

Số : 2908/2020/CV-VH

V/v: Giải trình báo cáo tài chính riêng
soát xét giữa niên độ năm 2020

808

Hà Nội, ngày 29 tháng 08 năm 2020

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

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

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

Đơn vị tính: Triệu VNĐ

Chỉ tiêu	6 tháng năm 2020 (đã soát xét)	6 tháng năm 2019 (đã soát xét)	Tăng/(giảm)	%
Lợi nhuận sau thuế TNDN Báo cáo tài chính riêng	808.886	2.324.778	(1.515.892)	-65%

Lợi nhuận sau thuế TNDN theo báo cáo riêng soát xét của Công ty Vinhomes lũy kế 6 tháng đầu năm 2020 giảm 1.516 tỷ đồng, tương ứng 65% so với lũy kế 6 tháng đầu năm 2019 chủ yếu do các nguyên nhân sau:

- Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 2.084 tỷ đồng, tương ứng 218% chủ yếu do tăng lợi nhuận của hoạt động chuyên nhượng bất động sản so với cùng kỳ năm trước;
- Doanh thu hoạt động tài chính giảm 4.720 tỷ đồng, tương ứng 77% so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do giảm lợi nhuận được chia từ hoạt động hợp tác đầu tư và kinh doanh;
- Chi phí tài chính giảm 1.243 tỷ đồng, tương ứng 32% so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do giảm chi phí lãi vay.

CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES



Phạm Thiều Hoa

Tổng Giám đốc

Công ty Cổ phần Vinhomes

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020



**Building a better
working world**

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3 - 4
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	5 - 6
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	7 - 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	11 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	13 - 73

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 30, được cấp ngày 12 tháng 6 năm 2020.

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

Công ty có trụ sở chính tại tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Bà Nguyễn Diệu Linh	Chủ tịch	
Ông Phạm Nhật Vượng	Thành viên	
Bà Cao Thị Hà An	Thành viên	
Ông Phạm Thiều Hoa	Thành viên	bổ nhiệm ngày 8 tháng 7 năm 2020
Ông Ashish Jaiprakash Shastri	Thành viên	bổ nhiệm ngày 8 tháng 7 năm 2020
Ông Trần Kiên Cường	Thành viên	bổ nhiệm ngày 8 tháng 7 năm 2020
Ông Nguyễn Việt Quang	Thành viên	miễn nhiệm ngày 8 tháng 7 năm 2020
Ông Varun Kapur	Thành viên độc lập	
Ông Mueen Uddeen	Thành viên độc lập	
Ông Hoàng D. Quan	Thành viên độc lập	bổ nhiệm ngày 8 tháng 7 năm 2020

BAN KIỂM SOÁT

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

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

Công ty Cổ phần Vinhomes

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Phạm Thiếu Hoa	Tổng Giám đốc	
Ông Douglas John Farrell	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Đức Quang	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Phạm Văn Khương	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Vũ Hưng	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2020
Ông Nguyễn Văn Trai	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2020
Bà Phí Thị Thục Nga	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2020
Bà Nguyễn Ngọc Thúy Linh	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 6 tháng 6 năm 2020

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty:

- ▶ trong giai đoạn tới ngày 19 tháng 4 năm 2020 là Bà Nguyễn Diệu Linh, Chủ tịch Hội đồng Quản trị, Ông Phạm Thiếu Hoa, Tổng Giám đốc, Ông Nguyễn Văn Trai, Phó Tổng Giám đốc và Ông Phạm Văn Khương, Phó Tổng Giám đốc; và
- ▶ từ ngày 20 tháng 4 năm 2020 đến ngày lập báo cáo này là Bà Nguyễn Diệu Linh, Chủ tịch Hội đồng Quản trị, Ông Phạm Thiếu Hoa, Tổng Giám đốc, Ông Nguyễn Vũ Hưng, Phó Tổng Giám đốc và Ông Phạm Văn Khương, Phó Tổng Giám đốc.

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 riêng giữa niên độ của Công ty cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 ("báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ") để ngày 29 tháng 8 năm 2020.


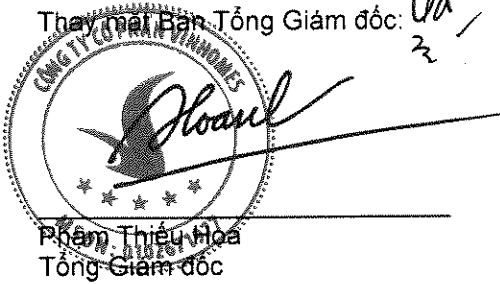
Công ty Cổ phần Vinhomes

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Phạm Thiệu Hòa
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2020

Số tham chiếu: 60871645/21910098/LR

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

Kính gửi: Quý cổ đông Công ty Cổ phần Vinhomes

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Vinhomes (“Công ty”) được lập ngày 29 tháng 8 năm 2020 và được trình bày từ trang 7 đến trang 73, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2020, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

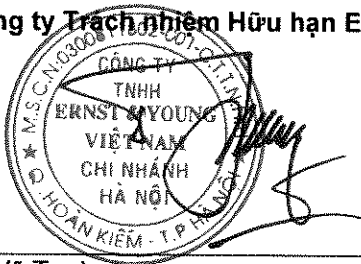


Building a better
working world

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2020, và kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2020

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
ngày 30 tháng 6 năm 2020

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		59.616.822	48.094.729
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	668.663	4.694.740
111	1. Tiền		336.421	860.096
112	2. Các khoản tương đương tiền		332.242	3.834.644
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		187.276	166.082
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	187.276	166.082
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		50.376.993	34.581.112
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	18.499.251	20.218.489
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	1.033.536	1.131.418
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	18.662	21.324
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	30.845.943	13.230.280
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(20.399)	(20.399)
140	IV. Hàng tồn kho	10	7.605.760	8.260.898
141	1. Hàng tồn kho		7.625.733	8.290.955
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(19.973)	(30.057)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		778.130	391.897
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	133.388	43.655
155	2. Tài sản ngắn hạn khác	12	644.742	348.242

11802
CÔNG
TINH
T & T
TẾT N
HÀ N
TIEM

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2020

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		78.846.653	74.651.852
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		12.653	9.948
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	12.653	9.948
220	II. Tài sản cố định		1.666.491	535.561
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	1.592.373	470.012
222	Nguyên giá		1.652.120	511.398
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(59.747)	(41.386)
227	2. Tài sản cố định vô hình		74.118	65.549
228	Nguyên giá		131.250	107.597
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(57.132)	(42.048)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	3.245.212	3.571.117
231	1. Nguyên giá		3.511.717	3.798.912
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(266.505)	(227.795)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	16	515.477	276.745
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		515.477	276.745
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	17	72.263.172	68.105.006
251	1. Đầu tư vào công ty con	17.1	71.676.763	67.518.597
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17.2	536.409	536.409
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	17	50.000	50.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		1.143.648	2.153.475
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	73.392	77.538
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	32.3	37.920	43.601
268	3. Tài sản dài hạn khác	12	1.032.336	2.032.336
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		138.463.475	122.746.581

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2020

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		97.848.875	82.940.867
310	I. Nợ ngắn hạn		49.199.090	34.464.448
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18.1	2.444.077	1.910.770
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18.2	2.880.803	4.719.087
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	253.740	300.687
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	3.526.026	5.762.936
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	437.163	447.985
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	22	26.572.139	10.115.826
320	7. Vay ngắn hạn	23	13.085.142	11.207.157
330	II. Nợ dài hạn		48.649.785	48.476.419
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	20	6.298.482	4.220.440
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	21	1.135.445	1.286.692
338	3. Vay dài hạn	23	41.126.427	42.875.627
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn	24	89.431	93.660
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		40.614.600	39.805.714
410	I. Vốn chủ sở hữu	25	40.614.600	39.805.714
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		33.495.139	33.495.139
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		33.495.139	33.495.139
415	2. Cổ phiếu quỹ		(5.549.929)	(5.549.929)
420	3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		10.000	-
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		12.659.390	11.860.504
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		11.850.504	2.705.074
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		808.886	9.155.430
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		138.463.475	122.746.581

