

Số : 2204/2019/CV-VH

V/v: Giải trình chênh lệch báo cáo tài
chính riêng và hợp nhất quý 1 năm 2019

Hà Nội, ngày 22 tháng 04 năm 2019

GIẢI TRÌNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG, HỢP NHẤT QUÝ I NĂM 2019**Kính gửi :**

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

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

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Quý I/2019	Quý I/ 2018	Chênh lệch	%
Lợi nhuận sau thuế TNDN - Báo cáo riêng	2.127.691.887.825	1.721.415.225.551	406.276.662.274	24%
Lợi nhuận sau thuế TNDN - Báo cáo hợp nhất	2.687.049.531.952	3.986.313.311.741	(1.299.263.779.789)	(33%)

- Lợi nhuận sau thuế TNDN theo báo cáo tài chính riêng của Công ty Vinhomes quý 1 năm 2019 tăng 406 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước, nguyên nhân chủ yếu đến từ hoạt động tài chính: quý 1 năm 2019, mặc dù chi phí lãi vay tăng mạnh nhưng Vinhomes nhận được khoản thu nhập từ việc thanh lý khoản đầu tư cho một đối tác doanh nghiệp là 1.512 tỷ đồng.

- Lợi nhuận sau thuế TNDN theo báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Vinhomes quý 1 năm 2019 giảm 1.299 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước, nguyên nhân chủ yếu là do Công ty Vinhomes hầu hết đã hoàn thành bàn giao các căn hộ, biệt thự cho khách hàng tại các dự án Vinhomes Greenbay và Vinhomes Central Park. Cụ thể, doanh thu trong quý 1 năm 2018 của dự án Vinhomes Greenbay và của dự án Vinhomes Central Park đạt 8.006 tỷ đồng, đến quý 1 năm 2019 doanh thu hai dự án này còn 2.157 tỷ đồng.

CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES



Lê Thị Hải Yến

Công ty Cổ phần Vinhomes

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Quý I năm 2019

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 - 58

Công ty Cổ phần Vinhomes

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty"), tên trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội, 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 và được cấp lại Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0102671977 vào ngày 5 tháng 8 năm 2010. Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 19 được cấp ngày 2 tháng 2 năm 2018, Công ty được đổi tên thành Công ty Cổ phần Vinhomes. 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 26, được cấp ngày 6 tháng 3 năm 2019.

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Bà Nguyễn Diệu Linh	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 28 tháng 2 năm 2019
Ông Phạm Nhật Vượng	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 28 tháng 2 năm 2019
Ông Nguyễn Việt Quang	Thành viên	
Bà Cao Thị Hà An	Thành viên	
Ông Varun Kapur	Thành viên độc lập	
Ông Mueen Uddeen	Thành viên độc lập	

BAN KIỂM SOÁT

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

Ông Phạm 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:

Bà Lưu Thị Ánh Xuân	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 28 tháng 2 năm 2019
Bà Nguyễn Diệu Linh	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 28 tháng 2 năm 2019
Bà Đào Thị Thiên Hương	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 10 tháng 01 năm 2019
Ông Douglas John Farrell	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Nguyễn Ngọc Thúy Linh	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Đức Quang	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Phạm Thiếu Hoa	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Phi Thị Thục Nga	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Văn Trai	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Phạm Văn Khương	Phó Tổng Giám đốc	

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty

- ▶ từ ngày 1 tháng 1 năm 2019 đến ngày 5 tháng 3 năm 2019 là Bà Nguyễn Diệu Linh, Tổng Giám đốc, Ông Nguyễn Văn Trai, Phó Tổng Giám đốc và Ông Phạm Nhật Vượng, Chủ tịch Hội đồng Quản trị.
- ▶ từ ngày 6 tháng 3 năm 2019 đến ngày lập báo cáo này là Bà Nguyễn Diệu Linh, Chủ tịch Hội đồng Quản trị, Bà Lưu Thị Ánh Xuân, Tổng Giám đốc và Ông Nguyễn Văn Trai, Phó Tổng Giám đốc.

Bà Lê Thị Hải Yến, Giám đốc Tài chính Kế toán, được người đại diện theo pháp luật của Công ty ủy quyền ký báo cáo tài chính của Công ty theo Giấy ủy quyền ngày 6 tháng 3 năm 2019.

Công ty Cổ phần Vinhomes

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2019.

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 31 tháng 3 năm 2019, 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 ba 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



Giám đốc Tài chính Kế toán

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 22 tháng 4 năm 2019

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
ngày 31 tháng 3 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 3 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		96.614.245.780.097	91.202.543.545.647
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	2.387.016.056.828	3.515.372.453.072
111	1. Tiền		1.381.145.632.230	2.695.195.180.365
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.005.870.424.598	820.177.272.707
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	5	831.024.056.998	1.009.404.569.232
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		831.024.056.998	1.009.404.569.232
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		47.303.771.369.743	43.356.143.612.198
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	9.370.073.582.155	7.144.805.092.954
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	3.953.618.653.519	2.552.553.752.942
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	2.846.524.106.330	4.527.857.439.663
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	31.250.333.826.772	29.241.296.067.036
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(116.778.799.033)	(110.368.740.397)
140	IV. Hàng tồn kho	10	36.886.776.624.018	36.858.428.958.296
141	1. Hàng tồn kho		37.010.301.533.186	37.065.228.524.079
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(123.524.909.168)	(206.799.565.783)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		9.205.657.672.510	6.463.193.952.849
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	1.791.695.410.681	1.005.320.832.545
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	20	762.675.517.418	119.251.028.829
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	20	138.958.556.619	94.493.903.683
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	12	6.512.328.187.792	5.244.128.187.792

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 31 tháng 3 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 3 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		31.857.866.515.770	28.486.212.922.051
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		40.407.387.013	213.789.123.875
216	1. Phải thu dài hạn khác		40.407.387.013	213.789.123.875
220	II. Tài sản cố định		217.582.044.663	128.187.004.268
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	172.184.800.596	100.435.383.996
222	Nguyên giá		197.191.143.512	119.582.952.985
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(25.006.342.916)	(19.147.568.989)
227	2. Tài sản cố định vô hình		45.397.244.067	27.751.620.272
228	Nguyên giá		71.906.639.241	50.628.208.058
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(26.509.395.174)	(22.876.587.786)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	5.833.159.677.264	5.828.905.860.211
231	1. Nguyên giá		6.041.176.081.838	5.994.452.370.082
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(208.016.404.574)	(165.546.509.871)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	16	18.377.404.310.710	18.363.034.037.803
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	18.377.404.310.710	18.363.034.037.803
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	17	478.312.164.507	478.312.164.507
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17.1	378.632.164.507	378.632.164.507
255	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	17	99.680.000.000	99.680.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		6.911.000.931.613	3.473.984.731.387
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	495.345.954.110	508.583.153.143
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại		188.499.778.565	340.864.044.729
268	3. Tài sản dài hạn khác	12	5.177.606.275.736	1.543.754.158.486
269	4. Lợi thế thương mại	18	1.049.548.923.202	1.080.783.375.029
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		128.472.112.295.867	119.688.756.467.698

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 31 tháng 3 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 3 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		77.716.281.439.628	71.543.881.480.730
310	I. Nợ ngắn hạn		54.862.053.253.340	42.872.273.594.509
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19.1	2.744.768.871.981	2.504.134.374.954
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19.2	21.844.769.716.480	14.206.623.474.438
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	2.134.452.501.008	2.543.862.616.184
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	5.786.426.436.696	6.083.734.652.114
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	22	498.239.732.826	458.115.463.386
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	23	15.527.549.407.319	10.672.889.629.674
320	7. Vay ngắn hạn	24	6.325.846.587.030	6.402.913.383.759
330	II. Nợ dài hạn		22.854.228.186.288	28.671.607.886.221
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	21	324.248.441.024	520.943.001.214
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	22	1.671.161.691.012	1.718.385.689.622
337	3. Phải trả dài hạn khác	23	129.471.626.015	114.028.026.191
338	4. Vay dài hạn	24	20.010.972.764.585	25.505.722.594.751
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		548.804.143.780	623.140.392.739
342	6. Dự phòng phải trả dài hạn	25	169.569.519.872	189.388.181.704

