

Công ty Cổ phần Vinhomes

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019



MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 - 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	10 - 11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	12 - 14
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	15 - 81

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 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 được gọi chung sau đây 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	Bổ nhiệm ngày 28 tháng 2 năm 2019
Ông Phạm Nhật Vượng	Thành viên	Bà Nguyễn Diệu Linh là Chủ tịch thay Ông Phạm Nhật Vượng kể từ ngày 28 tháng 2 năm 2019
Ông Nguyễn Việt Quang	Thành viên	
Bà Cao Thị Hà An	Thành viên	
Ông Varun Kapur	Thành viên độc lập	
Ông Mueen Uddeen	Thành viên độc lập	

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát trong 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 Thiều Hoa	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 18 tháng 5 năm 2019
	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 18 tháng 5 năm 2019
Bà Lưu Thị Ánh Xuân	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 28 tháng 2 năm 2019
		Miễn nhiệm ngày 18 tháng 5 năm 2019
Bà Nguyễn Diệu Linh	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 28 tháng 2 năm 2019
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	
Bà Đào Thị Thiên Hương	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 10 tháng 1 năm 2019
		Miễn nhiệm ngày 15 tháng 7 năm 2019

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty:

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

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Vinhomes

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý 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 trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc: *Va*

Yen
Lê Thị Hải Yến
Giám đốc Tài chính

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2020

Số tham chiếu: 60871645/21120223-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý cổ đông Công ty Cổ phần Vinhomes

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Vinhomes (“Công ty”) và các công ty con (sau đây gọi chung là “Công ty và các công ty con”) được lập ngày 30 tháng 3 năm 2020 và được trình bày từ trang 6 đến trang 81, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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



Building a better
working world

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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

Nguyễn Hoàng Linh
Kiểm toán viên
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 3835-2016-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2020



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		139.555.054	91.202.544
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	13.332.299	3.515.372
111	1. Tiền		2.788.220	2.695.195
112	2. Các khoản tương đương tiền		10.544.079	820.177
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		360.611	1.009.405
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	360.611	1.009.405
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		47.467.976	43.356.144
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	8.811.344	7.144.805
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	8.802.736	2.552.554
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	16.507.454	4.527.857
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	13.465.638	29.241.297
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(119.196)	(110.369)
140	IV. Hàng tồn kho	11	60.296.848	36.858.429
141	1. Hàng tồn kho		60.306.616	37.065.229
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(9.768)	(206.800)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		18.097.320	6.463.194
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	2.089.245	1.005.321
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	21	673.229	119.251
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	21	41.933	94.494
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	13	15.292.913	5.244.128

ST&A
CÔNG
TNI
ST &
IET
HI NH
HÀ P
KIỂM

BẢNG CÂN ĐÒI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		57.685.974	28.486.210
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		8.114.996	213.789
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	8	7.863.900	-
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	251.096	213.789
220	II. Tài sản cố định		690.347	128.186
221	1. Tài sản cố định hữu hình	14	624.738	100.435
222	Nguyên giá		678.311	119.583
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(53.573)	(19.148)
227	2. Tài sản cố định vô hình		65.609	27.751
228	Nguyên giá		108.952	50.628
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(43.343)	(22.877)
230	III. Bất động sản đầu tư	15	6.626.630	5.828.905
231	1. Nguyên giá		6.959.536	5.994.452
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(332.906)	(165.547)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		28.212.527	18.363.034
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	17	28.212.527	18.363.034
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	18	773.312	478.312
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	18.1	558.632	378.632
255	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	18	214.680	99.680
260	VI. Tài sản dài hạn khác		13.268.162	3.473.984
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	2.511.706	508.583
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	33.3	330.794	340.864
268	3. Tài sản dài hạn khác	13	9.471.481	1.543.754
269	4. Lợi thế thương mại	19	954.181	1.080.783
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		197.241.028	119.688.754



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

Đơn vị tính: triệu VND

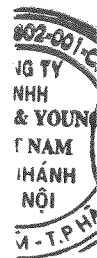
Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		132.525.985	71.543.880
310	I. Nợ ngắn hạn		121.556.854	42.872.273
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	20.1	6.078.324	2.504.134
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	20.2	40.245.699	14.206.623
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	21	2.095.296	2.543.863
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	22	7.839.911	6.083.735
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	23	465.696	458.115
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	24	46.669.574	10.672.890
320	7. Vay ngắn hạn	25	18.162.354	6.402.913
330	II. Nợ dài hạn		10.969.131	28.671.607
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	22	588.885	520.943
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	23	1.534.550	1.718.386
337	3. Phải trả dài hạn khác	24	90.376	114.028
338	4. Vay dài hạn	25	8.343.025	25.505.723
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	33.3	270.303	623.140
342	6. Dự phòng phải trả dài hạn	26	141.992	189.387



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

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		64.715.043	48.144.874
410	I. Vốn chủ sở hữu	27	64.715.043	48.144.874
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
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		295.000	295.000
415	3. Cổ phiếu quỹ		(5.549.929)	-
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		1.816.269	1.816.269
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		26.039.678	7.626.959
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		4.277.445	-
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		21.762.233	7.626.959
429	6. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát		8.618.886	4.911.507
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		197.241.028	119.688.754



[Handwritten signature]

Bùi Tiến Lực
Người lập

[Handwritten signature]

Nguyễn Hữu Thanh
Kế toán trưởng



[Handwritten signature]
Lê Thị Hải Yên
Giám đốc Tài chính

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2020

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
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
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	51.626.931	38.664.328
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	28.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	51.626.931	38.664.328
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	29	(24.171.323)	(28.603.258)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		27.455.608	10.061.070
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28.2	9.045.787	14.565.047
22	7. Chi phí tài chính	30	(2.548.827)	(2.456.954)
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu</i>		<i>(2.377.698)</i>	<i>(2.382.622)</i>
24	8. Phần lãi trong công ty liên doanh, liên kết	18.1	-	191
25	9. Chi phí bán hàng	31	(2.080.673)	(1.381.105)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	(2.156.421)	(1.062.826)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		29.715.474	19.725.423
31	12. Thu nhập khác		185.728	100.932
32	13. Chi phí khác		(155.508)	(107.621)
40	14. Lợi nhuận/(lỗ) khác		30.220	(6.689)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		29.745.694	19.718.734
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	33.1	(5.766.161)	(4.630.061)
52	17. Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN hoãn lại	33.3	339.567	(312.354)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		24.319.100	14.776.319



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (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
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		21.747.376	14.284.453
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		2.571.724	491.866

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	35	6.502	4.503

Bùi Tiến Lục
Người lập

Nguyễn Hữu Thanh
Kế toán trưởng



Lê Thị Hải Yên
Giám đốc Tài chính

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2020

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
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
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		29.745.694	19.718.734
	<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 (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	38	351.846 (197.023)	261.532 (28.000)
03	Hoàn nhập các khoản dự phòng			
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(899)	(1.414)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	38	(9.115.700)	(14.478.398)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	30	2.377.698	2.382.622
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		23.161.616	7.855.076
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(3.032.812)	5.329.601
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(7.354.995)	11.297.369
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		51.451.474	(20.385.216)
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(2.885.248)	427.513
14	Tiền lãi vay đã trả		(3.309.171)	(2.579.917)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	21	(6.102.455)	(3.407.626)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		51.928.409	(1.463.200)

2-09/1
TY
H
YOUN
:AM
:NH
01
-TPH

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (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
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định ("TSCĐ") và các tài sản dài hạn khác		(3.846.972)	(750.555)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		205.848	1.618.545
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	38	(14.077.010)	(13.939.642)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		30.762.019	19.995.489
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)	38	(61.164.624)	(52.277.281)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý nắm giữ)	38	19.568.901	26.397.780
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức được chia		1.232.061	1.113.713
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(27.319.777)	(17.841.951)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		-	12.240.979
32	Tiền mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	27.1	(5.549.929)	-
33	Tiền thu từ đi vay		6.847.057	100.191.076
34	Tiền trả nợ gốc vay		(12.402.281)	(90.227.832)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu		(3.686.552)	(945.277)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động tài chính		(14.791.705)	21.258.946

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (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
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		9.816.927	1.953.795
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		3.515.372	1.561.577
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	13.332.299	3.515.372

Bùi Tiến Lực
Người lập

Nguyễn Hữu Thanh
Kế toán trưởng



Lê Thị Hải Yên
Giám đốc Tài chính

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là: 7.116 (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 6.258).



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào 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 18 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:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm ("Công ty Đô thị Gia Lâm") (i)	85,00	83,95	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
2	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái ("Công ty Sinh Thái") (i)	99,18	98,76	Số 191, Phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
3	Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam ("Công ty Đầu tư Việt Nam") (i)	69,50	68,64	Số 191, Phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
4	Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ ("Công ty Cần Giờ") (i)	99,89	98,56	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
5	Công ty TNHH Bất động sản Tây Tăng Long ("Công ty Tây Tăng Long")	90,00	90,00	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
6	Công ty TNHH Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya Việt Nam ("Công ty ĐTDH Berjaya") (i)	97,90	88,17	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
7	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia ("Công ty Hoàng Gia")	57,85	57,85	Số 72A, Đường Nguyễn Trãi, Phường Thượng Đình, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
8	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Làng Vân ("Công ty Làng Vân") (i)	99,00	95,82	Số 7, Đường Trường Sa, Phường Hòa Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
9	Công ty TNHH Metropolis Hà Nội ("Công ty Metropolis Hà Nội")	100,00	100,00	Lô đất HH Phạm Hùng, Phường Mỹ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào 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>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích (%)</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính</i>
10	Công ty TNHH Trung tâm Tài chính Việt Nam Berjaya ("Công ty TTTC Berjaya") (i)	67,50	60,78	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
11	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn ("Công ty Thái Sơn") (i)	100,00	90,06	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
12	Công ty TNHH Thương mại Đầu tư và Phát triển Thiên Niên Kỷ ("Công ty Thiên Niên Kỷ")	100,00	100,00	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, Số 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng, kinh doanh bất động sản và cho thuê văn phòng
13	Công ty Cổ phần GS Củ Chi ("Công ty GS Củ Chi") (i)	100,00	99,89	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, Số 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
14	Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Phú Gia ("Công ty Phú Gia") (i) (ii)	98,00	96,79	Số 63 Phố Hàng Gà, Phường Hàng Bồ, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
15	Công ty Cổ phần Kinh Doanh và Phát Triển Thương Mại An Thịnh ("Công ty An Thịnh")	85,00	85,00	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
16	Công ty Cổ phần Delta ("Công ty Delta") (i)	100,00	99,34	110 Đặng Công Bình, ấp 6, xã Xuân Thới Thượng, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
17	Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh ("Công ty Thành phố Xanh")	90,00	90,00	Số 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
18	Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản MV Việt Nam ("Công ty Bất động sản MV") (i)	99,82	89,84	Tầng 4, Trung tâm thương mại Vincom Megamall Thảo Điền, 161 Xa lộ Hà Nội, Phường Thảo Điền, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào 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 hợp nhất của Công ty và các công ty con được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất 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 và các công ty con là Nhật ký chung.