Phạm Thị Lan
Người lập

Nguyễn Hữu Thanh
Kế toán trưởng

Phạm Thiều Hoa
Tổng Giám đốc



Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2020

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
01	1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	8.147.285	8.978.970
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	8.147.285	8.978.970
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27	(5.105.538)	(8.021.214)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		3.041.747	957.756
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26.2	1.438.131	6.157.795
22	7. Chi phí tài chính	28	(2.606.681)	(3.849.243)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(2.534.851)	(3.642.618)
25	8. Chi phí bán hàng	29	(84.569)	(337.250)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	9.209	(475.950)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		1.797.837	2.453.108
31	11. Thu nhập khác		29.417	32.415
32	12. Chi phí khác	30	(928.279)	(42.163)
40	13. Lỗ khác		(898.862)	(9.748)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		898.975	2.443.360
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	32.1	(84.408)	-
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	32.3	(5.681)	(118.582)
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		808.886	2.324.778



Phạm Thị Lan
Người lập



Nguyễn Hữu Thanh
Kế toán trưởng



Phạm Thiệu Hoa
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2020

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		898.975	2.443.360
	<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	31	74.144	50.960
03	Các khoản dự phòng/(hoàn nhập dự phòng)		60.687	(97.224)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(1.457.456)	(6.170.210)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	28	2.606.631	3.698.285
08	Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		2.182.981	(74.829)
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(791.985)	3.284.876
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(410.149)	4.047.846
11	Giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(959.417)	(4.821.013)
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(63.198)	251.954
14	Tiền lãi vay đã trả		(3.074.187)	(1.259.729)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	19	(126.492)	(1.150.203)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh		(3.242.447)	278.902
	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		(725.551)	(234.688)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		112.331	105.213
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(26.982)	(3.615.515)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		43.221	2.416.928
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(20.297.746)	(22.494.686)
26	Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác		18.288.758	11.019.616
27	Tiền thu lãi cho vay, tiền gửi và cổ tức được chia		1.770.624	1.002.217
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(835.345)	(11.800.915)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay	36	28.318.135	25.318.387
34	Tiền trả nợ gốc vay	36	(28.266.420)	(13.203.394)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		51.715	12.114.993
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(4.026.077)	592.980
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		4.694.740	1.032.921
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	668.663	1.625.901

Phạm Thị Lan
Người lập

Nguyễn Hữu Thanh
Kế toán trưởng



Phạm Thiệu Hoa
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Vinhomes (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0103022741, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp vào ngày 6 tháng 3 năm 2008 và được cấp lại Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0102671977 vào ngày 5 tháng 8 năm 2010. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 30, được cấp ngày 12 tháng 6 năm 2020.

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

Công ty có trụ sở chính tại tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2020 là 8.847 (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 7.116).

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

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

LI
CỘ
T
T
I
Ệ
H
H
K
I

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020, Công ty có 22 công ty con (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 18 công ty con). Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ biểu quyết, tỷ lệ lợi ích trực tiếp của Công ty và gián tiếp qua công ty con trong các công ty con này như sau:

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích (%)</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính</i>
1	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm ("Công ty Đô thị Gia Lâm") (i)	99,39	98,16	Tầng 2 Trung tâm thương mại Vincom Mega Mall Ocean Park tại lô đất CCTP-10 thuộc Dự án Khu Đô thị Gia Lâm, Thị trấn Trâu Quỳ và các xã Dương Xá, Kiều Ky, Xã Đa Tốn, Huyện Gia Lâm, 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 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích (%)</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính</i>
9	Công ty TNHH Metropolis Hà Nội ("Công ty Metropolis Hà Nội")	100,00	100,00	Lô đất HH Phạm Hùng, Phường Mễ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
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 Kỹ ("Công ty Thiên Niên Kỹ")	100,00	100,00	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, Số 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản và cho thuê văn phòng
13	Công ty Cổ phần GS Củ Chi ("Công ty GS Củ Chi") (i)	100,00	99,89	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 Phát triển Thành phố Xanh ("Công ty Thành phố Xanh")	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
17	Công ty Cổ phần Delta ("Công ty Delta") (i)	100,00	99,34	Số 110, Đường 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
18	Công ty Cổ phần đầu tư Khu công nghiệp Vinhomes ("Công ty KCN Vinhomes") (i)	100,00	95,10	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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích (%)</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính</i>
19	Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Đại An ("Công ty Đại An") (i)	99,00	89,10	Quốc lộ 5A, Thôn Đình Dù, Xã Đình Dù, Huyện Văn Lâm, Tỉnh Hưng Yên	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
20	Công ty Cổ phần kinh doanh BDS S-Vin Việt Nam ("Công ty S-Vin")	98,06	98,06	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
21	Công ty Cổ phần kinh doanh và phát triển Sinh Thái ("Công ty Kinh doanh Sinh Thái") (i) (ii)	99,18	98,76	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
22	Công Ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ thông tin Và Hạ tầng truyền dẫn ViniTIS ("Công ty ViniTIS")	61,00	61,00	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	Xử lý dữ liệu và các hoạt động khác

(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) Các công ty này đang trong quá trình hoàn tất thủ tục giải thể.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 17.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 ("báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ") đề ngày 29 tháng 8 năm 2020.

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là VND. Cho mục đích trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2020 này, các số liệu được làm tròn đến hàng triệu và trình bày theo đơn vị triệu đồng Việt Nam ("triệu VND").

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

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

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

Hàng hoá bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

Hàng hóa xây dựng

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Thuê tài sản

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.5 Thuê tài sản (tiếp theo)

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	41- 48 năm
Máy móc, thiết bị	5 - 10 năm
Phương tiện vận tải	6 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 5 năm
Phần mềm máy tính	3 - 5 năm
Tài sản khác	2 - 5 năm

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.8 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

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

Quyền sử dụng đất có thời hạn và nhà cửa, vật kiến trúc	27 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	9 - 10 năm

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

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

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

3.9 Chi phí đi vay

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

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

3.10 Chi phí trả trước

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

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

Các khoản phân phối mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ của Công ty. Trong trường hợp nguồn lợi nhuận lũy kế dùng để phân phối không được quy định cụ thể, Công ty ưu tiên sử dụng lợi nhuận lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát để phân phối. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản 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 riêng giữa niên độ.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.13 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

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

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

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

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

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.15 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.

3.16 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 quy định của pháp luật Việt Nam.

3.17 Tiền trả trước từ khách hàng mua bất động sản

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

3.18 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu cho thuê bất động sản

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ khác

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

Tiền lãi

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.18 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Cổ tức

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

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn

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

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

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

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

3.19 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 giữa niên độ dựa vào các bảng tổng hợp khối lượng công việc hoàn thành được xác nhận bởi khách hàng. Các khoản tăng giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.20 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.20 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

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

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

3.21 Thông tin theo bộ phận

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

Ban Tổng Giám đốc xác định báo cáo bộ phận của Công ty dựa trên loại hình sản phẩm và dịch vụ cung cấp. Ban Tổng Giám đốc xác định bộ phận theo khu vực địa lý của Công ty dựa theo địa điểm của tài sản.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.22 Các bên liên quan

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

3.23 Sáp nhập công ty

Giao dịch sáp nhập công ty trong trường hợp Công ty là Công ty nhận sáp nhập và Công ty bị sáp nhập không phải là công ty con của Công ty được thực hiện như sau:

- ▶ Tài sản, nợ phải trả và vốn chủ sở hữu trên Bảng cân đối kế toán riêng của các Công ty bị sáp nhập được ghi nhận là số phát sinh trong năm theo giá trị ghi sổ tại ngày sáp nhập;
- ▶ Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng phản ánh kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty và các Công ty bị sáp nhập từ thời điểm sáp nhập; và
- ▶ Không có lợi thế thương mại phát sinh từ giao dịch sáp nhập.

Trường hợp Công ty là công ty mẹ giải thể công ty con và sáp nhập toàn bộ tài sản và nợ phải trả của công ty con vào công ty mẹ (công ty mẹ kế thừa toàn bộ quyền lợi và nghĩa vụ của công ty con) được thực hiện như sau:

- ▶ Công ty ghi giảm giá trị ghi sổ khoản đầu tư vào công ty con;
- ▶ Ghi nhận toàn bộ tài sản, nợ phải trả của công ty con bị giải thể vào Bảng cân đối kế toán riêng của Công ty theo giá trị hợp lý tại ngày sáp nhập; và
- ▶ Phân chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư vào công ty con và giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

3.24 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 riêng giữa niên độ của Công ty theo giá trị ghi sổ tại ngày chia tách;
- ▶ Phân 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 riêng giữa niên độ của Công ty; và
- ▶ Không có lãi lỗ phát sinh từ giao dịch chia tách.

3.25 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.

