả trước ngắn hạn của các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	84.342.919.548	214.427.731.946

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP, PHẢI THU NHÀ NƯỚC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>	<i>Số phải nộp trong kỳ</i>	<i>Số đã nộp trong kỳ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.008.587.935.473	-	(1.008.587.935.473)	-
Thuế thu nhập cá nhân	5.691.250.328	107.526.700.527	(112.167.476.206)	1.050.474.649
Thuế giá trị gia tăng	-	77.205.057.843	(69.682.935.953)	7.522.121.890
Các loại thuế khác	395.769.217	2.087.220.645	(2.093.377.914)	389.611.948
TỔNG CỘNG	1.014.674.955.018	186.818.979.015	(1.192.531.725.546)	8.962.208.487
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>	<i>Số phải thu trong kỳ</i>	<i>Số đã cần trừ trong kỳ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	188.401.794.173	-	188.401.794.173
Thuế giá trị gia tăng	37.596.964.460	344.378.976.319	(381.975.940.779)	-
TỔNG CỘNG	37.596.964.460	532.780.770.492	(381.975.940.779)	188.401.794.173

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Ngắn hạn		
Lãi trái phiếu và lãi vay phải trả	2.591.141.231.718	1.267.936.351.283
Giá vốn trích trước cho các bất động sản đã bàn giao	1.542.110.815.854	1.397.193.720.555
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới và các chi phí bán hàng khác liên quan đến các bất động sản	343.695.296.937	439.763.464.359
Chi phí xây dựng trích trước	64.038.736.455	523.412.120.429
Các khoản chi phí phải trả khác	563.471.804.879	309.828.440.366
TỔNG CỘNG	5.104.457.885.843	3.938.134.096.992
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên khác</i>	<i>2.934.950.819.883</i>	<i>3.051.336.832.631</i>
<i>Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	<i>2.169.507.065.960</i>	<i>886.797.264.361</i>
Dài hạn		
Lãi vay phải trả	2.903.441.706.979	1.776.533.843.498
TỔNG CỘNG	2.903.441.706.979	1.776.533.843.498
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phải trả dài hạn cho các bên khác</i>	<i>217.703.013.698</i>	<i>102.099.452.056</i>
<i>Chi phí phải trả dài hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	<i>2.685.738.693.281</i>	<i>1.674.434.391.442</i>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. 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	30.197.628.911	15.294.415.024
TỔNG CỘNG	483.246.614.238	438.783.693.080
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
TỔNG CỘNG	1.371.424.221.882	1.460.577.430.887

22. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Nhận đặt cọc theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (i)	4.960.322.129.696	4.686.007.000.000
Phải trả theo các hợp đồng đặt cọc, vay vốn và các thỏa thuận có liên quan khác	784.064.592.134	1.821.101.712.532
Kinh phí bảo trì của các căn hộ đã bàn giao (ii)	1.034.339.382.115	1.002.778.651.619
Các khoản thu hộ phải trả	457.333.748.691	567.393.265.243
Nhận đặt cọc từ đại lý môi giới và khách thuê mặt bằng	225.503.821.422	232.965.873.415
Nhận đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng khoản đầu tư	561.000.000.000	-
Các khoản phải trả khác	254.701.042.179	288.456.563.104
TỔNG CỘNG	8.277.264.716.237	8.598.703.065.913
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả khác cho các bên khác</i>	<i>3.283.634.860.642</i>	<i>3.874.360.006.696</i>
<i>Phải trả khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	<i>4.993.629.855.595</i>	<i>4.724.343.059.217</i>

(i) Đây là các khoản đặt cọc từ một số công ty trong cùng Tập đoàn cho Công ty theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh cho mục đích hợp tác vận hành và chuyển nhượng các cấu phần trung tâm thương mại, trường học, khách sạn thuộc dự án Vinhomes Central Park và cấu phần trường học thuộc dự án Vinhomes Times City.

(ii) Đây là khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao của Dự án Vinhomes Times City, Vinhomes Green Bay và Dự án Vinhomes Central Park và sẽ được chuyển về cho Ban Quản trị Tòa nhà. Công ty hiện đang duy trì các khoản kinh phí bảo trì này trong các tài khoản tiền gửi ngân hàng và đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. 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 (Thuyết minh số 23.1)	580.000.000.000	580.000.000.000	-	-	580.000.000.000	580.000.000.000	
Vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	9.377.505.926.953	9.377.505.926.953	20.637.900.000.000	(3.434.705.926.953)	26.580.700.000.000	26.580.700.000.000	
	9.979.939.577.476	9.979.939.577.476	20.718.154.691.622	(3.537.394.269.098)	27.160.700.000.000	27.160.700.000.000	
Nợ dài hạn							
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 23.2)	12.536.424.468.532	12.536.424.468.532	657.471.577.684	-	13.193.896.046.216	13.193.896.046.216	
Vay từ các đối tác doanh nghiệp (Thuyết minh số 23.1)	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	
Vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	48.871.900.000.000	48.871.900.000.000	23.172.132.876.712	(28.094.900.000.000)	43.949.132.876.712	43.949.132.876.712	
	64.608.324.468.532	64.608.324.468.532	24.779.604.454.396	(29.794.900.000.000)	59.593.028.922.928	59.593.028.922.928	
	74.588.264.046.008	74.588.264.046.008	45.497.759.146.018	(33.332.294.269.098)	86.753.728.922.928	86.753.728.922.928	
TỔNG CỘNG							

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. VAY (tiếp theo)

23.1 Vay từ các đối tác doanh nghiệp

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

- ▶ Một khoản đi vay ngắn hạn từ một đối tác doanh nghiệp với tổng giá trị 580 tỷ VND, chịu lãi suất 9%/năm và đáo hạn vào tháng 10 năm 2019. 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.

