

Công ty Cổ phần Vinhomes

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Quý III năm 2020

Công ty Cổ phần Vinhomes

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	4 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	8 - 9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	10 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	13 - 54

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 Doanh nghiệp số 0103022741 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 6 tháng 3 năm 2008. Công ty sau đó 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 đặt 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 Thiếu Hoa	Thành viên	bổ nhiệm ngày 8 tháng 7 năm 2020
Ông Ashish Jaiprakash Shastry	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	
Bà Nguyễn Thu Hằng	Phó Tổng Giám đốc thường trực	bổ nhiệm ngày 21 tháng 10 năm 2020
Bà Mai Thu Thủy	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 21 tháng 10 năm 2020

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty 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.

Công ty Cổ phần Vinhomes

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vinhomes (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con vào ngày 30 tháng 9 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Phạm Thiệu Hoa
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 10 năm 2020

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
ngày 30 tháng 9 năm 2020

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		141.229.902	139.555.054
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	13.547.878	13.332.299
111	1. Tiền		4.779.171	2.788.220
112	2. Các khoản tương đương tiền		8.768.707	10.544.079
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	6	2.449.214	360.611
121	1. Chứng khoán kinh doanh	6.1	1.065.202	-
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.2	1.384.012	360.611
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		46.862.595	47.467.976
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	15.121.170	8.811.344
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	7.413.985	8.802.736
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	11.639.762	16.507.454
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	12.807.432	13.465.638
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(119.754)	(119.196)
140	IV. Hàng tồn kho	10	49.008.127	60.296.848
141	1. Hàng tồn kho		49.022.653	60.306.616
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(14.526)	(9.768)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		29.362.088	18.097.320
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	4.569.828	2.089.245
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	20	396.225	673.229
153	3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	20	6.774	41.933
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	12	24.389.261	15.292.913

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 9 năm 2020

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		79.279.237	57.685.974
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		7.141.041	8.114.996
215	1. Phải thu từ cho vay dài hạn	8	5.837.650	7.863.900
216	2. Phải thu dài hạn khác		1.303.391	251.096
220	II. Tài sản cố định		2.833.322	690.347
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	2.760.048	624.738
222	Nguyên giá		2.952.829	678.311
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(192.781)	(53.573)
227	2. Tài sản cố định vô hình		73.274	65.609
228	Nguyên giá		141.818	108.952
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(68.544)	(43.343)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	7.214.172	6.626.630
231	1. Nguyên giá		7.680.207	6.959.536
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(466.035)	(332.906)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	16	32.727.588	28.212.527
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		32.727.588	28.212.527
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	17	6.399.338	773.312
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	17.1	2.590.711	-
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17.2	3.652.414	558.632
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	17	(108.747)	-
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	17	264.960	214.680
260	VI. Tài sản dài hạn khác		22.963.776	13.268.162
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	1.395.426	2.511.706
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		758.288	330.794
268	3. Tài sản dài hạn khác	12	19.878.108	9.471.481
269	4. Lợi thế thương mại	18	931.954	954.181
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		220.509.139	197.241.028

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 9 năm 2020

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		141.731.332	132.525.985
310	I. Nợ ngắn hạn		118.476.910	121.556.854
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19.1	10.392.431	6.078.324
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19.2	34.401.835	40.245.699
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	4.676.036	2.095.296
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	10.812.204	7.839.911
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	22	557.831	465.696
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	23	45.701.175	46.669.574
320	7. Vay ngắn hạn	24	11.935.398	18.162.354
330	II. Nợ dài hạn		23.254.422	10.969.131
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	21	1.448.540	588.885
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	22	1.500.869	1.534.550
337	3. Phải trả dài hạn khác	23	64.019	90.376
338	4. Vay dài hạn	24	19.874.488	8.343.025
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		205.895	270.303
342	6. Dự phòng phải trả dài hạn	25	160.611	141.992

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 9 năm 2020

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		78.777.807	64.715.043
410	I. Vốn chủ sở hữu	26	78.777.807	64.715.043
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành	26.1	33.495.139	33.495.139
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		33.495.139	33.495.139
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	26.1	295.000	295.000
415	3. Cổ phiếu quỹ	26.1	(5.549.929)	(5.549.929)
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	26.1	1.826.269	1.816.269
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		44.835.648	26.039.678
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế		27.964.411	4.277.445
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		16.871.237	21.762.233
429	6. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	26.1	3.875.680	8.618.886
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		220.509.139	197.241.028



Hoàng Minh Thái
Người lập



Lê Tiên Công
Kế toán trưởng




Phạm Thiệu Hoà
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 10 năm 2020

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Quý III 2020

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý III năm 2020	Quý III năm 2019	Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020	Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019
01	1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	26.482.588	10.906.063	49.378.294	37.641.838
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	27.1	-	-	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	26.482.588	10.906.063	49.378.294	37.641.838
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	28	(17.367.779)	(4.140.442)	(30.889.850)	(20.300.248)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		9.114.809	6.765.621	18.488.444	17.341.590
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27.2	1.119.267	2.339.859	10.542.674	7.657.761
22	7. Chi phí tài chính	29	(1.204.365)	(787.382)	(2.512.026)	(1.953.482)
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu</i>		<i>(1.088.425)</i>	<i>(716.784)</i>	<i>(2.392.057)</i>	<i>(1.721.881)</i>
24	8. Phần lãi/(lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết		-	-	-	-
25	9. Chi phí bán hàng	30	(1.126.436)	(364.089)	(1.925.452)	(919.999)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	(450.101)	(280.780)	(1.534.504)	(1.095.228)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		7.453.174	7.673.229	23.059.136	21.030.642
31	12. Thu nhập khác		63.454	27.850	128.287	112.170
32	13. Chi phí khác		(14.150)	(75.415)	(988.353)	(129.866)
40	14. Lợi nhuận/(Lỗ) khác		49.304	(47.565)	(860.066)	(17.696)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý III 2020