2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty và các công ty con là VND. Cho mục đích trình bày báo cáo tài chính hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 này, các số liệu được làm tròn đến hàng triệu và trình bày theo đơn vị triệu đồng Việt Nam ("triệu VND").



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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

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

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

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

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

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào 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

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

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

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

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất, các chi phí phát triển đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, 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 hóa bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành hàng hóa bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ theo các tiêu thức phù hợp.

Hàng hóa xây dựng

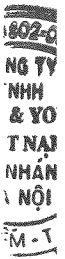
Công ty và các công ty con áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán nguyên vật liệu và hàng hóa với giá trị được xác định bằng chi phí mua dựa trên phương pháp bình quân gia quyền.

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

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 và các công ty con 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 hợp nhất.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào 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

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Thuê tài sản

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

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

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

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

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

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào 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

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

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

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

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

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

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào 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)

3.8 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

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

3.9 Chi phí đi vay

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

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

3.10 Chi phí trả trước

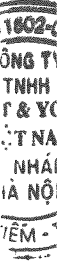
Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

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

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

Tiền thuê đất trả trước

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào 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)

3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

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

Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung

Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung là một nghiệp vụ hợp nhất kinh doanh trong đó tất cả các công ty được đồng kiểm soát bởi cùng một đối tượng hoặc các đối tượng trước và sau khi hợp nhất kinh doanh, và sự kiểm soát này là không nhất thời. Một công ty có thể chịu sự kiểm soát bởi một cá nhân hoặc nhóm cá nhân theo một thỏa thuận hợp đồng.

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

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

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

3.12 Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào 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 Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh (tiếp theo)

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

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

3.13 Các khoản đầu tư

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

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.14 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty và các công ty con đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa. Các khoản phải trả nhà thầu xây dựng cho 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 và các công ty con đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.15 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào 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)

3.15 Các khoản dự phòng (tiếp theo)

Dự phòng chung (tiếp theo)

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

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

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

3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.17 Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận các khoản lãi/(lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

3.18 Phân chia lợi nhuận

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào 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 Tiền trả trước từ khách hàng mua bất động sản

Các khoản tiền khách hàng trả trước để mua bất động sản trong tương lai mà chưa đủ điều kiện để được ghi nhận là doanh thu trong năm được phản ánh trong tài khoản “Người mua trả tiền trước” trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. 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 năm.

3.20 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

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

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

Doanh thu cho thuê bất động sản

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ khác

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

001
Y
OUR
AM
NH
DI
-TP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào 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)

3.20 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn

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

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

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

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

3.21 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 năm khi các chi phí này đã phát sinh.

3.22 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào 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)

3.22 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

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

111
 CÔNG
 TÍN
 TÀI
 KIỂM
 HẠ
 KIỂM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào 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)

3.22 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

3.23 Lãi trên cổ phiếu

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

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

3.24 Thông tin theo bộ phận

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

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

3.25 Các bên liên quan

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào 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)

3.26 Chia tách công ty

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

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

3.27 Chi phí phát hành trái phiếu

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

4. CÁC GIAO DỊCH MUA VÀ CHUYỂN NHƯỢNG QUAN TRỌNG TRONG NĂM

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

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

4.2 Giao dịch mua nhóm tài sản

Trong năm, Công ty và các công ty con đã hoàn tất việc mua cổ phần của các công ty sau từ các đối tác. Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và đánh giá rằng việc mua cổ phần của các công ty này là việc mua nhóm các tài sản và nợ phải trả, không phải là hợp nhất kinh doanh. Giá phí của các giao dịch này được phân bổ cho các tài sản, nợ phải trả được mua dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản, nợ phải trả đó tại ngày mua. Theo đó, một phần giá phí phân bổ được hạch toán vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh số 17). Phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát cũng được ghi nhận cho giá trị của các tài sản, nợ phải trả được mua. Các tài sản, nợ phải trả được mua được trình bày trong cùng nhóm với các tài sản, nợ phải trả tương tự của Công ty và các công ty con.

Mua Công ty Thành phố Xanh, công ty con mới

Vào ngày 1 tháng 7 năm 2019, Công ty và các công ty con đã hoàn tất việc mua 90% cổ phần trong Công ty Thành phố Xanh từ các đối tác với tổng giá phí là 15.474 tỷ VND. Theo đó, Công ty Thành phố Xanh trở thành công ty con của Công ty. Tại ngày mua, Công ty Thành phố Xanh sở hữu một dự án bất động sản tiềm năng.

Mua Công ty Delta, công ty con mới

Vào ngày 8 tháng 7 năm 2019, Công ty và các công ty con đã hoàn tất việc mua 100% cổ phần trong Công ty Delta từ các đối tác với tổng giá phí là 4.920 tỷ VND. Theo đó, Công ty Delta trở thành công ty con của Công ty. Tại ngày mua, Công ty Delta sở hữu một dự án bất động sản tiềm năng.



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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	1.288	2.029
Tiền gửi ngân hàng	2.786.932	2.693.166
Các khoản tương đương tiền	10.544.079	820.177
TỔNG CỘNG	13.332.299	3.515.372

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%/năm (năm 2018: từ 3,9%/năm đến 5,5%/năm).

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

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngoại tệ các loại:		
- Đô la Mỹ (USD)	2.622	10.475

6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị ghi sổ</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị ghi sổ</i>
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	360.611	360.611	1.009.405	1.009.405
TỔNG CỘNG	360.611	360.611	1.009.405	1.009.405

Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 có kỳ hạn gốc từ trên 3 tháng đến 12 tháng và hưởng lãi suất từ 5%/năm đến 7%/năm (năm 2018: kỳ hạn gốc từ 12 đến 13 tháng và hưởng lãi suất từ 6,1%/năm đến 7,1%/năm).

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

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

7.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	7.456.476	5.258.911
Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư	694.000	939.949
Phải thu từ cung cấp dịch vụ xây dựng và các dịch vụ liên quan	442.173	772.169
Phải thu từ dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	115.335	79.200
Phải thu từ cho thuê và cung cấp dịch vụ liên quan	103.360	94.576
TỔNG CỘNG	8.811.344	7.144.805
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu từ khách hàng</i>	6.629.747	4.484.621
<i>Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i>	2.181.597	2.660.184
<i>Trong đó, khoản phải thu chiếm trên 10% Một đối tác doanh nghiệp</i>		
	1.628.845	-

7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Trả trước cho người bán	8.788.192	2.550.405
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	14.544	2.149
TỔNG CỘNG	8.802.736	2.552.554
Dự phòng trả trước cho người bán	(19.205)	(11.664)

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

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp và cá nhân (i)	15.852.454	4.527.857
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các khoản cho vay đến hạn thu hồi</i>	26.324	23.257
Các khoản cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	655.000	-
TỔNG CỘNG	16.507.454	4.527.857
Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi	(70.000)	(70.000)
Dài hạn		
Các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp	1.000	-
Các khoản cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	7.862.900	-
TỔNG CỘNG	7.863.900	-

(i) Số dư cuối năm chủ yếu bao gồm:

- ▶ Các khoản cho vay các đối tác cá nhân với tổng giá trị 12.001 tỷ VND, với kỳ hạn 12 tháng và hưởng lãi suất 10%/năm đến 10,15%/năm. Các khoản cho vay này được đảm bảo bằng một số cổ phần niêm yết và phần vốn góp trong một số công ty.
- ▶ Các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp với tổng giá trị 3.770 tỷ VND, với kỳ hạn 12 tháng, và hưởng lãi suất 9%/năm. Các khoản cho vay này được đảm bảo bằng một số cổ phần niêm yết của một công ty trong Tập đoàn, một số cổ phần và phần vốn góp trong các bên đi vay.

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

9. PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Đặt cọc, góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh (i)	4.231.792	25.726.793
Phải thu từ các khoản thu, chi hộ (ii)	2.853.941	522.957
Phải thu lãi vay và lãi tiền gửi	2.713.198	1.170.922
Phải thu lợi nhuận được chia (iii)	2.617.025	1.294.827
Phải thu từ kỳ quỹ, đặt cọc ngắn hạn	545.372	86.746
Phải thu khác	504.310	439.052
TỔNG CỘNG	13.465.638	29.241.297
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác	(29.991)	(28.705)
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên khác</i>	<i>6.765.972</i>	<i>16.229.553</i>
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i>	<i>6.699.666</i>	<i>13.011.744</i>
Dài hạn		
Phải thu từ cho thuê dài hạn	127.886	125.621
Đặt cọc thuê mặt bằng	73.357	73.357
Phải thu lãi vay và lãi tiền gửi	39.647	-
Phải thu khác	10.206	14.811
TỔNG CỘNG	251.096	213.789
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu dài hạn khác từ các bên khác</i>	<i>85.526</i>	<i>93.212</i>
<i>Phải thu dài hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i>	<i>165.570</i>	<i>120.577</i>

(i) Chủ yếu bao gồm các khoản góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh với giá trị 3.890 tỷ VND cho các công ty trong Tập đoàn cho mục đích đầu tư phát triển một số dự án bất động sản theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh.

(ii) Chủ yếu bao gồm các khoản phải thu từ việc thu hộ khách hàng thanh toán theo tiến độ.

