

CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh Phúc

১৩৬৯

Số : 2810/2019/CV-VH

V/v: Giải trình chênh lệch báo cáo tài  
chính riêng và hợp nhất quý 3 năm 2019

Hà Nội, ngày 28 tháng 10 năm 2019

**GIẢI TRÌNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG, HỢP NHẤT QUÝ III 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: VNĐ*

Chỉ tiêu	Quý III/2019	Quý III/ 2018	Chênh lệch	%
Lợi nhuận sau thuế TNDN - Báo cáo riêng	862.772.794.500	2.832.094.140.401	(1.969.321.345.901)	(70%)
Lợi nhuận sau thuế TNDN - Báo cáo hợp nhất	6.141.630.142.315	4.039.352.129.783	2.102.278.012.532	52%

- Lợi nhuận sau thuế TNDN theo báo cáo tài chính riêng của Công ty Vinhomes quý 3 năm 2019 giảm 1.969 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước, nguyên nhân chủ yếu do Quý 3 năm 2018 có lãi từ bán khoản đầu tư vào công ty con 2.008 tỷ.

- Lợi nhuận sau thuế TNDN theo báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Vinhomes quý 3 năm 2019 tăng 2.102 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước, nguyên nhân chủ yếu là do tăng bán giao và ghi nhận doanh thu chuyển nhượng bất động sản của các dự án: Vinhomes Skylake, Vinhomes Imperia, Vinhomes Ocean Park, Vinhomes Smart City, Vinhomes Star City.

CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES



## **Công ty Cổ phần Vinhomes**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Quý III năm 2019

# Công ty Cổ phần Vinhomes

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Bảng cân đối kế toán 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 - 57

# Công ty Cổ phần Vinhomes

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

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

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

Công ty có trụ sở chính 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
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:

Ông Phạm Thiều Hoa	Tổng Giám đốc
Ông Douglas John Farrell	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Ngọc Thúy Linh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Đức Quang	Phó Tổng Giám đốc
Bà 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

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

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

# Công ty Cổ phần Vinhomes

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 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 30 tháng 9 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 chín tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 10 năm 2019

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
ngày 30 tháng 9 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>112.763.374.085.401</b>	<b>91.202.543.545.647</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>9.038.091.555.930</b>	<b>3.515.372.453.072</b>
111	1. Tiền		5.541.055.127.966	2.695.195.180.365
112	2. Các khoản tương đương tiền		3.497.036.427.964	820.177.272.707
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>5</b>	<b>319.071.383.180</b>	<b>1.009.404.569.232</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		319.071.383.180	1.009.404.569.232
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>42.174.179.407.771</b>	<b>43.356.143.612.198</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	6.845.819.531.580	7.144.805.092.954
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	8.005.882.247.362	2.552.553.752.942
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	15.783.424.106.330	4.527.857.439.663
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	11.656.504.747.798	29.241.296.067.036
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(117.451.225.299)	(110.368.740.397)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>10</b>	<b>49.772.220.626.916</b>	<b>36.858.428.958.296</b>
141	1. Hàng tồn kho		49.794.623.159.119	37.065.228.524.079
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(22.402.532.203)	(206.799.565.783)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>11.459.811.111.604</b>	<b>6.463.193.952.849</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	1.589.890.827.958	1.005.320.832.545
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	20	321.598.171.336	119.251.028.829
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	20	228.480.031.089	94.493.903.683
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	12	9.319.842.081.221	5.244.128.187.792