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý III năm 2020	Quý III năm 2019	Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020	Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		7.502.478	7.625.664	22.199.070	21.012.946
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31	(1.964.621)	(1.185.223)	(5.483.392)	(3.972.296)
52	17. Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN hoãn lại	31	608.401	(298.810)	491.901	307.044
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		6.146.258	6.141.631	17.207.579	17.347.694
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		6.058.321	5.470.442	16.336.900	15.323.409
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		87.937	671.189	870.679	2.024.285

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý III năm 2020	Quý III năm 2019	Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020	Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	34	1.842	1.633	4.966	4.575

Hoàng Minh Thái
 Người lập

Lê Tiên Công
 Kế toán trưởng

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 10 năm 2020



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Quý III 2020

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020	Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		22.199.070	21.012.946
02	<i>Điều chỉnh kế toán cho các khoản:</i> Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư, hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)		336.922	258.846
03	Các khoản trích lập/(hoàn nhập) dự phòng		132.685	(213.764)
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		-	(521)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(10.543.511)	(3.328.497)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu		2.392.057	1.721.881
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		14.517.223	19.450.891
09	(Tăng)/Giảm các khoản phải thu		(180.932)	20.015.627
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho		6.352.806	(12.760.306)
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		3.787.971	(3.342.211)
12	Tăng chi phí trả trước		(2.416.232)	(2.196.908)
14	Tiền lãi vay đã trả		(1.971.803)	(1.708.573)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	21	(4.342.311)	(8.507.508)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		15.746.722	10.951.012

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý III 2020

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020	Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(1.906.444)	(3.202.085)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		182.021	-
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(7.037.630)	(5.460.614)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		13.473.312	28.910.209
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(34.178.444)	(34.545.324)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý năm giữ)		8.849.693	14.208.916
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		1.095.283	926.591
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động đầu tư		(19.522.209)	837.693
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		22.000	-
32	Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu đã phát hành		(842.980)	-
33	Tiền thu từ đi vay		15.910.765	6.782.254
34	Tiền trả nợ gốc vay		(10.940.984)	(9.396.794)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(157.735)	(3.651.447)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính		3.991.066	(6.265.987)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý III 2020

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020	Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		215.579	5.522.719
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		13.332.299	3.515.372
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	13.547.878	9.038.092



Hoàng Minh Thái
 Người lập



Lê Tiến Công
 Kế toán trưởng




Phạm Thiều Hoa
 Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 10 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 ngày 6 tháng 3 năm 2008. Công ty sau đó 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 đặt 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 và các công ty con bắt đầu từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ bản cho đến thời điểm hoàn thiện. Do vậy, chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty và các công ty con là trong vòng từ 12 tháng đến 36 tháng.

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2020 là 8.560 (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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III 2020

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2020, Công ty có 22 công ty con (tại 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:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính
1	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm ("Công ty Đô thị Gia Lâm") (i)	99,39	98,55	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, Kiêu Kỵ, Xã Đa Tốn, Huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội
2	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái ("Công ty Sinh Thái") (i)	99,18	99,15	Số 191, Phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội
3	Công ty Cổ phần kinh doanh và phát triển Sinh Thái ("Công ty Kinh doanh Sinh Thái") (i)	99,18	99,15	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
4	Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam ("Công ty Đầu tư Việt Nam") (i)	69,50	68,91	Số 191, Phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội
5	Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ ("Công ty Cần Giờ") (i)	99,89	98,89	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh
6	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
7	Công ty TNHH Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya Việt Nam ("Công ty ĐTDH Berjaya") (i)	97,90	97,80	Tầng 20A, Tòa nhà Đồng Khởi Vincom Center, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh
8	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia ("Công ty Hoàng Gia")	96,85	96,85	Số 72A, Đường Nguyễn Trãi, Phường Thượng Đình, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội
9	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Làng Văn ("Công ty Làng Văn") (i)	99,00	98,76	Số 7, Đường Trường Sa, Phường Hòa Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng
10	Công ty TNHH Metropolis Hà Nội ("Công ty Metropolis Hà Nội")	100,00	100,00	Lô đất HH, Đường Phạm Hùng, Phường Mỹ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội
11	Công ty TNHH Trung tâm Tài chính Việt Nam Berjaya ("Công ty TTTC Berjaya") (i)	67,50	67,43	Tầng 20A, Tòa nhà Đồng Khởi Vincom Center, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh
12	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn ("Công ty Thái Sơn") (i)	100,00	90,90	Số 290, Đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III 2020