(iii) Phải thu lợi nhuận được chia từ các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và một công ty trong cùng Tập đoàn cho mục đích phát triển các dự án bất động sản Vinhomes Riverside The Harmony, Vinhomes Imperia Hải Phòng, Vinhomes Star City Thanh Hóa, Vinhomes Skylake và Vinhomes Dragon Bay. Tổng lợi nhuận Công ty được chia trong năm được trình bày trong Thuyết minh số 28.2.



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

10. NỢ XẤU

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

Đối tượng nợ	Đơn vị tính: triệu VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Các đối tác doanh nghiệp	119.804	608	110.369	-
TỔNG CỘNG	119.804	608	110.369	-

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

Công ty Cổ phần Xi măng Phú Sơn	82.705	-	82.705	-
---------------------------------	--------	---	--------	---

11. HÀNG TỒN KHO

	Đơn vị tính: triệu VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	54.949.401	-	33.682.718	(201.365)
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành	2.612.151	(8.578)	1.287.356	-
Bất động sản mua để bán (ii)	578.709	(1.190)	1.009.381	(5.435)
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (iii)	1.845.763	-	712.409	-
Hàng tồn kho khác	320.592	-	373.365	-
TỔNG CỘNG	60.306.616	(9.768)	37.065.229	(206.800)

- (i) Chủ yếu bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí xây dựng và phát triển Dự án Vinhomes Ocean Park, Dự án Vinhomes Smart City, Dự án Vinhomes Grand Park, Dự án Vinhomes Marina và Dự án Vinhomes West Point.
- (ii) Bao gồm các biệt thự và nhà phố thương mại mua để bán thuộc một số dự án bất động sản tại Miền Bắc.
- (iii) Bao gồm các khoản chi phí phát sinh liên quan đến việc cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng cho các chủ đầu tư của các dự án.

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

11. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Số đầu năm	206.800	259.110
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	13.850	184.728
Trừ: Giảm do thanh lý công ty con	-	(49.258)
Trừ: Sử dụng dự phòng trong năm	(210.882)	(187.780)
Số cuối năm	<u>9.768</u>	<u>206.800</u>

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Chi phí hoa hồng liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao	1.509.431	834.413
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	357.764	154.122
Chi phí bảo lãnh trả trước liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao	97.788	-
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	124.262	16.786
TỔNG CỘNG	<u>2.089.245</u>	<u>1.005.321</u>
Dài hạn		
Tiền thuê đất (i)	2.422.489	365.250
Chi phí công cụ, dụng cụ	28.996	27.451
Chi phí trả trước tiền thuê biệt thự	30.446	44.504
Chi phí cải tạo, sửa chữa	18.222	66.842
Chi phí trả trước dài hạn khác	11.553	4.536
TỔNG CỘNG	<u>2.511.706</u>	<u>508.583</u>

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

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

13. TÀI SẢN KHÁC

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)	15.292.913	5.014.141
Hệ thống thiết bị điện	-	229.987
TỔNG CỘNG	15.292.913	5.244.128
<i>Trong đó:</i>		
Đặt cọc cho các bên khác	6.643.513	974.871
Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	8.649.400	4.269.257
Dài hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (ii)	8.439.145	511.418
Đặt cọc cho mục đích thương mại (iii)	1.032.336	1.032.336
TỔNG CỘNG	9.471.481	1.543.754
<i>Trong đó:</i>		
Đặt cọc cho các bên khác	1.032.336	1.032.336
Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	8.439.145	511.418

(i) Chủ yếu bao gồm:

- ▶ Các khoản đặt cọc với tổng giá trị 3.063 tỷ VND cho một công ty trong Tập đoàn để mua cổ phần của một số công ty con đang sở hữu các dự án bất động sản của Tập đoàn. Trong đó, một phần của các khoản đặt cọc này với tổng giá trị 1.940 tỷ VND được đảm bảo bằng một số cổ phần trong các công ty này và mọi quyền, lợi ích đối với các cổ phần nói trên;
- ▶ Khoản đặt cọc với giá trị 1.985 tỷ VND cho một công ty trong Tập đoàn cho mục đích nhận chuyển nhượng một dự án bất động sản;
- ▶ Các khoản đặt cọc với tổng giá trị 741 tỷ VND cho một công ty trong Tập đoàn cho mục đích đầu tư phát triển một số dự án bất động sản;
- ▶ Khoản đặt cọc với giá trị 2.790 tỷ VND cho mục đích hợp tác đầu tư xây dựng một dự án với một công ty trong cùng Tập đoàn. Khoản đặt cọc này được đảm bảo bằng phần vốn góp của công ty này;
- ▶ Các khoản đặt cọc với giá trị 3.400 tỷ VND cho một số đối tác để mua cổ phần của một công ty đang sở hữu một dự án bất động sản và được đảm bảo bằng một số cổ phần trong chính công ty này; và
- ▶ Khoản đặt cọc với giá trị 2.750 tỷ VND cho một đối tác để mua cổ phần trong một công ty sở hữu dự án tiềm năng. Khoản đặt cọc này không có lãi suất và được đảm bảo bởi một số cổ phiếu của công ty không niêm yết.



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

13. TÀI SẢN KHÁC (tiếp theo)

- (ii) Bao gồm các khoản đặt cọc cho một công ty trong Tập đoàn cho mục đích nhận chuyển nhượng một dự án bất động sản và mua cổ phần của các công ty sở hữu các dự án bất động sản; và
- (iii) Khoản đặt cọc cho một đối tác với lãi suất được xác định theo lãi suất huy động tiết kiệm bằng VND kỳ hạn 12 tháng (lãi trả sau) của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, lãi suất được điều chỉnh ba tháng một lần. Tiền đặt cọc và lãi cọc sẽ được chuyển thành khoản thanh toán tương ứng với 10% giá trị nghiệm thu theo các hợp đồng chi tiết được ký kết và thực hiện giữa Công ty và đối tác này. Khoản đặt cọc này không có tài sản đảm bảo.

1100
:ÔNG
TNI
T&
IẾT
UNI
HÀ
KIẾN

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

14. TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Đơn vị tính: triệu VND
Nguyên giá:						
Số đầu năm	9.768	20.492	76.872	3.897	8.554	119.583
Mua trong năm	92	12.862	803	6.157	536	20.450
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	344.297	160.922	-	-	-	505.219
Tặng do mua công ty con	28.670	45	-	665	-	29.380
Phân loại từ hàng tồn kho	4.904	-	-	-	-	4.904
Thanh lý, nhượng bán	-	(218)	-	(906)	(101)	(1.225)
Số cuối năm	387.731	194.103	77.675	9.813	8.989	678.311
Đã khấu hao hết	-	15.256	2.749	1.665	246	19.916
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	-	6.068	8.278	800	4.002	19.148
Khấu hao trong năm	11.974	2.351	9.920	3.037	2.136	29.418
Tặng do mua công ty con	4.753	24	-	590	-	5.367
Thanh lý, nhượng bán	-	(139)	-	(186)	(35)	(360)
Số cuối năm	16.727	8.304	18.198	4.241	6.103	53.573
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	9.768	14.424	68.594	3.097	4.552	100.435
Số cuối năm	371.004	185.799	59.477	5.572	2.886	624.738

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

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất và nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Đơn vị tính: triệu VND
Nguyên giá:			
Số đầu năm	5.342.589	651.863	5.994.452
Mua mới trong năm	677.136	-	677.136
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	599.504	181.389	780.893
Tặng khác	19.849	1.272	21.121
Kết chuyển sang hàng tồn kho	(31.896)	-	(31.896)
Thanh lý, nhượng bán (i)	(360.251)	-	(360.251)
Giảm khác	(45.292)	(76.627)	(121.919)
Số cuối năm (ii)	6.201.639	757.897	6.959.536
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Số đầu năm	109.913	55.634	165.547
Khấu hao trong năm	132.958	38.371	171.329
Kết chuyển sang hàng tồn kho	(216)	-	(216)
Thanh lý, nhượng bán	(3.754)	-	(3.754)
Số cuối năm (ii)	238.901	94.005	332.906
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	5.232.676	596.229	5.828.905
Số cuối năm (ii)	5.962.738	663.892	6.626.630

(i) Bất động sản đầu tư thanh lý, chuyển nhượng trong năm chủ yếu bao gồm biệt thự cho thuê thuộc một dự án bất động sản tại Hà Nội.

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

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

- (ii) Bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 chủ yếu bao gồm: cấu phần văn phòng cho thuê thuộc Dự án Vinhomes Times City; tòa văn phòng Vincom Center Đồng Khởi số 72 Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh; tòa văn phòng thuộc Dự án Vinhomes Symphony; cấu phần bãi đỗ xe ngầm thuộc các Dự án Vinhomes Times City, Vinhomes Central Park, Vinhomes Green Bay, Vinhomes Golden River, Vinhomes Royal City, Vinhomes Metropolis; Đài quan sát Landmark 81 và một số căn hộ, biệt thự, nhà phố thương mại cho thuê thuộc các dự án khác.

Công ty và các công ty con chưa thực hiện xác định giá trị hợp lý cho toàn bộ bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 do chưa thu thập đủ thông tin về thị trường để phục vụ cho mục đích xác định giá trị hợp lý.

16. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Công ty và các công ty con đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị là 700,7 tỷ VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018: 459 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này chủ yếu liên quan đến các khoản vay trực tiếp và khoản nhận đặt cọc nhằm đầu tư xây dựng các Dự án Vinhomes Central Park, Dự án Vinhomes Ocean Park, Dự án Vinhomes Smart City và Dự án Vinhomes Grand Park. Chi phí đi vay vốn hóa phát sinh từ các khoản vay và khoản nhận đặt cọc có lãi suất từ 8,12%/năm đến 10,4%/năm (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018: từ 7%/ năm đến 10,03%/ năm).

17. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dự án Vinhomes Long Beach Cần Giờ	12.453.085	12.403.704
Dự án Vinhomes Grand Park	4.183.547	-
Dự án Khu đô thị Hóc Môn	4.092.295	-
Dự án Leman Golf Course & Villa Củ Chi	1.688.815	1.657.779
Dự án Vinhomes Smart City	1.466.565	356.058
Dự án Vinhomes Kỳ Hòa	1.141.329	1.133.149
Dự án Vinhomes Ocean Park	1.130.702	416.685
Dự án Vinhomes Golden River	839.811	642.158
Các dự án khác	1.216.378	1.753.501
TỔNG CỘNG	28.212.527	18.363.034

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

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

18. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>			
	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 18.1)	558.632	-	378.632	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (i)	214.680	-	99.680	-
TỔNG CỘNG	773.312	-	478.312	-

(i) Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 bao gồm bốn khoản đầu tư vào trái phiếu ngân hàng với chi tiết như sau:

<i>Tổ chức phát hành</i>	<i>Số cuối năm (triệu VND)</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	100.000	Ngày 28 tháng 11 năm 2025	Lãi suất tham chiếu bằng trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân, trả sau, áp dụng cho kỳ hạn 12 tháng của bốn ngân hàng tham chiếu (bao gồm Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam) cộng 1,3%/năm.
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	50.000	Ngày 25 tháng 11 năm 2026	Lãi suất 7,57%/năm cho năm đầu tiên; trong các năm tiếp theo bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng VND, trả sau, áp dụng cho kỳ hạn 12 tháng cộng biên độ 1%.
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	49.680	Ngày 19 tháng 12 năm 2028	Lãi suất tham chiếu bằng trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng VND, trả sau, áp dụng cho kỳ hạn 12 tháng cộng 1%/năm.
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	15.000	Ngày 29 tháng 10 năm 2026	Lãi suất tham chiếu bằng trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân, trả sau, áp dụng cho kỳ hạn 12 tháng của bốn ngân hàng tham chiếu (bao gồm Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam) cộng 1%/năm.
TỔNG CỘNG	214.680		

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

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

18.1 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm			Số đầu năm			Giá gốc (triệu VND)
	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ vốn nắm giữ (%)	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ vốn nắm giữ (%)	
Công ty Cổ phần Phát triển Đầu tư Kinh doanh Bất động sản SV ("Công ty SV") (i)	11.000.000	4%	4%	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Phát triển Kinh doanh Bất động sản SV Tây Hà Nội ("Công ty SV Tây Hà Nội") (ii)	7.000.000	4%	4%	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Xavinco ("Công ty Xavinco")	2.000.000	1%	1%	2.000.000	1%	1%	22.223
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long ("Công ty BĐS Thăng Long")	500.000	10%	10%	500.000	10%	10%	13.500
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Thương mại Phát Lộc ("Công ty Phát Lộc") (iii)	(**)	-	51%	(**)	-	51%	342.909
TỔNG CỘNG				558.632			378.632

(*) Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa xác định được tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 do chưa có đủ các thông tin cần thiết để đánh giá giá trị hợp lý.

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

(i) Vào ngày 1 tháng 11 năm 2019, Công ty đã hoàn tất việc góp vốn 110 tỷ VND vào Công ty SV. Theo đó, Công ty SV trở thành một khoản đầu tư khác của Công ty.

(ii) Vào ngày 13 tháng 11 năm 2019, Công ty đã hoàn tất việc góp vốn 70 tỷ VND vào Công ty SV Tây Hà Nội. Theo đó, Công ty SV Tây Hà Nội trở thành một khoản đầu tư khác của Công ty.

(iii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty không còn nắm giữ quyền kiểm soát cũng như ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty Phát Lộc. Do vậy, khoản đầu tư này vào Công ty Phát Lộc được trình bày là một khoản đầu tư khác.

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09-DN/HN

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

19. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Đơn vị tính: triệu VND					
	Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty Sinh Thái	Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty Đầu tư Việt Nam	Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty Đô thị Gia Lâm	Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty Quản lý Vinhomes (*)	Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty Tân Liên Phát (*)	Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty Thiên Niên Kỳ
Nguyên giá:						
Số đầu năm	369.867	288.149	1.235	115.728	337.767	153.044
Số cuối năm	369.867	288.149	1.235	115.728	337.767	153.044
Phân bổ lũy kế:						
Số đầu năm	75.443	58.814	252	10.608	30.962	8.928
Phân bổ trong năm	37.037	28.815	123	11.554	33.723	15.350
Số cuối năm	112.480	87.629	375	22.162	64.685	24.278
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	294.424	229.335	983	105.120	306.805	144.116
Số cuối năm	257.387	200.520	860	93.566	273.082	128.766

(*) Các công ty này đã được sáp nhập vào Công ty trong năm 2018.

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

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

20.1 Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Giá trị, đồng thời là số có khả năng trả nợ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải trả cho người bán	5.530.445	2.192.065
<i>Trong đó:</i>		
- Đối tác doanh nghiệp cung cấp dịch vụ xây dựng	652.470	440.897
- Phải trả người bán khác	4.877.975	1.751.168
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	547.879	312.069
TỔNG CỘNG	6.078.324	2.504.134

20.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Thanh toán theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (i)	39.843.431	13.718.960
Trả trước theo các hợp đồng xây dựng	402.268	487.663
TỔNG CỘNG	40.245.699	14.206.623
<i>Trong đó:</i>		
Trả trước ngắn hạn của các bên khác	40.203.079	13.992.195
Trả trước ngắn hạn của các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	42.620	214.428

- (i) Đây chủ yếu là số dư các khoản thanh toán theo tiến độ của các hợp đồng mua bất động sản tại các Dự án Vinhomes Ocean Park, Vinhomes Grand Park, Vinhomes Smart City, Vinhomes Marina, Vinhomes West Point và Vinhomes Metropolis từ các khách hàng đã ký hợp đồng mua bán với Công ty và các công ty con.

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.121.043	5.854.204	(6.048.590)	1.926.657
Thuế giá trị gia tăng	412.631	1.857.228	(2.155.306)	114.553
Các loại thuế khác	10.189	7.936.822	(7.892.925)	54.086
TỔNG CỘNG	2.543.863	15.648.254	(16.096.821)	2.095.296
	Số đầu năm	Số phải thu trong năm	Số đã cần trừ trong năm	Số cuối năm
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	119.251	614.333	(60.355)	673.229
Thuế thu nhập doanh nghiệp	94.261	53.865	(106.430)	41.696
Các loại thuế khác	233	4	-	237
TỔNG CỘNG	213.745	668.202	(166.785)	715.162

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Trích trước cho các bất động sản đầu tư đã đi vào hoạt động và giá vốn trích trước cho các bất động sản đã bàn giao	3.489.249	2.294.541
Chi phí xây dựng trích trước	1.604.205	1.413.051
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới và các chi phí khác liên quan đến các bất động sản	1.031.847	1.385.362
Lãi trái phiếu và lãi vay phải trả	655.274	833.817
Các khoản chi phí phải trả khác	1.059.336	156.964
TỔNG CỘNG	7.839.911	6.083.735
<i>Trong đó:</i>		
Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên khác	7.820.481	5.732.349
Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	19.430	351.386
Dài hạn		
Lãi vay phải trả	588.885	520.943
TỔNG CỘNG	588.885	520.943
<i>Trong đó:</i>		
Chi phí phải trả dài hạn cho các bên khác	370.071	102.099
Chi phí phải trả dài hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	218.814	418.844

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

23. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý bất động sản	439.862	423.489
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê	25.834	34.626
TỔNG CỘNG	465.696	458.115
Dài hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý bất động sản	1.286.692	1.460.577
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê	247.858	257.809
TỔNG CỘNG	1.534.550	1.718.386

24. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Tiền nhận từ khách hàng theo các hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận có liên quan khác (i)	36.356.311	4.786.478
Nhận thanh toán với mục đích chuyển nhượng khoản đầu tư (ii)	6.719.985	-
Kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao (iii)	1.208.885	1.549.065
Nhận đặt cọc theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (iv)	904.000	2.562.807
Nhận đặt cọc từ đại lý môi giới và khách thuê mặt bằng	219.413	322.153
Các khoản thu hộ phải trả	104.690	567.393
Các khoản phải trả khác	1.156.290	884.994
TỔNG CỘNG	46.669.574	10.672.890
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả khác cho các bên khác</i>	<i>45.169.429</i>	<i>8.121.647</i>
<i>Phải trả khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i>	<i>1.500.145</i>	<i>2.551.243</i>
Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	86.651	99.024
Các khoản phải trả dài hạn khác	3.725	15.004
TỔNG CỘNG	90.376	114.028



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

24. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

- (i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 bao gồm các khoản tiền nhận từ khách hàng và các đối tác doanh nghiệp theo các hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận khác liên quan đến các dự án bất động sản của Công ty và các công ty con.
- (ii) Đây là các khoản thanh toán từ các đối tác doanh nghiệp cho mục đích nhận chuyển nhượng cổ phần trong các công ty mục tiêu.
- (iii) Đây là các khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao của các dự án bất động sản của Công ty và các công ty con và sẽ được chuyển về cho các Ban Quản trị Tòa nhà. Công ty và các công ty con hiện đang duy trì các khoản kinh phí bảo trì này trong các khoản tương đương tiền và đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.
- (iv) Đây là các khoản đặt cọc từ một số công ty trong cùng Tập đoàn cho Công ty và các công ty con theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh cho mục đích hợp tác vận hành và chuyển nhượng các cấu phần trung tâm thương mại và trường học thuộc các Dự án Vinhomes Ocean Park, Vinhomes Smart City, Vinhomes Central Park, Vinhomes Grand Park và Vinhomes Long Beach Cần Giờ. Khoản đặt cọc đối với các cấu phần trung tâm thương mại chịu lãi suất 10%/năm.

