

Số : 3001/2020/CV-VH

V/v: Giải trình chênh lệch báo cáo tài
chính riêng và hợp nhất quý 4 năm 2019

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2020

GIẢI TRÌNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG, HỢP NHẤT QUÝ IV NĂM 2020

- 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: Triệu VND

Chỉ tiêu	Quý IV/2019	Quý IV/ 2018	Chênh lệch	%
Lợi nhuận sau thuế TNDN - Báo cáo riêng	6.039.465	1.947.089	4.092.376	210%
Lợi nhuận sau thuế TNDN - Báo cáo hợp nhất	6.858.460	2.760.217	4.098.243	148%

- Lợi nhuận sau thuế TNDN theo báo cáo tài chính riêng của Công ty Vinhomes quý 4 năm 2019 tăng 4.092 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước, nguyên nhân chủ yếu do tăng lợi nhuận gộp từ chuyển nhượng bất động sản tại dự án Vinhomes Marina và thu nhập từ cổ tức.

- Lợi nhuận sau thuế TNDN theo báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Vinhomes quý 4 năm 2019 tăng 4.098 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước, nguyên nhân chủ yếu là do tăng lợi nhuận gộp từ các giao dịch chuyển nhượng bất động sản tại các dự án Vinhomes Ocean Park và Vinhomes Smart City.

CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES**Lê Thị Hải Yến**
Giám đốc Tài chính

Công ty Cổ phần Vinhomes

Báo cáo tài chính riêng

Quý IV năm 2019

Công ty Cổ phần Vinhomes

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Bảng cân đối kế toán riêng	4 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	7 - 8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	11 - 53

Công ty Cổ phần Vinhomes

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN KIỂM SOÁT

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

Ông Phạm Khôi Nguyên	Trưởng Ban
Bà Đoàn Thị Thu Mai	Thành viên
Bà Lê Thị Duyên	Thành viên

Công ty Cổ phần Vinhomes

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Phạm Thiếu Hoa	Tổng Giám đốc
Ông Douglas John Farrell	Phó Tổng Giám đốc
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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty:

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

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

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 của Công ty cho Quý IV năm 2019.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng 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; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng 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 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 kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng 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 của Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 30 tháng 01 năm 2020.

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Lê Thị Hải Yến
Giám đốc Tài chính

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 01 năm 2020

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		47.926.765	67.151.733
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	4.737.255	1.032.921
111	1. Tiền		860.092	547.827
112	2. Các khoản tương đương tiền		3.877.163	485.094
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		123.563	543.307
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	123.563	543.307
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		34.382.079	49.230.107
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	20.070.225	17.641.321
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	1.159.332	1.040.693
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	21.324	23.257
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	13.151.597	30.545.237
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(20.399)	(20.401)
140	IV. Hàng tồn kho	10	8.276.731	10.747.631
141	1. Hàng tồn kho		8.306.788	10.908.986
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(30.057)	(161.355)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		407.137	5.597.767
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	58.895	325.550
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	19	-	37.597
155	3. Tài sản ngắn hạn khác	12	348.242	5.234.620

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		74.696.698	71.491.650
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		9.948	9.951
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	9.948	9.951
220	II. Tài sản cố định		540.552	63.900
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	475.003	36.408
222	Nguyên giá		516.404	65.183
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(41.401)	(28.775)
227	2. Tài sản cố định vô hình		65.549	27.492
228	Nguyên giá		107.597	48.394
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(42.048)	(20.902)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	3.550.152	3.281.849
231	1. Nguyên giá		3.777.743	3.425.793
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(227.591)	(143.944)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		286.078	382.857
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	286.078	382.857
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	17	68.161.557	65.884.076
251	1. Đầu tư vào công ty con	17.1	67.575.148	65.477.667
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17.2	536.409	356.409
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	17	50.000	50.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		2.148.411	1.869.018
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	68.609	143.981
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		47.465	181.283
268	3. Tài sản dài hạn khác	12	2.032.337	1.543.754
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		122.623.463	138.643.383

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		82.746.161	99.093.656
310	I. Nợ ngắn hạn		31.172.921	31.106.665
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18.1	1.630.576	1.628.352
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18.2	4.759.897	5.508.078
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	255.637	1.014.675
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	2.714.951	3.938.134
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	400.153	438.784
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	22	10.201.100	8.598.703
320	7. Vay và nợ ngắn hạn	23	11.207.157	9.979.940
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn		3.450	-
330	II. Nợ dài hạn		51.573.240	67.986.991
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	20	7.261.441	1.776.534
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	21	1.345.961	1.460.577
338	3. Vay và nợ dài hạn	23	42.875.627	64.608.324
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn	24	90.211	141.555
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		39.877.302	39.549.727
410	I. Vốn chủ sở hữu	25	39.877.302	39.549.727
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		33.495.139	33.495.139
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		33.495.139	33.495.139
415	2. Cổ phiếu quỹ		(5.549.929)	-
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		11.932.092	6.054.588
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		2.705.074	238.950
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		9.227.018	5.815.638
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		122.623.463	138.643.383

Nguyễn Thị Hồng Trang
Người lập

Nguyễn Hữu Thanh
Kế toán trưởng


Lê Thị Hải Yến
Giám đốc Tài chính

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 30 tháng 01 năm 2020

Công ty Cổ phần Vinhomes

B02-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV năm 2019	Quý IV năm 2018	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	4.683.506	7.135.442	15.268.844	16.762.374
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	4.683.506	7.135.442	15.268.844	16.762.374
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27	(2.318.324)	(6.015.906)	(11.682.609)	(12.354.778)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		2.365.182	1.119.536	3.586.235	4.407.596
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26.2	5.323.797	3.402.306	14.211.912	15.375.224
22	7. Chi phí tài chính	28	(1.283.615)	(1.679.213)	(7.095.973)	(4.369.044)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(1.282.865)	(1.677.463)	(6.934.665)	(4.364.936)
25	8. Chi phí bán hàng	29	(45.807)	(126.363)	(474.597)	(489.616)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	(23.505)	(117.490)	(518.982)	(465.456)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		6.336.052	2.598.776	9.708.595	14.458.704