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>
13	Công ty TNHH Thương mại Đầu tư và Phát triển Thiên Niên Kỷ ("Công ty Thiên Niên Kỷ")	100,00	100,00	Tầng 20A, Tòa nhà Đồng Khởi Vincom Center, Số 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh
14	Công ty Cổ phần GS Củ Chi ("Công ty GS Củ Chi") (i)	100,00	99,99	Tầng 20A, Tòa nhà Đồng Khởi Vincom Center, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh
15	Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Phú Gia ("Công ty Phú Gia") (i) (ii)	98,00	96,79	Số 63 Phố Hàng Gà, Phường Hàng Bò, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội
16	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 Đồng Khởi Vincom Center, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh
17	Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh ("Công ty Thành phố Xanh")	100,00	99,92	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
18	Công ty Cổ phần Delta ("Công ty Delta") (i)	100,00	99,91	Số 110, Đường Đặng Công Bình, ấp 6, Xã Xuân Thới Thượng, Huyện Hoắc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
19	Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Vinhomes (i)	100,00	99,96	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội
20	Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Vin Việt Nam ("Công ty S-Vin")	99,45	99,45	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
21	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
22	Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Đại An ("Công ty Đại An") (i)	99,00	98,92	Quốc lộ 5A, Thôn Đình Dù, Xã Đình Dù, Huyện Văn Lâm, Tỉnh Hưng Yên

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III 2020**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY****2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

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

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

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty và các công ty con là VND. Cho mục đích trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 9 năm 2020 này, các số liệu được làm tròn đến hàng triệu và trình bày theo đơn vị triệu đồng Việt Nam ("triệu VND").

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III 2020**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)****2.5 Cơ sở hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020.

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý III 2020

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

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

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

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

Hàng hóa xây dựng

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III 2020**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****3.3 Các khoản phải thu**

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

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

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

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

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

3.5 Thuê tài sản

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

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý III 2020

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III 2020**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****3.8 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)**

Việc chuyển từ bất động sản do 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 do chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

3.9 Chi phí đi vay

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

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

3.10 Chi phí trả trước

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

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

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

Tiền thuê đất trả trước

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III 2020**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại**

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

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

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

Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung

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

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

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

3.12 Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý III 2020

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

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

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

3.13 Các khoản đầu tư

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

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.14 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.15 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý III 2020

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

3.15 Các khoản dự phòng (tiếp theo)

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

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

3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

3.17 Cổ phiếu quỹ

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

3.18 Phân chia lợi nhuận

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

3.19 Tiền trả trước từ khách hàng mua bất động sản

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý III 2020

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

3.20 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

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

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

Doanh thu cho thuê bất động sản

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ khác

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận là doanh thu khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức và lợi nhuận được chia của Công ty và các công ty con được xác định.

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III 2020**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****3.21 Hợp đồng xây dựng**

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

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

3.22 Thuế*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

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 cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý III 2020

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

3.22 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ 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 chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

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

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

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

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

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

3.23 Lãi trên cổ phiếu

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III 2020

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

3.23 Lãi trên cổ phiếu (tiếp theo)

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

3.24 Thông tin theo bộ phận

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

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

3.25 Các bên liên quan

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

3.26 Chia tách công ty

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

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

3.27 Chi phí phát hành trái phiếu

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III 2020

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

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Tiền mặt	2.094	1.288
Tiền gửi ngân hàng	4.777.077	2.786.932
Các khoản tương đương tiền	8.768.707	10.544.079
TỔNG CỘNG	13.547.878	13.332.299

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

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

6.1 Chứng khoán kinh doanh

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Trái phiếu doanh nghiệp	1.065.202	1.065.202	-	-	-	-
TỔNG CỘNG	1.065.202	1.065.202	-	-	-	-

6.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 9 năm 2020		Ngày 31 tháng 12 năm 2019	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (i)	1.384.012	1.384.012	360.611	360.611
TỔNG CỘNG	1.384.012	1.384.012	360.611	360.611

(i) Các khoản tiền gửi ngân hàng tại ngày 30 tháng 9 năm 2020 có kỳ hạn gốc từ 3 đến 12 tháng và hưởng lãi suất từ 2%/năm đến 7,1%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III 2020

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

7.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản (i)	11.610.631	7.456.476
Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư	2.639.565	694.000
Phải thu từ cung cấp dịch vụ xây dựng và các dịch vụ liên quan	177.338	442.173
Phải thu từ cho thuê và cung cấp dịch vụ liên quan	129.606	103.360
Phải thu từ dịch vụ quản lý bất động sản và dịch vụ khác	564.030	115.335
TỔNG CỘNG	15.121.170	8.811.344
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	<i>239.362</i>	<i>2.181.597</i>
<i>Phải thu từ khách hàng khác</i>	<i>14.881.808</i>	<i>6.629.747</i>
<i>(i) Trong này bao gồm khoản phải thu từ giao dịch chuyển nhượng một phần dự án và đã thu hồi một phần sau kỳ là 4.560 tỷ đồng.</i>		

7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Trả trước cho người bán	7.411.456	8.788.192
Trả trước cho các bên liên quan	2.529	14.544
TỔNG CỘNG	7.413.985	8.802.736
Dự phòng trả trước cho người bán	(19.763)	(19.205)

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Ngắn hạn		
Các khoản cho vay các đối tác	9.349.762	15.826.130
Các khoản cho vay dài hạn đến hạn thu hồi	-	26.324
Các khoản cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	2.290.000	655.000
TỔNG CỘNG	11.639.762	16.507.454
Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi	(70.000)	(70.000)
Dài hạn		
Các khoản cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	2.055.000	7.862.900
Các khoản cho vay các đối tác	3.782.650	1.000
TỔNG CỘNG	5.837.650	7.863.900