23.2 Trái phiếu phát hành

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Trái phiếu dài hạn phát hành	<u>13.193.896.046.216</u>	<u>12.536.424.468.532</u>
TỔNG CỘNG	<u>13.193.896.046.216</u>	<u>12.536.424.468.532</u>



Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. VAY (tiếp theo)

23.2 Trái phiếu phát hành (tiếp theo)

Đơn vị tư vấn phát hành	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày đáo hạn	Lãi suất	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 đồng Việt Nam (+) biến độ 3,25%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 6 tháng/lần.	(i)
	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 đồng Việt Nam (+) biến độ 4,25%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 6 tháng/lần.	Không có
	4.957.250.000.002	Ngày 13 tháng 9 năm 2020	Lãi suất 10%/năm áp dụng cho hai kỳ tính lãi đầu tiên. Lãi suất kỳ tiếp theo là lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng đồng Việt Nam (+) biến độ 4%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 6 tháng/lần.	Không có
Công ty CP Chứng khoán KB Việt Nam	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 đồng Việt Nam do Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng công bố vào kỳ tính lãi đó (+) với biên độ 3,3%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(ii)
TỔNG CỘNG	13.193.896.046.216			

- (i) Tài sản đảm bảo cho các khoản trái phiếu này bao gồm: tất cả các tài sản, quyền và lợi ích của Công ty Vinpearl liên quan đến Dự án Công viên Văn hoá và Du lịch sinh thái Vinpearland (ngoại trừ khu mô hình Chùa Việt).
- (ii) Tài sản đảm bảo cho khoản trái phiếu này bao gồm một số cổ phiếu "VHM" được nắm giữ bởi Công ty mẹ, dự án "Khu chức năng đô thị Đan Phượng - Green City" và quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng BT dự án xây dựng đường bộ trên cao liên quan đến dự án này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

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

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

25.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần đã phát hành	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VND Tổng cộng
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018			
Vào ngày 1 tháng 1 năm 2018	2.000.000.000.000	5.242.248.222.779	7.242.248.222.779
- Phát hành cổ phần phổ thông	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 công ty	10.365.000.000.000	-	10.365.000.000.000
- Tăng do nhận sáp nhập công ty trong kỳ	-	438.685.101.112	438.685.101.112
- Chia cổ tức bằng tiền	-	(900.000.000.000)	(900.000.000.000)
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	7.103.388.753.810	7.103.388.753.810
- Chia tách công ty	(1.568.884.500.000)	-	(1.568.884.500.000)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2018	<u>26.796.115.500.000</u>	<u>7.884.322.077.701</u>	<u>34.680.437.577.701</u>
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	6.054.587.590.535	39.549.726.770.535
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	2.324.778.058.904	2.324.778.058.904
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	<u>33.495.139.180.000</u>	<u>8.379.365.649.439</u>	<u>41.874.504.829.439</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

25.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

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>
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>

25.3 Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi

Đơn vị tính: Cổ phiếu

	<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 RIÊNG 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. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

25.4 Cổ tức

	<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>
Cổ tức đã công bố và đã trả trong kỳ		
<i>Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông</i>		
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: 2.000 cổ phiếu/1.000 cổ phiếu hiện hữu)	-	4.000.000.000.000
Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán và chưa được ghi nhận là nợ phải trả vào ngày 30 tháng 6		
<i>Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông</i>		
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 năm 2018 với số tiền khoảng 3.350 tỷ VND.

18
CÔNG
TY
F&
C
T
NI
HÀ
I
TÊN

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

26. DOANH THU

26.1 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	8.978.970.359.842	7.283.602.034.005
Trong đó:		
<i>Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản</i>	6.686.540.694.787	6.612.178.187.328
<i>Doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan</i>	708.293.437.070	414.604.812.641
<i>Doanh thu từ cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công</i>	596.332.636.486	-
<i>Doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý, tư vấn bán hàng và phát triển dự án</i>	467.655.975.825	-
<i>Doanh thu cho thuê và cung cấp các dịch vụ liên quan</i>	376.407.024.319	198.407.004.367
<i>Doanh thu khác</i>	143.740.591.355	58.412.029.669
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	8.978.970.359.842	7.283.602.034.005
Trong đó:		
<i>Doanh thu đối với các bên khác</i>	7.803.794.145.281	6.837.550.029.216
<i>Doanh thu đối với các bên liên quan</i>	1.175.176.214.561	446.052.004.789

26.2 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)	1.512.127.797.653	-
Cổ tức được chia	1.000.000.000.000	2.268.590.960.000
Lãi tiền gửi, đặt cọc và cho vay	935.794.220.624	414.046.951.416
Lãi từ giao dịch sáp nhập công ty con	-	64.316.597.941
Thu nhập tài chính khác	312.944.379	104.968.947
TỔNG CỘNG	6.157.794.800.656	8.458.591.023.246

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

26. DOANH THU (tiếp theo)

26.2 Doanh thu hoạt động tài chính (tiếp theo)

- (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 đối tác doanh nghiệp (Thuyết minh số 17.1).