Công ty Cổ phần Vinhomes

B02-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV năm 2019	Quý IV năm 2018	Năm nay	Năm trước
31	11. Thu nhập khác		56.834	3.250	113.243	52.632
32	12. Chi phí khác		(19.046)	(96.142)	(132.549)	(121.269)
40	13. Lợi nhuận/(Lỗ) khác		37.788	(92.892)	(19.306)	(68.637)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		6.373.840	2.505.884	9.689.289	14.390.068
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30	(328.454)	(708.033)	(328.454)	(2.587.434)
52	16. (Chi phí)/Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	30	(5.921)	149.238	(133.817)	170.043
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		6.039.465	1.947.089	9.227.018	11.972.677



Nguyễn Hữu Thanh
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Hồng Trang
Người lập

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 01 năm 2020

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Quyết định	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		9.689.289	14.390.068
	<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		121.844	89.399
03	Hoàn nhập các khoản dự phòng		(179.194)	(20.782)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(13.761.997)	(15.382.749)
06	Chi phí lãi vay		6.934.665	4.364.936
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		2.804.607	3.440.872
09	Giảm các khoản phải thu		2.081.617	6.795.764
10	Giảm hàng tồn kho		2.593.319	6.672.344
11	Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(268.490)	(12.147.004)
12	Giảm chi phí trả trước		342.027	262.295
14	Tiền lãi vay đã trả		(2.541.124)	(2.133.139)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	19	(1.268.301)	(2.215.927)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	822.555
20	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		3.743.655	1.497.758
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(577.103)	(334.573)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		386.723	1.645.858
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(2.483.740)	(5.467.948)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		2.905.417	2.832.796
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(37.372.139)	(87.970.760)
26	Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác		59.490.377	25.730.353
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		7.016.065	624.874
30	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư		29.365.600	(62.939.400)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		-	12.000.000
32	Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		(5.549.929)	-
33	Tiền thu từ đi vay		52.276.333	128.077.459
34	Tiền trả nợ gốc vay		(72.781.811)	(77.176.118)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu		(3.349.514)	(900.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/ từ hoạt động tài chính		(29.404.921)	62.001.341
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		3.704.334	559.700
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		1.032.921	473.221
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	4.737.255	1.032.921


Nguyễn Thị Hồng Trang
Người lập


Nguyễn Hữu Thanh
Kế toán trưởng


Lê Thị Hải Yến
Giám đốc Tài chính

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 01 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

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

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

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

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 31 tháng 12 năm 2019 là 7.116 (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. Trong khi đó, 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 (tiếp theo)
 ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty có 17 công ty con (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 18 công ty con). Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ biểu quyết, tỷ lệ lợi ích trực tiếp của Công ty và gián tiếp qua công ty con trong các công ty con này như sau:

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích (%)</i>	<i>Trụ sở chính</i>
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
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
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
4	Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Càn Giò ("Công ty Càn Giò") (i)	99,89	98,56	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh
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
6	Công ty TNHH Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya Việt Nam ("Công ty ĐTDH Berjaya") (i)	97,90	88,17	Tầng 20A, Tòa nhà Đồng Khởi Vincom Center, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh
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
8	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Làng Vân ("Công ty Làng Vân") (i)	99,00	95,82	Số 7, Đường Trường Sa, Phường Hòa Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng
9	Công ty TNHH Metropolis Hà Nội ("Công ty Metropolis Hà Nội")	100,00	100,00	Lô đất HH Phạm Hùng, Phường Mỹ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

	<i>Tên công ty</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích (%)</i>	<i>Trụ sở chính</i>
10	Công ty TNHH Trung tâm Tài chính Việt Nam Berjaya ("Công ty TTTC Berjaya")	67,50	60,78	Tầng 20A, Tòa nhà Đồng Khởi Vincom Center, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh
11	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn ("Công ty Thái Sơn") (i)	100,00	90,06	Số 290, Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh
12	Công ty TNHH Thương mại Đầu tư và Phát triển Thiên Niên Kỳ ("Công ty Thiên Niên Kỳ")	100,00	100,00	Tầng 20A, Tòa nhà Đồng Khởi Vincom Center, Số 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh
13	Công ty Cổ phần GS Củ Chi ("Công ty GS Củ Chi") (i)	100,00	99,89	Tầng 20A, Tòa nhà Đồng Khởi Vincom Center, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh
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 Bò, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội
15	Công ty Cổ phần Kinh Doanh và Phát Triển Thương Mại An Thịnh	85,00	85,00	Tầng 20A, Tòa nhà Đồng Khởi Vincom Center, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh
16	Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh	90,00	90,00	72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
17	Công ty Cổ phần Delta (i)	100,00	99,34	110 Đặng Công Bình, ấp 6, Xã Xuân Thới Thượng, Huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

(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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

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

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

Theo đó, báo cáo tài chính riêng 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, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *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.

2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

Báo cáo tài chính riêng 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

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 hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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 năm kế toán.

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

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng 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 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 tại thời điểm Công ty bàn giao tài sản để vận hành và khai thác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.3 Các khoản phải thu (tiếp theo)

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. 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.

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 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 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.

3.5 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 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 thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.6 Tài sản cố định vô hình (tiếp theo)

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 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.

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

Bất động sản đầu tư được ngừng ghi nhận trong bảng cân đối kế toán riêng 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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

3.10 Chi phí trả trước

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

Chi phí trả trước ngắn hạn bao gồm chi phí môi giới bán bất động sản, thuê thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho các khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng tại các dự án bất động sản của Công ty và các 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.