18
.ON
TN
TJ
ET
HN
HÀ
TI

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Tiền mặt	866	828
Tiền gửi ngân hàng	335.555	859.268
Các khoản tương đương tiền	332.242	3.834.644
TỔNG CỘNG	668.663	4.694.740

Các khoản tương đương tiền vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng có kỳ hạn 3 tháng và hưởng lãi suất từ 4,1%/năm đến 4,8%/năm (năm 2019: từ 3,9%/năm đến 5%/năm).

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

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Ngoại tệ các loại:		
- Đô la Mỹ (USD)	40	28

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</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	187.276	187.276	166.082	166.082
TỔNG CỘNG	187.276	187.276	166.082	166.082

Các khoản tiền gửi ngân hàng tại ngày 30 tháng 6 năm 2020 có kỳ hạn từ 6 đến 12 tháng và hưởng lãi suất từ 5,3%/năm đến 7,1%/năm (năm 2019: từ 5%/năm đến 6,9%/năm).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư	13.757.156	14.451.156
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	2.438.566	2.329.769
Phải thu từ dịch vụ quản lý và tư vấn bán hàng	1.398.604	2.503.046
Phải thu từ cung cấp dịch vụ xây dựng và các dịch vụ liên quan	453.256	522.987
Phải thu từ cho thuê và cung cấp dịch vụ liên quan	222.245	242.399
Phải thu từ dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	167.892	98.867
Phải thu từ các hoạt động khác	61.532	70.265
TỔNG CỘNG	18.499.251	20.218.489
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu từ khách hàng khác</i>	2.811.162	2.721.353
<i>Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	15.688.089	17.497.136

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Trả trước cho người bán	1.032.313	1.120.033
- Tập đoàn Xây dựng DELTA	176.363	64.784
- Đối tác doanh nghiệp cung cấp dịch vụ xây dựng	78.759	127.880
- Trả trước cho người bán khác	777.191	927.369
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	1.223	11.385
TỔNG CỘNG	1.033.536	1.131.418
Dự phòng trả trước cho người bán	(4.399)	(4.399)

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Ngắn hạn		
Các khoản cho vay dài hạn đến hạn thu hồi	18.662	21.324
TỔNG CỘNG	18.662	21.324
Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi	(16.000)	(16.000)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

8. PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Ngắn hạn		
Đặt cọc, góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh (i)	24.617.572	8.871.204
Phải thu lợi nhuận được chia (ii)	3.080.878	2.647.327
Tạm ứng tiền giải phóng mặt bằng	1.799.992	50.000
Phải thu từ các khoản thu chi hộ	600.630	307.820
Phải thu từ cổ tức (iii)	480.000	1.231.488
Phải thu khác	266.871	122.441
TỔNG CỘNG	30.845.943	13.230.280
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên khác</i>	<i>2.159.535</i>	<i>349.923</i>
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	<i>28.686.408</i>	<i>12.880.357</i>
Dài hạn		
Đặt cọc thuê mặt bằng	10.691	7.880
Phải thu khác	1.962	2.068
TỔNG CỘNG	12.653	9.948

(i) Chủ yếu bao gồm:

- ▶ Các khoản đặt cọc, góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh với giá trị 19.624 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.
- ▶ Một số tài sản với tổng giá trị ghi sổ là 4.993 tỷ VND dùng để góp vốn cho mục đích hợp tác vận hành và chuyển nhượng cấu phần trường học, cấu phần khách sạn và cấu phần trung tâm thương mại theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh với một số công ty trong cùng Tập đoàn.

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

(iii) Phải thu cổ tức từ một công ty con.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

9. NỢ XẤU

Đơn vị tính: triệu VND

<i>Đối tượng nợ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Ao Ta	10.000	-	10.000	-
Công ty Cổ phần Đầu bếp Hoàng Gia	6.000	-	6.000	-
Các đối tác doanh nghiệp khác	4.399	-	4.399	-
TỔNG CỘNG	20.399	-	20.399	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

10. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: triệu VND

	<u>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</u>		<u>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</u>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	2.579.910	-	4.097.342	-
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành	303.323	(3.925)	1.464.974	(7.006)
Bất động sản mua để bán (ii)	506.465	(16.048)	568.570	(23.051)
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang liên quan đến việc cung cấp dịch vụ xây dựng (iii)	2.678.117	-	1.845.763	-
Hàng tồn kho khác	1.557.918	-	314.306	-
TỔNG CỘNG	7.625.733	(19.973)	8.290.955	(30.057)

- (i) Chủ yếu bao gồm chi phí xây dựng và phát triển các hạng mục thuộc Dự án Vinhomes Marina, Dự án Vinhomes Symphony và Dự án Vinhomes New Center Hà Tĩnh.
- (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.

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

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Số đầu kỳ	30.057	161.355
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	-	13.540
Trừ: Sử dụng trong kỳ	(10.084)	(106.606)
Số cuối kỳ	19.973	68.289

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Ngắn hạn		
Chi phí bán hàng liên quan đến các bất động sản chưa bán giao	51.682	12.528
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	22.079	6.331
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	59.627	24.796
TỔNG CỘNG	133.388	43.655
Dài hạn		
Chi phí công cụ, dụng cụ	35.370	18.222
Chi phí trả trước tiền thuê biệt thự	21.496	30.446
Chi phí cải tạo, sửa chữa	16.526	28.870
TỔNG CỘNG	73.392	77.538

12. TÀI SẢN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Ngắn hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)	644.742	348.242
TỔNG CỘNG	644.742	348.242
<i>Trong đó:</i>		
Đặt cọc cho các bên khác	42.984	42.984
Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	601.758	305.258
Dài hạn		
Đặt cọc cho mục đích thương mại (ii)	1.032.336	1.032.336
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	-	1.000.000
TỔNG CỘNG	1.032.336	2.032.336
<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 33)	-	1.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN KHÁC (tiếp theo)

(i) Chủ yếu bao gồm:

- ▶ Các khoản đặt cọc với tổng giá trị 300 tỷ VND cho một công ty trong cùng Tập đoàn và một công ty khác cho mục đích chuyển nhượng một số dự án bất động sản nghỉ dưỡng; và
- ▶ Các khoản đặt cọc với tổng giá trị 301,8 tỷ VND cho các công ty trong cùng Tập đoàn cho mục đích mua cổ phần của các công ty con hiện hữu.

(ii) 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Đơn vị tính: triệu VND					
	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản có định khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	278.081	203.057	9.640	9.109	11.511	511.398
Mua trong kỳ	-	1.294	486	5.020	254	7.054
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	9.237	-	-	-	-	9.237
Phân loại từ hàng tồn kho	1.061.494	64.201	-	-	-	1.125.695
Thanh lý, nhượng bán	-	(1.223)	-	-	(41)	(1.264)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	1.348.812	267.329	10.126	14.129	11.724	1.652.120
Đã khấu hao hết	-	10.653	2.749	1.283	323	15.008
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	4.783	18.504	5.025	4.449	8.625	41.386
Khấu hao trong kỳ	11.318	3.136	1.227	1.948	1.190	18.819
Thanh lý, nhượng bán	-	(417)	-	-	(41)	(458)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	16.101	21.223	6.252	6.397	9.774	59.747
Giá trị còn lại:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	273.298	184.553	4.615	4.660	2.886	470.012
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	1.332.711	246.106	3.874	7.732	1.950	1.592.373

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất và nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Tổng cộng
	Đơn vị tính: triệu VND		
Nguyên giá:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	3.213.409	585.503	3.798.912
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	14.919	14.919
Thanh lý, nhượng bán (i)	(99.514)	-	(99.514)
Giảm khác	(171.995)	(30.605)	(202.600)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	2.941.900	569.817	3.511.717
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	162.062	65.733	227.795
Khấu hao trong kỳ	27.920	12.322	40.242
Thanh lý, nhượng bán	(1.532)	-	(1.532)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	188.450	78.055	266.505
Giá trị còn lại:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	3.051.347	519.770	3.571.117
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 (ii)	2.753.450	491.762	3.245.212

(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.

(ii) Bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2020 chủ yếu bao gồm: cầu phàn bãi đỗ xe ngầm, văn phòng cho thuê, đài quan sát, và một số căn hộ, biệt thự, nhà phố thương mại cho thuê.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

Công ty chưa thực hiện xác định giá trị hợp lý cho các bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2020 do chưa thu thập đủ thông tin về thị trường để phục vụ cho mục đích xác định giá trị hợp lý.

15. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong kỳ, Công ty không phát sinh chi phí đi vay được vốn hóa (cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2019: 63,5 tỷ VND).