92-9
G TY
HH
YO
NAI
HÁN
NỘI
M-T

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

25. VAY

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm			Đơn vị tính: triệu VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số cuối năm	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn							
Vay ngắn hạn ngân hàng (Thuyết minh số 25.1)	22.433	22.433	4.235.219	(362.837)	3.894.815	3.894.815	3.894.815
Vay từ các đối tác (Thuyết minh số 25.2)	1.960.000	1.960.000	950.000	(950.000)	1.960.000	1.960.000	1.960.000
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 25.3)	3.037.874	3.037.874	12.407.855	(3.138.190)	12.307.539	12.307.539	12.307.539
Vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	1.382.606	1.382.606	1.087.500	(2.470.106)	-	-	-
	6.402.913	6.402.913	18.680.574	(6.921.133)	18.162.354	18.162.354	18.162.354
Vay dài hạn							
Vay dài hạn ngân hàng (Thuyết minh số 25.1)	1.421.098	1.421.098	-	(50.000)	1.371.098	1.371.098	1.371.098
Vay từ các đối tác (Thuyết minh số 25.2)	3.200.000	3.200.000	1.950.000	(1.760.000)	3.390.000	3.390.000	3.390.000
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 25.3)	14.386.625	14.386.625	736.032	(12.345.730)	2.776.927	2.776.927	2.776.927
Vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	6.498.000	6.498.000	439.000	(6.132.000)	805.000	805.000	805.000
	25.505.723	25.505.723	3.125.032	(20.287.730)	8.343.025	8.343.025	8.343.025
TỔNG CỘNG	31.908.636	31.908.636	21.805.606	(27.208.863)	26.505.379	26.505.379	26.505.379



Công ty Cổ phần Vinhomes

B09-DN/HN

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

25. VAY (tiếp theo)

25.1 Vay ngân hàng

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

Bên cho vay	Số cuối năm (triệu VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	3.700.000	Từ tháng 7 năm 2020 đến tháng 8 năm 2020	Lãi suất kỳ đầu tiên là 10,35%/năm. Lãi suất kỳ tiếp theo được điều chỉnh 3 tháng/ một lần vào các ngày 19 và bằng lãi suất cơ sở ngắn hạn KHDN lớn/LIBOR công biên độ 2,95%/năm nhưng không thấp hơn lãi suất tối thiểu được Techcombank quy định theo từng thời kỳ, từng đối tượng khách hàng tương ứng thời điểm điều chỉnh lãi suất. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 1 tháng/lần.	Quyền phát triển, khoản phải thu và số dư tài khoản liên quan đến một Dự án bất động sản tại Thành phố Hồ Chí Minh của một công ty con, các cổ phần của Công ty, Công ty con và Công ty trong cùng tập đoàn trong một Công ty con khác.
Ngân hàng TMCP Quân đội	178.181	Toàn bộ gốc vay được hoàn trả vào tháng 4 năm 2020	Lãi suất tiết kiệm dân cư 12 tháng bằng VND của Ngân hàng TMCP Quân đội công biên độ lãi suất tối thiểu 0,7%.	Không có
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng ("VPBank")	16.634	Toàn bộ gốc vay được hoàn trả vào tháng 5 năm 2020	Lãi suất 9,3%/năm.	Cổ phần của Công ty và một số công ty trong cùng Tập đoàn (*).

TỔNG CỘNG 3.894.815

(*) Khoản vay này là một phần không thể tách rời với hợp đồng hạn mức tín dụng giữa Tập đoàn Vingroup - Công ty CP và VPBank.

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09-DN/HN

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

25. VAY (tiếp theo)

25.1 Vay ngân hàng (tiếp theo)

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

Bên cho vay	Số cuối năm (triệu VND)	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	1.371.098	Toàn bộ gốc vay được hoàn trả vào tháng 1 năm 2021.	Lãi suất kỳ đầu tiên là 10%/năm. Lãi suất kỳ tiếp theo là lãi suất cơ sở bình quân lãi suất huy động tiết kiệm cá nhân bằng VND kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau của 4 ngân hàng quốc doanh Vietcombank, Vietinbank, BIDV, và Agribank cộng biên độ 3,33%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	Phần vốn góp của một công ty con trong một công ty con khác.

TỔNG CỘNG

1.371.098

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

25. VAY (tiếp theo)

25.2 Vay từ các đối tác

Chi tiết khoản đi vay từ các đối tác:

- ▶ Các khoản đi vay ngắn hạn từ ba (03) đối tác với tổng giá trị 1.960 tỷ VND, chịu lãi suất 9%/năm, gốc và lãi đáo hạn từ tháng 9 năm 2020 đến 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 với tổng giá trị 3.390 tỷ VND, chịu lãi suất 9%/năm, gốc và lãi đáo hạn vào tháng 7 năm 2021. Các khoản vay này không có tài sản đảm bảo.

25.3 Trái phiếu phát hành

	Số cuối năm	Số đầu năm	Đơn vị tính: triệu VND
Trái phiếu dài hạn phát hành	15.084.466	17.424.499	
Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	(12.307.539)	(3.037.874)	
TỔNG CỘNG	2.776.927	14.386.625	

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09-DN/HN

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

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

25. VAY (tiếp theo)

25.3 Trái phiếu phát hành (tiếp theo)

Đơn vị tư vấn phát hành	Số cuối năm	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Đơn vị tính: triệu VND	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 cộng 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 cộng 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 cộng biên độ 4%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 6 tháng/lần.		Không có
	1.875.197	Tháng 12 năm 2020	Lãi suất kỳ đầu tiên là 9,73%/năm. Lãi suất kỳ tiếp theo là lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng VND cộng biên độ 2,9%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(ii)	
Công ty Cổ phần 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 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 cộng với biên độ 3,3%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 6 tháng/lần.	(iii)	

TỔNG CỘNG **15.084.466**

Trong đó:

Trái phiếu dài hạn

Trái phiếu dài hạn

đến hạn trả

2.776.927

(12.307.539)

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

25. VAY (tiếp theo)

25.3 Trái phiếu phát hành (tiếp theo)

- (i) Tài sản đảm bảo cho khoản trái phiếu này bao gồm một dự án công viên văn hóa, du lịch sinh thái tại Miền Trung.
- (ii) Tài sản đảm bảo cho khoản trái phiếu này bao gồm một dự án Bất động sản của một công ty con tại Miền Bắc.
- (iii) Tài sản đảm bảo cho khoản trái phiếu này bao gồm quyền tài sản phát sinh từ một hợp đồng BT dự án xây dựng đường bộ trên cao dọc đường vành đai 2; một phần tài sản, quyền tài sản gắn liền với một dự án khu đô thị chức năng tại Miền Bắc và một số cổ phiếu niêm yết của một công ty trong Tập đoàn.

26. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

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

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

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

27.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Năm trước	Lợi ích của cổ đông công ty mẹ					Đơn vị tính: triệu VND	
	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		Lợi ích của cổ đông không kiểm soát
Số đầu năm	2.000.000	-	-	(99.118)	5.003.298	3.219.605	10.123.785
- Phát hành cổ phần phổ thông	12.000.000	-	-	-	-	-	12.000.000
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu	10.699.024	-	-	-	(10.699.024)	-	-
- Phát hành cổ phần phổ thông để nhận sáp nhập	10.365.000	295.000	-	2.116.151	-	174.868	12.951.019
- Mua mới các công ty con trong năm	-	-	-	(249.697)	-	2.543.421	2.293.724
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	14.284.453	491.866	14.776.319
- Mua thêm một phần lợi ích trong công ty con	-	-	-	-	475	(1.452.653)	(1.452.178)
- Bán một phần lợi ích trong công ty con	-	-	-	-	(62.243)	62.243	-
- Thoái vốn mất kiểm soát ở công ty con	-	-	-	48.933	(900.000)	(82.566)	(33.633)
- Chia cổ tức bằng tiền	(1.568.885)	-	-	-	-	(45.277)	(945.277)
- Chia tách công ty	-	-	-	-	-	-	(1.568.885)
Số cuối năm	33.495.139	295.000	-	1.816.269	7.626.959	4.911.507	48.144.874
Năm nay							
Số đầu năm	33.495.139	295.000	-	1.816.269	7.626.959	4.911.507	48.144.874
- Mua mới các công ty con trong năm	-	-	-	-	-	1.719.352	1.719.352
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	21.747.376	2.571.724	24.319.100
- Mua thêm một phần lợi ích trong công ty con	-	-	-	-	56.192	(56.192)	-
- Bán một phần lợi ích trong công ty con	-	-	-	-	(41.335)	41.335	-
- Thoái vốn mất kiểm soát ở công ty con	-	-	-	-	-	(76.094)	(76.094)
- Chia cổ tức bằng tiền (i)	-	-	-	-	(3.349.514)	(492.746)	(3.842.260)
- Mua cổ phiếu quỹ (ii)	-	-	(5.549.929)	-	-	-	(5.549.929)
Số cuối năm	33.495.139	295.000	(5.549.929)	1.816.269	26.039.678	8.618.886	64.715.043



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

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

27.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

- (i) Theo Nghị quyết số 01/2019/NQ-ĐHĐCĐ-VH ngày 27 tháng 5 năm 2019, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua phương án sử dụng lợi nhuận sau thuế năm 2018. Theo đó, Công ty sẽ chi trả cổ tức bằng tiền mặt theo tỷ lệ 10%/cổ phần (01 cổ phần được nhận 1.000 VND). Vào ngày 30 tháng 7 năm 2019, Chủ tịch Hội đồng quản trị của Công ty ban hành Quyết định số 03/2019/QĐ-CTHĐQT-VH thông qua phương án trả cổ tức bằng tiền mặt cho các cổ đông từ lợi nhuận lũy kế sau thuế đến ngày 31 tháng 12 năm 2018 với số tiền khoảng 3.350 tỷ VND.
- (ii) Theo Nghị quyết số 20/2019/NQ-HĐQT-VH ngày 30 tháng 10 năm 2019, Hội đồng quản trị của Công ty đã thông qua việc mua lại cổ phiếu làm cổ phiếu quỹ. Theo đó, tổng số cổ phiếu quỹ đăng ký mua lại tối đa là 60.000.000 cổ phiếu, tương ứng 1,79% vốn điều lệ. Vào ngày 12 tháng 12 năm 2019, Công ty đã hoàn thành việc mua lại 60.000.000 cổ phiếu quỹ nói trên với giá giao dịch bình quân là 92.425 VND/cổ phiếu.