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý III 2020

9. PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: Triệu VND

	<i>Ngày 30 tháng 9 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)	3.810.318	4.231.792
Phải thu lãi vay và lãi tiền gửi	3.106.678	2.713.198
Phải thu lợi nhuận được chia	-	2.617.025
Phải thu từ các khoản thu, chi hộ	1.783.373	2.853.941
Phải thu từ ký quỹ, đặt cọc ngắn hạn	937.802	545.372
Phải thu khác	3.169.261	504.310
TỔNG CỘNG	12.807.432	13.465.638
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên khác</i>	<i>8.102.707</i>	<i>6.765.972</i>
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	<i>4.704.725</i>	<i>6.699.666</i>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác	(29.991)	(29.991)
Dài hạn		
Phải thu từ cho thuê dài hạn	129.019	127.886
Đặt cọc thuê mặt bằng	116.248	73.357
Phải thu lãi vay và lãi tiền gửi	1.058.124	39.647
Phải thu khác	-	10.206
TỔNG CỘNG	1.303.391	251.096
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu dài hạn khác từ các bên khác</i>	<i>336.453</i>	<i>85.526</i>
<i>Phải thu dài hạn khác từ các bên liên quan</i>	<i>966.938</i>	<i>165.570</i>
(i) Đây là các khoản góp vốn theo 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 đầu tư phát triển một số dự án bất động sản theo các hợp đồng hợp tác đầu tư.		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý III 2020

10. HÀNG TỒN KHO

	<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>			
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2020</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	46.690.807	-	54.949.401	-
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành	1.005.164	(13.336)	2.612.151	(8.578)
Bất động sản mua để bán	358.925	(1.190)	578.709	(1.190)
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (ii)	584.423	-	1.845.763	-
Hàng tồn kho khác	383.334	-	320.592	-
TỔNG CỘNG	49.022.653	(14.526)	60.306.616	(9.768)

(i) Chủ yếu bao gồm chi phí xây dựng và phát triển các hạng mục căn hộ, biệt thự, văn phòng để bán.

(ii) Bao gồm các khoản chi phí phát sinh liên quan đến việc cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng cho các chủ đầu tư của các dự án.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III 2020

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Đơn vị tính: Triệu VND

	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Ngắn hạn		
Chi phí bán hàng liên quan đến các căn hộ và biệt thự chưa bàn giao	3.897.707	1.509.431
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	348.779	357.764
Chi phí bảo lãnh trả trước liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao	33.714	97.788
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	289.628	124.262
TỔNG CỘNG	4.569.828	2.089.245
Dài hạn		
Tiền thuê đất (i)	1.304.033	2.422.489
Chi phí trả trước tiền thuê biệt thự	17.574	30.446
Chi phí công cụ, dụng cụ	35.560	28.996
Chi phí trả trước dài hạn khác	38.259	29.775
TỔNG CỘNG	1.395.426	2.511.706

(i) Bao gồm chủ yếu là tiền thuê đất trả trước của dự án Vinhomes Ocean Park, Vinhomes Smart City.

12. TÀI SẢN KHÁC

Đơn vị tính: Triệu VND

	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Ngắn hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)	24.389.261	15.292.913
TỔNG CỘNG	24.389.261	15.292.913
<i>Trong đó:</i>		
Đặt cọc cho các bên khác	6.599.988	6.643.513
Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	17.789.273	8.649.400
Dài hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)	18.845.772	8.439.145
Đặt cọc cho mục đích thương mại (ii)	1.032.336	1.032.336
TỔNG CỘNG	19.878.108	9.471.481
<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 32)	18.845.772	8.439.145

(i) Đây là các khoản đặt cọc cho các đối tác, Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và một số công ty trong cùng Tập đoàn để mua cổ phần/phần vốn góp và nhận chuyển nhượng/hợp tác phát triển một số dự án bất động sản.

(ii) Khoản đặt cọc cho một đối tác với lãi suất được xác định theo lãi suất huy động tiết kiệm. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III 2020

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tài	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Số đầu kỳ	387.731	194.103	77.675	9.813	8.989	678.311
Mua mới, xây dựng cơ bản hoàn thành và phân loại lại	1.853.231	333.325	1.561	5.222	-	2.193.339
Tặng do mua công ty con	-	155.731	-	44	-	155.775
Thanh lý, nhượng bán	-	(2.218)	(72.378)	-	-	(74.596)
Số cuối kỳ	2.240.962	680.941	6.858	15.079	8.989	2.952.829
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu kỳ	16.727	8.304	18.198	4.241	6.103	53.573
Khấu hao trong kỳ	28.062	21.173	10.169	16.681	1.086	77.171
Tặng do mua công ty con	-	85.133	-	10	-	85.143
Thanh lý, nhượng bán	-	(751)	(22.355)	-	-	(23.106)
Số cuối kỳ	44.789	113.859	6.012	20.932	7.189	192.781
Giá trị còn lại:						
Số đầu kỳ	371.004	185.799	59.477	5.572	2.886	624.738
Số cuối kỳ	2.196.173	567.082	846	(5.853)	1.800	2.760.048