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 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.

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. Tăng hoặc giảm số dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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 các dự án bất động sản được ghi nhận theo biên bản nghiệm thu khối lượng giữa hai bên, không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.13 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

Khi Công ty cho rằng một phần hoặc toàn bộ chi phí để thanh toán một khoản dự phòng sẽ được hoàn lại, ví dụ như thông qua hợp đồng bảo hiểm, khoản bồi hoàn này chỉ được ghi nhận là một tài sản riêng biệt khi việc nhận ược 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 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; và
- Giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán hoặc tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên thực hiện thanh toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng 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 hoặc tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên thực hiện thanh toán.

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

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. 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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.17 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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 được chia

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

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn

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

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

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

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, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm dựa vào các bảng tổng hợp khối lượng công việc hoàn thành được xác nhận bởi khách hàng. Các khoản tăng giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

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

3.19 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính 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

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

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

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

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

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận 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 năm kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính 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)

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

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

3.20 Thông tin theo bộ phận

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

3.21 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

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Tiền mặt	828	1.816
Tiền gửi ngân hàng	859.264	546.011
Các khoản tương đương tiền	3.877.163	485.094
TỔNG CỘNG	4.737.255	1.032.921

Các khoản tương đương tiền vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn từ 1 đến 3 tháng và hưởng lãi suất từ 3,9%/năm đến 5,5%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	123.563	543.307
TỔNG CỘNG	123.563	543.307

Các khoản tiền gửi ngân hàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 có kỳ hạn gốc từ 6 đến 12 tháng và hưởng lãi suất từ 5,5%/năm đến 6,8%/năm.

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

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư	14.451.156	12.688.415
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	3.002.747	2.275.780
Phải thu từ dịch vụ quản lý và tư vấn bán hàng	1.814.555	1.376.572
Phải thu từ cung cấp dịch vụ xây dựng và các dịch vụ liên quan	574.074	803.043
Phải thu từ dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	159.131	301.159
Phải thu từ cho thuê và cung cấp dịch vụ liên quan	68.562	196.353
TỔNG CỘNG	20.070.225	17.641.321
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu từ khách hàng khác</i>	2.595.030	2.830.761
<i>Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	17.475.195	14.810.560

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Trả trước cho người bán ngắn hạn	1.159.332	1.036.703
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	-	3.990
TỔNG CỘNG	1.159.332	1.040.693
Dự phòng trả trước cho người bán	(4.399)	(4.401)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Các khoản cho vay dài hạn đến hạn thu hồi (i)	21.324	23.257
TỔNG CỘNG	21.324	23.257
Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi	(16.000)	(16.000)

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

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Ngắn hạn		
Đặt cọc, góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh (i)	8.871.204	28.133.414
Phải thu lợi nhuận được chia (ii)	3.860.404	1.311.064
Phải thu lãi cho vay, lãi đặt cọc và lãi tiền gửi	96.530	852.145
Phải thu từ các khoản thu chi hộ	164.330	191.876
Phải thu từ ký quỹ, đặt cọc ngắn hạn	24.414	25.945
Phải thu khác	134.715	30.793
TỔNG CỘNG	13.151.597	30.545.237
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên khác</i>	<i>298.243</i>	<i>14.974.493</i>
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	<i>12.853.354</i>	<i>15.570.744</i>
Dài hạn		
Đặt cọc thuê mặt bằng	7.881	7.800
Phải thu khác	2.067	2.151
TỔNG CỘNG	9.948	9.951

(i) Chủ yếu bao gồm:

- ▶ Các khoản góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh với giá trị 3.400 tỷ VND cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và một công ty con trong Tập đoàn cho mục đích đầu tư phát triển một số dự án bất động sản theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh.
- ▶ Một số tài sản với tổng giá trị ghi sổ là 4.981 tỷ VND dùng để góp vốn cho mục đích hợp tác vận hành và chuyển nhượng cấu phần trường học, cấu phần trung tâm thương mại và cấu phần khách sạn theo Hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh với một số công ty trong cùng Tập đoàn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

- (ii) Phải thu lợi nhuận được chia chủ yếu từ các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và một công ty con cho mục đích phát triển các dự án bất động sản Vinhomes Riverside, The Harmony, Vinhomes Imperia Hải Phòng, Vinhomes Dragon Bay, Vinhomes Star City Thanh Hóa và Vinhomes Skylake. Tổng lợi nhuận Công ty được chia trong kỳ được trình bày trong Thuyết minh số 26.2. Các khoản lợi nhuận từ các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh này đã được thu bằng tiền sau ngày 31 tháng 12 năm 2019.

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	Đơn vị tính: triệu VND			
	Ngày 31 tháng 12 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	-	10.000	-
Công ty Cổ phần Đầu bếp Hoàng Gia	6.000	-	6.000	-
Các đối tác doanh nghiệp khác	4.399	-	4.401	-
TỔNG CỘNG	20.399	-	20.401	-

10. HÀNG TỒN KHO

	Đơn vị tính: triệu VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2019		Ngày 31 tháng 12 năm 2018	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	4.545.082	(7.006)	7.625.626	(93.119)
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành	1.005.334	-	1.191.326	-
Bất động sản mua để bán (ii)	549.901	(23.051)	1.015.080	(68.237)
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang liên quan đến việc cung cấp dịch vụ xây dựng	1.902.588	-	712.409	-
Hàng tồn kho khác	303.883	-	364.545	-
TỔNG CỘNG	8.306.788	(30.057)	10.908.986	(161.355)