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BÀN DỜ DANG

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Hạng mục văn phòng tại Dự án Vinhomes Times City	303.504	127.274
Hạng mục bãi đỗ xe ngầm tại Dự án Vinhomes Symphony	176.509	128.376
Các dự án khác	35.464	21.095
TỔNG CỘNG	515.477	276.745

17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Đơn vị tính: triệu VND			
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020		Ngày 31 tháng 12 năm 2019	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh 17.1)	71.676.763	-	67.518.597	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh 17.2)	536.409	-	536.409	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (i)	50.000	-	50.000	-
TỔNG CỘNG	72.263.172	-	68.105.006	-

(i) Số dư vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 bao gồm khoản đầu tư vào trái phiếu của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam có giá trị ghi sổ là 50 tỷ VND. Thời hạn của khoản trái phiếu này là 120 tháng kể từ ngày 25 tháng 11 năm 2016 và hưởng lãi suất 7,57%/năm cho năm đầu tiên. Lãi suất trong các năm tiếp theo bằng lãi suất trả sau tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng VND kỳ hạn 12 tháng cộng biên độ 1%.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

17.1 Đầu tư vào công ty con

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

	Ngày 30 tháng 6 năm 2020			Ngày 31 tháng 12 năm 2019		
	Số lượng cổ phiếu	Giá trị (*) (triệu VND)	Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp	Số lượng cổ phiếu	Giá trị (triệu VND)	Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp
Công ty Cần Giờ	2.815.916.529	38.564.644	86,48%	2.815.916.529	38.564.644	86,48%
Công ty Thành phố Xanh	548.000.000	13.754.800	80,00%	548.000.000	13.754.800	80,00%
Công ty Sinh Thái (i)	230.437.848	5.129.226	98,18%	294.552.000	6.556.318	98,18%
Công ty KCN Vinhomes (ii)	306.000.000	3.060.000	51,00%	-	-	-
Công ty Delta	52.000.000	2.558.400	52,00%	52.000.000	2.558.400	52,00%
Công ty Hoàng Gia (iii)	141.330.000	2.019.657	57,85%	141.330.000	2.019.657	57,85%
Công ty Metropolis Hà Nội	(**)	2.000.000	100,00%	(**)	2.000.000	100,00%
Công ty Kinh doanh Sinh Thái (i)	64.114.152	1.427.093	98,18%	-	-	-
Công ty GS Cù Chi	32.217.671	1.180.897	98,00%	32.217.671	1.180.897	98,00%
Công ty S-Vin (iv)	101.200.000	1.012.000	98,06%	-	-	-
Công ty Làng Vân	9.146.571	301.921	91,47%	9.146.571	301.921	91,47%
Công ty Thiên Niên Kỹ	(**)	294.960	100,00%	(**)	294.960	100,00%
Công ty Tây Tăng Long	(**)	270.000	90,00%	(**)	270.000	90,00%
Công ty ViniTIS (v)	305.000	86.165	61,00%	-	-	-
Công ty An Thịnh	1.700.000	17.000	85,00%	1.700.000	17.000	85,00%
TỔNG CỘNG		71.676.763			67.518.597	

(*) Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa xác định được tại ngày 30 tháng 6 năm 2020 do chưa có đủ các thông tin cần thiết để đánh giá giá trị hợp lý.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

17.1 Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)

- (i) Trong tháng 4 năm 2020, Công ty Sinh Thái đã hoàn tất việc chia tách thành Công ty Sinh Thái và Công ty Kinh doanh Sinh Thái, một công ty con mới của Công ty.
- (ii) Trong tháng 3 năm 2020, Công ty đã hoàn tất việc mua 51% cổ phần trong Công ty KCN Vinhomes từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP với tổng giá phí là 35,7 tỷ VND. Theo đó, Công ty KCN Vinhomes trở thành công ty con của Công ty. Hoạt động chính của công ty KCN Vinhomes là đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản. Trong tháng 3 năm 2020, Công ty KCN Vinhomes đã tăng vốn điều lệ từ 70 tỷ VND lên 6.000 tỷ VND theo Nghị quyết số 02/2020/NQ-ĐHĐCĐ-VHIZ của Đại hội đồng Cổ đông. Theo đó, Công ty đã hoàn tất việc góp 3.060 tỷ VND vào Công ty KCN Vinhomes.
- (iii) Công ty đã sử dụng một số cổ phần trong một công ty con để thế chấp cho nghĩa vụ đi vay của Công ty với một số công ty khác trong cùng Tập đoàn.
- (iv) Vào ngày 15 tháng 5 năm 2020, Hội đồng quản trị Công ty đã ra Quyết định số 03/2020/QĐ-CTHĐQT-VH thành lập Công ty S-Vin với vốn điều lệ 1.032 tỷ VND, trong đó Công ty góp 1.012 tỷ VND, chiếm 98,06% vốn điều lệ của S-Vin.
- (v) Trong tháng 4 năm 2020, Công ty đã hoàn tất việc mua 61% cổ phần trong Công ty VinITIS từ một đối tác với tổng giá phí là 86 tỷ VND. Theo đó, Công ty VinITIS trở thành công ty con của Công ty. Công ty VinITIS có hoạt động chính là xử lý dữ liệu và các hoạt động khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

17.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Ngày 30 tháng 6 năm 2020			Ngày 31 tháng 12 năm 2019			
	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị (triệu VND)
Công ty Cổ phần Phát triển Đầu tư Kinh doanh Bất động sản SV ("Công ty SV")	11.000.000	4%	4%	11.000.000	4%	4%	110.000
Công ty Cổ phần Phát triển Kinh doanh Bất động sản SV Tây Hà Nội ("Công ty SV Tây Hà Nội")	7.000.000	4%	4%	7.000.000	4%	4%	70.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long ("Công ty BDS Thăng Long")	500.000	10%	10%	500.000	10%	10%	13.500
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Thương mại Phát Lộc ("Công ty Phát Lộc") (i)	(**)	-	51%	(**)	-	51%	342.909
TỔNG CỘNG							536.409

(*) Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa xác định được tại ngày 30 tháng 6 năm 2020 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) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020, Công ty không còn nắm giữ quyền kiểm soát cũng như ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty Phát Lộc. Do vậy, khoản đầu tư này vào Công ty Phát Lộc được trình bày là một khoản đầu tư khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

18.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Giá trị, đồng thời là số có khả năng trả nợ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Phải trả cho người bán	1.951.986	1.493.113
<i>Trong đó:</i>		
- Một đối tác cung cấp dịch vụ xây dựng	403.590	318.221
- Phải trả người bán khác	1.548.396	1.174.892
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	492.091	417.657
TỔNG CỘNG	2.444.077	1.910.770

18.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Thanh toán theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (i)	2.539.956	4.316.819
Trả trước theo các hợp đồng xây dựng	340.847	402.268
TỔNG CỘNG	2.880.803	4.719.087
<i>Trong đó:</i>		
Trả trước ngắn hạn của các bên khác	2.847.802	4.711.192
Trả trước ngắn hạn của các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	33.001	7.895

- (i) Đây chủ yếu là số dư các khoản thanh toán theo tiến độ từ các khách hàng đã ký hợp đồng mua bán bất động sản tại các dự án của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>	<i>Số phải nộp trong kỳ</i>	<i>Số đã nộp trong kỳ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	133.796	99.731	(126.492)	107.035
Thuế thu nhập cá nhân	50.912	77.755	(110.259)	18.408
Thuế giá trị gia tăng	114.901	224.597	(212.849)	126.649
Các loại thuế khác	1.078	6.781	(6.211)	1.648
TỔNG CỘNG	300.687	408.864	(455.811)	253.740

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Ngắn hạn		
Trích trước cho các tài sản, bất động sản đầu tư đã đi vào hoạt động và giá vốn trích trước cho các bất động sản đã bán giao	1.066.687	1.255.383
Lãi trái phiếu và lãi vay phải trả	563.612	3.177.454
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới và các chi phí bán hàng khác liên quan đến các bất động sản	433.191	404.669
Chi phí xây dựng trích trước	234.465	312.711
Các khoản chi phí phải trả khác	1.228.071	612.719
TỔNG CỘNG	3.526.026	5.762.936
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên khác</i>	<i>3.526.026</i>	<i>3.059.053</i>
<i>Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	<i>-</i>	<i>2.703.883</i>
Dài hạn		
Lãi vay phải trả	6.298.482	4.220.440
TỔNG CỘNG	6.298.482	4.220.440
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phải trả dài hạn cho các bên khác</i>	<i>521.514</i>	<i>370.071</i>
<i>Chi phí phải trả dài hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	<i>5.776.968</i>	<i>3.850.369</i>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Ngắn hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý bất động sản	426.877	439.863
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê	10.286	8.122
TỔNG CỘNG	437.163	447.985
Dài hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý bất động sản	1.135.445	1.286.692
TỔNG CỘNG	1.135.445	1.286.692

22. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Nhận thanh toán với mục đích chuyển nhượng khoản đầu tư (i)	18.905.076	2.313.818
Nhận đặt cọc theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (ii)	4.930.524	4.960.322
Tiền nhận từ khách hàng theo các hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận có liên quan khác	1.638.652	1.882.276
Kinh phí bảo trì cho các căn hộ (iii)	501.137	563.759
Các khoản thu hộ phải trả	149.666	123.050
Nhận đặt cọc từ đại lý môi giới và khách thuê mặt bằng	146.688	181.101
Các khoản phải trả khác	300.396	91.500
TỔNG CỘNG	26.572.139	10.115.826
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả khác cho các bên khác</i>	<i>3.346.904</i>	<i>3.383.802</i>
<i>Phải trả khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	<i>23.225.235</i>	<i>6.732.024</i>

- (i) Đây là các khoản thanh toán từ một công ty con và một đối tác doanh nghiệp cho mục đích chuyển nhượng một số khoản đầu tư của Công ty.
- (ii) Đây là các khoản đặt cọc từ một số công ty trong cùng Tập đoàn cho Công ty theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh cho mục đích hợp tác vận hành và chuyển nhượng các cấu phần trung tâm thương mại, khách sạn và trường học thuộc các dự án của Công ty.
- (iii) Đây là các khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ của các dự án bất động sản của Công ty và sẽ được chuyển về cho các Ban Quản trị Tòa nhà. Công ty 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. VAY

	Ngày 31 tháng 12 năm 2019		Số phát sinh trong kỳ		Ngày 30 tháng 6 năm 2020		Đơn vị tính: triệu VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
Vay ngắn hạn							
Vay ngắn hạn ngân hàng (Thuyết minh số 23.1)	194.815	194.815	2.127.655	(303.020)	2.019.450	2.019.450	
Vay từ các đối tác (Thuyết minh số 23.2)	580.000	580.000	-	-	580.000	580.000	
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 23.3)	10.432.342	10.432.342	53.350	-	10.485.692	10.485.692	
	11.207.157	11.207.157	2.181.005	(303.020)	13.085.142	13.085.142	
Vay dài hạn							
Vay từ các đối tác (Thuyết minh số 23.2)	3.390.000	3.390.000	-	(24.000)	3.366.000	3.366.000	
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 23.3)	2.776.927	2.776.927	11.790.300	(800.000)	13.767.227	13.767.227	
Vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	36.708.700	36.708.700	22.997.000	(35.712.500)	23.993.200	23.993.200	
	42.875.627	42.875.627	34.787.300	(36.536.500)	41.126.427	41.126.427	
	54.082.784	54.082.784	36.968.305	(36.839.520)	54.211.569	54.211.569	

23.1 Vay ngắn hạn ngân hàng

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

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2020		Kỳ hạn trả gốc (triệu VND)	Tài sản đảm bảo
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Kỳ hạn trả gốc		
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	908.000	Từ tháng 1 năm 2021 đến tháng 3 năm 2021	(i), (ii)	
Ngân hàng TMCP Quân đội	700.000	Tháng 12 năm 2020	(ii)	
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh vượng	411.450	Từ tháng 2 năm 2021 đến tháng 3 năm 2021	(ii)	
TỔNG CỘNG	2.019.450			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. VAY (tiếp theo)

23.1 Vay ngắn hạn ngân hàng (tiếp theo)

- (i) Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản gắn liền trên đất, máy móc thiết bị của một số dự án bệnh viện.
- (ii) Các khoản vay này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu của một số công ty trong Tập đoàn.

Chi tiết lãi suất các khoản vay tại ngày 30 tháng 6 năm 2020 như sau:

<i>Khoản vay</i>	<i>Loại tiền</i>	<i>Lãi suất</i>
Khoản vay có tài sản đảm bảo	VND	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ từ 6,8%/năm đến 9,31%/năm

23.2 Vay từ các đối tác

Chi tiết khoản đi vay từ các đối tác:

- ▶ Khoản đi vay ngắn hạn từ một đối tác với tổng giá trị 580 tỷ VND, chịu lãi suất 9%/năm, gốc và lãi đáo hạn vào tháng 10 năm 2020. 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 3.366 tỷ VND, chịu lãi suất 9%/năm, toàn bộ gốc và lãi đáo hạn vào tháng 7 năm 2021. Các khoản vay này không có tài sản đảm bảo.

23.3 Trái phiếu phát hành

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Trái phiếu dài hạn phát hành	24.252.919	13.209.269
Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	<i>(10.485.692)</i>	<i>(10.432.342)</i>
TỔNG CỘNG	<u>13.767.227</u>	<u>2.776.927</u>

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. VAY (tiếp theo)

23.3 Trái phiếu phát hành (tiếp theo)

Đơn vị tư vấn phát hành	Ngày 30 tháng 6 năm 2020 (triệu VND)	Đáo hạn	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	11.778.060	Tháng 11 năm 2021 và tháng 5 năm 2023	Lãi suất 9% đến 10%/năm áp dụng cho 4 kỳ tính lãi đầu tiên. Lãi suất các kỳ tiếp theo là lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng đồng Việt Nam (+) biên độ 3,25%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(i)
	5.492.192	Tháng 10 năm 2020	Lãi suất 9,2%/năm áp dụng cho hai kỳ tính lãi đầu tiên. Lãi suất kỳ tiếp theo là lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng VND (+) biên độ 3,25%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 6 tháng/lần.	(ii)
	4.993.500	Tháng 9 năm 2020	Lãi suất 10%/năm áp dụng cho hai kỳ tính lãi đầu tiên. Lãi suất kỳ tiếp theo là lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng VND (+) biên độ 4%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 6 tháng/lần.	Không có
	1.989.167	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 VND (+) biên độ 4,25%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 6 tháng/lần.	Không có

TỔNG CỘNG 24.252.919

Trong đó:

Trái phiếu dài hạn 13.767.227
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (10.485.692)

(i) Tài sản đảm bảo cho khoản trái phiếu này bao gồm một phần dự án thương mại dịch vụ, một dự án bất động sản nghỉ dưỡng và một số cổ phiếu niêm yết của một số công ty trong Tập đoàn.

(ii) Tài sản đảm bảo cho khoản trái phiếu này bao gồm một dự án công viên văn hóa và du lịch sinh thái tại Miền Trung.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

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

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

25.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần đã phát hành	Cổ phiếu quỹ	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: triệu VND
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019					
Vào ngày 1 tháng 1 năm 2019	33.495.139	-	-	6.054.588	39.549.727
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	2.324.778	2.324.778
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	33.495.139	-	-	8.379.366	41.874.505
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020					
Vào ngày 1 tháng 1 năm 2020	33.495.139	(5.549.929)	-	11.860.504	39.805.714
- Trích quỹ khác	-	-	10.000	(10.000)	-
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	808.886	808.886
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	33.495.139	(5.549.929)	10.000	12.659.390	40.614.600

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

25.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu kỳ	33.495.139	33.495.139
Số cuối kỳ	33.495.139	33.495.139

25.3 Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi

	Đơn vị tính: Cổ phiếu	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	3.349.513.918	3.349.513.918
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	3.349.513.918	3.349.513.918
Cổ phiếu phổ thông	3.349.513.918	3.349.513.918
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	60.000.000	60.000.000
Cổ phiếu phổ thông	60.000.000	60.000.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	3.289.513.918	3.289.513.918
Cổ phiếu phổ thông	3.289.513.918	3.289.513.918
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 10.000 VND/cổ phiếu).