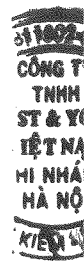
27.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm	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)
	<u>33.495.139</u>	<u>33.495.139</u>
Số cuối năm		

27.3 Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi

	<i>Đơn vị tính: cổ phiếu</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	3.349.513.918	3.349.513.918
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	3.349.513.918	3.349.513.918
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	3.349.513.918	3.349.513.918
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	60.000.000	-
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	60.000.000	-
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	3.289.513.918	3.349.513.918
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	3.289.513.918	3.349.513.918
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-

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



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

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

27.4 Cổ tức

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Cổ tức đã công bố và đã trả trong năm		
<i>Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông</i>		
Cổ tức trong năm 2019 bằng tiền: VND 1.000/cổ phiếu (2018: VND 4.500/cổ phiếu)	3.349.514	900.000
Cổ tức trong năm 2019 bằng cổ phiếu: 0 (2018: VND 2.000/cổ phiếu)	-	4.000.000
Cổ tức trong năm 2019 bằng cổ phiếu: 0 (2018: 250 cổ phiếu/1.000 cổ phiếu hiện hữu)	-	6.699.024
Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm và chưa được ghi nhận là nợ phải trả vào ngày 31 tháng 12	-	-

28. DOANH THU

28.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng doanh thu	51.626.931	38.664.328
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản</i>	48.161.594	35.769.365
<i>Doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan</i>	1.483.024	960.729
<i>Doanh thu cho thuê và cung cấp các dịch vụ liên quan</i>	1.113.647	816.437
<i>Doanh thu từ cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công</i>	708.450	985.691
<i>Doanh thu khác</i>	160.216	132.106
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	51.626.931	38.664.328
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu đối với các bên khác</i>	50.944.507	37.635.952
<i>Doanh thu đối với các bên liên quan</i>	682.424	1.028.376

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

28. DOANH THU (tiếp theo)

28.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập từ hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (i)	5.174.641	9.513.096
Thu nhập từ thanh lý khoản đầu tư (ii)	1.492.806	3.508.042
Lãi tiền gửi, đặt cọc và cho vay	2.376.941	1.541.300
Doanh thu tài chính khác	1.399	2.609
TỔNG CỘNG	9.045.787	14.565.047

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

(ii) Đây là khoản thu nhập từ việc chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Prime Land (Thuyết minh 4.1).

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập từ cho thuê bất động sản đầu tư	893.535	637.694
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(306.923)	(282.609)

29. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	21.499.616	26.242.671
Giá vốn dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	1.481.356	954.904
Giá vốn hoạt động tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công	584.043	751.119
Giá vốn cho thuê và các dịch vụ liên quan	510.756	572.447
Giá vốn hoạt động khác	95.552	82.117
TỔNG CỘNG	24.171.323	28.603.258

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

30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	2.377.698	2.382.622
Lỗ từ hoạt động thanh lý khoản đầu tư	-	68.281
Lỗ chênh lệch tỷ giá	-	1.195
Chi phí tài chính khác	171.129	4.856
TỔNG CỘNG	2.548.827	2.456.954

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí bán hàng		
Chi phí tư vấn và hoa hồng môi giới bất động sản	1.053.679	1.060.365
Chi phí quảng cáo tiếp thị	801.329	73.935
Chi phí nhân viên	135.745	93.673
Chi phí thuê mặt bằng kinh doanh	76.447	63.565
Chi phí bán hàng khác	13.473	89.567
	2.080.673	1.381.105
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	761.329	588.428
Chi phí tài trợ	592.545	157.890
Chi phí nhân viên	244.610	130.099
Chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại	147.800	124.920
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	410.137	61.489
	2.156.421	1.062.826
TỔNG CỘNG	4.237.094	2.443.931

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí phát triển bất động sản để bán	45.139.282	24.831.551
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.850.331	3.685.141
Chi phí nhân công	1.245.474	791.207
Chi phí khấu hao và hao mòn	351.846	261.532
Chi phí khác	984.151	199.793
TỔNG CỘNG	52.571.084	29.769.224

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

33.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành (Thu nhập)/Chi phí thuế TNDN hoãn lại	5.766.161 (339.567)	4.630.061 312.354
TỔNG CỘNG	5.426.594	4.942.415

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

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

33.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành (tiếp theo)

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	29.745.694	19.718.734
Thuế TNDN tính theo thuế suất của Công ty	5.949.139	3.943.747
Lỗi của các công ty con	2.238	88.010
Ảnh hưởng của các giao dịch mua bán, chuyển nhượng cổ phần và sáp nhập trên báo cáo tài chính hợp nhất	(139.815)	(179.772)
Chênh lệch giá vốn hàng bán giữa báo cáo tài chính riêng và báo cáo tài chính hợp nhất phát sinh từ các giao dịch mua bán sáp nhập	(45.829)	415.692
Chênh lệch từ việc đánh giá lại giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả khi mua công ty con	-	601.756
Chênh lệch từ việc ghi nhận doanh thu một lần của hợp đồng thuê dài hạn	-	32.166
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN do ghi nhận thiếu/(thừa) năm trước	-	26.366
Lỗi năm trước chuyển sang	(265.190)	(118.667)
Phần (lãi)/lỗ trong công ty liên kết	-	(38)
Lợi thế thương mại phân bổ trên báo cáo tài chính hợp nhất	25.320	23.424
Thu nhập từ cổ tức và lợi nhuận được chia	(657.047)	(3)
Chi phí không được khấu trừ	547.462	100.374
Lỗi từ các hoạt động kinh doanh không được bù trừ	-	14.138
Điều chỉnh khác	10.316	(4.778)
Chi phí thuế TNDN	5.426.594	4.942.415

33.2 Thuế TNDN hiện hành

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

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

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

33.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	Đơn vị tính: triệu VND			
	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh			
	Bảng cân đối kế toán hợp nhất	Số dư đầu năm		
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	1.622	83.607	(81.985)	83.607
Chi phí trích trước và doanh thu chưa thực hiện	35.334	71.566	(36.232)	63.626
Chi phí bán hàng chưa được khấu trừ	169.727	10.947	155.580	3.184
Chênh lệch từ việc ghi nhận doanh thu một lần của hợp đồng thuế dài hạn	-	-	-	(24.041)
Chênh lệch từ đánh giá lại giá trị tài sản tại ngày mua công ty con	70.650	75.366	(4.716)	(24.837)
Chênh lệch từ đánh giá lại giá trị tài sản công ty con do sáp nhập	77	99.378	(99.301)	99.378
Chênh lệch tạm thời liên quan lợi nhuận chưa thực hiện của các giao dịch nội bộ	44.614	-	44.614	-
Chênh lệch từ chi phí khác chưa được khấu trừ	8.770	-	8.770	-
	330.794	340.864		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Chênh lệch từ việc đánh giá lại giá trị hợp lý khi mua công ty con	(270.303)	(623.140)	352.837	(513.271)
	(270.303)	(623.140)		
	60.491	(282.276)		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại thuần/(Thuế thu nhập hoãn lại phải trả)				
Thu nhập/(Chi phí) thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất			339.567	(312.354)



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

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Lỗ thuế chuyển sang từ năm trước

Công ty và các công ty con được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty và các công ty con có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 62,8 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 1.337,8 tỷ VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai.

Công ty và các công ty con chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ lũy kế còn lại do không thể dự tính được lợi nhuận trong tương lai tại thời điểm này.

ST
C
T
ST
T
H
H
K

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

34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Chuyển tiền cho mục đích hợp tác phát triển dự án, mua dự án và chuyển nhượng cổ phần	22.790.474	15.760.946
		Thu hồi khoản góp vốn cho mục đích hợp tác phát triển dự án, mua dự án và chuyển nhượng cổ phần	(13.272.604)	-
		Thu hồi khoản góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh	(7.825.000)	-
		Chuyển tiền cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh	280.000	-
		Phải thu từ việc thu hộ khách hàng thanh toán theo tiến độ	6.038.847	-
		Đã thu từ việc thu hộ khách hàng thanh toán theo tiến độ	(5.950.000)	-
		Chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	3.014.466	6.626.813
		Chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh đã thu	(3.302.430)	(5.331.992)
		Chuyển nhượng dự án phải trả	(3.147.470)	-
		Chuyển nhượng dự án đã trả	918.020	-
		Bù trừ đặt cọc chuyển nhượng dự án với phải trả chuyển nhượng dự án	2.229.450	-
		Phí dịch vụ quản lý phải trả	(675.356)	(194.578)
		Phí dịch vụ quản lý đã trả	389.797	159.844
		Trả gốc vay	54.606	25.458.929
		Nhận gốc vay	-	(23.860.000)
		Thu hộ tiền thanh toán mua nhà phải trả	(38.654)	(623.738)
		Thu hộ tiền thanh toán mua nhà đã trả	5.321	1.800.760
		Chuyển tiền vào tài khoản quản lý tiền tập trung	15.779	65.940.871
		Nhận lại tiền từ tài khoản quản lý tiền tập trung	(15.786)	(66.017.770)
		Cổ tức phải trả	(2.333.164)	(11.545.124)
		Cổ tức đã trả bằng tiền	2.333.164	890.100
		Cổ tức đã trả bằng cổ phiếu	-	10.655.024
		Chuyển nhượng cổ phần phải thu	-	693.000
		Chuyển nhượng cổ phần đã thu	-	(10.515.252)
		Nhận tiền góp vốn	-	(9.500.000)
		Giảm phần vốn góp do chia tách công ty	-	1.568.885
		Chuyển nhượng cổ phần phải trả	-	(4.814.154)
		Chuyển tiền cho mục đích chuyển nhượng cổ phần	-	4.814.154
		Cho vay phải thu	-	1.238.891
		Cho vay đã thu	-	(1.238.891)
		Lãi vay phải trả	(107)	(377.397)
		Thanh toán phí quản lý và sử dụng thương hiệu	-	502.875