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III 2020

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất và nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Đơn vị tính: Triệu VND
Nguyên giá:			
Số đầu kỳ	6.201.639	757.897	6.959.536
Mua mới và xây dựng cơ bản hoàn thành	960.575	83.290	1.043.865
Tặng khác	3.951	15.075	19.026
Giảm khác	(311.094)	(31.126)	(342.220)
Số cuối kỳ	6.855.071	825.136	7.680.207
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Số đầu kỳ	238.901	94.005	332.906
Khấu hao trong kỳ	102.235	33.048	135.283
Thanh lý, nhượng bán	(2.154)	-	(2.154)
Số cuối kỳ	338.982	127.053	466.035
Giá trị còn lại:			
Số đầu kỳ	5.962.738	663.892	6.626.630
Số cuối kỳ	6.516.089	698.083	7.214.172

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý III 2019

15. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong kỳ, Công ty và các công ty con đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị là 92,7 tỷ VND. Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay trực tiếp nhằm đầu tư xây dựng các dự án. Các khoản đi vay được vốn hóa có lãi suất từ 8,95% đến 10,13%/năm.

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒI DANG

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

Chi tiết các công trình xây dựng cơ bản dở dang có số dư lớn như sau:

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Dự án Vinhomes Long Beach Cần Giờ	12.481.883	12.453.085
Dự án Khu đô thị Hóc Môn	4.102.523	4.092.295

17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>			
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2020</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Đầu tư góp vốn vào công ty liên kết (Thuyết minh số 17.1)	2.590.711	-	-	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 17.2)	3.652.414	(108.747)	558.632	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	264.960	-	214.680	-
TỔNG CỘNG	6.508.085	(108.747)	773.312	-

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III 2019

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

17.1 Đầu tư góp vốn vào Công ty liên kết

Trong kỳ, một Công ty con của Công ty đã hoàn tất giao dịch nhận chuyển nhượng 45% cổ phần trong Công ty Cổ phần Du lịch Hòn Một từ một đối tác cá nhân. Theo đó, Công ty Cổ phần Du lịch Hòn Một trở thành Công ty liên kết của Công ty.

17.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Ngày 30 tháng 9 năm 2020			Ngày 31 tháng 12 năm 2019				
	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị (Triệu VND) (*)	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị (Triệu VND)
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản MV Việt Nam	217.963.747	19,82%	19,82%	2.179.638	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long	500.000	10%	10%	13.500	500.000	10%	10%	13.500
Công ty Cổ phần Bất động sản Xavinco ("Công ty Xavinco")	2.000.000	1%	1%	22.223	2.000.000	1%	1%	22.223
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Thương mại Phát Lộc ("Công ty Phát Lộc")	(**)	-	51%	342.909	(**)	-	51%	342.909
Công ty Cổ phần Phát triển Đầu tư Kinh doanh Bất động sản SV	11.000.000	4%	4%	110.000	11.000.000	4%	4%	110.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	1.400.000	2%	2%	14.000	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam	7.758.800	4,66%	4,66%	900.144	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Phát triển Đầu tư Kinh doanh Bất động sản SV Tây Hà Nội	7.000.000	4%	4%	70.000	7.000.000	4%	4%	70.000
TỔNG CỘNG				3.652.414				558.632

(*) Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa xác định được tại ngày 30 tháng 9 năm 2020 do cổ phiếu của các công ty này không được niêm yết trên thị trường chứng khoán.

(**) Đây là công ty trách nhiệm hữu hạn. Tại ngày 30 tháng 9 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 vào Công ty Phát Lộc được trình bày là một khoản đầu tư khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III 2019

18. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Đơn vị tính: Triệu VND

	Lợi thế thương mại từ giao dịch mua							Tổng cộng
	Công ty Sinh Thái	Công ty Đầu tư Việt Nam	Công ty Đô thị Gia Lâm	Công ty Vinhomes Quận Lý (°)	Công ty Tân Liên Phát (°)	Công ty Thiên Niên Kỳ	Công ty Vinifis	
Nguyên giá:								
Số đầu kỳ	369.867	288.149	1.235	115.728	337.767	153.044	-	1.265.790
Số cuối kỳ	369.867	288.149	1.235	115.728	337.767	153.044	76.637	1.342.427
Phân bổ lũy kế:								
Số đầu kỳ	112.480	87.629	375	22.162	64.685	24.278	-	311.609
Phân bổ trong kỳ	27.765	21.631	93	8.688	25.356	11.489	3.842	98.864
Số cuối kỳ	140.245	109.260	468	30.850	90.041	35.767	3.842	410.473
Giá trị còn lại:								
Số đầu kỳ	257.387	200.520	860	93.566	273.082	128.766	-	954.181
Số cuối kỳ	229.622	178.889	767	84.878	247.726	117.277	72.795	931.954

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III 2020

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

19.1 Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: Triệu VND

	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Phải trả cho người bán	9.160.657	5.530.445
- Đối tác doanh nghiệp cung cấp dịch vụ xây dựng	814.660	652.470
- Phải trả người bán khác	8.345.997	4.877.975
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	1.231.774	547.879
TỔNG CỘNG	10.392.431	6.078.324

19.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Đơn vị tính: Triệu VND

	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Thanh toán theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (i)	34.026.579	39.843.431
Trả trước theo các hợp đồng xây dựng	341.625	402.268
Trả trước ngắn hạn theo các hợp đồng khác	33.631	-
TỔNG CỘNG	34.401.835	40.245.699

Trong đó:

Trả trước ngắn hạn của các bên khác	34.308.611	40.203.079
Trả trước ngắn hạn của các bên liên quan	93.224	42.620

(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 và các công ty con.