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
ngày 30 tháng 9 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>48.898.156.738.744</b>	<b>28.486.212.922.051</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>2.035.246.473.263</b>	<b>213.789.123.875</b>
215	1. Phải thu từ cho vay dài hạn	7	1.935.000.000.000	-
216	2. Phải thu dài hạn khác		100.246.473.263	213.789.123.875
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>377.998.332.584</b>	<b>128.187.004.268</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	328.169.530.151	100.435.383.996
222	Nguyên giá		376.248.957.902	119.582.952.985
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(48.079.427.751)	(19.147.568.989)
227	2. Tài sản cố định vô hình		49.828.802.433	27.751.620.272
228	Nguyên giá		86.668.603.051	50.628.208.058
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(36.839.800.618)	(22.876.587.786)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>14</b>	<b>6.166.489.025.948</b>	<b>5.828.905.860.211</b>
231	1. Nguyên giá		6.455.720.514.761	5.994.452.370.082
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(289.231.488.813)	(165.546.509.871)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>16</b>	<b>26.832.773.200.390</b>	<b>18.363.034.037.803</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		26.832.773.200.390	18.363.034.037.803
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>17</b>	<b>478.312.164.507</b>	<b>478.312.164.507</b>
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
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>13.007.337.542.052</b>	<b>3.473.984.731.387</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	2.124.598.497.945	508.583.153.143
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		351.815.000.027	340.864.044.729
268	3. Tài sản dài hạn khác	12	9.544.838.045.836	1.543.754.158.486
269	4. Lợi thế thương mại	18	986.085.998.244	1.080.783.375.029
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>161.661.530.824.145</b>	<b>119.688.756.467.698</b>



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
ngày 30 tháng 9 năm 2019


Đơn vị tính: VND


Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>98.178.200.445.317</b>	<b>71.543.881.480.730</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>74.441.769.825.065</b>	<b>42.872.273.594.509</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19.1	5.364.627.827.245	2.504.134.374.954
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19.2	29.906.820.199.065	14.206.623.474.438
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	1.186.325.361.726	2.543.862.616.184
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	5.807.305.442.793	6.083.734.652.114
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	22	490.461.837.906	458.115.463.386
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	23	22.940.746.225.702	10.672.889.629.674
320	7. Vay ngắn hạn	24	8.745.482.930.628	6.402.913.383.759
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>23.736.430.620.252</b>	<b>28.671.607.886.221</b>
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	21	805.695.641.039	520.943.001.214
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	22	1.651.624.865.498	1.718.385.689.622
337	3. Phải trả dài hạn khác	23	140.944.709.943	114.028.026.191
338	4. Vay dài hạn	24	20.679.970.601.694	25.505.722.594.751
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		304.583.736.903	623.140.392.739
342	6. Dự phòng phải trả dài hạn	25	153.611.065.175	189.388.181.704


BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
ngày 30 tháng 9 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>63.483.330.378.828</b>	<b>48.144.874.986.968</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>26</b>	<b>63.483.330.378.828</b>	<b>48.144.874.986.968</b>
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		18.094.589.217.061	7.626.959.265.966
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế		4.277.445.347.966	-
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		13.817.143.869.095	7.626.959.265.966
429	5. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	26.1	9.782.332.614.133	4.911.507.173.368
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>161.661.530.824.145</b>	<b>119.688.756.467.698</b>