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 31 tháng 3 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 3 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		50.755.830.856.239	48.144.874.986.968
410	I. Vốn chủ sở hữu	26	50.755.830.856.239	48.144.874.986.968
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành	26.1	33.495.139.180.000	33.495.139.180.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		33.495.139.180.000	33.495.139.180.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	26.1	295.000.000.000	295.000.000.000
420	3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	26.1	1.816.269.367.634	1.816.269.367.634
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		10.167.140.718.353	7.626.959.265.966
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		7.626.959.265.966	-
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		2.540.181.452.387	7.626.959.265.966
429	5. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	26.1	4.982.281.590.252	4.911.507.173.368
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		128.472.112.295.867	119.688.756.467.698

Bùi Tiến Lực
Người lập

Bùi Thị Hà
Kế toán trưởng



Lê Thị Minh
Giám đốc Tài chính Kế toán

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 22 tháng 04 năm 2019

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý I năm 2019	Quý I năm 2018 (Phân loại lại)
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	5.852.604.619.187	10.534.720.626.555
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	5.852.604.619.187	10.534.720.626.555
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	28	(4.523.910.388.003)	(7.675.976.136.549)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.328.694.231.184	2.858.744.490.006
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27.2	2.939.913.591.760	3.011.069.662.872
22 23	7. Chi phí tài chính <i>Trong đó: Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu</i>	29	(506.807.457.518) (495.428.597.661)	(300.576.531.586) (300.307.393.734)
24	8. Phần lãi trong công ty liên doanh, liên kết		-	159.112.549
25	9. Chi phí bán hàng	30	(232.894.070.940)	(530.642.690.729)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	(193.874.842.808)	(198.375.240.249)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		3.335.031.451.678	4.840.378.802.863
31	12. Thu nhập khác		31.767.500.764	47.211.943.998
32	13. Chi phí khác		(8.593.429.669)	(18.748.292.441)
40	14. Lợi nhuận khác		23.174.071.095	28.463.651.557

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý I năm 2019	Quý I năm 2018 (Phân loại lại)
50	15. Tổng lợi nhuận trước thuế		3.358.205.522.773	4.868.842.454.420
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31	(573.864.860.138)	(909.942.224.273)
52	17. (Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại	31	(97.291.130.683)	27.413.081.594
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		2.687.049.531.952	3.986.313.311.741
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		2.540.181.452.387	3.906.326.412.106
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		146.868.079.565	79.986.899.635
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu		758	1.595

Bùi Tiến Lực
Người lập

Bùi Thị Hà
Kế toán trưởng



Lê Thị Mỹ
Giám đốc Tài chính Kế toán

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 22 tháng 04 năm 2019

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý I 2019	Quý I 2018
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		3.358.205.522.773	4.868.842.454.420
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)		83.476.142.727	56.229.027.327
03	Các khoản hoàn nhập dự phòng		(96.683.259.811)	(93.227.976.711)
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		6.744.091	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(1.945.577.451.563)	(1.201.081.259.498)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu		495.428.597.661	292.500.254.316
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		1.894.856.295.878	3.923.262.499.854
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(2.297.224.790.494)	747.164.883.208
10	Giảm hàng tồn kho		54.926.990.893	2.446.130.365.028
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		15.178.227.791.717	(6.308.791.856.454)
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(726.347.975.773)	436.643.905.802
14	Tiền lãi vay đã trả		(818.667.654.601)	(533.011.093.560)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	20	(2.066.145.478.201)	(89.012.472.663)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		11.219.625.179.419	622.386.231.215

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2019

Đơn vị tính: VND

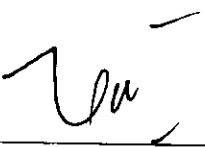
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý I 2019	Quý I 2018
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(2.370.140.572.639)	(201.372.307.817)
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(376.240.073.836)	(8.961.629.362.480)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		1.888.953.919.403	9.503.428.571.429
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(13.478.695.290.250)	(29.322.681.585.456)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý nắm giữ)		7.602.906.291.870	13.977.169.514.944
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		3.840.180.014	353.117.106.112
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(6.729.375.545.438)	(14.651.968.063.268)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	12.000.000.000.000
33	Tiền thu từ đi vay		2.018.000.000.000	10.955.256.601.431
34	Tiền trả nợ gốc vay		(7.636.606.030.225)	(7.517.540.490.328)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	(907.280.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động tài chính		(5.618.606.030.225)	14.530.436.111.103

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý I 2019	Quý I 2018
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(1.128.356.396.244)	500.854.279.050
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		3.515.372.453.072	1.561.577.770.818
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	2.387.016.056.828	2.062.432.049.868


Bùi Tiên Lực
Người lập


Bùi Thị Hà
Kế toán trưởng


Lê Thị Hải Yến
Giám đốc Tài chính Kế toán

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 22 tháng 04 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

tại ngày 31 tháng 3 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty"), tên trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội, là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0103022741, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 6 tháng 3 năm 2008, và được cấp lại Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0102671977 vào ngày 5 tháng 8 năm 2010. Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 19 được cấp ngày 2 tháng 2 năm 2018, Công ty được đổi tên thành Công ty Cổ phần Vinhomes. 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 26, được cấp ngày 6 tháng 3 năm 2019.

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 3 năm 2019 là: 6.129 (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 6.258).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
tại ngày 31 tháng 3 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2019, Công ty có 17 công ty con (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 18 công ty con). Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ biểu quyết, tỷ lệ lợi ích của Công ty trong các công ty con này như sau:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
tại ngày 31 tháng 3 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
10	Công ty TNHH Trung tâm Tài chính Việt Nam Berjaya ("Công ty TTTC Berjaya")	67,50	67,50	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, Số 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
11	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn ("Công ty Thái Sơn")	100,00	100,00	Số 290, Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
12	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đất Rong Vàng ("Công ty Đất Rong Vàng") (*)	100,00	100,00	Số 290, Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
13	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Phát triển Đô thị Tây Hà Nội ("Công ty Tây Hà Nội") (*)	100,00	100,00	T4-L2-10, Phòng 10, Tầng 2, Tòa nhà T4, TTTM Times City, Số 458 Minh Khai, Phường Vĩnh Tuy, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
14	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	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
15	Công ty Cổ phần GS Cũ Chi ("Công ty GS Cũ Chi") (*)	100,00	99,90	60A Trường Sơn, Phường 2, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
16	Công ty TNHH Kinh doanh và Phát triển Thương mại An Thịnh ("Công ty An Thịnh")	85,00	85,00	Tầng 20A, tòa nhà Vincom Center, 72 Lê Thánh Tôn, P. Bến Nghé, Q.1, TPHCM	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
17	Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Phú Gia ("Công ty Phú Gia") (*) (**)	98,00	96,79	Số 63 Phố Hàng Gà, Phường Hàng Bồ, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

(*) 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.

(**) 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)
tại ngày 31 tháng 3 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất 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, 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
tại ngày 31 tháng 3 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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 tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2019.

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

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)
tại ngày 31 tháng 3 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 *Tiền và các khoản tương đương tiền*

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

3.2 *Hàng tồn kho*

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

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

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

Giá vốn của hàng hóa bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành hàng hóa bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của hàng hoá bất động sản đó.