25.4 Cổ tức

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
Cổ tức đã công bố và đã trả trong kỳ	-	-
Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán và chưa được ghi nhận là nợ phải trả vào ngày 30 tháng 6		
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông		
Cổ tức trong năm 2020 bằng tiền: VND 0/cổ phiếu (2019: VND 1.000/cổ phiếu)	-	3.349.514

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. DOANH THU

26.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Tổng doanh thu	8.147.285	8.978.970
Trong đó:		
<i>Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản</i>	5.230.941	6.686.540
<i>Doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý, tư vấn bán hàng, phát triển dự án và dịch vụ môi giới</i>	1.483.444	467.656
<i>Doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan</i>	730.214	708.293
<i>Doanh thu từ cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công</i>	305.106	596.333
<i>Doanh thu cho thuê và cung cấp các dịch vụ liên quan</i>	225.547	376.407
<i>Doanh thu khác</i>	172.033	143.741
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	8.147.285	8.978.970
Trong đó:		
<i>Doanh thu đối với các bên khác</i>	6.325.460	7.803.794
<i>Doanh thu đối với các bên liên quan</i>	1.821.825	1.175.176

26.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Cổ tức được chia	924.755	1.000.000
Thu nhập từ hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (i)	440.969	2.709.560
Lãi tiền gửi, đặt cọc và cho vay	72.407	935.794
Thu nhập tài chính khác	-	1.512.441
TỔNG CỘNG	1.438.131	6.157.795

- (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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. DOANH THU (tiếp theo)

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Thu nhập từ cho thuê bất động sản đầu tư	101.680	160.843
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ	(36.170)	(60.079)

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	2.992.328	6.156.782
Giá vốn dịch vụ quản lý, tư vấn bán hàng, phát triển dự án và dịch vụ môi giới	722.385	367.279
Giá vốn dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	700.394	600.878
Giá vốn hoạt động tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công	268.998	460.957
Giá vốn từ việc cho thuê và các chi phí liên quan	218.251	350.627
Giá vốn khác	203.182	84.691
TỔNG CỘNG	<u>5.105.538</u>	<u>8.021.214</u>

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	2.606.631	3.698.285
Chi phí tài chính khác	50	150.958
TỔNG CỘNG	<u>2.606.681</u>	<u>3.849.243</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
Chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên	38.319	74.729
Chi phí hoa hồng môi giới	15.349	221.129
Chi phí thuê mặt bằng kinh doanh	13.974	27.073
Chi phí bán hàng khác	16.927	14.319
TỔNG CỘNG	84.569	337.250
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	91.341	63.522
Chi phí nhân viên quản lý	41.336	12.976
Chi phí khấu hao tài sản cố định	8.774	4.222
Hoàn nhập dự phòng và các chi phí quản lý doanh nghiệp khác	(150.660)	395.230
TỔNG CỘNG	(9.209)	475.950

30. CHI PHÍ KHÁC

Đơn vị tính: triệu VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
Các khoản phạt	918.356	-
Chi phí khác	9.923	42.163
TỔNG CỘNG	928.279	42.163

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.918.381	1.584.611
Chi phí phát triển bất động sản để bán	1.460.090	1.522.995
Chi phí nhân công	895.587	785.574
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định	74.144	50.960
Chi phí khác	108.395	435.053
TỔNG CỘNG	4.456.597	4.379.193

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

32.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	84.408	-
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	5.681	118.582
TỔNG CỘNG	90.089	118.582

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>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	898.975	2.443.360
Thuế TNDN tính theo thuế suất của Công ty	179.795	488.672
<i>Các khoản điều chỉnh tăng chi phí thuế TNDN:</i>		
Lỗ từ các hoạt động kinh doanh khác không được bù trừ với hoạt động bất động sản	38.517	-
Chi phí không được khấu trừ	138.621	185.506
<i>Các khoản điều chỉnh giảm chi phí thuế TNDN:</i>		
Cổ tức và lợi nhuận sau thuế được chia theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	(240.477)	(555.596)
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN do ghi nhận thừa trong những năm trước	(26.367)	-
Chi phí thuế TNDN	90.089	118.582

32.2 Thuế TNDN hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

32.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>			
	<i>Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	6.380	8.419	(2.039)	(98.613)
Chi phí trích trước và doanh thu chưa thực hiện	30.159	33.801	(3.642)	(20.043)
Chênh lệch từ chi phí bán hàng chưa được khấu trừ	1.381	1.381	-	74
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại thuần	37.920	43.601		
Chi phí thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ			(5.681)	(118.582)

32.4 Lỗi chuyển sang từ năm trước

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 193 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 0 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ lũy kế còn lại do không thể dự tính được lợi nhuận chịu thuế trong tương lai tại thời điểm này.

311
CỔ
T
VST
VIỆ
CHI
H/
XII

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	Đơn vị tính: triệu VND
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác kinh doanh phải thu Phí dịch vụ quản lý phải trả Chuyển tiền cho mục đích đầu tư, hợp tác phát triển dự án, mua dự án và chuyển nhượng cổ phần Chuyển tiền cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh	400.060 326.592 -	1.661.600 243.887 7.265.387
Công ty Hoàng Gia	Công ty con	Lãi vay phải trả Phí dịch vụ phải thu	90.639 66.605	87.957 -
Công ty TNHH Xalivico ("Công ty Xalivico")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận gốc vay	-	184.000
Công ty Metropolis Hà Nội	Công ty con	Nhận gốc vay Trả gốc vay Lãi vay phải trả Phải thu từ dịch vụ quản lý, tư vấn bán hàng và phát triển dự án	830.000 (164.000) 15.058 250.015	765.000 (480.000) 78.440 -
Công ty Căn Giò	Công ty con	Nhận gốc vay Trả gốc vay Lãi vay phải trả Nhận đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	150.000 (23.178.000) 878.731 13.754.800	1.008.000 (3.510.000) 1.033.515 -
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 và đầu tư kinh doanh phải thu Nhận gốc vay Trả gốc vay	40.909 -	1.047.955 250.000 (173.000)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	Đơn vị tính: triệu VND
Công ty Thiên Niên Kỳ	Công ty con	Phải thu từ dịch vụ quản lý, tư vấn bán hàng và phát triển dự án	16.620	537.289
		Cho vay phải thu	-	260.000
		Nhận gốc vay	-	221.000
		Trả gốc vay	-	(1.056.000)
		Cổ tức phải thu	-	1.000.000
Công ty Sinh Thái	Công ty con	Cổ tức phải thu	444.755	-
Công ty ĐTDH Berjaya	Công ty con	Nhận gốc vay	247.000	6.000
		Trả gốc vay	(28.000)	(44.100)
		Lãi vay phải trả	46.614	24.138
Công ty TTTC Berjaya	Công ty con	Nhận gốc vay	50.000	-
		Trả gốc vay	-	(23.000)
		Lãi vay phải trả	10.041	89.329
Công ty Đô thị Gia Lâm	Công ty con	Nhận gốc vay	21.720.000	21.222.133
		Trả gốc vay	(12.171.000)	-
		Lãi vay phải trả	473.299	1.329.650
		Phải thu từ dịch vụ quản lý, tư vấn bán hàng và phát triển dự án	761.956	168.084
		Phải thu từ dịch vụ tư vấn quản lý, tổng thầu xây dựng	100.882	77.332
		Phải thu từ hoa hồng môi giới	249.392	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i> <i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Công ty TNHH MTV Vinschool ("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	48.637	-
Công ty Cổ phần Vincom Retail ("Công ty Vincom Retail")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác đầu tư Tài sản hợp tác đầu tư	170.202 45.055	274.315 142.051
Công ty TNHH Sản xuất và Kinh doanh Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay phải thu	-	1.100.000
Công ty Cổ phần Vinpearl ("Công ty Vinpearl")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc cho mục đích hợp tác phát triển dự án Trả gốc vay Nhận góp vốn hợp tác và đầu tư kinh doanh Cho vay phải thu Lãi vay phải trả	300.000 - - - -	- (1.745.000) 2.153.763 200.000 6.476
Công ty Đầu tư Việt Nam	Công ty con	Phải thu từ dịch vụ quản lý, tư vấn bán hàng và phát triển dự án	1.255	171.156
Công ty Thái Sơn	Công ty con	Chuyển tiền cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh Phải thu từ dịch vụ quản lý, tư vấn bán hàng và phát triển dự án Chi hộ phải thu Phải thu từ dịch vụ tư vấn quản lý, tổng thầu xây dựng Chuyển nhượng cổ phần phải thu	7.317.282 131.999 127.840 78.648 -	- - - - 2.008.690

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: triệu VND
Công ty Thành phố Xanh	Công ty con	Chuyển tiền cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 8.417.299
Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và dịch vụ Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	2.509.200
		Cổ tức phải thu	480.000
		Phải thu từ dịch vụ quản lý, tư vấn bán hàng và phát triển dự án	80.855
Công ty KCN Vinhomes	Công ty con	Chi phí mua hàng hóa phải trả	1.938.000
Công ty S-Vin	Công ty con	Góp vốn	3.024.300
		Góp vốn	1.012.000