26.3 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	160.843.167.903	65.908.131.742
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ	(60.078.548.031)	(58.276.315.718)

27. 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</i>
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	6.156.781.784.904	4.660.975.279.250
Giá vốn dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	600.878.098.200	392.748.452.966
Giá vốn hoạt động tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công	460.957.050.538	-
Giá vốn dịch vụ quản lý, tư vấn bán hàng và phát triển dự án	367.279.266.329	-
Giá vốn từ việc cho thuê và các chi phí liên quan	350.626.897.280	212.497.320.428
Giá vốn khác	84.691.336.552	26.520.321.370
TỔNG CỘNG	<u>8.021.214.433.803</u>	<u>5.292.741.374.014</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. 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	3.698.284.658.347	1.627.654.368.100
Chi phí tài chính khác	150.958.339.281	3.859.113.454
TỔNG CỘNG	<u>3.849.242.997.628</u>	<u>1.631.513.481.554</u>

29. 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</i>
Chi phí bán hàng		
Chi phí hoa hồng môi giới	221.129.111.650	247.297.682.187
Chi phí nhân viên	74.729.046.210	34.651.830.101
Chi phí thuê mặt bằng kinh doanh	27.072.776.100	24.395.832.933
Chi phí bán hàng khác	14.318.744.311	42.928.988.025
TỔNG CỘNG	<u>337.249.678.271</u>	<u>349.274.333.246</u>
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	63.522.104.307	156.931.263.648
Chi phí nhân viên quản lý	12.975.981.503	40.032.690.622
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.222.171.767	3.320.023.189
Chi phí dự phòng	-	954.385.351
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	395.229.882.240	1.896.128.390
TỔNG CỘNG	<u>475.950.139.817</u>	<u>203.134.491.200</u>

30. 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</i>
Chi phí phát triển bất động sản để bán	1.522.994.912.552	2.988.693.097.932
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.584.611.214.592	956.868.686.792
Chi phí nhân công	785.574.044.997	149.563.117.247
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định	50.959.841.311	52.541.262.039
Chi phí khác	435.053.079.578	25.201.853.132
TỔNG CỘNG	<u>4.379.193.093.030</u>	<u>4.172.868.017.142</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

31.1 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</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	1.267.880.388.762
Chi phí/(Thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	118.581.785.369	(59.232.596.841)
TỔNG CỘNG	118.581.785.369	1.208.647.791.921

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</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	2.443.359.844.273	8.312.036.545.731
Thuế TNDN tính theo thuế suất của Công ty	488.671.968.855	1.662.407.309.146
<i>Các khoản điều chỉnh tăng chi phí thuế TNDN:</i>		
Chi phí không đủ chứng từ hợp lý hợp lệ	632.393.641	-
Các khoản phạt	312.827.580	-
Chi phí không được khấu trừ thuế khác	77.606.922.616	1.877.129.880
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận liên quan đến khoản lỗ thuế	106.953.692.077	-
<i>Các khoản điều chỉnh giảm chi phí thuế TNDN:</i>		
Cổ tức và lợi nhuận được chia	(555.596.019.400)	(453.718.192.000)
Điều chỉnh thuế TNDN trích thừa trong những năm trước	-	(1.918.455.105)
Chi phí thuế TNDN	118.581.785.369	1.208.647.791.921

31.2 Thuế TNDN hiện hành

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

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

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

Đơn vị tính: VND

	Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	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
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	13.657.809.654	112.271.086.918	(98.613.277.264)	59.232.596.841
Chi phí trích trước và doanh thu chưa thực hiện	48.518.677.263	68.561.228.494	(20.042.551.231)	-
Chi phí bán hàng chưa có doanh thu tương ứng	524.308.222	450.265.096	74.043.126	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại thuần	62.700.795.139	181.282.580.508		
(Chi phí)/Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ			(118.581.785.369)	59.232.596.841

Lỗi chuyển sang từ năm trước

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 534.768.460.386 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 0 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ lũy kế còn lại này do không thể dự tính được lợi nhuận chịu thuế trong tương lai tại thời điểm này.

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN

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

vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong 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 vào 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 Chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác kinh doanh đã thu Chuyển tiền cho mục đích đầu tư, hợp tác phát triển dự án, mua dự án và chuyển nhượng cổ phần Nhận chuyển nhượng cổ phần phải trả Chuyển tiền cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh Thu hồi khoản góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh	1.661.599.637.000 (2.412.770.929.000) 7.265.387.375.046 - 280.000.000.000 (7.825.000.000.000)	2.825.248.594.942 (496.902.838.349) 15.297.628.717.638 (3.316.599.717.638) - -
		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	54.605.926.953	(3.070.000.000.000)
		Trả gốc vay	-	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	-	30.240.853.169.055
		Nhận lại tiền từ tài khoản quản lý dòng tiền tập trung	-	(29.994.980.014.654)
		Cho vay phải thu	-	1.238.891.070.118
		Thu hồi khoản cho vay	-	(1.238.891.070.118)
		Thu hệ tiền thanh toán mua nhà phải trả	-	(617.784.821.939)
		Thu hệ tiền thanh toán mua nhà đã trả	-	1.758.346.847.240
		Lãi vay đã trả	186.625.163.719	91.097.840.798
		Phí dịch vụ quản lý phải trả	(243.886.738.020)	(15.914.043.376)
		Phí dịch vụ quản lý đã trả	34.733.745.096	46.273.129.758