  
Bùi Tiến Lực  
Người lập

  
Nguyễn Hữu Thanh  
Kế toán trưởng

  
Lê Thị Hải Yến  
Giám đốc Tài chính

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 10 năm 2019

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
Quý III 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý III năm 2019	Quý III năm 2018	Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019	Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018
01	1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	10.906.062.775.311	6.878.187.706.501	37.641.837.631.638	22.405.307.021.095
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	10.906.062.775.311	6.878.187.706.501	37.641.837.631.638	22.405.307.021.095
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	28	(4.140.442.059.199)	(4.222.016.510.817)	(20.300.248.178.612)	(15.622.502.748.363)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		6.765.620.716.112	2.656.171.195.684	17.341.589.453.026	6.782.804.272.732
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27.2	2.339.859.130.152	3.684.787.979.790	7.657.760.884.843	11.035.884.626.016
22	7. Chi phí tài chính	29	(787.381.857.773)	(717.800.149.646)	(1.953.482.368.096)	(1.642.680.396.798)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu		(716.784.130.339)	(692.487.126.851)	(1.721.881.418.705)	(1.604.282.648.491)
24	8. Phần lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		-	(32.125.495)	-	159.112.581
25	9. Chi phí bán hàng	30	(364.088.888.147)	(218.318.842.332)	(919.998.685.311)	(756.350.944.833)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	(280.780.496.211)	(287.475.556.609)	(1.095.228.267.688)	(611.557.804.892)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		7.673.228.604.133	5.117.332.501.392	21.030.641.016.774	14.808.258.864.806
31	12. Thu nhập khác		27.850.296.586	25.695.806.936	112.169.750.572	119.621.274.632
32	13. Chi phí khác		(75.416.548.649)	(16.610.304.913)	(129.866.134.672)	(71.406.646.434)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
Quý III 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý III năm 2019	Quý III năm 2018	Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019	Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018
40	14. (Lỗ)/lợi nhuận khác		(47.566.252.063)	9.085.502.023	(17.696.384.100)	48.214.628.198
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		7.625.662.352.070	5.126.418.003.415	21.012.944.632.674	14.856.473.493.004
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31	(1.185.222.657.418)	(874.795.044.838)	(3.972.295.869.476)	(2.915.925.277.465)
52	17. (Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại	31	(298.809.552.337)	(212.270.828.794)	307.043.807.243	75.554.560.596
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		6.141.630.142.315	4.039.352.129.783	17.347.692.570.441	12.016.102.776.135
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		5.470.441.640.343	3.847.998.897.452	15.323.408.661.880	11.706.484.658.597
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		671.188.501.972	191.353.232.331	2.024.283.908.561	309.618.117.538
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu		1.633	1.149	4.575	3.759

Bùi Tiến Lực  
Người lập

Nguyễn Hữu Thanh  
Kế toán trưởng



Lê Thị Hải Yến  
Giám đốc Tài chính

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 10 năm 2019

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
Quý III 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019	Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>21.012.944.632.674</b>	<b>14.856.473.493.004</b>
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 phần bổ lợi thế thương mại)	13;14; 18	258.846.655.109 (213.764.091.473)	190.555.039.002 (371.092.737.177)
03	Các khoản hoàn nhập dự phòng		(521.058.493)	-
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(3.328.496.824.614)	(11.052.075.255.219)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		1.721.881.418.705	1.604.282.648.491
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu			
08	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>19.450.890.731.908</b>	<b>5.228.143.188.101</b>
09	Giảm các khoản phải thu		20.015.626.648.579	2.585.721.262.608
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(12.760.305.561.961)	382.559.022.932
11	Giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(3.342.210.733.805)	(12.601.757.595.713)
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(2.196.908.237.157)	703.325.267.320
14	Tiền lãi vay đã trả		(1.708.572.509.096)	(1.751.336.033.646)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	20	(8.507.507.903.416)	(2.869.945.940.285)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh</b>		<b>10.951.012.435.052</b>	<b>(8.323.290.828.683)</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
 Quý III 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019	Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(3.202.084.164.934)	(963.090.506.210)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	3.109.807.000.000
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(5.460.614.041.590)	(27.810.080.318.464)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		28.910.208.850.975	21.645.298.306.797
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(34.545.324.341.628)	(44.529.521.761.507)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý năm giữ)		14.208.915.911.358	23.304.251.517.147
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		926.591.079.051	933.881.687.459
30	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư		<b>837.693.293.232</b>	<b>(24.309.454.074.778)</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	12.240.978.700.000
33	Tiền thu từ đi vay		6.782.254.691.622	66.038.579.508.409
34	Tiền trả nợ gốc vay		(9.396.794.269.098)	(40.372.489.988.812)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(3.651.447.047.950)	(907.276.675.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động tài chính		<b>(6.265.986.625.426)</b>	<b>36.999.791.544.597</b>

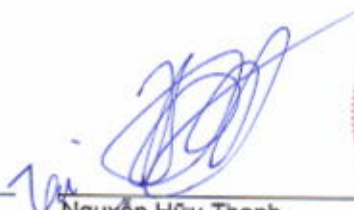
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
 Quý III 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019	Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		5.522.719.102.858	4.367.046.641.136
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		3.515.372.453.072	1.561.577.770.818
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	9.038.091.555.930	5.928.624.411.954



Bùi Tiến Lực  
 Người lập



Nguyễn Hữu Thanh  
 Kế toán trưởng



Lê Thị Hải Yến  
 Giám đốc Tài chính

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 10 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
Quý III 2019

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY**

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

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2019 là 6.508 (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 6.258).