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Ngắn hạn		
Chi phí hoa hồng liên quan đến các căn hộ và biệt thự chưa bàn giao	13.948	263.708
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	6.331	57.729
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	38.616	4.113
TỔNG CỘNG	58.895	325.550
Dài hạn		
Chi phí trả trước tiền thuê biệt thự	21.518	44.505
Chi phí công cụ, dụng cụ	28.870	26.137
Chi phí trả trước dài hạn khác	18.221	73.340
TỔNG CỘNG	68.609	143.981

12. TÀI SẢN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Ngắn hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)	348.242	5.038.041
Tài sản ngắn hạn khác	-	196.578
TỔNG CỘNG	348.242	5.234.620
<i>Trong đó:</i>		
Đặt cọc cho các bên khác	42.984	933.563
Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	305.258	4.301.057
Dài hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (ii)	1.000.000	511.418
Đặt cọc cho mục đích thương mại (iii)	1.032.337	1.032.337
TỔNG CỘNG	2.032.337	1.543.754
<i>Trong đó:</i>		
Đặt cọc cho các bên khác	1.032.337	1.032.337
Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	1.000.000	511.418

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN KHÁC (tiếp theo)

(i) Chủ yếu bao gồm:

- ▶ Khoản đặt cọc với tổng giá trị 203,2 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. Khoản đặt cọc này được đảm bảo bởi một số cổ phần của các cổ đông trong đối tác doanh nghiệp này;
- ▶ Khoản đặt cọc với giá trị 42,9 tỷ VND cho một đối tác doanh nghiệp cho mục đích nhận chuyển nhượng một số dự án bất động sản.

(ii) Bao gồm:

- ▶ Khoản đặt cọc với giá trị 1.000 tỷ VND cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP cho mục đích nhận chuyển nhượng một dự án bất động sản; và

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

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	9.768	31.658	8.837	3.844	11.076	65.183
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	411.649	31.164	-	-	-	442.813
Mua trong năm	-	3.282	1.057	3.623	831	8.793
Thanh lý, nhượng bán	-	(187)	-	(97)	(101)	(384)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	421.417	65.917	9.894	7.370	11.806	516.404
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	-	16.535	4.065	1.652	6.524	28.775
Khấu hao trong năm	4.761	4.398	997	2.104	615	12.875
Thanh lý, nhượng bán	-	(138)	-	(76)	(35)	(249)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	4.761	20.795	5.061	3.680	7.104	41.401
Giá trị còn lại:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	9.768	15.123	4.772	2.192	4.552	36.407
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	416.656	45.122	4.832	3.690	4.702	475.003

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Đơn vị tính: triệu VND
Nguyên giá:				Tổng cộng
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	1.250.925	1.758.646	416.222	3.425.793
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	88.811	518.315	176.207	783.332
Thanh lý, nhượng bán	(319.767)	(71.055)	-	(390.823)
Phân loại	(26.798)	(5.098)	-	(31.896)
Giảm khác	-	(1.738)	(6.925)	(8.664)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	993.170	2.199.069	585.504	3.777.743
Giá trị khấu hao lũy kế:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	24.607	73.257	46.079	143.944
Khấu hao trong năm	32.885	35.674	19.263	87.823
Thanh lý, nhượng bán	-	(3.959)	-	(3.959)
Phân loại	-	(216)	-	(216)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	57.492	104.756	65.343	227.591
Giá trị còn lại:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	1.226.318	1.685.388	370.143	3.281.850
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 (i)	935.678	2.094.313	520.161	3.550.152

(i) Bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 chủ yếu bao gồm: cấu phần văn phòng cho thuê và cấu phần bãi đỗ xe ngầm thuộc Dự án Vinhomes Times City; cấu phần bãi đỗ xe ngầm và cấu phần Đài quan sát thuộc Dự án Vinhomes Central Park; cấu phần bãi đỗ xe ngầm thuộc Dự án Vinhomes GreenBay; cấu phần văn phòng thuộc dự án Vinhomes Symphony

THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong kỳ, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị là khoảng 63,5 tỷ VND. Các khoản chi phí đi vay này chủ yếu liên quan đến các khoản vay trực tiếp nhằm đầu tư xây dựng một cấu phần Dự án Vinhomes Central Park. Chi phí đi vay vốn hóa phát sinh từ các khoản vay được xác định theo tỷ lệ vốn hóa từ 9%/năm.

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Hạng mục văn phòng của Dự án Vinhomes Times City	94.368	184.924
Clubhouse của Dự án Vinhomes Green Bay	12.236	106.889
Các hạng mục thuộc dự án Vinhomes Symphony	130.487	-
Các dự án khác	48.988	91.044
TỔNG CỘNG	286.078	382.857

17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Ngày 31 tháng 12 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)	67.575.148	-	65.477.667	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh 17.2)	536.409	-	356.409	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (i)	50.000	-	50.000	-
TỔNG CỘNG	68.161.557	-	65.884.076	-

(i) Số dư vào ngày 31 tháng 12 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 tiền gửi tiết kiệm cá nhân kỳ hạn 12 tháng cộng biên độ 1%.

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính 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 31 tháng 12 năm 2019			Ngày 31 tháng 12 năm 2018		
	Số lượng cổ phiếu	Giá trị (*) (trệu VND)	Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp	Số lượng cổ phiếu	Giá trị (*) (trệu VND)	Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp
Công ty Sinh Thái	294.552.000	6.556.318	98,18%	294.552.000	6.556.318	98,18%
Công ty Prime Land	-	-	-	54.888.900	875.540	91,48%
Công ty Tây Tăng Long	(**)	270.000	90,00%	(**)	270.000	90,00%
Công ty Cần Giờ	(**)	38.564.644	86,48%	2.815.916.529	38.564.644	87,29%
Công ty Metropolis Hà Nội	(**)	2.000.000	100,00%	(**)	2.000.000	100,00%
Công ty Hoàng Gia	141.330.000	2.019.657	57,85%	141.330.000	2.019.657	57,85%
Công ty Làng Ván	9.146.571	301.921	91,47%	9.146.571	301.921	91,47%
Công ty GS Củ Chi	32.217.671	1.180.897	98,00%	32.217.671	1.180.897	98,00%
Công ty TTTC Berjaya	(**)	-	-	(**)	1.180.897	98,00%
Công ty Thái Sơn	-	-	-	(**)	2.008.690	67,50%
Công ty Thiên Niên Kỳ	(**)	351.511	100,00%	1.064.000.000	10.700.000	99,44%
Công ty Cổ phần Delta	52.000.000	2.558.400	52,00%	(**)	1.000.000	100,00%
CT CP Phát triển Thành phố Xanh	548.000.000	13.754.800	80,00%	-	-	-
Công ty CP An Thịnh	1.700.000	17.000	85,00%	-	-	-
TỔNG CỘNG		67.575.148			65.477.667	