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

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	Đơn vị tính: VND
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, Công ty con đến ngày 1 tháng 10 năm 2018	Nhận gốc vay Trả gốc vay Chi phí tư vấn quản lý dự án phải trả Chi phí tư vấn quản lý dự án đã trả	- - - -	(1.700.000.000.000) 140.000.000.000 (128.326.704.162) 139.253.035.030
Công ty Hoàng Gia	Công ty con	Nhận gốc vay Trả gốc vay Lãi vay phải trả	- 55.000.000.000 (87.957.123.287)	(3.750.000.000.000) 2.050.000.000.000 (84.798.097.413)
Công ty Cổ phần Bất động sản Xavinco ("Công ty Xavinco")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận gốc vay Trả gốc vay	- 185.000.000.000	(759.500.000.000) 45.500.000.000
Công ty TNHH Xalivico ("Công ty Xalivico")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận gốc vay Trả gốc vay	(184.000.000.000) 4.000.000.000	(254.000.000.000) 4.000.000.000
Công ty Metropolis Hà Nội	Công ty con	Nhận gốc vay Trả gốc vay Lãi vay phải trả	(765.000.000.000) 480.000.000.000 (78.439.808.219)	(610.000.000.000) 88.000.000.000 -
Công ty Cán Giờ	Công ty con	Nhận gốc vay Trả gốc vay Lãi vay phải trả Lãi vay đã trả	(1.008.000.000.000) 3.510.000.000.000 (1.033.514.605.480) -	(160.000.000.000) 377.100.000.000 (203.724.942.468) 12.100.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Phát triển Đô thị Tây Hà Nội ("Công ty Tây Hà Nội")	Công ty con đến ngày 28 tháng 5 năm 2019	Nhận đặt cọc hoạt động đầu tư chuyển nhượng cổ phần	-	(9.000.000.000.000)

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN

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

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	Đơn vị tính: VND Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2018
Công ty TNHH Phát triển Công Viên Trung Tâm ("Công ty Công Viên Trung Tâm")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận gốc vay Trả gốc vay Lãi vay phải trả Chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác và đầu tư kinh doanh phải thu	(250.000.000.000) 173.000.000.000 (51.562.849.315) 1.047.954.563.000	(635.000.000.000) 1.170.000.000.000 (56.921.217.661) -
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Thương mại Thành phố Hồ Chí Minh ("Công ty Vicentra")	Công ty trong cùng Tập đoàn đến ngày 1 tháng 6 năm 2018	Cho vay phải thu Cho vay đã thu Nhận gốc vay Trả gốc vay Đặt cọc cho mục đích đầu tư 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 Lãi vay đã trả Thu hộ thanh lý hợp đồng mua bán phải trả Thu hộ thanh lý hợp đồng mua bán đã trả	- - - - - - - - - - - - - - -	2.000.000.000.000 (2.000.000.000.000) (6.165.000.000.000) 4.429.224.109.589 1.300.000.000.000 2.886.282.950.000 (1.317.928.594.000) 53.610.277.777 (277.009.389.260) 280.970.000.633

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

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i> <i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Công ty Thiên Niên Kỳ	Công ty con	Chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh đã thu	-	(372.000.000.000)
		Cho vay phải thu	260.000.000.000	165.000.000.000
		Cho vay đã thu	(200.000.000.000)	-
		Nhận gốc vay	(221.000.000.000)	(100.000.000.000)
		Trả gốc vay	1.056.000.000.000	1.835.775.890.411
		Lãi vay phải trả	(16.821.616.439)	(32.353.999.520)
		Lãi vay đã trả	24.263.260.275	-
		Thu hồi đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh	-	(1.300.000.000.000)
		Cổ tức phải thu	1.000.000.000.000	-
		Cổ tức đã thu	(1.000.000.000.000)	-
		Phí dịch vụ quản lý phải thu	29.196.208.716	-
		Phí dịch vụ quản lý đã thu	(35.121.837.000)	-
		Phí tư vấn, quản lý bán hàng phải thu	351.346.747.066	-
		Phí tư vấn, quản lý bán hàng đã thu	(1.313.089.195.176)	-
		Phí quản lý bất động sản phải thu	156.746.062.128	-
		Phí quản lý bất động sản đã thu	(231.724.553.623)	-
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	-	200.000.000.000
		Thu hồi đặt cọc cho mục đích đầu tư	-	(200.000.000.000)
Công ty Sinh Thái	Công ty con	Nhận gốc vay	-	(14.280.000.000.000)
		Trả gốc vay	-	14.585.000.000.000
		Cổ tức phải thu	-	(392.720.000.000)
		Nhận cổ tức bằng tiền	-	392.720.000.000
		Lãi vay phải trả	(35.480.958.904)	-

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN

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

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	Đơn vị tính: VND
Công ty ĐTDH Beijaya	Công ty con	Nhận gốc vay Trả gốc vay Lãi vay phải trả Lãi vay đã trả	(6.000.000.000) 44.100.000.000 (24.138.147.950) -	(17.554.000.000.000) 11.926.000.000.000 (412.186.782.340) 324.272.681.884
Công ty TTTC Beijaya	Công ty con	Nhận gốc vay Trả gốc vay Lãi vay phải trả	- 23.000.000.000 (89.328.575.344)	(2.030.000.000.000) 5.000.000.000 -
Công ty Prime Land	Công ty con đến ngày 28 tháng 3 năm 2019	Nhận gốc vay Trả gốc vay	- 330.000.000.000	(215.000.000.000) 544.000.000.000
Công ty Đô thị Gia Lâm	Công ty con	Nhận gốc vay Trả gốc vay Lãi vay phải trả Phí dịch vụ quản lý phải thu Phí dịch vụ tư vấn quản lý, tổng thầu xây dựng phải thu Phí dịch vụ tư vấn quản lý, tổng thầu xây dựng đã thu	(21.222.132.876.712) - - 1.329.650.341.677 168.083.728.633 77.331.548.837 (48.607.164.424)	(17.280.000.000.000) 3.176.000.000.000 (203.002.541.858) - - -
Công ty TNHH MTV Vinschool ("Công ty Vinschool")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Tiền chuyển nhượng tài sản phải thu Tiền chuyển nhượng tài sản đã thu Nhận đặt cọc chuyển nhượng tài sản	- - -	914.441.049.922 (914.441.049.922) (200.000.000.000)
Công ty Cổ phần Vincom Retail ("Công ty Vincom Retail")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác đầu tư Góp vốn hợp tác đầu tư	(274.315.129.696) 142.051.048.627	- -