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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

**Cơ cấu tổ chức**

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2019, Công ty có 17 công ty con (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 18 công ty con). Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ biểu quyết, tỷ lệ lợi ích trực tiếp của Công ty và gián tiếp qua công ty con trong các công ty con này như sau:

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

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

*Cơ cấu tổ chức* (tiếp theo)

	<i>Tên công ty</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích (%)</i>	<i>Trụ sở chính</i>
10	Công ty TNHH Trung tâm Tài chính Việt Nam Berjaya ("Công ty TTTC Berjaya")	67,50	60,78	Tầng 20A, Tòa nhà Đồng Khởi Vincom Center, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh
11	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn ("Công ty Thái Sơn") (i)	100,00	90,06	Số 290, Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh
12	Công ty TNHH Thương mại Đầu tư và Phát triển Thiên Niên Kỳ ("Công ty Thiên Niên Kỳ")	100,00	100,00	Tầng 20A, Tòa nhà Đồng Khởi Vincom Center, Số 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh
13	Công ty Cổ phần GS Củ Chi ("Công ty GS Củ Chi") (i)	100,00	99,89	Tầng 20A, Tòa nhà Đồng Khởi Vincom Center, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh
14	Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Phú Gia ("Công ty Phú Gia") (i) (ii)	98,00	96,79	Số 63 Phố Hàng Gà, Phường Hàng Bò, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội
15	Công ty Cổ phần Kinh Doanh và Phát Triển Thương Mại An Thịnh	85,00	85,00	Tầng 20A, Tòa nhà Đồng Khởi Vincom Center, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh
16	Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh	90,00	90,00	72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
17	Công ty Cổ phần Delta (i)	100,00	99,34	110 Đặng Công Bình, ấp 6, Xã Xuân Thới Thượng, Huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

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

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

**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)  
Quý III 2019

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**2.5 Cơ sở hợp nhất**

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

### 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 hóa 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)  
 Quý III 2019

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

**3.3 Các khoản phải thu**

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

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

**3.4 Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

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

**3.5 Thuê tài sản**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**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)  
Quý III 2019**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, thuê 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)  
 Quý III 2019

**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)  
 Quý III 2019

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

**3.13 Các khoản đầu tư**

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

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

*Dự phòng giảm giá trị các khoản 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.

**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.

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

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

**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.

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 có Quyết định của Hội đồng quản trị ( đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua), và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các công ty con và các quy định của pháp luật Việt Nam.

**3.18 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)  
 Quý III 2019

**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)  
 Quý III 2019

**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)  
Quý III 2019

**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)  
Quý III 2019

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Tiền mặt	1.025.470.074	2.029.217.761
Tiền gửi ngân hàng	5.540.029.657.892	2.693.165.962.604
Các khoản tương đương tiền	<u>3.497.036.427.964</u>	<u>820.177.272.707</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>9.038.091.555.930</u></b>	<b><u>3.515.372.453.072</u></b>

Các khoản tương đương tiền vào ngày 30 tháng 9 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 4,5%/năm đến 5,5%/năm (năm 2018: từ 3,9%/năm đến 5,5%/năm).

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2019</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị ghi sổ</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị ghi sổ</i>
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (i)	<u>319.071.383.180</u>	<u>319.071.383.180</u>	<u>1.009.404.569.232</u>	<u>1.009.404.569.232</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>319.071.383.180</u></b>	<b><u>319.071.383.180</u></b>	<b><u>1.009.404.569.232</u></b>	<b><u>1.009.404.569.232</u></b>

(i) Các khoản tiền gửi ngân hàng tại ngày 30 tháng 9 năm 2019 có kỳ hạn gốc từ 12 đến 13 tháng và hưởng lãi suất từ 5,3%/năm đến 6,9%/năm.