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

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

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty Xavinco	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả gốc vay Nhận gốc vay	258.500 -	966.000 (840.000)
Công ty TNHH Xalivico ("Công ty Xalivico")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận gốc vay Trả gốc vay Lãi vay phải trả	(184.000) 8.500 (32.612)	(840.000) 966.000 -
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm ("Công ty Công viên Trung tâm")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh Trả gốc vay Nhận gốc vay Cho vay phải thu Cho vay đã thu Góp vốn hợp tác đầu tư và kinh doanh	1.610.168 1.435.000 (290.000) 800.000 (145.000) -	- 1.775.000 (1.050.000) - - 490.000
Công ty TNHH Việt Nam Grand Prix ("Công ty Grand Prix")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả gốc vay Nhận gốc vay Lãi vay đã trả Lãi vay phải trả	808.000 - 31.007 (6.374)	- (940.000) - -
Công ty TNHH Một thành viên Vinschool ("Công ty Vinschool")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Tiền chuyển nhượng tài sản đã thu Tiền chuyển nhượng tài sản phải thu Trả gốc vay	- - -	(914.441) 914.441 735.000
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec ("Công ty Vinmec")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chuyển nhượng cổ phần phải thu	-	894.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce ("Công ty Vincommerce")	Công ty trong cùng Tập đoàn đến ngày 30 tháng 12 năm 2019	Cho vay phải thu Cho vay đã thu Nhận gốc vay Trả gốc vay Chuyển nhượng cổ phần phải trả Chuyển nhượng cổ phần đã trả Chi phí mua hàng phải trả Chi phí mua hàng đã trả	1.000.000 (1.000.000) - - - - (121.391) 108.548	14.550.000 (15.060.000) (3.560.000) 3.560.000 (3.000.000) 3.000.000 (2.102.622) 2.519.664



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

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

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty TNHH Sản xuất và Kinh doanh Vinfast ("Công ty Vinfast")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay phải thu	19.250.000	-
		Cho vay đã thu	(17.600.000)	-
		Trả gốc vay	3.240.000	26.005.000
		Nhận gốc vay	-	(27.164.000)
		Lãi vay phải thu	165.186	-
		Lãi vay đã thu	(150.196)	-
		Lãi vay đã trả	179.755	-
		Lãi vay phải trả	(10.184)	(401.789)
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay phải thu	9.127.900	-
		Cho vay đã thu	(5.170.000)	-
		Nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	(2.199.807)
		Phải thu chuyển nhượng bất động sản	2.276.986	-
		Trả gốc vay	1.745.000	7.875.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc ("Công ty Du lịch Phú Quốc")	Công ty liên kết của công ty mẹ	Nhận gốc vay	-	(9.620.000)
		Hoàn trả đặt cọc cho hợp đồng tổng thầu do chấm dứt hợp đồng	-	1.961.800
Quý Thiện Tâm	Tổ chức cùng chủ sở hữu	Đặt cọc cho hợp đồng tổng thầu đã thu	-	(1.961.800)
		Phải trả chi phí từ thiện	(500.000)	(100.000)
Công ty Cổ phần Vincom Retail ("Công ty Vincom Retail")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đã trả chi phí từ thiện	100.000	-
		Nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác đầu tư	(978.315)	(1.818.166)
		Phải thu chuyển nhượng bất động sản	91.818	2.930.333
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VinAcademy ("Công ty VinAcademy")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận gốc vay	-	(92.449)
		Đặt cọc cho mục đích đầu tư xây dựng	2.790.000	-
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart ("Công ty Vinsmart")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay phải thu	2.255.000	-
		Cho vay phải thu	2.255.000	-
Công ty Cổ phần Ngôi Sao Phương Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn đến ngày 20 tháng 3 năm 2019	Trả gốc vay	-	510.000



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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 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 năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 7.1)				
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản Phải thu từ dịch vụ tư vấn quản lý, tổng thầu xây dựng Phải thu khác	1.028.007 14.074 11.993	1.356.167 199.956 9.257
Công ty Vinmec	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chuyển nhượng cổ phần phải thu Phải thu khác	694.000 7.552	694.000 2.644
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu từ dịch vụ tư vấn quản lý, tổng thầu xây dựng Phải thu khác	153.576 -	100.722 9.956
Công ty VinAcademy	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản Phải thu khác	76.000 1.212	- -
Công ty CP Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản Phải thu khác	76.999 40.560	- -
Quý Thiện Tâm	Tổ chức cùng chủ sở hữu	Phải thu từ tổng thầu xây dựng	33.902	33.902
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	12.597	9.362
Công ty Vincommerce	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ dịch vụ tư vấn xây dựng và quản lý dự án Phải thu từ cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng	- -	113.424 6.127
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác	31.125	124.667
			2.181.597	2.660.184



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

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

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

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

			<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 7.2)				
Công ty CP VinID	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước khác cho người bán	6.804	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Trả trước khác cho người bán	7.740	2.149
			14.544	2.149
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 9)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Góp vốn hợp tác đầu tư và kinh doanh (*) Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh Phải thu do chi hộ	3.400.230 1.006.857 100.972	10.945.230 1.294.821 11.743
Công ty Công viên Trung tâm	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh Góp vốn hợp tác đầu tư và kinh doanh (*) Phải thu khác	1.610.168 490.000 18.714	- 490.000 250
Công ty VinAcademy	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu do chi hộ	41.781	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác	30.944	269.700
			6.699.666	13.011.744

(*) Các khoản góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh này không có tài sản đảm bảo.

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

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: triệu VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 9)				
Công ty Vinsmart	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu lãi cho vay	18.221	-
Công ty CP Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu lãi cho vay	13.529	-
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ doanh thu cho thuê	127.886	120.577
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu dài hạn khác	5.934	-
			165.570	120.577
Tài sản ngắn hạn khác (Thuyết minh số 13) (*)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích phát triển dự án, đầu tư và mua cổ phần	5.789.142	4.198.999
Công ty VinAcademy	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc cho mục đích hợp tác xây dựng	2.790.000	-
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
			8.649.400	4.269.257

(*) Trong đó, các khoản đặt cọc với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và các công ty trong cùng Tập đoàn với tổng giá trị là 3.919 tỷ VND không có tài sản đảm bảo.

Tài sản dài hạn khác (Thuyết minh số 13)

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích đầu tư và mua cổ phần (*)	8.439.145	511.418
			8.439.145	511.418

(*) Các khoản đặt cọc này không có tài sản đảm bảo.

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

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

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 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 năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 20.1)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phí dịch vụ quản lý phải trả Phí dịch vụ phải trả khác	487.662 28.381	202.103 50.123
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ và mua hàng hóa phải trả	13.242	-
Công ty Vincommerce	Công ty trong cùng Tập đoàn đến ngày 30 tháng 12 năm 2019	Phí dịch vụ và mua hàng hóa phải trả	-	5.552
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải trả khác	18.594	54.291
			547.879	312.069
Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh số 20.2)				
Công ty Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước cho hoạt động xây dựng	34.725	-
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Trả trước tiền mua hàng hóa	-	41.268
Công ty Vincommerce	Công ty trong cùng Tập đoàn đến ngày 30 tháng 12 năm 2019	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
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Các khoản ứng trước khác	7.895	16.738
			42.620	214.428



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

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

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 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 năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 22)				
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi cọc phải trả	10.298	19.381
Công ty CP Phát Triển Công Nghệ VinTech	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí tài trợ phải trả	8.878	-
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Lãi vay phải trả	-	186.517
Công ty Công Viên Trung Tâm	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	-	116.758
Công ty Grand Prix	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	-	24.633
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Chi phí phải trả ngắn hạn khác	254	4.097
			19.430	351.386
Chi phí phải trả dài hạn (Thuyết minh số 22)				
Công ty Xavinco	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	151.473	106.198
Công ty Xalivico	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	67.341	34.728
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
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Chi phí phải trả ngắn hạn khác	-	5.193
			218.814	418.844



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

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

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 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 năm	Số đầu năm
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 24)				
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc hợp tác đầu tư Phải trả khác	704.000 14.391	- 23.377
Quý Thiện Tâm	Tổ chức cùng chủ sở hữu	Phải trả chi phí từ thiện	500.000	100.000
Công ty Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác kinh doanh Phải trả ngắn hạn khác	200.000 72.497	200.000 -
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác kinh doanh Phải trả khác	- 2.194	2.199.807 1.718
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải trả khác	7.063	26.341
			1.500.145	2.551.243

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

Chi tiết các khoản cho vay ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2019:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay triệu VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
Công ty Công viên Trung tâm	Công ty trong cùng Tập đoàn	655.000	9%	Tháng 12 năm 2020	(i)
		655.000			

(i) Khoản cho vay này được đảm bảo bằng phần vốn góp của một công ty trong cùng Tập đoàn nắm giữ bởi bên đi vay.

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

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

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số dư vay triệu VND</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Công ty CP Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	3.957.900	9%	Tháng 2 năm 2021	(i)
Công ty Vinsmart	Công ty trong cùng Tập đoàn	2.255.000	9%	Tháng 2 năm 2021	(ii)
Công ty VinFast	Công ty trong cùng Tập đoàn	1.650.000	9%	Tháng 2 năm 2021	(iii)
		7.862.900			

- (i) Khoản cho vay này được đảm bảo bằng cổ phiếu niêm yết của một công ty trong Tập đoàn nắm giữ bởi bên đi vay và cổ phần của bên đi vay nắm giữ bởi các cổ đông.
- (ii) Khoản cho vay này được đảm bảo bằng toàn bộ nhà cửa, vật kiến trúc và máy móc thiết bị của bên đi vay.
- (iii) Khoản cho vay này được đảm bảo bằng phần vốn góp của Vingroup – Công ty CP tại công ty này.

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

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số dư vay triệu VND</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Công ty Xalivico	Công ty trong cùng Tập đoàn	422.500	9%	Tháng 7 năm 2021	(i)
Công ty Xavinco	Công ty trong cùng Tập đoàn	382.500	9%	Tháng 7 năm 2021	(i)
		805.000			

- (i) Các khoản vay này được đảm bảo bằng các cổ phần của Công ty tại một công ty con.

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

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay triệu VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
Công ty Grand Prix	Công ty trong cùng Tập đoàn	808.000	9%	Tháng 9 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	(ii)
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	54.606	9%	Tháng 12 năm 2019	(ii)
		1.382.606			

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay triệu VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
Công ty VinFast	Công ty trong cùng Tập đoàn	3.240.000	9%	Tháng 2 năm 2020	(ii)
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	1.745.000	9%	Tháng 2 năm 2020	(ii)
Công ty Xavinco	Công ty trong cùng Tập đoàn	641.000	9%	Tháng 2 năm 2020	(ii)
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	(ii)
Công ty Xalivico	Công ty trong cùng Tập đoàn	247.000	9%	Tháng 2 năm 2020	(ii)
		6.498.000			

(ii) Các khoản vay này được đảm bảo bằng các cổ phiếu niêm yết và không niêm yết của một số công ty trong Tập đoàn.