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN

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

vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	Đơn vị tính: VND
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec ("Công ty Vinmec")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc chuyển nhượng tài sản Thu hồi khoản cho vay	- -	(200.000.000.000) (170.000.000.000)
Công ty Cổ phần dịch vụ Thương mại tổng hợp Vincommerce ("Công ty Vincommerce")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận gốc vay Trả gốc vay Chuyển nhượng cổ phần đầu tư phải trả Chuyển nhượng cổ phần đầu tư đã trả Chi phí mua hàng hóa phải trả Chi phí mua hàng hóa đã trả	- - - - - -	(3.280.000.000.000) 3.280.000.000.000 (2.000.000.000.000) 2.000.000.000.000 (1.081.979.921.549) 618.859.694.330
Công ty TNHH Sản xuất và Kinh doanh Vinfast ("Công ty Vinfast")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận gốc vay Trả gốc vay Lãi vay phải trả Lãi vay đã trả Cho vay phải thu	- - - - -	(1.714.000.000.000) 1.714.000.000.000 -
Công ty Cổ phần Vinpearl ("Công ty Vinpearl")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận gốc vay Trả gốc vay Góp vốn hợp tác đầu tư Cho vay phải thu Lãi vay đã trả Lãi vay phải trả	- - - - -	(590.000.000.000) 590.000.000.000 -
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc ("Công ty Du lịch Phú Quốc")	Công ty liên kết của Công ty mẹ	Lãi vay đã trả	-	1.551.780.822 (1.551.780.822)
				148.701.749.999



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

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	Đơn vị tính: VND
Công ty Phú Gia	Công ty con	Trả gốc vay	-	387.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng ("Công ty Sài Đồng")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc cho mục đích đầu tư và mua cổ phần	-	200.257.600.000
Công ty BĐS Thăng Long	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ điện nước phải trả	(13.175.278.178)	(186.880.810.558)
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	Phí dịch vụ điện nước đã trả	13.173.379.426	168.392.321.420
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát	Công ty trong cùng Tập đoàn đến ngày 1 tháng 2 năm 2018	Cho vay phải thu	2.000.000.000	70.000.000.000
Công ty TNHH Phát triển Thể thao và Giải trí Mễ Trì	Công ty con đến ngày 12 tháng 4 năm 2018	Trả gốc vay	-	510.000.000.000
		Lãi vay đã trả	-	81.098.422.223
		Lãi vay phải trả	-	(1.356.250.000)
		Cho vay phải thu	-	3.000.000.000.000
		Thu hồi khoản cho vay	-	(200.000.000.000)
		Nhận gốc vay	-	(3.590.000.000.000)
		Trả gốc vay	-	670.000.000.000

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN

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

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2018	Đơn vị tính: VND
Bà Hoàng Bạch Dương	Chủ tịch Hội đồng thành viên của công ty con	Đặt cọc cho mục đích nhận chuyển nhượng cổ phần Thu hồi tiền đặt cọc	-	1.104.000.000.000	
Quý Thiện Tâm	Tổ chức cùng chủ sở hữu	Nhận lại tiền ứng trước cho mục đích từ thiện	-	(1.104.000.000.000)	(91.382.084.246)
Công ty Đầu tư Việt Nam	Công ty con	Lãi vay đã trả Phí dịch vụ quản lý phải thu Phí dịch vụ quản lý đã thu Phí tư vấn, quản lý bán hàng phải thu Phí tư vấn, quản lý bán hàng đã thu	78.926.148.909 (91.060.969.723) 92.230.295.323 (423.311.542.054)		200.000.000.000
Công ty Thái Sơn	Công ty con	Chuyển nhượng cổ phần phải thu	2.008.689.792.400		-
Công ty GS Củ Chi	Công ty con	Trả gốc vay Cho vay phải thu	497.000.000.000 1.000.000.000		-
Công ty Tây Tăng Long	Công ty con	Trả gốc vay Nhận gốc vay Lãi vay phải trả Lãi vay đã trả	4.000.000.000 (25.000.000.000) (11.582.852.053) 9.000.000.000		-

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

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

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

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

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. Bên cạnh đó, Công ty cũng đã ký các hợp đồng hợp tác đầu tư tài sản là trung tâm thương mại, khách sạn và trường học với một số công ty trong cùng Tập đoàn, trong đó các công ty này có toàn quyền vận hành, khai thác và kinh doanh các cấu phần này tại thời điểm tài sản đi vào hoạt động. 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 các khoản vay và cho vay) 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 chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty (31 tháng 12 năm 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

32.2 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:

Đơn vị tính: VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6.1)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu từ dịch vụ tư vấn quản lý, tổng thầu xây dựng Phải thu khác	20.313.995.108 13.204.242.883	100.722.267.148 9.956.455.061
Công ty Thái Sơn	Công ty con	Chuyển nhượng cổ phần phải thu	13.757.156.159.799	11.748.466.367.399
Công ty Thiên Niên Kỹ	Công ty con	Phải thu phí tư vấn, quản lý bán hàng, phí dịch vụ quản lý và phí quản lý bất động sản Phải thu từ dịch vụ tư vấn quản lý và tổng thầu xây dựng	108.257.898.923 -	1.150.904.466.812 6.575.175.681
Công ty Đầu tư Việt Nam	Công ty con	Phải thu phí tư vấn, quản lý bán hàng Phải thu phí dịch vụ quản lý Phải thu từ dịch vụ tư vấn quản lý, tổng thầu xây dựng	44.470.552.993 78.926.148.909 4.096.303.553	375.551.799.724 91.060.969.723 3.907.800.011
Công ty Vinmec	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chuyển nhượng cổ phần phải thu	694.000.000.000	694.000.000.000
Công ty Đô Thị Gia Lâm	Công ty con	Phải thu từ dịch vụ tư vấn quản lý, tổng thầu xây dựng Phải thu phí dịch vụ quản lý	67.895.758.356 168.083.728.633	39.171.373.943 -
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ dịch vụ tư vấn quản lý, tổng thầu xây dựng Phải thu khác	193.131.421.535 -	199.956.041.606 9.257.163.159
Công ty Vincommerce	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ dịch vụ tư vấn quản lý, tổng thầu xây dựng Phải thu từ dịch vụ cho thuê văn phòng	93.109.237.354 21.181.644.781	113.424.419.052 6.127.019.883
Công ty Công viên Trung tâm	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu phí quản lý bất động sản	60.779.019.324	-
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
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác	256.287.941.332	252.116.917.049
			15.601.841.483.718	14.810.560.033.468

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

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

32.2 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)

			<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>
Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 6.2)				
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Trả trước cho người bán	441.861.952	3.990.249.317
			441.861.952	3.990.249.317
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)				
Tập đoàn	Công ty mẹ	Góp vốn hợp tác đầu tư và kinh doanh	3.400.229.708.712	10.945.229.708.712
Vingroup - Công ty CP		Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	543.649.788.000	1.294.821.080.000
		Phải thu do chi hộ	2.368.256.499	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	-
Công ty Đô thị Gia Lâm	Công ty con	Phải thu do chi hộ	80.843.467.220	870.094.307
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Góp vốn hợp tác đầu tư	2.204.614.981.379	2.062.563.932.752
		Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư	36.025.488.648	16.242.730.793
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Góp vốn hợp tác kinh doanh	2.153.762.936.212	-
		Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác kinh doanh	14.085.847.241	-
Công ty Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Góp vốn hợp tác kinh doanh	672.854.905.983	685.532.712.323
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác	16.610.591.894	63.740.579.440
			10.663.700.531.243	15.570.743.962.769

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

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

32.2 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

<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>
Tài sản ngắn hạn khác (Thuyết minh số 12)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích đầu tư và mua cổ phần	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
Công ty Hoàng Gia	Công ty con	Đặt cọc cho mục đích đầu tư và mua cổ phần	31.800.000.000	31.800.000.000
			8.005.948.669.935	4.301.056.585.139
Tài sản dài hạn khác (Thuyết minh số 12)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích đầu tư và mua cổ phần	4.071.912.920.950	511.417.630.700
			4.071.912.920.950	511.417.630.700
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 18.1)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phí dịch vụ quản lý phải trả Phí dịch vụ phải trả khác	243.886.738.020 36.586.619.106	34.733.745.096 36.363.798.461
Công ty Tây Hà Nội	Công ty con đến ngày 28 tháng 5 năm 2019	Chuyển nhượng cổ phần phải trả	-	36.000.000.000
Công ty Thái Sơn	Công ty con	Chuyển nhượng cổ phần phải trả	36.000.000.000	-
Các công ty khác trong Tập đoàn		Phải trả khác	49.210.177.672	30.387.933.574
			365.683.534.798	137.485.477.131

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

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

32.2 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
Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh số 18.2)				
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 20)				
Công ty Cần Giờ	Công ty con	Lãi vay phải trả	1.612.995.426.485	471.786.574.429
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 ĐTDH Berjaya	Công ty con	Lãi vay phải trả	82.923.024.659	58.356.328.764
Công ty Metropolis Hà Nội	Công ty con	Lãi vay phải trả	119.191.972.604	53.379.287.673
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Lãi vay phải trả	-	186.517.447.918
Công ty Sinh Thái	Công ty con	Lãi vay phải trả	160.995.205.449	-
Công ty Tây Tăng Long	Công ty con	Lãi vay phải trả	24.072.468.721	-
			2.169.507.065.960	886.797.264.361

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

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

32.2 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)

			<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>
Chi phí phải trả dài hạn (Thuyết minh số 20)				
Công ty Hoàng Gia	Công ty con	Lãi vay phải trả	144.496.849.314	56.539.726.027
Công ty Xavinco	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	132.387.772.072	106.197.525.496
Công ty Tây Tăng Long	Công ty con	Lãi vay phải trả	511.643.835	22.001.260.503
Công ty Xalivico	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	48.062.614.157	34.728.312.786
Công ty Cần Giờ	Công ty con	Lãi vay phải trả	2.515.068.493	110.209.315.069
Công ty Đô Thị Gia Lâm	Công ty con	Lãi vay phải trả	2.134.689.320.750	805.038.979.073
Công ty TTTC Berjaya	Công ty con	Lãi vay phải trả	198.092.410.961	108.763.835.617
Công ty Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	-	169.570.684.931
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	-	103.154.149.233
Công ty Sinh Thái	Công ty con	Lãi vay phải trả	5.880.821.918	131.395.068.463
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Chi phí phải trả dài hạn khác	19.102.191.781	26.835.534.244
			2.685.738.693.281	1.674.434.391.442
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 22)				
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác đầu tư	1.845.315.129.696	1.571.000.000.000
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác kinh doanh	2.199.807.000.000	2.199.807.000.000
Công ty Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác kinh doanh	915.200.000.000	915.200.000.000
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	11.825.426.341	38.336.059.217
			4.993.629.855.595	4.724.343.059.217

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

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

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số dư vay VND</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Công ty Thiên Niên Kỹ	Công ty con	60.000.000.000	9%	Tháng 8 năm 2020	(*)
Công ty GS Củ Chi	Công ty con	1.000.000.000	9%	Tháng 8 năm 2020	(*)
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	200.000.000.000	9%	Tháng 8 năm 2020	(*)
Công ty Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	1.100.000.000.000	9%	Tháng 8 năm 2020	(**)
Công ty BĐS Thăng Long	Công ty trong cùng Tập đoàn	2.000.000.000	9%	Tháng 7 năm 2020	(*)
		<u>1.363.000.000.000</u>			

(*) 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 không có các khoản cho vay bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2018.