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)
tại ngày 31 tháng 3 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

3.3 Các khoản phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty và các công ty con dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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)
tại ngày 31 tháng 3 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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	44 - 47 năm
Máy móc, thiết bị	5 - 10 năm
Phương tiện vận tải	6 - 9 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 5 năm
Bản quyền	5 - 10 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	45 - 49 năm
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)
tại ngày 31 tháng 3 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

3.8 *Bất động sản đầu tư* (tiếp theo)

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

3.10 *Chi phí trả trước*

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

Chi phí trả trước ngắn hạn bao gồm chi phí môi giới bán căn hộ, biệt thự và nhà phố thương mại, thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính cho các khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng mua căn hộ, biệt thự 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 chi phí trước hoạt động, 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)
tại ngày 31 tháng 3 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

3.11 *Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại*

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

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 năm 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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
tại ngày 31 tháng 3 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

3.13 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Công ty và các công ty con có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty và các công ty con. Thông thường, Công ty và các công ty con được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu từ 20% quyền biểu quyết ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty và các công ty con trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Công ty và các công ty con không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ phản ánh phần sở hữu của Công ty và các công ty con trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được/Lợi nhuận được chia từ công ty liên kết được trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Công ty và các công ty con. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Công ty và các công ty con trong trường hợp cần thiết.

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

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

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

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc kỳ kế toán theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 6 năm 2013 do Bộ Tài chính ban hành. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
tại ngày 31 tháng 3 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

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.

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 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 hoặc tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty và các công ty con thường xuyên thực hiện thanh toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
tại ngày 31 tháng 3 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

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

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

3.17 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 được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt, 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.

3.18 Tiền trả trước từ khách hàng mua căn hộ, biệt thự, nhà phố thương mại

Các khoản tiền khách hàng trả trước để mua căn hộ, biệt thự, nhà phố thương mại 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 căn hộ, biệt thự, nhà phố thương mại trong tương lai chưa đủ điều kiện ghi nhận là doanh thu trong kỳ.

3.19 Ghi nhận doanh thu

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
tại ngày 31 tháng 3 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

3.19 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ 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 và lợi nhuận được chia

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 trong đó Công ty được chia sẻ lợi nhuận trước thuế

Thu nhập được chia từ lợi nhuận trước thuế của hoạt động kinh doanh bất động sản theo các hợp đồng hợp tác đầu tư 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)
tại ngày 31 tháng 3 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

3.20 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho 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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
tại ngày 31 tháng 3 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

3.20 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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.

3.21 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.

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.

3.22 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). 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
tại ngày 31 tháng 3 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

3.23 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 cá nhân, bao gồm các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Tiền mặt	1.585.239.201	2.029.217.761
Tiền gửi ngân hàng	1.379.560.393.029	2.693.165.962.604
Các khoản tương đương tiền	1.005.870.424.598	820.177.272.707
TỔNG CỘNG	2.387.016.056.828	3.515.372.453.072

Các khoản tương đương tiền vào ngày 31 tháng 3 năm 2019 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng có kỳ hạn từ 1 đến 3 tháng và hưởng lãi suất từ 3,9%/năm đến 5,5%/năm (năm 2018: từ 3,9%/năm đến 5,5%/năm).

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	Đơn vị tính: VND			
	Ngày 31 tháng 3 năm 2019		Ngày 31 tháng 12 năm 2018	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (i)	831.024.056.998	831.024.056.998	1.009.404.569.232	1.009.404.569.232
TỔNG CỘNG	831.024.056.998	831.024.056.998	1.009.404.569.232	1.009.404.569.232

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
tại ngày 31 tháng 3 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	5.442.729.652.580	5.258.910.762.253
Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư	2.390.067.010.000	939.948.510.204
Phải thu từ cung cấp dịch vụ xây dựng và các dịch vụ liên quan	810.121.171.404	772.169.347.808
Phải thu từ cho thuê và cung cấp dịch vụ liên quan	176.988.354.979	94.576.046.590
Phải thu từ dịch vụ quản lý bất động sản	550.167.393.192	79.200.426.099
TỔNG CỘNG	9.370.073.582.155	7.144.805.092.954
Trong đó:		
Phải thu từ khách hàng	6.459.267.156.232	4.484.620.674.249
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	2.910.806.425.923	2.660.184.418.705

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Trả trước cho người bán	3.950.563.883.519	2.550.405.329.416
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	3.054.770.000	2.148.423.526
TỔNG CỘNG	3.953.618.653.519	2.552.553.752.942
Dự phòng trả trước cho người bán	(17.104.690.200)	(10.694.631.564)

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp	2.824.600.000.000	4.504.600.000.000
Các khoản cho vay dài hạn đến hạn thu hồi	21.924.106.330	23.257.439.663
TỔNG CỘNG	2.846.524.106.330	4.527.857.439.663
Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi	(70.969.108.833)	(70.969.108.833)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
tại ngày 31 tháng 3 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Đặt cọc, góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh (i)	27.706.792.718.200	25.726.792.718.200
Phải thu lãi vay và lãi tiền gửi	1.608.447.740.516	1.170.922.494.287
Phải thu lợi nhuận được chia (ii)	641.011.062.903	1.294.826.718.000
Phải thu từ các khoản thu, chi hộ	475.320.737.656	156.102.087.765
Phải thu từ ký quỹ, đặt cọc ngắn hạn	75.505.277.843	86.745.650.000
Phải thu khác	743.256.289.654	805.906.398.784
TỔNG CỘNG	31.250.333.826.772	29.241.296.067.036
<i>Trong đó:</i>		
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên khác	25.769.574.712.985	16.229.552.025.718
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	5.480.759.113.787	13.011.744.041.318
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác	(28.705.000.000)	(28.705.000.000)

(i) Chủ yếu bao gồm:

- ▶ Khoản đặt cọc với giá trị 22.600 tỷ VND cho một đối tác doanh nghiệp cho mục đích đầu tư phát triển một dự án bất động sản theo hợp đồng hợp tác kinh doanh và phát triển dự án. Khoản đặt cọc này được đảm bảo bởi một số cổ phần trong đối tác doanh nghiệp này thuộc sở hữu bởi cổ đông và mọi quyền và lợi ích đối với các cổ phần này.
- ▶ Các khoản góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh với giá trị 4.765 tỷ VND cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và một công ty con trong Tập đoàn cho mục đích đầu tư phát triển một số dự án bất động sản theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh.

- (ii) Phải thu lợi nhuận được chia chủ yếu từ các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP cho mục đích phát triển các dự án bất động sản Vinhomes Riverside, The Harmony, Vinhomes Imperia Hải Phòng, Vinhomes Dragon Bay và Vinhomes Star City Thanh Hóa. Tổng lợi nhuận Công ty được chia trong kỳ được trình bày trong Thuyết minh số 27.2. Các khoản lợi nhuận từ các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh này đã được thu bằng tiền sau ngày 31 tháng 3 năm 2019.

9. NỢ XẤU

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

	Đơn vị tính: VND			
	Ngày 31 tháng 3 năm 2019		Ngày 31 tháng 12 năm 2018	
Đối tượng nợ	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Đối tác doanh nghiệp	116.778.799.033	-	110.368.740.397	-
TỔNG CỘNG	116.778.799.033	-	110.368.740.397	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
tại ngày 31 tháng 3 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

10. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 3 năm 2019		Ngày 31 tháng 12 năm 2018	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	30.371.025.549.324	(118.090.042.159)	33.682.717.668.022	(201.364.698.774)
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành	4.490.635.446.210	-	1.287.355.691.140	-
Bất động sản mua để bán (ii)	925.466.571.018	(5.434.867.009)	1.009.380.814.368	(5.434.867.009)
Hàng tồn kho khác	1.223.173.966.634	-	1.085.774.350.549	-
TỔNG CỘNG	37.010.301.533.186	(123.524.909.168)	37.065.228.524.079	(206.799.565.783)

- (i) Chủ yếu bao gồm chi phí xây dựng và phát triển các hạng mục căn hộ, biệt thự, văn phòng, trường học, khách sạn và trung tâm thương mại để bán thuộc Dự án Vinhomes Green Bay, Dự án Vinhomes Metropolis, Dự án Vinhomes Golden River, Dự án Vinhomes Ocean Park, Dự án Vinhomes Grand Park, Dự án Vinhomes West Point, Dự án Vinhomes Central Park và Dự án Vinhomes Sportia.
- (ii) Chủ yếu bao gồm các biệt thự mua để bán thuộc Dự án Vinhomes Thăng Long và Dự án Vinhomes Riverside.