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

Đơn vị tính: Triệu VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Ngày 30 tháng 9 năm 2020
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.926.657	5.730.505	(4.342.311)	3.314.851
Thuế giá trị gia tăng	114.553	1.859.391	(635.672)	1.338.272
Các loại thuế khác	54.086	136.879	(168.052)	22.913
TỔNG CỘNG	2.095.296	7.726.775	(5.146.035)	4.676.036
	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Số phải thu trong kỳ	Số đã cần trừ trong kỳ	Ngày 30 tháng 9 năm 2020
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	673.229	65.830	(342.834)	396.225
Thuế thu nhập doanh nghiệp	41.696	-	(35.273)	6.423
Các loại thuế khác	237	114	-	351
TỔNG CỘNG	715.162	65.944	(378.107)	402.999

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III 2020

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Đơn vị tính: Triệu VND

Ngắn hạn	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Trích trước cho các bất động sản đầu tư đã đi vào hoạt động và giá vốn trích trước cho các bất động sản đã bàn giao	6.859.445	3.489.249
Chi phí xây dựng trích trước	1.558.116	1.604.205
Lãi trái phiếu và lãi vay phải trả	441.428	655.274
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới và các chi phí bán hàng khác liên quan đến các căn hộ và biệt thự	1.377.658	1.031.847
Các khoản chi phí phải trả khác	575.557	1.059.336
TỔNG CỘNG	10.812.204	7.839.911
<i>Trong đó:</i>		
Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên khác	10.760.047	7.820.481
Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan	52.157	19.430
Dài hạn		
Lãi vay phải trả cho các bên khác	1.174.788	370.071
Lãi vay phải trả cho các bên liên quan	273.752	218.814
TỔNG CỘNG	1.448.540	588.885

22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Đơn vị tính: Triệu VND

Ngắn hạn	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý bất động sản	491.123	439.862
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê	66.708	25.834
	557.831	465.696
Dài hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý bất động sản	1.264.517	1.286.692
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê	236.352	247.858
	1.500.869	1.534.550
TỔNG CỘNG	2.058.700	2.000.246

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý III 2020

23. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: Triệu VND

	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Ngắn hạn		
Tiền nhận theo các hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận có liên quan khác	35.180.714	36.356.311
Kinh phí bảo trì của các căn hộ đã bàn giao (i)	1.634.186	1.208.885
Nhận đặt cọc theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (ii)	2.683.275	904.000
Nhận đặt cọc với mục đích chuyển nhượng cổ phần	5.153.193	6.719.985
Các khoản phải trả khác	1.196.793	1.480.393
TỔNG CỘNG	45.701.175	46.669.574
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên khác</i>	<i>42.419.018</i>	<i>45.169.429</i>
<i>Phải trả khác cho bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	<i>3.282.157</i>	<i>1.500.145</i>
Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	58.884	86.651
Các khoản phải trả dài hạn khác	5.135	3.725
TỔNG CỘNG	64.019	90.376

- (i) Đây là khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao và sẽ được chuyển về cho các Ban Quản trị Tòa nhà.
- (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 đầu tư các cấu phần trung tâm thương mại, trường học, khách sạn thuộc các dự án của Công ty và công ty con.

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III 2020

24. VAY

Đơn vị tính: Triệu VND

	Ngày 30 tháng 9 năm 2020		Ngày 31 tháng 12 năm 2019	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn				
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 24.1)	3.445.212	3.445.212	3.894.815	3.894.815
Vay từ các đối tác	-	-	1.960.000	1.960.000
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 24.3)	8.490.186	8.490.186	12.307.539	12.307.539
	11.935.398	11.935.398	18.162.354	18.162.354
Vay và nợ dài hạn				
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 24.2)	-	-	1.371.098	1.371.098
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 24.3)	5.320.000	5.320.000	3.390.000	3.390.000
Vay từ bên liên quan (Thuyết minh số 32)	13.807.488	13.807.488	2.776.927	2.776.927
	747.000	747.000	805.000	805.000
	19.874.488	19.874.488	8.343.025	8.343.025
TỔNG CỘNG	31.809.886	31.809.886	26.505.379	26.505.379

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III 2020

24. VAY (tiếp theo)

24.1 Vay ngân hàng

Đơn vị tính: Triệu VND

Bên cho vay	Số cuối kỳ (Triệu VND)	Kỳ hạn trả gốc	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	1.371.098	Tháng 1 năm 2021	Phần vốn góp của một công ty và tài sản đảm bảo khác
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	908.000	Tháng 1 năm 2021 và tháng 3 năm 2021	Không có
Ngân hàng TMCP Quân Đội	700.000	Tháng 12 năm 2020	Không có
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	300.000	Tháng 2 năm 2021	Không có
Các ngân hàng khác	166.114	Tháng 7 năm 2020 đến tháng 5 năm 2021	Không có
TỔNG CỘNG	3.445.212		

Các khoản vay nêu trên có lãi suất thả nổi hoặc lãi suất cố định với lãi suất trong kỳ dao động từ 6,8%/năm đến 10,13%/năm.

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III 2020

24. VAY (TIẾP THEO)

24.2 Vay từ các đối tác doanh nghiệp khác

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

- ▶ Các khoản đi vay dài hạn từ một số đối tác doanh nghiệp với tổng giá trị 5.320 tỷ VND, chịu lãi suất 9%/năm và đáo hạn vào năm 2022.