32.4 Chi tiết các khoản vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 23)

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số dư vay VND</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Công ty Metropolis Hà Nội	Công ty con	1.277.000.000.000	9%	Tháng 3 năm 2020	Không có
Công ty Cần Giờ	Công ty con	22.606.900.000.000	9%	Tháng 3 năm 2020	Không có
Công ty Công viên Trung tâm	Công ty trong cùng Tập đoàn	1.132.000.000.000	9%	Tháng 2 năm 2020	(*)
Công ty ĐTDH Berjaya	Công ty con	523.900.000.000	9%	Tháng 1 năm 2020	Không có
Công ty Sinh Thái	Công ty con	795.000.000.000	9%	Tháng 2 năm 2020	Không có
Công ty Tây Tăng Long	Công ty con	245.900.000.000	9%	Tháng 1 năm 2020	Không có
		<u>26.580.700.000.000</u>			

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

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

32.4 Chi tiết các khoản vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 23) (tiếp theo)

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số dư vay VND</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Công ty Hoàng Gia	Công ty con	1.945.000.000.000	9%	Tháng 7 năm 2020	Không có
Công ty Xavinco	Công ty trong cùng Tập đoàn	456.000.000.000	9%	Tháng 8 năm 2020	(*)
Công ty Metropolis Hà Nội	Công ty con	625.000.000.000	9%	Tháng 7 năm 2020	Không có
Công ty Đô thị Gia Lâm	Công ty con	38.389.132.876.712	9%	Tháng 9 năm 2020	Không có
Công ty TTTC Berjaya	Công ty con	1.992.000.000.000	9%	Tháng 7 năm 2020	Không có
Công ty Tây Tăng Long	Công ty con	25.000.000.000	9%	Tháng 7 năm 2020	Không có
Công ty Công viên Trung tâm	Công ty trong cùng Tập đoàn	90.000.000.000	9%	Tháng 7 năm 2020	(*)
Công ty Xalivico	Công ty trong cùng Tập đoàn	427.000.000.000	9%	Tháng 7 năm 2020	(*)
		43.949.132.876.712			

(*) 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.

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số dư vay VND</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	54.605.926.953	9%	Tháng 12 năm 2019	(*)
Công ty Metropolis Hà Nội	Công ty con	1.162.000.000.000	9%	Từ tháng 3 năm 2019 đến tháng 10 năm 2019	Không có
Công ty Cần Giờ	Công ty con	7.298.900.000.000	9%	Từ tháng 1 năm 2019 đến tháng 10 năm 2019	Không có
Công ty Công viên Trung tâm	Công ty trong cùng Tập đoàn	520.000.000.000	9%	Từ tháng 1 năm 2019 đến tháng 9 năm 2019	(*)
Công ty ĐTDH Berjaya	Công ty con	342.000.000.000	9%	Tháng 5 năm 2019	Không có
		9.377.505.926.953			

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

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

32.4 Chi tiết các khoản vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 23) (tiếp theo)

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số dư vay VND</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Công ty Hoàng Gia	Công ty con	2.000.000.000.000	9%	Từ tháng 2 năm 2020 đến tháng 9 năm 2020	Không có
Công ty Xavinco	Công ty trong cùng Tập đoàn	641.000.000.000	9%	Tháng 2 năm 2020	(*)
Công ty Xalivico	Công ty trong cùng Tập đoàn	247.000.000.000	9%	Tháng 2 năm 2020	(*)
Công ty Metropolis Hà Nội	Công ty con	455.000.000.000	9%	Từ tháng 1 năm 2020 đến tháng 2 năm 2020	Không có
Công ty Cần Giờ	Công ty con	17.810.000.000.000	9%	Từ tháng 1 năm 2020 đến tháng 2 năm 2020	Không có
Công ty Đô thị Gia Lâm	Công ty con	17.167.000.000.000	9%	Từ tháng 2 năm 2020 đến tháng 4 năm 2020	Không có
Công ty Prime Land	Công ty con đến ngày 28 tháng 3 năm 2019	330.000.000.000	9%	Tháng 8 năm 2020	Không có
Công ty TTTC Berjaya	Công ty con	2.015.000.000.000	9%	Tháng 5 năm 2020	Không có
Công ty Thiên Niên Kỷ	Công ty con	835.000.000.000	9%	Từ tháng 1 năm 2020 đến tháng 2 năm 2020	Không có
Công ty Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	3.240.000.000.000	9%	Tháng 2 năm 2020	(*)
Công ty Sinh Thái	Công ty con	795.000.000.000	9%	Từ tháng 2 năm 2020 đến tháng 9 năm 2020	Không có
Công ty GS Củ Chi	Công ty con	497.000.000.000	9%	Tháng 2 năm 2020	Không có
Công ty ĐTDH Berjaya	Công ty con	220.000.000.000	9%	Tháng 2 năm 2020	Không có
Công ty Tây Tăng Long	Công ty con	249.900.000.000	9%	Tháng 1 năm 2020	Không có
Công ty Công viên Trung tâm	Công ty trong cùng Tập đoàn	625.000.000.000	9%	Từ tháng 1 năm 2020 đến tháng 2 năm 2020	(*)
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	1.745.000.000.000	9%	Tháng 2 năm 2020	(*)
		48.871.900.000.000			