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 3 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Ngắn hạn		
Chi phí hoa hồng liên quan đến các căn hộ và biệt thự chưa bàn giao	1.478.206.065.614	834.412.632.265
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	219.481.133.488	154.122.283.012
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	94.008.211.579	16.785.917.268
TỔNG CỘNG	1.791.695.410.681	1.005.320.832.545
Dài hạn		
Quyền thuê đất (i)	361.826.186.486	365.250.409.071
Chi phí trả trước tiền thuê biệt thự	38.207.158.355	44.504.531.796
Chi phí công cụ, dụng cụ	28.071.603.085	27.450.577.099
Chi phí trả trước dài hạn khác	67.241.006.184	71.377.635.177
TỔNG CỘNG	495.345.954.110	508.583.153.143

- (i) Đây là quyền thuê đất tại các trung tâm thương mại của Công ty Sinh Thái phát sinh từ hợp đồng hợp tác kinh doanh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
tại ngày 31 tháng 3 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Ngắn hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)	6.282.341.085.139	5.014.141.085.139
Hệ thống thiết bị điện (ii)	229.987.102.653	229.987.102.653
TỔNG CỘNG	6.512.328.187.792	5.244.128.187.792
<i>Trong đó:</i>		
Đặt cọc cho các bên khác	974.871.602.653	974.871.602.653
Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	5.537.456.585.139	4.269.256.585.139
Dài hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)	4.071.912.920.950	511.417.630.700
Đặt cọc cho mục đích thương mại (iii)	1.105.693.354.786	1.032.336.527.786
TỔNG CỘNG	5.177.606.275.736	1.543.754.158.486
<i>Trong đó:</i>		
Đặt cọc cho các bên khác	1.105.693.354.786	1.032.336.527.786
Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	4.071.912.920.950	511.417.630.700
(i) Đây là các khoản đặt cọc cho các đối tác doanh nghiệp để mua cổ phần/phần vốn góp và nhận chuyển nhượng/hợp tác phát triển một số dự án bất động sản.		
(ii) Đây là hệ thống thiết bị điện sẽ được Công ty và các công ty con chuyển giao lại cho Tổng Công ty Điện lực Thành phố Hà Nội.		
(iii) Khoản đặt cọc cho một đối tác doanh nghiệp với lãi suất được xác định theo lãi suất huy động tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng (lãi trả sau) của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, lãi suất được điều chỉnh ba tháng một lần. Tiền đặt cọc và lãi cọc sẽ được chuyển thành khoản thanh toán tương ứng với 10% giá trị nghiệm thu theo các hợp đồng chi tiết được ký kết và thực hiện giữa Công ty và đối tác doanh nghiệp này. Khoản đặt cọc này không có tài sản đảm bảo.		

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
tại ngày 31 tháng 3 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Đơn vị tính: VND
Nguyên giá:						
Số đầu kỳ	9.768.053.972	20.491.920.111	76.872.252.253	3.896.628.743	8.554.097.906	119.582.952.985
Mua trong năm và đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	74.319.169.964	-	3.430.802.239	-	77.749.972.203
Thanh lý, nhượng bán	-	(141.781.676)	-	-	-	(141.781.676)
Số cuối kỳ	9.768.053.972	94.669.308.399	76.872.252.253	7.327.430.982	8.554.097.906	197.191.143.512
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu kỳ	-	6.068.072.266	8.277.713.742	799.613.529	4.002.169.452	19.147.568.989
Khấu hao trong kỳ	55.115.128	2.073.944.077	2.472.217.487	775.954.504	534.026.059	5.911.257.255
Thanh lý, nhượng bán	-	(52.483.328)	-	-	-	(52.483.328)
Số cuối kỳ	55.115.128	8.089.533.015	10.749.931.229	1.575.568.033	4.536.195.511	25.006.342.916
Giá trị còn lại:						
Số đầu kỳ	9.768.053.972	14.423.847.845	68.594.538.511	3.097.015.214	4.551.928.454	100.435.383.996
Số cuối kỳ	9.712.938.844	86.579.775.384	66.122.321.024	5.751.862.949	4.017.902.395	172.184.800.596

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
tại ngày 31 tháng 3 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Đơn vị tính: VND Tổng cộng
Nguyên giá:				
Số đầu kỳ	1.970.131.946.372	3.372.457.776.859	651.862.646.851	5.994.452.370.082
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	77.765.124.712	1.695.940.929	79.461.065.641
Thanh lý trong kỳ	(27.332.800.000)	(5.404.553.885)	-	(32.737.353.885)
Số cuối kỳ	1.942.799.146.372	3.444.818.347.686	653.558.587.780	6.041.176.081.838
Giá trị khấu hao lũy kế:				
Số đầu kỳ	32.476.906.887	77.436.313.992	55.633.288.992	165.546.509.871
Khấu hao trong kỳ	11.795.302.726	24.982.472.134	5.873.480.712	42.651.255.572
Thanh lý trong kỳ	-	(181.360.869)	-	(181.360.869)
Số cuối kỳ	44.272.209.613	102.237.425.257	61.506.769.704	208.016.404.574
Giá trị còn lại:				
Số đầu kỳ	1.937.655.039.485	3.295.021.462.867	596.229.357.859	5.828.905.860.211
Số cuối kỳ	1.898.526.936.759	3.342.580.922.429	592.051.818.076	5.833.159.677.264

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
tại ngày 31 tháng 3 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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 khoảng 191 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 Vinhomes Central Park, Dự án Vinhomes Ocean Park, Dự án Vinhomes Sportia và Dự án Vinhomes Metropolis. Các khoản đi vay được vốn hóa có lãi suất từ 9% đến 10%.

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Dự án Vinhomes Long Beach Cần Giờ	12.426.925.564.936	12.403.703.983.341
Dự án Leman Golf Course & Villa Cù Chi	1.694.009.673.986	1.657.779.028.714
Dự án Vinhomes Kỳ Hòa	1.136.791.850.272	1.133.148.858.598
Dự án Vinhomes Golden River	586.874.283.892	642.157.514.293
Dự án Vinhomes Làng Vân	544.760.826.112	539.420.902.932
Dự án Vinhomes Ocean Park	490.189.548.116	416.685.471.913
Dự án Vinhomes Sportia	432.611.086.683	356.058.000.034
Dự án Vinhomes West Point	296.812.780.022	130.332.169.426
Tòa văn phòng tại dự án Vinhomes Times City	266.382.916.586	184.924.343.007
Dự án Vinhomes Green Bay	107.970.107.851	106.899.188.556
Dự án Vinhomes Mễ Linh (*)	-	641.287.783.339
Các dự án khác	394.075.672.254	150.636.793.650
	18.377.404.310.710	18.363.034.037.803

(*) Dự án thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Prime Land, một công ty con cũ của công ty đã được bán trong kỳ (Thuyết minh số 26.1).