24.3 Trái phiếu phát hành

(i) Trái phiếu dài hạn đến hạn trả

Đơn vị tư vấn phát hành	Số cuối năm	Ngày đáo hạn	Đơn vị tính: Triệu VND	
			Lãi suất	Tại sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỳ thương	998.520	Tháng 12 năm 2020	Lãi suất kỳ đầu tiên là 9,73%/năm. Lãi suất kỳ tiếp theo là lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng VND (+) biến độ 2,9%/năm.	(*)
	1.991.666	Tháng 8 năm 2021	Lãi suất 10%/năm áp dụng cho hai kỳ tính lãi đầu tiên. Lãi suất kỳ tiếp theo là lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng đồng Việt Nam (+) biến độ 4,25%/năm.	Không có
	5.500.000	Tháng 10 năm 2020	Lãi suất 9,2%/năm áp dụng cho hai kỳ tính lãi đầu tiên. Lãi suất kỳ tiếp theo là lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng đồng Việt Nam (+) biến độ 3,25%/năm.	(**)
TỔNG CỘNG	8.490.186			

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III 2020

24. VAY (tiếp theo)

24.3 Trái phiếu phát hành (tiếp theo)

(ii) Trái phiếu dài hạn

<i>Đơn vị tư vấn phát hành</i>	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>
			<i>Tài sản đảm bảo</i>
			<i>Lãi suất</i>
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương	11.808.558.	Tháng 11 năm 2021 và tháng 5 năm 2023.	Lãi suất từ 9%/năm đến 10%/năm áp dụng cho kỳ tính lãi đầu tiên. Lãi suất kỳ tiếp theo là lãi suất huy động tiết kiệm bằng đồng Việt Nam (+) biên độ. (***)
Công ty CP Chứng khoán KB Việt Nam	1.998.930	Tháng 5 năm 2023.	Lãi suất 9,5%/năm áp dụng cho kỳ tính lãi đầu tiên. Lãi suất kỳ tiếp theo là lãi suất huy động tiết kiệm bằng đồng Việt Nam (+) biên độ. (****)
TỔNG CỘNG	13.807.488		

(*) Tài sản đảm bảo cho loại trái phiếu này bao gồm một dự án bất động sản.

(**) Tài sản đảm bảo này bao gồm một dự án du lịch sinh thái.

(***) Tài sản đảm bảo cho khoản trái phiếu này bao gồm một số dự án thương mại dịch vụ và các tài sản đảm bảo khác.

(****) Tài sản đảm bảo cho khoản trái phiếu này bao gồm một dự án bất động sản và các tài sản đảm bảo khác.

25. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

Chủ yếu bao gồm khoản dự phòng chi phí sửa chữa theo điều khoản bảo hành trong các hợp đồng mua bán các bất động sản để bán.

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III 2020

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU

26.1 *Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu*

	Lợi ích của cổ đông công ty mẹ				Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Đơn vị tính: Triệu VND
	Vốn cổ phần đã phát hành	Cổ phiếu quỹ	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		
Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019						
Vào ngày 1 tháng 1 năm 2019	33.495.139	-	295.000	1.816.269	4.911.507	48.144.874
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	2.024.284	17.347.693
- Tăng tỷ lệ lợi ích trong công ty con	-	-	-	-	1.506.265	-
- Giảm do bán công ty con	-	-	-	-	(76.093)	(76.093)
- Mua mới công ty con trong kỳ	-	-	-	-	1.719.350	1.719.350
- Cổ tức bằng tiền đã công bố	-	-	-	-	(302.980)	(3.652.494)
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2019	33.495.139	-	295.000	1.816.269	9.782.333	63.483.330
Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020						
Vào ngày 1 tháng 1 năm 2020	33.495.139	(5.549.929)	295.000	1.816.269	8.618.886	64.715.043
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	870.679	17.207.579
- Mua mới công ty con trong kỳ	-	-	-	-	71.219	71.219
- Tăng tỷ lệ lợi ích trong công ty con	-	-	-	-	(5.621.389)	(3.152.319)
- Trả cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	(63.715)	(63.715)
- Tăng/(giảm) khác	-	-	-	10.000	(10.000)	-
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2020	33.495.139	(5.549.929)	295.000	1.826.269	3.875.680	78.777.807

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III 2020

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

26.2 Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi

	Đơn vị tính: cổ phiếu	
	Ngày 30 tháng 9 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).

27. DOANH THU

27.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Quý III năm 2020	Quý III năm 2019
Tổng doanh thu	26.482.588	10.906.063
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	25.458.265	9.991.955
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	319.289	278.986
Doanh thu cho thuê và cung cấp các dịch vụ liên quan	293.427	458.022
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế, giám sát thi công	254.326	62.411
Doanh thu khác	157.281	114.689
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	26.482.588	10.906.063

27.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Quý III năm 2020	Quý III năm 2019
Thu nhập từ hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	142.635	1.637.998
Lãi tiền gửi, đặt cọc, cho vay và khác	871.237	701.861
Thu nhập tài chính khác	105.395	-
TỔNG CỘNG	1.119.267	2.339.859

(*) Lợi nhuận được chia từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và một công ty con cho mục đích phát triển các dự án bất động sản.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III 2020