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

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

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

32.5 Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Lương	39.598.437.046	7.298.601.654
TỔNG CỘNG	39.598.437.046	7.298.601.654

33. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Cam kết thuê hoạt động

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Đến 1 năm	339.960.402.702	525.708.931.061
Trên 1 đến 5 năm	126.923.983.592	237.234.081.367
Trên 5 năm	844.708.772.284	824.921.366.279
TỔNG CỘNG	1.311.593.158.578	1.587.864.378.707

Cam kết cho thuê hoạt động

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Đến 1 năm	145.271.097.544	151.453.956.870
Trên 1 đến 5 năm	694.196.284	2.002.015.036
TỔNG CỘNG	145.965.293.828	153.455.971.906

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

Công ty đã ký kết một số hợp đồng liên quan đến việc triển khai các dự án bất động sản. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 ước tính là 289 tỷ VND (tại 31 tháng 12 năm 2018 là: 293 tỷ).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG (tiếp theo)

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

Như đã trình bày ở Thuyết minh số 12, 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 theo Thỏa thuận 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 12, 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 các 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.

Vào ngày 25 tháng 5 năm 2018, Công ty đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng vốn với một đối tác doanh nghiệp để mua lại 31% vốn điều lệ của công ty TNHH TTTC Berjaya. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, khoản cam kết còn lại mà Công ty phải chi trả theo hợp đồng này là 831,6 tỷ VND.

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

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

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

Công ty đã nhận bảo lãnh cho các nghĩa vụ của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP đối với các bên cho vay liên quan đến một khoản vay hợp vốn mà Tập đoàn Vingroup – Công ty CP vay từ các định chế tài chính nước ngoài 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.

Cam kết liên quan đến khoản đầu tư

STT	Bên nhận đầu tư	Vốn điều lệ của bên nhận đầu tư	Cam kết góp vốn của Công ty		Số vốn thực góp	Số vốn chưa góp
			Số tiền	%		
		VND	VND		VND	VND
1	Công ty An Thịnh	20.000.000.000	17.000.000.000	85,00	-	17.000.000.000
		20.000.000.000	17.000.000.000		-	17.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. CHI TIẾT BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
<i>Mã số 05 - Lãi từ hoạt động đầu tư</i>		
Thu nhập từ hợp đồng hợp tác kinh doanh (Thuyết minh số 26.2)	2.709.559.838.000	5.711.531.544.942
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư (Thuyết minh số 26.2)	1.512.127.797.653	-
Cổ tức được chia (Thuyết minh số 26.2)	1.000.000.000.000	2.268.590.960.000
Lãi tiền gửi và cho vay (Thuyết minh số 26.2)	935.794.220.624	414.046.951.416
Lãi từ giao dịch sáp nhập công ty con (Thuyết minh số 26.2)	-	64.316.597.941
Lãi thanh lý tài sản cố định	12.728.276.342	53.418.060.817
TỔNG CỘNG	6.170.210.132.619	8.511.904.115.116
<i>Mã số 16 - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh</i>		
Tiền thu từ sáp nhập	-	674.824.276.752
TỔNG CỘNG	-	674.824.276.752
<i>Mã số 23 - Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác</i>		
Tiền chi cho vay	(3.531.891.070.118)	(3.035.000.000.000)
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn trên 3 tháng	(83.623.591.679)	(178.124.469.422)
TỔNG CỘNG	(3.615.514.661.797)	(3.213.124.469.422)
<i>Mã số 25 - Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</i>		
Chuyển tiền hợp tác kinh doanh	(11.330.000.000.000)	(13.200.000.000.000)
Đặt cọc mua dự án	(3.726.692.084.796)	(1.555.000.000.000)
Đặt cọc để mua cổ phiếu của các đơn vị khác	(2.853.695.290.250)	(6.179.195.508.431)
Góp vốn thêm vào công ty con hiện hữu	(2.784.299.000.000)	-
Đặt cọc để hợp tác phát triển dự án	(1.800.000.000.000)	(817.500.000.000)
Tiền chi trả cổ tức cho cổ đông cũ của Công ty Quản lý Vinhomes trước sáp nhập	-	(934.675.000.000)
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	(117.000.000.000)
Tiền chi mua công ty con mới	-	(30.333.660.677.437)
Mua thêm cổ phần của các công ty con hiện hữu	-	(54.043.200.000)
TỔNG CỘNG	(22.494.686.375.046)	(53.191.074.385.868)
<i>Mã số 26 - Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</i>		
Thu lại tiền hợp tác kinh doanh	7.825.000.000.000	1.300.000.000.000
Tiền thu do nhượng bán các khoản đầu tư vào công ty con và các khoản đầu tư khác sau khi trừ chi phí chuyển nhượng	2.633.615.660.204	15.423.728.936.678
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	9.400.000.000.000
TỔNG CỘNG	11.019.615.660.204	26.123.728.936.678

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Trong tháng 7 năm 2019, Công ty đã hoàn tất giao dịch nhận chuyển nhượng 80% cổ phần tại Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh với tổng giá phí là 13.755 tỷ đồng. 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 đã hoàn tất giao dịch nhận chuyển nhượng 52% cổ phần tại Công ty Cổ phần Delta với giá phí chuyển nhượng là 2.080 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 riêng giữa niên độ yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty.

Bùi Tiến Lực
Người lập

Nguyễn Hữu Thanh
Kế toán trưởng

CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES
Hà Nội

Lê Thu Hải Yến
Giám đốc Tài chính Kế toán

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2019