17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Đơn vị tính: VND			
	Ngày 31 tháng 3 năm 2019		Ngày 31 tháng 12 năm 2018	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 17.1)	378.632.164.507	-	378.632.164.507	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (i)	99.680.000.000	-	99.680.000.000	-
TỔNG CỘNG	478.312.164.507	-	478.312.164.507	-

- (i) Số dư vào ngày 31 tháng 3 năm 2019 bao gồm hai khoản đầu tư vào trái phiếu của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam có giá trị ghi sổ là 50.000.000.000 VND và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam có giá trị ghi sổ là 49.680.000.000 VND. Thời hạn của khoản trái phiếu thứ nhất là 120 tháng kể từ ngày 25 tháng 11 năm 2016 và hưởng lãi suất 7,57%/năm cho năm đầu tiên. Lãi suất trong các năm tiếp theo bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân kỳ hạn 12 tháng cộng biên độ 1%. Thời hạn của khoản trái phiếu thứ hai là 120 tháng kể từ ngày 18 tháng 12 năm 2018 hưởng lãi suất bằng lãi suất tham chiếu cộng 1%/năm, trong đó lãi suất tham chiếu bằng trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân áp dụng cho kỳ hạn 12 tháng.

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
tại ngày 31 tháng 3 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

17.1 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)
						Giá trị (VND)
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long	500.000	10	10	500.000	10	10
Công ty Cổ phần Bất động sản Xavincos ("Công ty Xavincos")	2.000.000	1	1	2.000.000	1	1
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Thương mại Phát Lộc ("Công ty Phát Lộc")	(**)	-	51	(**)	-	51
TỔNG CỘNG						378.632.164.507

(*) Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa xác định được tại ngày 31 tháng 3 năm 2019 do cổ phiếu của các công ty này không được niêm yết trên thị trường chứng khoán.

(**) Đây là công ty trách nhiệm hữu hạn. Tại ngày 31 tháng 3 năm 2019, Công ty đã chuyển giao toàn bộ quyền sở hữu và quyền biểu quyết trong Công ty Phát Lộc cho một đối tác doanh nghiệp. Do vậy, Công ty trình bày khoản đầu tư này là khoản góp vốn đầu tư vào đơn vị khác và không tiến hành hợp nhất Công ty Phát Lộc như một công ty con thông thường.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
tại ngày 31 tháng 3 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

19.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Giá trị, đồng thời là số có khả năng trả nợ	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Phải trả cho người bán	2.357.010.291.908	2.192.065.032.024
- Đối tác doanh nghiệp cung cấp dịch vụ xây dựng	410.894.505.195	440.897.206.640
- Phải trả người bán khác	1.946.115.786.713	1.751.167.825.384
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	387.758.580.073	312.069.342.930
TỔNG CỘNG	2.744.768.871.981	2.504.134.374.954

19.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Thanh toán theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (i)	21.561.601.708.203	13.718.960.600.239
Trả trước theo các hợp đồng xây dựng	283.168.008.277	487.662.874.199
TỔNG CỘNG	21.844.769.716.480	14.206.623.474.438

Trong đó:

Trả trước ngắn hạn của các bên khác	21.695.604.569.870	13.992.195.742.492
Trả trước ngắn hạn của các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	149.165.146.610	214.427.731.946

- (i) Đây chủ yếu là số dư các khoản thanh toán theo tiến độ của các hợp đồng mua căn hộ, biệt thự và nhà phố thương mại tại Dự án Vinhomes Ocean Park, Vinhomes Green Bay, Vinhomes Central Park, Vinhomes Golden River, Vinhomes New Center Hà Tĩnh, Vinhomes West Point và Vinhomes Metropolis từ các khách hàng đã ký hợp đồng mua bán với Công ty và các công ty con.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
tại ngày 31 tháng 3 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
	<i>Số đầu kỳ</i>	<i>Số phải nộp trong kỳ</i>	<i>Số đã nộp trong kỳ</i>	<i>Số cuối kỳ</i>
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.121.042.729.021	581.016.449.665	(2.066.145.478.201)	635.913.700.485
Thuế giá trị gia tăng	412.631.188.917	1.167.253.464.826	(320.084.385.671)	1.259.800.268.072
Các loại thuế khác	10.188.698.246	467.305.690.472	(238.755.856.267)	238.738.532.451
TỔNG CỘNG	2.543.862.616.184	2.215.575.604.963	(2.624.985.720.139)	2.134.452.501.008
	<i>Số đầu kỳ</i>	<i>Số phải thu trong kỳ</i>	<i>Số đã cần trừ trong kỳ</i>	<i>Số cuối năm</i>
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	119.251.028.829	799.054.495.897	(155.630.007.308)	762.675.517.418
Thuế thu nhập doanh nghiệp	94.261.182.602	44.357.722.304	-	138.618.904.906
Các loại thuế khác	232.721.081	106.930.632	-	339.651.713
TỔNG CỘNG	213.744.932.512	843.519.148.833	(155.630.007.308)	901.634.074.037

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

<i>Đơn vị tính: VND</i>		
Ngắn hạn	<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Giá vốn trích trước cho các căn hộ và biệt thự đã bàn giao	2.561.338.162.327	2.294.540.578.510
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới và các chi phí bán hàng khác liên quan đến các căn hộ và biệt thự	1.175.511.608.076	1.385.362.158.394
Lãi trái phiếu và lãi vay phải trả	781.508.318.520	833.817.283.490
Chi phí xây dựng trích trước	735.950.156.885	1.413.050.605.353
Các khoản chi phí phải trả khác	532.118.190.888	156.964.026.367
TỔNG CỘNG	5.786.426.436.696	6.083.734.652.114
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên khác</i>	<i>5.575.342.471.150</i>	<i>5.732.349.104.241</i>
<i>Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	<i>211.083.965.546</i>	<i>351.385.547.873</i>
Dài hạn		
Lãi vay phải trả cho các bên khác	162.152.876.713	102.099.452.056
Lãi vay phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	162.095.564.311	418.843.549.158
TỔNG CỘNG	324.248.441.024	520.943.001.214

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
tại ngày 31 tháng 3 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Ngắn hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý bất động sản	422.002.104.666	423.489.278.056
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê	76.237.628.160	34.626.185.330
	498.239.732.826	458.115.463.386
Dài hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý bất động sản	1.434.851.199.347	1.460.577.430.887
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê	236.310.491.665	257.808.258.735
	1.671.161.691.012	1.718.385.689.622
TỔNG CỘNG	2.169.401.423.838	2.176.501.153.008

23. PHẢI TRẢ KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Ngắn hạn		
Tiền nhận từ khách hàng theo các hợp đồng đặt cọc, vay vốn và các thỏa thuận có liên quan khác	10.640.408.740.409	4.786.477.987.391
Nhận đặt cọc theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (i)	2.803.147.707.005	2.562.807.000.000
Kinh phí bảo trì của các căn hộ đã bàn giao (ii)	1.641.280.910.426	1.549.064.562.640
Nhận đặt cọc từ đại lý môi giới và khách thuê mặt bằng	57.276.664.329	322.152.833.021
Các khoản thu hộ phải trả	4.044.251.951	567.393.265.242
Các khoản phải trả khác	381.391.133.199	884.993.981.380
TỔNG CỘNG	15.527.549.407.319	10.672.889.629.674
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên khác</i>	<i>12.829.000.054.001</i>	<i>8.121.646.969.890</i>
<i>Phải trả khác cho bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	<i>2.698.549.353.318</i>	<i>2.551.242.659.784</i>
Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	107.734.159.257	99.024.310.374
Các khoản phải trả dài hạn khác	21.737.466.758	15.003.715.817
TỔNG CỘNG	129.471.626.015	114.028.026.191

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
tại ngày 31 tháng 3 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

23. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

- (i) Đây là các khoản đặt cọc từ một số công ty trong cùng Tập đoàn cho Công ty theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh cho mục đích hợp tác vận hành và chuyển nhượng các cấu phần trung tâm thương mại, trường học, khách sạn thuộc dự án Vinhomes Central Park và Vinhomes Long Beach Cần Giờ. Khoản đặt cọc đối với cấu phần trung tâm thương mại chịu lãi 10%/năm và khoản đặt cọc đối với cấu phần khách sạn chịu lãi 9%/năm;
- (ii) 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. Công ty và các công ty con hiện đang duy trì các khoản kinh phí bảo trì này trong các tài khoản tiền gửi ngân hàng và đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
tại ngày 31 tháng 3 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