28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Quý III năm 2020</i>	<i>Quý III năm 2019</i>
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	16.581.452	3.460.202
Giá vốn dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	306.197	317.670
Giá vốn cho thuê và các chi phí liên quan	131.070	221.190
Giá vốn cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế, giám sát thi công và hoạt động khác	194.277	28.170
Giá vốn khác	154.783	113.210
TỔNG CỘNG	17.367.779	4.140.442

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>	
	<i>Quý III năm 2020</i>	<i>Quý III năm 2019</i>
Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	1.088.425	716.784
Chi phí khác	115.940	70.598
TỔNG CỘNG	1.204.365	787.382

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

	<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>	
	<i>Quý III năm 2020</i>	<i>Quý III năm 2019</i>
Chi phí bán hàng		
Chi phí hoa hồng môi giới	762.559	32.298
Chi phí nhân công	106.823	43.536
Chi phí quảng cáo tiếp thị	201.917	232.207
Chi phí bán hàng khác	55.137	56.048
	1.126.436	364.089
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	268.581	185.286
Chi phí khấu hao tài sản và phân bổ lợi thế thương mại	44.349	37.148
Chi phí nhân viên quản lý	64.617	56.156
Chi phí quản lý khác	72.554	2.190
	450.101	280.780
TỔNG CỘNG	1.576.537	644.869

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý III 2020

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp (“TNDN”) áp dụng cho Công ty và các công ty con trong kỳ là 20% thu nhập chịu thuế (2019: 20%).

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

Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN

	<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	5.483.392	3.972.296
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(491.901)	(307.044)
TỔNG CỘNG	4.991.491	3.665.252

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III 2020

32. SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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 9 năm 2020 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 như sau:

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 9 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i> (Thuyết minh số 6.1)				
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	-	1.028.007
		Phải thu các dịch vụ khác	37.235	26.067
Các công ty khác		Phải thu khác	202.127	1.127.523
			239.362	2.181.597
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i> (Thuyết minh số 9)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Góp vốn hợp tác đầu tư	3.400.318	3.400.318
		Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư	-	1.006.857
		Phải thu khác	322.461	100.884
Công ty Công viên Trung Tâm	Công ty trong cùng Tập đoàn	Góp vốn hợp tác đầu tư	410.000	490.000
		Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư	-	1.610.168
		Phải thu khác	-	18.714
Các công ty khác		Phải thu khác	571.946	72.725
			4.704.725	6.699.666

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý III 2020

32. SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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 9 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 9 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
----------------------	--------------------	---------------------------	---------------------------------	----------------------------------

Tài sản ngắn hạn khác (Thuyết minh số 12)

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP và công ty con	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc cho mục đích đầu tư	17.789.273	8.649.400
			17.789.273	8.649.400

Tài sản dài hạn khác (Thuyết minh số 12)

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP và công ty con	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc cho mục đích đầu tư	18.845.772	8.439.145
			18.845.772	8.439.145

Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 19.1)

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phí dịch vụ quản lý phải trả	783.610	487.662
		Phí dịch vụ phải trả khác	4.188	28.381
Các công ty khác		Phải trả khác	443.976	31.836
			1.231.774	547.879

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý III 2020

32. SỔ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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 9 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 9 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 23)				
Công ty CP Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc hợp tác đầu tư	2.479.996	704.000
		Phải trả khác	61.771	14.391
Các công ty khác		Phải trả khác	740.390	781.754
			3.282.157	1.500.145

Chi tiết các khoản cho vay

Bao gồm các khoản cho vay Tập đoàn Vingroup - Công ty CP và một công ty con cùng Tập đoàn với lãi suất 9%/năm và thời gian đáo hạn từ tháng 6 năm 2021 đến tháng 11 năm 2021.

Chi tiết các khoản đi vay các bên liên quan (Thuyết minh số 24)

Chi tiết các khoản đi vay dài hạn tại ngày 30 tháng 9 năm 2020:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay (triệu VND)	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn
Công ty Xalivico	Công ty trong cùng Tập đoàn	406.000	9%	Năm 2022
Công ty Xavinco	Công ty trong cùng Tập đoàn	341.000	9%	Năm 2022
		747.000		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III 2020

33. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019</i>
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đồng sở hữu cổ phiếu phổ thông	16.336.900.489.139	15.323.408.661.880
Điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	-	-
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đồng sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	16.336.900.489.139	15.323.408.661.880
	<i>Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019</i>
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	3.289.513.918	3.349.513.918
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	3.289.513.918	3.349.513.918
	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019</i>
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	4.966	4.575





THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý III 2020

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Công ty và các công ty con không trình bày báo cáo theo bộ phận cho Quý III 2020 do Công ty và các công ty con chỉ còn một bộ phận cần báo cáo trong kỳ là bộ phận kinh doanh bất động sản chiếm tỷ lệ trọng yếu trên tổng tài sản, tổng doanh thu và kết quả kinh doanh của Công ty và các công ty con. Do vậy Ban Tổng Giám đốc cho rằng Công ty và các công ty con hoạt động trong một bộ phận kinh doanh duy nhất. Hơn nữa, Ban Tổng Giám đốc cũng xác định báo cáo bộ phận của Công ty và các công ty con theo khu vực địa lý được dựa theo địa điểm của tài sản là ở Việt Nam.

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

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

 <hr/> Hoàng Minh Thái Người lập	 <hr/> Lê Tiến Công Kế toán trưởng	  <hr/> Phạm Thiệu Hoa Tổng Giám đốc
---	---	---

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 10 năm 2020