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

Số dư các khoản phải thu, phải trả (ngoại trừ các khoản vay, cho vay và và đặt cọc cho mục đích nhận chuyển nhượng cổ phần) tại ngày 30 tháng 6 năm 2020 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2020, Công ty chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty (ngày 31 tháng 12 năm 2019: Không). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2020 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 như sau:

			<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6.1)</i>				
Công ty Thái Sơn	Công ty con	Chuyển nhượng cổ phần phải thu	13.757.156	13.757.156
		Phải thu từ hoa hồng môi giới	55.610	-
		Phải thu từ dịch vụ tư vấn quản lý, tổng thầu xây dựng	36.031	20.517
		Phải thu từ dịch vụ quản lý và tư vấn bán hàng	-	619.699
Công ty Đô Thị Gia Lâm	Công ty con	Phải thu từ dịch vụ quản lý, tư vấn bán hàng và phát triển dự án	838.074	1.612.855
		Phải thu từ dịch vụ tư vấn quản lý, tổng thầu xây dựng	68.799	80.516
		Phải thu từ phí hoa hồng môi giới	46.080	-
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu từ dịch vụ tư vấn quản lý, tổng thầu xây dựng	169.619	153.576
		Phải thu từ dịch vụ quản lý bất động sản	13.397	-
		Phải thu từ phí hoa hồng môi giới	9.847	-
Công ty Metropolis Hà Nội	Công ty con	Phải thu từ dịch vụ quản lý, tư vấn bán hàng và phát triển dự án	158.960	-
		Phải thu từ phí hoa hồng môi giới	8.834	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác	525.682	1.252.817
			15.688.089	17.497.136
<i>Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 6.2)</i>				
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Trả trước khác cho người bán	1.223	11.385
			1.223	11.385

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2020 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 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>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)				
Công ty Thành phố Xanh	Công ty con	Cổ tức phải thu Góp vốn hợp tác đầu tư và kinh doanh (*) Phải thu do chi hộ	480.000 8.417.299 50.249	1.231.488 - -
Công ty Thái Sơn	Công ty con	Góp vốn hợp tác đầu tư và kinh doanh (*) Phải thu do chi hộ	7.317.282 130.583	- -
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 và tiền khách hàng thanh toán theo tiến độ	3.400.230 1.406.912 107.974	3.400.230 1.006.857 100.972
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Tài sản 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	2.219.550 - 67.069	2.174.495 15.384 -
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Tài sản hợp tác đầu tư và kinh doanh Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	2.125.712 -	2.146.302 14.923
Công ty Công viên Trung tâm	Công ty trong cùng Tập đoàn	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	490.000 1.651.077	490.000 1.610.168
Công ty Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Tài sản hợp tác đầu tư và kinh doanh	647.499	660.177
Công ty Đô thị Gia Lâm	Công ty con	Phải thu do chi hộ	145.217	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác	29.755	29.361
			28.686.408	12.880.357

(*) 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2020 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 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>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Tài sản ngắn hạn khác (Thuyết minh số 12) (*)				
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc cho mục đích đầu tư và phát triển dự án	300.000	-
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích đầu tư, mua cổ phần và phát triển dự án	199.700	203.200
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc cho mục đích đầu tư và mua cổ phần	70.258	70.258
Công ty Hoàng Gia	Công ty con	Đặt cọc cho mục đích đầu tư và mua cổ phần	31.800	31.800
			601.758	305.258

(*) Trong đó, các khoản đặt cọc với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, một công ty con và các công ty trong cùng Tập đoàn với tổng giá trị là 570,3 tỷ VND không có tài sản đảm bảo.

Tài sản dài hạn khác (Thuyết minh số 12)

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích đầu tư	-	1.000.000
			-	1.000.000

Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 18.1)

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phí dịch vụ phải trả	433.979	348.674
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ phải trả	31.750	5.373
Công ty Thái Sơn	Công ty con	Chuyển nhượng cổ phần phải trả	-	36.000
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải trả khác	26.362	27.610
			492.091	417.657

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2020 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 như sau: (tiếp theo)

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh số 18.2)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Trả trước cho hoạt động xây dựng	33.001	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Trả trước khác cho người bán	-	7.895
			33.001	7.895
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 20)				
Công ty Đô Thị Gia Lâm	Công ty con	Lãi vay phải trả	-	2.703.883
			-	2.703.883

TÍNH CHẾ

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2020 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 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>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Chi phí phải trả dài hạn (Thuyết minh số 20)				
Công ty Cần Giờ	Công ty con	Lãi vay phải trả	3.628.474	2.749.742
Công ty Đô Thị Gia Lâm	Công ty con	Lãi vay phải trả	1.091.487	59.839
Công ty Hoàng Gia	Công ty con	Lãi vay phải trả	324.111	233.472
Công ty TTTC Berjaya	Công ty con	Lãi vay phải trả	255.397	245.356
Công ty Cổ phần Bất động sản Xavinco ("Công ty Xavinco")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	168.223	151.473
Công ty Xalivico	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	86.208	67.341
Công ty Sinh Thái	Công ty con	Lãi vay phải trả	-	194.095
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Chi phí phải trả dài hạn khác	223.068	149.051
			5.776.968	3.850.369
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 22)				
Công ty Cần Giờ	Công ty con	Nhận đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng cổ phần	13.754.800	-
Công ty Thành Phố Xanh	Công ty con	Nhận đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng cổ phần	2.509.200	-
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác kinh doanh	2.199.807	2.199.807
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác đầu tư	2.015.517	1.845.315
Công ty TTTC Berjaya	Công ty con	Nhận đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng khoản đầu tư	1.752.818	1.752.818
Công ty Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác kinh doanh	915.200	915.200
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải trả khác	77.893	18.884
			23.225.235	6.732.024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Công ty không có các khoản cho vay bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2020 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2019.

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

Chi tiết các khoản đi vay dài hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2020:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay triệu VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
Công ty Đô thị Gia Lâm	Công ty con	18.569.000	9%	Tháng 7 năm 2021	Không có
Công ty Hoàng Gia	Công ty con	1.898.000	9%	Tháng 7 năm 2021	Không có
Công ty ĐTDH Berjaya	Công ty con	1.216.900	9%	Tháng 7 năm 2021	Không có
Công ty Metropolis Hà Nội	Công ty con	951.000	9%	Tháng 7 năm 2021	Không có
Công ty Xalivico	Công ty trong cùng Tập đoàn	419.000	10%	Tháng 7 năm 2021	(i)
Công ty Xavinco	Công ty trong cùng Tập đoàn	362.500	10%	Tháng 7 năm 2021	(i)
Công ty Tây Tăng Long	Công ty con	268.900	9%	Tháng 7 năm 2021	Không có
Công ty TTTC Berjaya	Công ty con	260.000	9%	Tháng 7 năm 2021	Không có
Công ty Cần Giờ	Công ty con	47.900	9%	Tháng 7 năm 2021	Không có
		23.993.200			

(i) Các khoản vay này có tài sản đảm bảo chi tiết theo Thuyết minh số 17.1.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Công ty không có các khoản đi vay ngắn hạn các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2019.

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 Căn Giò	Công ty con	23.075.900	9%	Tháng 7 năm 2021	Không có
Công ty Đô thị Gia Lâm	Công ty con	8.920.000	9%	Tháng 7 năm 2021	Không có
Công ty Hoàng Gia	Công ty con	2.070.000	9%	Tháng 7 năm 2021	Không có
Công ty ĐTĐH Berjaya	Công ty con	997.900	9%	Tháng 7 năm 2021	Không có
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)
Công ty Metropolis Hà Nội	Công ty con	285.000	9%	Tháng 7 năm 2021	Không có
Công ty Tây Tăng Long	Công ty con	269.900	9%	Tháng 7 năm 2021	Không có
Công ty TTTC Berjaya	Công ty con	210.000	9%	Tháng 7 năm 2021	Không có
Công ty Sinh Thái	Công ty con	75.000	9%	Tháng 7 năm 2021	Không có
		36.708.700			

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, các khoản vay này được đảm bảo bằng các cổ phiếu của một số công ty trong Tập đoàn.