24. VAY

	Ngày 31 tháng 3 năm 2019		Ngày 31 tháng 12 năm 2018		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
Vay ngắn hạn					
Vay ngắn hạn ngân hàng					
(Thuyết minh số 24.1)	282.433.547.251	282.433.547.251	22.433.650.523	22.433.650.523	
Vay từ các đối tác doanh nghiệp					
(Thuyết minh số 24.2)	1.960.000.000.000	1.960.000.000.000	1.960.000.000.000	1.960.000.000.000	
Trái phiếu phát hành					
(Thuyết minh số 24.3)	3.045.413.039.779	3.045.413.039.779	3.037.873.806.283	3.037.873.806.283	
Vay từ các bên liên quan					
(Thuyết minh số 32)	1.038.000.000.000	1.038.000.000.000	1.382.605.926.953	1.382.605.926.953	
	6.325.846.587.030	6.325.846.587.030	6.402.913.383.759	6.402.913.383.759	
Vay và nợ dài hạn					
Trái phiếu phát hành					
(Thuyết minh số 24.3)	15.033.874.895.568	15.033.874.895.568	14.386.624.725.734	14.386.624.725.734	
Vay ngân hàng					
(Thuyết minh số 24.1)	1.421.097.869.017	1.421.097.869.017	1.421.097.869.017	1.421.097.869.017	
Vay từ các đối tác doanh nghiệp					
(Thuyết minh số 24.2)	2.470.000.000.000	2.470.000.000.000	3.200.000.000.000	3.200.000.000.000	
Vay từ bên liên quan					
(Thuyết minh số 32)	1.086.000.000.000	1.086.000.000.000	6.498.000.000.000	6.498.000.000.000	
	20.010.972.764.585	20.010.972.764.585	25.505.722.594.751	25.505.722.594.751	
TỔNG CỘNG	26.336.819.351.615	26.336.819.351.615	31.908.635.978.510	31.908.635.978.510	

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
tại ngày 31 tháng 3 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

24. VAY (tiếp theo)

24.1 Vay ngân hàng

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

Bên cho vay	Số cuối năm (VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	22.433.547.251	Từ ngày 3 tháng 6 năm 2019 đến ngày 6 tháng 6 năm 2019	7,8% đến 8%/năm. Lãi vay được thanh toán cùng gốc. 7,9%/năm	
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	260.000.000.000	Từ ngày 31 tháng 1 năm 2019 đến 30 tháng 4 năm 2019		Không có
TỔNG CỘNG	282.433.547.251			Không có

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

Bên cho vay	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	1.421.097.869.017	Toàn bộ gốc vay được hoàn trả vào ngày 18 tháng 1 năm 2021.	Lãi suất kỳ đầu tiên là 10%/năm. Lãi suất kỳ tiếp theo là lãi suất cơ sở bình quản lãi suất huy động tiết kiệm cá nhân kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau của 4 ngân hàng quốc doanh Vietcombank, Vietinbank, BIDV, và Agribank cộng biên độ 3,33%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần và vào ngày 18.	Phần vốn góp của Công ty Sinh Thái trong Công ty Đô thị Gia Lâm, và các cổ phiếu của Công ty Vincom Retail (mã cổ phiếu "VRE") nắm giữ bởi một công ty trong cùng Tập đoàn.
TỔNG CỘNG	1.421.097.869.017			

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
tại ngày 31 tháng 3 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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 ngắn hạn từ ba (03) đối tác doanh nghiệp với tổng giá trị 1.960 tỷ VND, chịu lãi suất 9%/năm và đáo hạn từ tháng 9 năm 2019 đến tháng 10 năm 2019. Các khoản vay này không có tài sản đảm bảo; và
- ▶ Các khoản đi vay dài hạn từ hai (02) đối tác doanh nghiệp với tổng giá trị 2.470 tỷ VND, chịu lãi suất 9%/năm và đáo hạn vào tháng 3 và tháng 5 năm 2020. Các khoản vay này không có tài sản đảm bảo.

24.3 Trái phiếu phát hành

- (i) Trái phiếu dài hạn đến hạn trả

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	3.045.413.039.779	3.037.873.806.283
TỔNG CỘNG	3.045.413.039.779	3.037.873.806.283

Đơn vị tư vấn phát hành	Số cuối năm	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỳ thương	3.045.413.039.779	Ngày 22 tháng 12 năm 2019	Lãi suất kỳ đầu tiên là 8,12%/năm. Lãi suất kỳ tiếp theo là lãi suất huy động tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng VND do Ngân hàng TMCP Kỳ thương Việt Nam công bố vào kỳ tính lãi đó (+) biên độ 1,62%/năm, nhưng không thấp hơn 8,12%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(**)

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
tại ngày 31 tháng 3 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

24. VAY (tiếp theo)

24.3 Trái phiếu phát hành

(ii) Trái phiếu dài hạn

		Đơn vị tính: VND	
		Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Trái phiếu dài hạn phát hành		15.033.874.895.568	14.386.624.725.734
TỔNG CỘNG		15.033.874.895.568	14.386.624.725.734

Đơn vị tư vấn phát hành	Số cuối kỳ	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương	5.453.157.163.502	Ngày 19 tháng 10 năm 2020	Lãi suất 9,2%/năm áp dụng cho hai kỳ tính lãi đầu tiên. Lãi suất kỳ tiếp theo là lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng đồng Việt Nam (+) biên độ 3,25%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 6 tháng/lần.	(*)
	1.974.166.666.665	Ngày 2 tháng 8 năm 2021	Lãi suất 10%/năm áp dụng cho hai kỳ tính lãi đầu tiên. Lãi suất kỳ tiếp theo là lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng đồng Việt Nam (+) biên độ 4,25%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 6 tháng/lần.	Không có
	4.944.437.500.003	Ngày 13 tháng 9 năm 2020	Lãi suất 10%/năm áp dụng cho hai kỳ tính lãi đầu tiên. Lãi suất kỳ tiếp theo là lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng đồng Việt Nam (+) biên độ 4%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 6 tháng/lần.	Không có
	1.864.249.120.953	Ngày 25 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 (+) biên độ 2,9%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(**)
Công ty CP Chứng khoán KB Việt Nam	797.864.444.445	Ngày 5 tháng 11 năm 2021	Lãi suất 10,2%/năm áp dụng cho hai kỳ tính lãi đầu tiên. Lãi suất kỳ tiếp theo là lãi suất huy động tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng đồng Việt Nam do Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng công bố vào kỳ tính lãi đó (+) với biên độ 3,3%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(**)
TỔNG CỘNG	15.033.874.895.568			

(*) Tài sản đảm bảo cho các khoản trái phiếu này bao gồm: tất cả các tài sản, quyền và lợi ích của Công ty Vinpearl liên quan đến Dự án Công viên Văn hoá và Du lịch sinh thái Vinpearlland (ngoại trừ khu mô hình Chùa Việt).

(**) Tài sản đảm bảo cho khoản trái phiếu này bao gồm một số cổ phiếu của Công ty (mã cổ phiếu "VHM") được nắm giữ bởi Công ty mẹ, dự án "Khu chức năng đô thị Đan Phượng - Green City" và quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng BT dự án xây dựng đường bộ trên cao liên quan đến dự án này.