34.5 Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Năm nay	Năm trước
Lương	62.792	23.797
TỔNG CỘNG	62.792	23.797

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

35. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	21.747.376.096.636	14.284.453.166.652
Điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	-	-
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	<u>21.747.376.096.636</u>	<u>14.284.453.166.652</u>
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	3.344.926.936	3.171.919.955
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	<u>3.344.926.936</u>	<u>3.171.919.955</u>

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	6.502	4.503

36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Công ty và các công ty con không trình bày báo cáo theo bộ phận cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 do Công ty và các công ty con chỉ còn một bộ phận cần báo cáo trong năm là bộ phận kinh doanh bất động sản chiếm tỷ lệ trọng yếu trên tổng tài sản, tổng doanh thu và kết quả kinh doanh của Công ty và các công ty con. Do vậy Ban Tổng Giám đốc cho rằng Công ty và các công ty con hoạt động trong một bộ phận kinh doanh duy nhất. Hơn nữa, Ban Tổng Giám đốc cũng xác định báo cáo bộ phận của Công ty và các công ty con theo khu vực địa lý được dựa theo địa điểm của tài sản là ở Việt Nam.

37. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Cam kết thuê hoạt động

Công ty và các công ty con, là bên đi thuê, đã ký kết các hợp đồng thuê đất và một số hợp đồng thuê hoạt động khác với số tiền thuê tối thiểu theo các thỏa thuận này vào ngày kết thúc năm kế toán như sau:

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	124.024	563.106
Trên 1 đến 5 năm	290.977	377.807
Trên 5 năm	3.703.184	1.300.271
TỔNG CỘNG	<u>4.118.185</u>	<u>2.241.184</u>

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

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

Cam kết liên quan đến chương trình dịch vụ quản lý và cho thuê bất động sản

Công ty đã cung cấp các dịch vụ quản lý và cho thuê căn hộ đối với khách hàng mua căn hộ tại một số dự án bất động sản. Theo đó, trong vòng từ 2 đến 3 năm đầu tiên kể từ ngày căn hộ được bàn giao, khách hàng được chủ đầu tư cam kết thanh toán phần thu nhập cho thuê các bất động sản này theo thỏa thuận đã được ký kết với khách hàng.

Cam kết cho thuê hoạt động

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	610.672	165.716
Trên 1 đến 5 năm	614.070	64.755
Trên 5 năm	410.299	402.647
TỔNG CỘNG	1.635.041	633.118

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

Cam kết cho thuê

Công ty Sinh Thái, một công ty con, ký hợp đồng cho thuê trung tâm thương mại tại 2 dự án bất động sản cho một Công ty trong cùng Tập đoàn theo các hợp đồng thuê được phân loại là thuê tài chính. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo các hợp đồng thuê này cho các thời hạn từ một (1) năm trở xuống, trên một (1) năm đến năm (5) năm và trên năm (5) năm lần lượt là 18 tỷ VND, 46 tỷ VND, 58 tỷ VND. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, tổng khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu cho các thời hạn từ một (1) năm trở xuống, trên một (1) năm đến năm (5) năm và trên năm (5) năm lần lượt là 21 tỷ VND, 85 tỷ VND, 523 tỷ VND.

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

Công ty và các công ty con đã ký kết một số hợp đồng liên quan đến việc triển khai các dự án bất động sản. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 ước tính là 13.161 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 ước tính là 7.266 tỷ VND).

Vào ngày 25 tháng 6 năm 2019, một công ty con của Công ty đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng dự án đối với một số đối tác để nhận chuyển nhượng quyền phát triển một dự án bất động sản. Tổng giá trị chuyển nhượng sẽ được xác định bằng tổng giá trị quyền sử dụng đất, giá trị tài sản và chi phí chung liên quan trực tiếp đến dự án mà đối tác đã thực chi tính đến ngày chuyển nhượng. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, khoản cam kết còn lại mà công ty con của Công ty phải chi trả theo Hợp đồng này là 172,5 tỷ VND.



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

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

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

Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 23 tháng 11 năm 2017 giữa Công ty Hoàng Gia và một đối tác, Công ty Hoàng Gia cam kết sẽ góp 100% vốn đầu tư cho một dự án bất động sản tiềm năng tại Hà Nội. Tổng giá trị vốn đầu tư ước tính là 790 tỷ VND, khoản cam kết còn lại mà Công ty Hoàng Gia phải chi trả theo Hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 782,1 tỷ VND.

Vào ngày 25 tháng 5 năm 2018, Công ty và Công ty Cần Giờ, công ty con, đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng vốn với một đối tác doanh nghiệp để mua lại 32,5% vốn điều lệ của Công ty TNHH TTTC Berjaya. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, khoản cam kết còn lại mà Công ty và Công ty Cần Giờ phải chi trả theo hợp đồng này là 503,7 tỷ VND.

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

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

38. CHI TIẾT BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<i>Mã số 02 – Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)</i>		
Khấu hao và hao mòn	225.244	144.413
Phân bổ lợi thế thương mại (Thuyết minh số 19)	126.602	117.119
TỔNG CỘNG	351.846	261.532
<i>Mã số 05 – Lãi từ hoạt động đầu tư</i>		
Lãi từ hoạt động hợp tác đầu tư và kinh doanh (Thuyết minh số 28.2)	(5.174.641)	(9.513.096)
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư (Thuyết minh số 28.2 và Thuyết minh số 30)	(1.492.806)	(3.439.761)
Thu nhập lãi tiền gửi, tiền cho vay, đặt cọc (Thuyết minh số 28.2)	(2.376.941)	(1.541.300)
(Lãi)/lỗ từ thanh lý tài sản cố định, bất động sản đầu tư	(70.812)	15.950
Cổ tức được chia (Thuyết minh số 28.2)	(500)	-
Lợi nhuận được chia từ công ty liên kết	-	(191)
TỔNG CỘNG	(9.115.700)	(14.478.398)
<i>Mã số 23 – Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác</i>		
Tiền chi cho vay	(11.715.930)	(13.352.891)
Tiền gửi vào ngân hàng có kỳ hạn trên 3 tháng	(2.361.080)	(586.751)
TỔNG CỘNG	(14.077.010)	(13.939.642)

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

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<i>Mã số 25 – Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)</i>		
Tiền chi mua, góp vốn vào công ty con và đơn vị khác	(19.559.996)	(21.661.139)
Chuyển tiền hợp tác kinh doanh	(11.330.000)	(18.640.000)
Đặt cọc để mua cổ phiếu và phần vốn góp của các đơn vị khác	(9.123.420)	(4.819.262)
Đặt cọc mua dự án	(9.186.208)	(5.229.705)
Đặt cọc để đầu tư và triển khai dự án	(6.875.000)	-
Tiền chi trả cổ tức cho cổ đông cũ của công ty con trước thời điểm sáp nhập	-	(1.109.675)
Đặt cọc để hợp tác phát triển dự án	(5.090.000)	(817.500)
TỔNG CỘNG	(61.164.624)	(52.277.281)
<i>Mã số 26 – Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</i>		
Tiền thu do nhượng bán các khoản đầu tư, sau khi trừ số dư tiền tại các công ty này	2.647.328	17.107.780
Thu hồi vốn theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh	7.825.088	-
Thu lại tiền đặt cọc cho mục đích mua cổ phần của đơn vị khác	-	5.110.000
Tiền thu do nhượng bán quyền và nghĩa vụ liên quan đến hợp đồng đặt cọc mua cổ phần	-	4.180.000
Nhận đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng khoản đầu tư vào đơn vị khác	6.719.985	-
Thu lại tiền đặt cọc cho hợp đồng hợp tác phát triển dự án	2.376.500	-
TỔNG CỘNG	19.568.901	26.397.780

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

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

Vào ngày 10 tháng 1 năm 2020, một công ty con của Công ty đã ký Hợp đồng đặt cọc mua cổ phần trong một công ty bất động sản từ các đối tác cá nhân với tổng số tiền đặt cọc là 1.800 tỷ VND.

Vào ngày 10 tháng 3 năm 2020, Công ty và các công ty con đã hoàn thành giao dịch nhận chuyển nhượng 7.000.000 cổ phần, tương đương 100% vốn điều lệ trong một công ty từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, một đối tác và một công ty trong cùng Tập đoàn với tổng giá phí là 70 tỷ VND. Theo đó, công ty này trở thành công ty con của Công ty. Sau đó, vào ngày 16 tháng 3 năm 2020, Công ty và các công ty con đã hoàn thành việc góp thêm vốn vào công ty con này với tổng số tiền là 5.930 tỷ VND.


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


39. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM (tiếp theo)

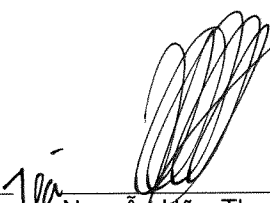
Vào tháng 2 năm 2020, Thủ tướng Chính phủ nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam chính thức công bố về dịch viêm đường hô hấp cấp do chủng mới của vi rút Corona gây ra (“Dịch Covid-19”). Kể từ đó đến nay, diễn biến phức tạp của Dịch Covid-19 đã gây ảnh hưởng không nhỏ đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty và các công ty con.


Công ty và các công ty con đang xây dựng và đề ra một số giải pháp nhằm cắt giảm chi phí, điều tiết lại hoạt động kinh doanh trong thời gian Dịch Covid-19 diễn ra, cũng như đang trong quá trình đánh giá ảnh hưởng của Dịch Covid-19 đến hoạt động kinh doanh của Công ty và các công ty con trong năm 2020.

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




Bùi Tiến Lực
Người lập


Nguyễn Hữu Thanh
Kế toán trưởng


Lê Thị Hải Yến
Giám đốc Tài chính

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2020