(*) Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa xác định được tại ngày 31 tháng 12 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.

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

17.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Ngày 31 tháng 12 năm 2019				Ngày 31 tháng 12 năm 2018			
	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị (triệu VND) (*)	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị (triệu VND) (*)
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long	500.000	10%	10%	13.500	500.000	10%	10%	13.500
Công ty CP SV	11.000.000	4%	4%	110.000	-	-	-	-
Công ty CP SV Tây Hà Nội	7.000.000	4%	4%	70.000	-	-	-	-
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Thương mại Phát Lộc ("Công ty Phát Lộc")	(**)	-	51%	342.909	(**)	-	51%	342.909
TỔNG CỘNG				536.409				356.409

(*) Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa xác định được tại ngày 31 tháng 12 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 31 tháng 12 năm 2019, Công ty đã chuyển giao toàn bộ quyền biểu quyết trong Công ty Phát Lộc cho một đối tác doanh nghiệp. Do vậy, Công ty trình bày khoản đầu tư này là khoản góp vốn đầu tư vào đơn vị khác và không tiến hành hợp nhất Công ty Phát Lộc như một công ty con thông thường.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính 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: triệu VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Phải trả cho người bán	1.503.257	1.490.866
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	127.319	137.485
TỔNG CỘNG	1.630.576	1.628.352

18.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Thanh toán theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (i)	4.332.059	5.020.415
Trả trước theo các hợp đồng xây dựng	427.837	487.663
TỔNG CỘNG	4.759.897	5.508.078
<i>Trong đó:</i>		
Trả trước ngắn hạn của các bên khác	4.639.905	5.293.650
Trả trước ngắn hạn của các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	119.992	214.428

(i) Đây chủ yếu là số dư các khoản thanh toán theo tiến độ của các hợp đồng bất động sản tại Dự án Vinhomes Marina, Vinhomes Central Park, Vinhomes New Center Hà Tĩnh từ các khách hàng đã ký hợp đồng mua bán với Công ty.

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

	<i>Đơn vị tính: triệu 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 31 tháng 12 năm 2019</i>
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.008.588	395.291	1.268.301	135.578
Thuế thu nhập cá nhân	5.691	162.128	163.739	4.080
Thuế giá trị gia tăng	-	114.902	-	114.902
Các loại thuế khác	396	403.980	403.299	1.078
TỔNG CỘNG	1.014.675	1.076.301	1.835.339	255.637

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP, PHẢI THU NHÀ NƯỚC (tiếp theo)

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Số phải thu trong kỳ	Số đã cấn trừ trong kỳ	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	37.597	155.574	117.977	-
TỔNG CỘNG	37.597	155.574	117.977	-

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Ngắn hạn		
Giá vốn trích trước cho các bất động sản đã bàn giao	1.255.368	1.397.194
Lãi trái phiếu và lãi vay phải trả	127.708	1.267.936
Chi phí xây dựng trích trước	312.711	523.412
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới và các chi phí khác liên quan đến các bất động sản	301.807	439.763
Các khoản chi phí phải trả khác	717.356	309.828
TỔNG CỘNG	2.714.951	3.938.134
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên khác</i>	<i>2.714.951</i>	<i>3.051.337</i>
<i>Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	<i>-</i>	<i>886.797</i>
Dài hạn		
Lãi vay phải trả	7.261.441	1.776.534
TỔNG CỘNG	7.261.441	1.776.534
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phải trả dài hạn cho các bên khác</i>	<i>706.914</i>	<i>102.099</i>
<i>Chi phí phải trả dài hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	<i>6.554.527</i>	<i>1.674.434</i>

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Ngắn hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý bất động sản	386.902	423.489
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê	13.251	15.294
TỔNG CỘNG	400.153	438.784
Dài hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý bất động sản	1.345.961	1.460.577
TỔNG CỘNG	1.345.961	1.460.577

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. PHẢI TRẢ NGÁN HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Nhận đặt cọc theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh, chuyển nhượng cổ phần (i)	6.713.140	4.686.007
Tiền nhận theo các hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận có liên quan khác	1.921.866	1.821.102
Kinh phí bảo trì của các căn hộ đã bàn giao (ii)	563.759	1.002.779
Các khoản thu hộ phải trả	25.184	567.393
Nhận đặt cọc từ đại lý môi giới và khách thuê mặt bằng	185.852	232.966
Nhận đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng khoản đầu tư	561.000	-
Các khoản phải trả khác	230.299	288.457
TỔNG CỘNG	10.201.100	8.598.703
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả khác cho các bên khác</i>	<i>3.454.857</i>	<i>3.874.360</i>
<i>Phải trả khác cho bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	<i>6.746.243</i>	<i>4.724.343</i>

- (i) Đây là các khoản đặt cọc từ một số công ty trong cùng Tập đoàn cho Công ty theo các hợp đồng chuyển nhượng cổ phần và 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.