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
tại ngày 31 tháng 3 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

25. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

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

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU

26.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Kỳ trước	Lợi ích của cổ đông công ty mẹ				Đơn vị tính: VND	
	Vốn cổ phần để phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu (iii)	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Vào ngày 1 tháng 1 năm 2018	2.000.000.000.000	-	(99.117.851.011)	5.003.298.133.184	3.219.605.214.270	10.123.785.496.443
- Phát hành thêm cổ phần phổ thông	12.000.000.000.000	-	-	-	-	12.000.000.000.000
- Phát hành cổ phần phổ thông để nhận sáp nhập	10.365.000.000.000	-	1.868.470.797.621	-	2.492.271.347.274	14.725.742.144.895
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	3.906.326.412.106	79.986.899.635	3.986.313.311.741
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu	4.000.000.000.000	-	-	(4.000.000.000.000)	-	-
- Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	(907.280.000.000)	-	(907.280.000.000)
- Mua thêm một phần lợi ích trong công ty con	-	-	3.451.757.290	1.002.308.098.760	(1.170.632.008.929)	(164.872.152.879)
- Thoái vốn mất kiểm soát ở công ty con	-	-	48.932.974.255	-	3.906.726.232	52.839.700.487
- Chia tách công ty	(1.568.884.500.000)	-	-	-	-	(1.568.884.500.000)
Vào ngày 31 tháng 3 năm 2018	26.796.115.500.000	-	1.821.737.678.155	5.004.652.644.050	4.625.138.178.482	38.247.644.000.687
Kỳ này						
Vào ngày 1 tháng 1 năm 2019	33.495.139.180.000	295.000.000.000	1.816.269.367.634	7.626.959.265.966	4.911.507.173.368	48.144.874.986.968
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	2.540.181.452.387	146.868.079.565	2.687.049.531.952
- Giảm do bán công ty con (*)	-	-	-	-	(76.093.662.681)	(76.093.662.681)
Vào ngày 31 tháng 3 năm 2019	33.495.139.180.000	295.000.000.000	1.816.269.367.634	10.167.140.718.353	4.982.281.590.252	50.755.830.856.239

(*) Trong tháng 3 năm 2019, Công ty và các Công ty con đã hoàn tất việc chuyển nhượng tất cả cổ phần nắm giữ tại Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Prime Land cho các đối tác cá nhân và doanh nghiệp. Lãi phát sinh từ giao dịch này được trình bày tại Thuyết minh số 27.2.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
tại ngày 31 tháng 3 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

26.2 Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi

	Ngày 31 tháng 3 năm 2019	Đơn vị tính: cổ phiếu Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	3.349.513.918	3.349.513.918
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	3.349.513.918	3.349.513.918
Cổ phiếu phổ thông	3.349.513.918	3.349.513.918
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	3.349.513.918	3.349.513.918
Cổ phiếu phổ thông	3.349.513.918	3.349.513.918
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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

27. DOANH THU

27.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý I năm 2019	Đơn vị tính: VND Quý I năm 2018
Tổng doanh thu	5.852.604.619.187	10.534.720.626.555
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	4.836.911.354.430	10.237.846.147.942
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	308.319.177.931	160.337.189.620
Doanh thu cho thuê và cung cấp các dịch vụ liên quan	298.997.794.489	114.322.620.444
Doanh thu bán hàng hóa	-	14.059.652.082
Doanh thu khác	408.376.292.337	8.155.016.467
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	5.852.604.619.187	10.534.720.626.555

27.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý I năm 2019	Đơn vị tính: VND Quý I năm 2018 (Phân loại lại)
Thu nhập từ thanh lý khoản đầu tư (*)	1.491.977.227.552	1.033.427.922.689
Thu nhập từ hợp đồng hợp tác kinh doanh (**)	999.389.969.000	1.815.027.854.000
Lãi tiền gửi, đặt cọc và cho vay	448.248.422.982	162.522.918.055
Thu nhập tài chính khác	297.972.226	90.968.128
TỔNG CỘNG	2.939.913.591.760	3.011.069.662.872

(*) Lãi bán Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Prime Land (Thuyết minh số 26.1).

(**) Lợi nhuận được chia từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP cho mục đích phát triển các dự án bất động sản Vinhomes Riverside 2, The Harmony, Vinhomes Imperia Hải Phòng, Vinhomes Dragon Bay và Vinhomes Star City Thanh Hóa. Các khoản lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh này đã được thu bằng tiền tại ngày lập báo cáo tài chính giữa niên độ này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
tại ngày 31 tháng 3 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Quý I năm 2019</i>	<i>Quý I năm 2018</i>
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	3.808.975.257.358	7.364.757.736.191
Giá vốn dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	296.245.644.961	203.798.902.790
Giá vốn cho thuê và các chi phí liên quan	192.898.383.406	89.701.240.255
Giá vốn hàng hóa được bán	-	4.959.458.022
Giá vốn hoạt động khác	225.791.102.278	12.758.799.291
TỔNG CỘNG	4.523.910.388.003	7.675.976.136.549

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Quý I năm 2019</i>	<i>Quý I năm 2018</i>
Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	495.428.597.661	300.307.393.734
Chi phí tài chính khác	11.378.859.857	269.137.852
TỔNG CỘNG	506.807.457.518	300.576.531.586

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Quý I năm 2019</i>	<i>Quý I năm 2018</i>
Chi phí bán hàng		
Chi phí hoa hồng môi giới	163.985.816.279	330.790.785.243
Chi phí nhân công	31.867.433.715	2.694.348.692
Chi phí quảng cáo tiếp thị	21.120.661.657	7.081.297.484
Chi phí bán hàng khác	15.920.159.289	190.076.259.310
	232.894.070.940	530.642.690.729
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Phí quản lý công ty mẹ	109.509.792.645	94.774.497.763
Chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại	35.663.884.187	20.705.120.416
Chi phí nhân viên quản lý	34.469.157.414	64.245.328.719
Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.232.008.562	18.650.293.351
	193.874.842.808	198.375.240.249
TỔNG CỘNG	426.768.913.748	729.017.930.978

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
tại ngày 31 tháng 3 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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 (2018: 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 thuế TNDN hiện hành

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Quý I 2019</i>	<i>Quý I 2018</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	573.864.860.138	909.942.224.273
Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	97.291.130.683	(27.413.081.594)
TỔNG CỘNG	671.155.990.821	882.529.142.679

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
tại ngày 31 tháng 3 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

32. SÓ 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 31 tháng 3 năm 2019 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2019 VND</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018 VND</i>
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i> (Thuyết minh số 6.1)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu từ dịch vụ tư vấn quản lý, tổng thầu xây dựng	85.968.410.648	100.722.267.148
		Phải thu từ cung cấp hàng hóa, dịch vụ	27.073.151.168	9.956.455.061
Công ty Vinmec	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chuyển nhượng cổ phần phải thu	694.000.000.000	694.000.000.000
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu cung cấp các dịch vụ	5.437.434.926	2.643.568.168
		Phải thu từ dịch vụ tư vấn quản lý, tổng thầu xây dựng	245.341.036.602	199.956.041.606
		Phải thu từ doanh thu chia sẻ hợp tác kinh doanh	8.333.486.510	-
		Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	1.508.542.474.993	1.356.167.299.959
Công ty Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu các dịch vụ khác	8.431.272.978	9.257.163.159
		Phải thu từ doanh thu chia sẻ từ dịch vụ giáo dục và các dịch vụ liên quan	10.525.332.702	9.361.797.217
Công ty CP Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ dịch vụ tư vấn xây dựng và quản lý dự án	19.406.272.864	113.424.419.052
Công ty TNHH Sản xuất và Kinh doanh Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng	4.818.324.186	6.127.019.883
		Phải thu từ dịch vụ tư vấn xây dựng và quản lý dự án	63.086.443.180	-
Quý thiện tâm	Cùng chủ sở hữu	Phải thu các dịch vụ khác	8.099.611.101	-
		Phải thu từ dịch vụ tư vấn xây dựng và quản lý dự án	33.731.490.394	-
		Phải thu các dịch vụ khác	837.955.498	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác	187.173.728.173	158.568.387.452
			2.910.806.425.923	2.660.184.418.705

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
tại ngày 31 tháng 3 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