33.5 Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Lương	35.439	39.598
TỔNG CỘNG	35.439	39.598

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Công ty lựa chọn các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là bộ phận báo cáo chính yếu vì rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Công ty cung cấp. Các hoạt động kinh doanh của Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Công ty cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh chiến lược cung cấp các sản phẩm và dịch vụ khác nhau và phục vụ các thị trường khác nhau, bao gồm các bộ phận kinh doanh như sau:

- ▶ Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản: bao gồm hoạt động chuyển nhượng các hạng mục xây dựng để bán tại các dự án bất động sản của Công ty cũng như các hoạt động đầu tư bất động sản khác;
- ▶ Cung cấp dịch vụ quản lý, tư vấn bán hàng, môi giới và phát triển dự án: bao gồm cung cấp dịch vụ quản lý, tư vấn bán hàng, môi giới và phát triển dự án cho các công ty con;
- ▶ Các hoạt động kinh doanh khác: bao gồm cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan, cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công, cung cấp dịch vụ cho thuê bất động sản đầu tư và các dịch vụ liên quan và các dịch vụ khác.

Ban Tổng Giám đốc cũng xác định hoạt động chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Công ty là trong lãnh thổ Việt Nam. Theo đó, Công ty không trình bày thông tin bộ phận theo khu vực địa lý.

24
T
H
V
NA
ÁP
ỘI
T

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

	Kinh doanh bất động sản	Cung cấp dịch vụ quản lý, tư vấn bán hàng, môi giới và phát triển dự án	Hoạt động khác	Đơn vị tính: triệu VND
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày				
Doanh thu				
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	5.241.481	1.483.444	1.422.360	8.147.285
Tổng doanh thu	5.241.481	1.483.444	1.422.360	8.147.285
Kết quả				
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận	3.547.236	761.059	14.608	4.322.903
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (1)				(3.423.928)
Lợi nhuận thuần trước thuế				898.975
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp				(90.089)
Lợi nhuận thuần sau thuế				808.886
Tài sản và công nợ				
Tài sản bộ phận	122.272.782	1.398.604	9.655.336	133.326.722
Tài sản không phân bổ (2)				5.136.753
Tổng tài sản				138.463.475
Công nợ bộ phận	44.409.230	-	2.774.538	47.183.768
Công nợ không phân bổ (3)				50.665.107
Tổng công nợ				97.848.875
Các thông tin bộ phận khác				
Chi phí hình thành tài sản cố định				
Tài sản cố định hữu hình	7.052	-	-	7.052
Bất động sản đầu tư	-	-	14.919	14.919
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	-	-	224.363	224.363
Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư	2.706	-	56.355	59.061

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

1. Lợi nhuận của từng bộ phận không bao gồm các khoản mục sau:

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>
Doanh thu tài chính (không bao gồm cổ tức và lợi nhuận được chia từ hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh)	72.406
Chi phí tài chính	(2.606.681)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	9.209
Thu nhập khác	29.417
Chi phí khác	(928.279)
TỔNG CỘNG	<u>(3.423.928)</u>

2. Tài sản của từng bộ phận không bao gồm các khoản mục sau vì những tài sản này được quản lý tập trung:

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>
Tiền và các khoản tương đương tiền	668.663
Trả trước cho người bán ngắn hạn	39.145
Các khoản phải thu khác	2.512.623
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	237.276
Phải thu về cho vay ngắn hạn	18.662
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(20.399)
TSCĐ vô hình	74.118
Tài sản dài hạn khác	1.032.336
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	37.920
Đầu tư tài chính dài hạn	536.409
TỔNG CỘNG	<u>5.136.753</u>

3. Nợ phải trả theo bộ phận không bao gồm các khoản mục sau vì những khoản nợ phải trả này được quản lý tập trung:

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	253.740
Chi phí lãi vay trích trước	6.862.094
Chi phí trích trước khác	1.228.072
Phải trả người bán ngắn hạn	9.238
Phải trả khác	100.394
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	13.085.142
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	29.126.427
TỔNG CỘNG	<u>50.665.107</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

	Kinh doanh bất động sản	Cung cấp dịch vụ quản lý, tư vấn bán hàng, môi giới và phát triển dự án	Hoạt động khác	Tổng cộng	Đơn vị tính: triệu VND
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày					
Doanh thu	6.686.541	467.656	1.824.773	8.978.970	
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	6.686.541	467.656	1.824.773	8.978.970	
Tổng doanh thu					
Kết quả					
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận	5.428.831	100.377	313.301	5.842.509	
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (1)				(3.399.149)	
Lợi nhuận thuần trước thuế				2.443.360	
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp				(118.582)	
Lợi nhuận thuần sau thuế				2.324.778	
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	135.306.153	473.026	6.706.368	142.485.547	
Tài sản không phân bổ (2)				7.334.448	
Tổng tài sản				149.819.995	
Công nợ bộ phận	12.391.812	-	2.478.232	14.870.044	
Công nợ không phân bổ (3)				93.075.447	
Tổng công nợ				107.945.491	
Các thông tin bộ phận khác					
Chi phí hình thành tài sản cố định	10.902	-	-	10.902	
Tài sản cố định hữu hình	-	-	-	-	
Bất động sản đầu tư	-	-	96.259	96.259	
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang					
Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư	1.621	-	49.338	50.959	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

1. Lợi nhuận của từng bộ phận không bao gồm các khoản mục sau:

Đơn vị tính: triệu VND

Doanh thu tài chính (không bao gồm cổ tức và lợi nhuận được chia từ hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh)	935.792
Chi phí tài chính	(3.849.243)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	(475.950)
Thu nhập khác	32.415
Chi phí khác	(42.163)
TỔNG CỘNG	(3.399.149)

2. Tài sản của từng bộ phận không bao gồm các khoản mục sau vì những tài sản này được quản lý tập trung:

Đơn vị tính: triệu VND

Tiền và các khoản tương đương tiền	1.625.901
Các khoản phải thu khác	2.274.191
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	388.524
Phải thu về cho vay ngắn hạn	21.324
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(20.401)
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	188.402
TSCĐ vô hình	42.060
Tài sản dài hạn khác	1.032.337
Phải thu về cho vay dài hạn	1.363.000
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	62.701
Đầu tư tài chính dài hạn	356.409
TỔNG CỘNG	7.334.448

3. Nợ phải trả theo bộ phận không bao gồm các khoản mục sau vì những khoản nợ phải trả này được quản lý tập trung:

Đơn vị tính: triệu VND

Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	8.962
Chi phí lãi vay trích trước	5.494.583
Chi phí trích trước khác	563.472
Phải trả khác	254.701
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	27.160.700
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	59.593.029
TỔNG CỘNG	93.075.447

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

35. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Cam kết thuê hoạt động

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

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Đến 1 năm	75.772	81.168
Trên 1 đến 5 năm	135.311	119.553
Trên 5 năm	775.542	530.859
TỔNG CỘNG	986.625	731.580

Cam kết cho thuê hoạt động

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

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Đến 1 năm	158.908	151.992
Trên 1 đến 5 năm	340.956	176.341
Trên 5 năm	1.690.085	22.818
TỔNG CỘNG	2.189.949	351.151

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

Công ty đã ký kết một số hợp đồng liên quan đến việc triển khai các dự án bất động sản. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 30 tháng 6 năm 2020 ước tính là 572 tỷ VND (tại 31 tháng 12 năm 2019 là: 1.059 tỷ VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

35. 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)

Trong tháng 5 năm 2018, Công ty đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng vốn với một đối tác để mua lại 31% vốn điều lệ của Công ty TTTC Berjaya. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020, khoản cam kết còn lại mà Công ty phải chi trả theo hợp đồng này là 490,1 tỷ VND (tại 31 tháng 12 năm 2019 là: 490,1 tỷ VND)

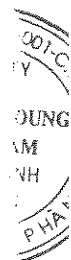
Cam kết theo hợp đồng hỗ trợ lãi suất cho khách mua căn hộ, biệt thự tại một số dự án bất động sản

Công ty 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 Symphony, Dự án Vinhomes Marina và một số ngân hàng cho các khách mua căn hộ này. Theo các thỏa thuận này, Công ty sẽ hỗ trợ chi trả một phần lãi suất theo các hợp đồng tín dụng giữa khách hàng và ngân hàng trong thời hạn quy định bởi thỏa thuận.

36. THÔNG TIN BỔ SUNG VỀ BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Đơn vị tính: triệu VND


	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Số tiền đi vay thực thu trong kỳ:		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	16.550.240	24.711.388
Tiền thu từ phát hành trái phiếu thường	11.767.895	607.000
Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ:		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(27.466.420)	(13.203.394)
Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	(800.000)	-




THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

37. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ


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




Phạm Thị Lan
Người lập



Nguyễn Hữu Thanh
Kế toán trưởng



Phạm Thiều Hoa
Tổng Giám đốc



Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2020