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VAY VÀ NỢ

	Ngày 31 tháng 12 năm 2018		Ngày 31 tháng 12 năm 2019		Đơn vị tính: triệu VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
Vay và nợ ngắn hạn					
Vay ngắn hạn ngân hàng					
Trái phiếu phát hành	22.434	22.434	194.815	194.815	
(Thuyết minh số 23.2)					
Vay từ các đối tác doanh nghiệp (Thuyết minh số 23.1)	-	-	10.432.342	10.432.342	
Vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	580.000	580.000	580.000	580.000	
	9.377.506	9.377.506	-	-	
	9.979.940	9.979.940	11.207.157	11.207.157	
Vay và nợ dài hạn					
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 23.2)	12.536.424	12.536.424	2.776.927	2.776.927	
Vay từ các đối tác doanh nghiệp (Thuyết minh số 23.1)	3.200.000	3.200.000	3.390.000	3.390.000	
Vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	48.871.900	48.871.900	36.708.700	36.708.700	
	64.608.324	64.608.324	42.875.627	42.875.627	
	74.588.264	74.588.264	54.082.784	54.082.784	
TỔNG CỘNG					

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính 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:

- ▶ Các 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 2020. Các khoản vay này không có tài sản đảm bảo; và
- ▶ Các khoản đi vay dài hạn từ ba (03) đối tác doanh nghiệp với tổng giá trị 3.390 tỷ VND, chịu lãi suất 9%/năm và đáo hạn vào tháng 10 năm 2021. Các khoản vay này không có tài sản đảm bảo.

23.2 Trái phiếu phát hành

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Trái phiếu ngắn hạn phát hành	10.432.342	-
Trái phiếu dài hạn phát hành	2.776.927	12.536.424
TỔNG CỘNG	13.209.269	12.536.424

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

23.2 Trái phiếu phát hành (tiếp theo)

Đơn vị tư vấn phát hành	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Đáo hạn	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương	5.468.373	Tháng 10 năm 2020	Lãi suất 9,2%/năm áp dụng cho hai kỳ tính lãi đầu tiên. Lãi suất kỳ tiếp theo là lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng đồng Việt Nam (+) biên độ 3,25%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 6 tháng/lần.	(i)
	1.979.167	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 (+) biên độ 4,25%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 6 tháng/lần.	Không có
	4.963.969	Tháng 9 năm 2020	Lãi suất 10%/năm áp dụng cho hai kỳ tính lãi đầu tiên. Lãi suất kỳ tiếp theo là lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng đồng Việt Nam (+) biên độ 4%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 6 tháng/lần.	Không có
Công ty CP Chứng khoán KB Việt Nam	797.760	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	13.209.269			

(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 Vinpearliland (ngoại trừ khu mô hình Chùa Việt).

(ii) Tài sản đảm bảo cho khoản trái phiếu này bao gồm một số cổ phiếu của Công ty 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 (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính 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

Đơn vị tính: Triệu đồng

	Vốn cổ phần đã phát hành	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Vào ngày 1 tháng 1 năm 2018	2.000.000	-	5.242.248	7.242.248
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	11.972.678	11.972.678
- Phát hành thêm cổ phần phổ thông	12.000.000	-	-	12.000.000
- Phát hành cổ phần phổ thông để nhận sáp nhập	10.365.000	-	-	10.365.000
- Nhận sáp nhập trong kỳ	-	-	438.685	438.685
- Phát hành cổ phiếu để chia cổ tức	10.699.024	-	(10.699.024)	-
- Chia cổ tức bằng tiền	-	-	(900.000)	(900.000)
- Tách công ty	(1.568.885)	-	-	(1.568.885)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	33.495.139	-	6.054.588	39.549.727
Vào ngày 1 tháng 1 năm 2019	33.495.139	-	6.054.588	39.549.727
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	9.227.018	9.227.018
- Chia cổ tức bằng tiền	-	-	(3.349.514)	(3.349.514)
- Mua thêm trong năm	-	(5.549.929)	-	(5.549.929)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	33.495.139	(5.549.929)	11.932.092	39.877.302

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính 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: triệu VND	
	Năm nay	Năm trước
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu kỳ	33.495.139	2.000.000
Chào bán cổ phần riêng lẻ	-	12.000.000
Phát hành cổ phần để chi trả cổ tức	-	10.699.024
Phát hành cổ phần để hoán đổi theo Hợp đồng Sáp nhập	-	10.365.000
Chia tách công ty	-	(1.568.885)
Số cuối kỳ	<u>33.495.139</u>	<u>33.495.139</u>

25.3 Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi

	Đơn vị tính: Cổ phiếu	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	3.349.513.918	3.349.513.918
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	3.349.513.918	3.349.513.918
Cổ phiếu phổ thông	3.349.513.918	3.349.513.918
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	60.000.000	-
Cổ phiếu phổ thông	60.000.000	-
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	3.289.513.918	3.349.513.918
Cổ phiếu phổ thông	3.289.513.918	3.349.513.918
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. DOANH THU

26.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Quý IV năm 2019</i>	<i>Quý IV năm 2018</i>
Tổng doanh thu	4.683.506	7.135.442
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản</i>	1.571.027	4.677.380
<i>Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ khác</i>	192.810	242.637
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản</i>	266.659	271.578
<i>Doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý, tư vấn bán hàng và phát triển dự án</i>	2.103.825	1.346.749
<i>Doanh thu từ cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế, giám sát thi công và hoạt động khác</i>	348.504	523.840
<i>Doanh thu từ hoạt động khác</i>	200.681	73.258
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Doanh thu thuần	4.683.506	7.135.442

26.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Quý IV năm 2019</i>	<i>Quý IV năm 2018</i>
Lãi tiền gửi và cho vay	31.986	384.445
Thu nhập từ hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (i)	827.583	2.532.995
Thu nhập từ cổ tức	4.464.228	-
Thu nhập từ thanh lý khoản đầu tư	-	484.579
Thu nhập tài chính khác	-	286
TỔNG CỘNG	5.323.797	3.402.306