32. SÓ 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 31 tháng 3 năm 2019 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 như sau: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 31 tháng 3 năm 2019 VND	Ngày 31 tháng 12 năm 2018 VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 6.2)				
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Trả trước khác cho người bán	3.054.770.000	2.148.423.526
			3.054.770.000	2.148.423.526
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Góp vốn hợp tác đầu tư và kinh doanh	4.275.317.718.200	10.945.229.708.712
		Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	633.463.249.000	1.294.826.718.000
		Phải thu do chi hộ	10.518.695.594	11.743.124.442
Công ty Công viên Trung Tâm	Công ty trong cùng Tập đoàn	Góp vốn hợp tác đầu tư và kinh doanh	490.000.000.000	490.000.000.000
		Phải thu khác	-	250.168.224
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác	71.459.450.993	269.694.321.940
			5.480.759.113.787	13.011.744.041.318
Tài sản ngắn hạn khác (Thuyết minh số 12)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích mua cổ phần và nhận chuyển nhượng dự án bất động sản	5.467.198.985.139	4.198.998.985.139
Công ty Sài Đồng	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc cho mục đích mua cổ phần	70.257.600.000	70.257.600.000
			5.537.456.585.139	4.269.256.585.139
Tài sản dài hạn khác (Thuyết minh số 12)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích đầu tư và mua cổ phần	4.071.912.920.950	511.417.630.700
			4.071.912.920.950	511.417.630.700

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
tại ngày 31 tháng 3 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

32. SÓ 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 31 tháng 3 năm 2019 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 như sau: (tiếp theo)

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 31 tháng 3 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
			VND	VND
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phí dịch vụ quản lý phải trả	287.806.161.780	34.733.745.096
		Phí dịch vụ phải trả khác	39.029.385.640	217.492.807.308
Công ty Vincommerce	Công ty trong cùng tập đoàn	Phí dịch vụ và mua hàng hóa phải trả	-	5.552.106.827
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ và mua hàng hóa phải trả	10.795.083.026	-
Công ty Vincom Retail Miền Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ và mua hàng hóa phải trả	9.582.326.376	-
Công ty Vincom Retail Miền Bắc	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ và mua hàng hóa phải trả	13.771.790.455	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải trả khác	26.773.832.796	54.290.683.699
			387.758.580.073	312.069.342.930

Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh số 19.2)

Công ty Vincommerce	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước tiền mua hàng hóa	93.109.237.354	93.109.237.354
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Trả trước tiền mua hàng hóa	30.392.558.998	41.267.745.122
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước tiền mua hàng hóa	-	48.920.707.830
Quý Thiện Tâm	Tổ chức cùng chủ sở hữu	Trả trước cho hoạt động xây dựng	-	14.392.320.586
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Các khoản ứng trước khác	25.663.350.258	16.737.721.054
			149.165.146.610	214.427.731.946

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
tại ngày 31 tháng 3 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

32. SƠ 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 31 tháng 3 năm 2019 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 như sau: (tiếp theo)

Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 21)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 31 tháng 3 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
			VND	VND
Công ty Công Viên Trung Tâm	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	143.928.748.864	116.757.625.577
Công ty TNHH Việt Nam Grand Prix	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	30.505.068.313	24.632.630.137
Công ty Cổ phần Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi cọc hợp đồng hợp tác kinh doanh	19.381.383.674	-
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi cọc hợp đồng hợp tác kinh doanh	16.814.963.096	-
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Lãi vay phải trả	-	186.517.447.918
Các công ty khác trong Tập đoàn		Chi phí phải trả ngắn hạn khác	453.801.599	23.477.844.241
			211.083.965.546	351.385.547.873

Chi phí phải trả dài hạn (Thuyết minh số 21)

Công ty Xavinco	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	120.422.457.003	106.197.525.496
Công ty Xalivinco	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	40.193.655.253	-
Công ty VinFast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	-	169.570.684.931
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	-	103.154.149.233
Các công ty khác trong Tập đoàn		Chi phí phải trả ngắn hạn khác	1.479.452.055	39.921.189.498
			162.095.564.311	418.843.549.158

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
tại ngày 31 tháng 3 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

32. SƠ 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 31 tháng 3 năm 2019 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 như sau: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 31 tháng 3 năm 2019 VND	Ngày 31 tháng 12 năm 2018 VND
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 23)				
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc hợp đồng hợp tác kinh doanh	2.199.807.000.000	2.199.807.000.000
		Phải trả khác	-	1.718.212.266
Công ty Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc hợp đồng hợp tác kinh doanh	233.403.895.587	200.000.000.000
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác đầu tư	179.000.000.000	-
		Phải trả khác	-	23.376.931.979
Quý Thiện Tâm	Tổ chức cùng chủ sở hữu	Phải trả chi phí từ thiện	50.000.000.000	100.000.000.000
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải trả khác	36.338.457.731	26.340.515.539
			2.698.549.353.318	2.551.242.659.784

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

Chi tiết các khoản đi vay ngắn hạn tại ngày 31 tháng 3 năm 2019:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
Công ty TNHH Việt Nam Grand Prix	Công ty trong cùng tập đoàn	66.000.000.000	9%	Tháng 9 năm 2019	Không có
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm	Công ty trong cùng tập đoàn	972.000.000.000	9%	Tháng 2 năm 2020	(*)
		1.038.000.000.000			

Chi tiết các khoản đi vay dài hạn tại ngày 31 tháng 3 năm 2019:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
Công ty Xavinco	Công ty trong cùng Tập đoàn	641.000.000.000	9%	Tháng 8 năm 2020	(*)
Công ty Công Viên Trung Tâm	Công ty trong cùng Tập đoàn	200.000.000.000	9%	Tháng 4 năm 2020	(*)
Công ty Xalivico	Công ty trong cùng Tập đoàn	245.000.000.000	9%	Tháng 5 năm 2020	(*)
		1.086.000.000.000			

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
tại ngày 31 tháng 3 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

Chi tiết các khoản đi vay các bên liên quan (tiếp theo)

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số dư vay VND</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>
Công ty Grand Prix	Công ty trong cùng Tập đoàn	808.000.000.000	9%	Tháng 9 năm 2019
Công ty Công viên Trung tâm	Công ty trong cùng Tập đoàn	520.000.000.000	9%	Từ tháng 1 năm 2019 đến tháng 9 năm 2019
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	54.605.926.953	9%	Tháng 12 năm 2019
		1.382.605.926.953		

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số dư vay VND</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>
Công ty VinFast	Công ty trong cùng Tập đoàn	3.240.000.000.000	9%	Tháng 2 năm 2020
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	1.745.000.000.000	9%	Tháng 2 năm 2020
Công ty Xavinco	Công ty trong cùng Tập đoàn	641.000.000.000	9%	Tháng 2 năm 2020
Công ty Công viên Trung tâm	Công ty trong cùng Tập đoàn	625.000.000.000	9%	Từ tháng 1 năm 2020 đến tháng 2 năm 2020
Công ty TNHH Xalivico	Công ty trong cùng Tập đoàn	247.000.000.000	9%	Tháng 2 năm 2020
		6.498.000.000.000		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
tại ngày 31 tháng 3 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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:

	Đơn vị tính: VND	
	Quý I 2019	Quý I 2018
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	2.540.181.452.387	3.906.326.412.106
Điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	-	-
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	2.540.181.452.387	3.906.326.412.106
	Quý I 2019	Quý I 2018 (Trình bày lại)
Bình quân giá quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	3.349.513.918	2.449.211.706
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
Bình quân giá quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	3.349.513.918	2.449.211.706
	Đơn vị tính: VND	
	Quý I 2019	Quý I 2018 (Trình bày lại)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	758	1.595

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Công ty và các công ty con không trình bày báo cáo theo bộ phận cho Quý I 2019 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
tại ngày 31 tháng 3 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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 mẹ và các công ty con.



Bùi Tiến Lực
Người lập



Bùi Thị Hà
Kế toán trưởng



Lê Thị Hà Yên
Giám đốc Tài chính Kế toán

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 22 tháng 04 năm 2019