(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 con cho mục đích phát triển các dự án bất động sản Vinhomes Riverside The Harmony, Vinhomes Imperia Hải Phòng, Vinhomes Dragon Bay, Vinhomes Star City Thanh Hóa và Vinhomes Skylake.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Quý IV năm 2019</i>	<i>Quý IV năm 2018</i>
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	940.371	4.957.879
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	145.527	95.139
Giá vốn cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản	266.048	217.397
Giá vốn dịch vụ quản lý, tư vấn bán hàng và phát triển dự án	540.428	336.399
Giá vốn cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế, giám sát thi công và hoạt động khác	245.202	347.719
Giá vốn hoạt động khác	180.748	61.373
TỔNG CỘNG	<u>2.318.324</u>	<u>6.015.906</u>

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Quý IV năm 2019</i>	<i>Quý IV năm 2018</i>
Chi phí lãi vay	1.282.865	1.677.463
Chi phí tài chính khác	750	1.751
TỔNG CỘNG	<u>1.283.615</u>	<u>1.679.213</u>

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Quý IV năm 2019</i>	<i>Quý IV năm 2018</i>
Chi phí bán hàng		
Chi phí hoa hồng môi giới	15.000	82.522
Chi phí nhân công	21.240	26.773
Chi phí quảng cáo tiếp thị	8.980	-
Chi phí bán hàng khác	587	17.068
TỔNG CỘNG	<u>45.807</u>	<u>126.363</u>
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân công	2.640	2.543
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.090	2.536
Chi phí dịch vụ mua ngoài	16.775	31.576
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	-	80.835
TỔNG CỘNG	<u>23.505</u>	<u>117.490</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

30. 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 (năm 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.

Chi phí thuế TNDN

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	328.454	2.587.434
Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	133.817	(170.043)
TỔNG CỘNG	462.271	2.417.390

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm 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 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 (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</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	-	100.722
		Phải thu từ các dịch vụ khác	10.364	9.956
Công ty Thái Sơn	Công ty con	Chuyển nhượng cổ phần phải thu	13.757.156	11.748.466
	Công ty con	Phải thu từ dịch vụ tư vấn quản lý và dịch vụ khác	640.216	-
Công ty Thiên Niên Kỹ	Công ty con	Phải thu phí quản lý tư vấn bán hàng và dịch vụ quản lý khác	42.919	1.150.904
		Phải thu khác	24.260	6.575
Công ty Đầu tư Việt Nam	Công ty con	Phải thu phí quản lý và phí tư vấn bán hàng	142.844	466.613
		Phải thu khác	22.037	3.908
Công ty Vinmec	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chuyển nhượng cổ phần phải thu	694.000	694.000
		Phải thu các dịch vụ khác	7.504	-
Công ty Đô Thị Gia Lâm	Công ty con	Phải thu phí quản lý	1.618.181	-
		Phải thu khác	74.440	39.171
Công ty CP Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ dịch vụ tư vấn quản lý, tổng thầu xây dựng	9.655	199.956
		Phải thu các dịch vụ khác	3.474	9.257
Công ty Vincommerce	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ dịch vụ tư vấn xây dựng và quản lý dự án và cho thuê VP	(*)	119.551
Công ty CP Phát triển Thành phố Xanh	Công ty con	Phải thu từ dịch vụ tư vấn xây dựng và quản lý khác	40.411	-
		Phải thu khác	11.453	-
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 và dịch vụ khác	61.934	9.364
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác	314.347	252.117
			17.475.195	14.810.560

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 6.2)				
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Trả trước khác cho người bán	-	3.990
			<u>-</u>	<u>3.990</u>
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Lợi nhuận được chia Góp vốn hợp tác đầu tư và kinh doanh	1.003.364 3.400.230	1.294.821 10.945.230
		Phải thu do chi hộ	88	11.743
Công ty Công viên Trung tâm	Công ty trong cùng Tập đoàn	Góp vốn hợp tác đầu tư và kinh doanh Lợi nhuận được chia Phải thu khác	490.000 1.610.168 1.959	490.000 - -
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Góp vốn hợp tác đầu tư và kinh doanh Lợi nhuận được chia	2.174.495 15.440	2.062.564 -
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Góp vốn hợp tác đầu tư và kinh doanh	2.146.302	-
Công ty Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Góp vốn hợp tác đầu tư và kinh doanh	660.177	685.533
Công ty Thái Sơn	Công ty con	Cổ tức được chia	1.231.488	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác	119.643	80.853
			<u>12.853.354</u>	<u>15.570.744</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</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	203.200	4.198.999
Công ty Sài Đồng	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc cho mục đích đầu tư và mua cổ phần	70.258	70.258
Công ty Hoàng Gia	Công ty con	Đặt cọc cho mục đích đầu tư và mua cổ phần	31.800	31.800
			305.258	4.301.057
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	1.000.000	511.418
			1.000.000	511.418
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	56.271	34.734
		Phí dịch vụ phải trả khác	22.926	36.364
Công ty Tây Hà Nội	Công ty con	Chuyển nhượng cổ phần phải trả	-	36.000
Công ty CP Đầu tư xây dựng Thái Sơn	Công ty con	Phải trả về chuyển nhượng cổ phần	36.000	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải trả phí dịch vụ	12.122	30.388
			127.319	137.485

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
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	(*)	93.109
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước tiền mua hàng hóa	-	48.921
Quý Thiện Tâm	Tổ chức cùng chủ sở hữu	Trả trước cho hoạt động xây dựng	-	14.392
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Trả trước cho hoạt động xây dựng	27.063	41.268
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Các khoản ứng trước khác	92.929	16.738
			119.992	214.428

(*) Công ty này không còn là bên liên quan của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019.

Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 20)

Công ty Cán Giờ	Công ty con	Lãi vay phải trả	-	471.787
Công ty Công viên Trung tâm	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	-	116.758
Công ty ĐTĐH Berjaya	Công ty con	Lãi vay phải trả	-	58.356
Công ty Metropolis Hà Nội	Công ty con	Lãi vay phải trả	-	53.379
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Lãi vay phải trả	-	186.517
			-	886.797

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Chi phí phải trả dài hạn (Thuyết minh số 20)				
Công ty Hoàng Gia	Công ty con	Lãi vay phải trả	233.472	56.540
Công ty Xavinco	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	151.473	106.198
Công ty Tây Tăng Long	Công ty con	Lãi vay phải trả	1.270	22.001
Công ty Xalivico	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	67.341	34.728
Công ty TNHH Metropolis	Công ty con	Lãi vay phải trả	1.860	34.728
Công ty Cần Giờ	Công ty con	Lãi vay phải trả	2.749.742	110.209
Công ty Đô Thị Gia Lâm	Công ty con	Lãi vay phải trả	2.763.722	805.039
Công ty ĐTĐH Berjaya	Công ty con	Lãi vay phải trả	110.605	-
Công ty TTTC Berjaya	Công ty con	Lãi vay phải trả	245.356	108.764
Công ty Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	-	169.571
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	-	103.154
Công ty Sinh Thái	Công ty con	Lãi vay phải trả	229.686	96.666
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Chi phí phải trả dài hạn khác	-	26.836
			6.554.527	1.674.434

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
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	1.571.000
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác kinh doanh	2.199.807	2.199.807
Công ty TNHH Trung tâm Tài chính Berjaya Việt Nam	Công ty con	Nhận đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	1.752.818	-
Công ty Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác kinh doanh	915.200	915.200
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải trả khác	33.103	38.336
			6.746.243	4.724.343

31.2 Chi tiết các khoản đi vay ngắn hạn và dài hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 23)

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

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	54.606	9%	Tháng 12 năm 2019	(**)
Công ty Metropolis Hà Nội	Công ty con	1.162.000	9%	Từ tháng 3 năm 2019 đến tháng 10 năm 2019	Không có
Công ty Cần Giờ	Công ty con	7.298.900	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	9%	Từ tháng 1 năm 2019 đến tháng 9 năm 2019	(**)
Công ty ĐTĐH Berjaya	Công ty con	342.000	9%	Tháng 5 năm 2019	Không có
		9.377.506			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

31.2 Chi tiết các khoản đi vay ngắn hạn và dài hạn từ các bên liên quan (tiếp theo)

Chi tiết các khoản đi vay dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2019:

			<i>%/năm</i>		
Công ty Hoàng Gia	Công ty con	2.070.000	9%	Tháng 2 năm 2021	Không có
Công ty Xavinco	Công ty trong cùng Tập đoàn	382.500	9%	Tháng 2 năm 2021	(**)
Công ty Xalivico	Công ty trong cùng Tập đoàn	422.500	9%	Tháng 2 năm 2021	(**)
Công ty Metropolis Hà Nội	Công ty con	285.000	9%	Tháng 2 năm 2021	Không có
Công ty Cần Giờ	Công ty con	24.073.800	9%	Tháng 2 năm 2021	Không có
Công ty Đô Thị Gia Lâm	Công ty con	8.920.000	9%	Tháng 4 năm 2021	Không có
Công ty TTTC Berjaya	Công ty con	210.000	9%	Tháng 5 năm 2021	Không có
Công ty Sinh Thái	Công ty con	75.000	9%	Tháng 9 năm 2021	Không có
Công ty Tây Tăng Long	Công ty con	269.900	9%	Tháng 1 năm 2021	Không có
		36.708.700			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

31.2 Chi tiết các khoản đi vay ngắn hạn và dài hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 23)

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</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	9%	Từ tháng 2 năm 2020 đến tháng 9 năm 2020	Không có
Công ty Xavinco	Công ty trong cùng Tập đoàn	641.000	9%	Tháng 2 năm 2020	(**)
Công ty Xalivico	Công ty trong cùng Tập đoàn	247.000	9%	Tháng 2 năm 2020	(**)
Công ty Metropolis Hà Nội	Công ty con	455.000	9%	Từ tháng 1 năm 2020 đến tháng 2 năm 2020	Không có
Công ty Cần Giờ	Công ty con	17.810.000	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	9%	Từ tháng 2 năm 2020 đến tháng 4 năm 2020	Không có
Công ty Prime Land	Công ty con	330.000	9%	Tháng 8 năm 2020	Không có
Công ty TTTC Berjaya	Công ty con	2.015.000	9%	Tháng 5 năm 2020	Không có
Công ty Thiên Niên Kỳ	Công ty con	835.000	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	9%	Tháng 2 năm 2020	(**)
Công ty Sinh Thái	Công ty con	795.000	9%	Từ tháng 2 năm 2020 đến tháng 9 năm 2020	Không có
Công ty GS Củ Chi	Công ty con	497.000	9%	Tháng 2 năm 2020	Không có
Công ty ĐTDH Berjaya	Công ty con	220.000	9%	Tháng 2 năm 2020	Không có
Công ty Tây Tăng Long	Công ty con	249.900	9%	Tháng 1 năm 2020	Không có
Công ty Công viên Trung tâm	Công ty trong cùng Tập đoàn	625.000	9%	Từ tháng 1 năm 2020 đến tháng 2 năm 2020	(**)
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	1.745.000	9%	Tháng 2 năm 2020	(**)
		48.871.900			

(**) 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 (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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


Nguyễn Thị Hồng Trang
Người lập


Nguyễn Hữu Thanh
Kế toán trưởng



Lê Thị Hải Yến
Giám đốc Tài chính

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 01 năm 2020