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

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

**6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	5.405.717.588.012	5.258.910.762.253
Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư	694.000.000.000	939.948.510.204
Phải thu từ cung cấp dịch vụ xây dựng và các dịch vụ liên quan	445.104.685.336	772.169.347.808
Phải thu từ cho thuê và cung cấp dịch vụ liên quan	180.656.549.605	94.576.046.590
Phải thu từ dịch vụ quản lý bất động sản và dịch vụ khác	120.340.708.627	79.200.426.099
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>6.845.819.531.580</u></b>	<b><u>7.144.805.092.954</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu từ khách hàng</i>	<i>4.360.299.448.988</i>	<i>4.484.620.674.249</i>
<i>Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	<i>2.485.520.082.592</i>	<i>2.660.184.418.705</i>

**6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Trả trước cho người bán	7.984.224.250.102	2.550.405.329.416
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	21.657.997.260	2.148.423.526
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>8.005.882.247.362</u></b>	<b><u>2.552.553.752.942</u></b>
Dự phòng trả trước cho người bán	(18.746.283.299)	(11.663.798.397)

**7. PHẢI THU VỀ CHO VAY**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Các khoản cho vay các đối tác	15.712.100.000.000	4.504.600.000.000
Các khoản cho vay dài hạn đến hạn thu hồi	21.324.106.330	23.257.439.663
Các khoản cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	50.000.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>15.783.424.106.330</u></b>	<b><u>4.527.857.439.663</u></b>
Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi	(69.999.942.000)	(69.999.942.000)
<b>Dài hạn</b>		
Các khoản cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	1.935.000.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.935.000.000.000</u></b>	<b><u>-</u></b>



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

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Đặt cọc, góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh (i)	3.890.229.708.827	25.726.792.718.200
Phải thu lãi vay và lãi tiền gửi	2.417.265.385.205	1.170.922.494.287
Phải thu lợi nhuận được chia (ii)	1.785.912.628.000	1.294.826.718.000
Phải thu từ các khoản thu, chi hộ	2.470.550.430.769	156.102.087.765
Phải thu từ ký quỹ, đặt cọc ngắn hạn	467.049.814.882	86.745.650.000
Phải thu khác	625.496.780.115	805.906.398.784
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>11.656.504.747.798</b>	<b>29.241.296.067.036</b>
<i>Trong đó:</i>		
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên khác	5.865.599.343.791	16.229.552.025.718
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	5.790.905.404.007	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 các khoản góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh với giá trị 3.890 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 và một công ty con cho mục đích phát triển các dự án bất động sản Vinhomes Riverside - The Harmony, Vinhomes Imperia Hải Phòng, Vinhomes Dragon Bay, Vinhomes Star City Thanh Hóa và Vinhomes Skylake. Tổng lợi nhuận Công ty được chia trong kỳ được trình bày trong Thuyết minh số 27.2.

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*

<i>Đối tượng nợ</i>	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2019</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>
Đối tác doanh nghiệp	128.587.948.171	11.136.722.872	110.368.740.397	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>128.587.948.171</b>	<b>11.136.722.872</b>	<b>110.368.740.397</b>	<b>-</b>

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

10. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 9 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)	45.424.452.691.939	(22.023.479.405)	33.682.717.668.022	(201.364.698.774)
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành	2.302.724.630.004	-	1.287.355.691.140	-
Bất động sản mua để bán (ii)	563.786.811.284	(379.052.798)	1.009.380.814.368	(5.434.867.009)
Hàng tồn kho khác	1.503.659.025.892	-	1.085.774.350.549	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>49.794.623.159.119</b>	<b>(22.402.532.203)</b>	<b>37.065.228.524.079</b>	<b>(206.799.565.783)</b>

- (i) Chủ yếu bao gồm chi phí xây dựng và phát triển các hạng mục căn hộ, biệt thự, văn phòng để bán thuộc Dự án Vinhomes Grand Park, Dự án Vinhomes Ocean Park, Dự án Vinhomes Smart City, Dự án Vinhomes West Point, Dự án Vinhomes Metropolis, Dự án Vinhomes Green Bay, Dự án Vinhomes New Center Hà Tĩnh, Dự án Vinhomes Golden River và Dự án Vinhomes Central Park.
- (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 30 tháng 9 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí hoa hồng liên quan đến các căn hộ và biệt thự chưa bàn giao	1.234.368.940.974	834.412.632.265
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	278.546.518.281	154.122.283.012
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	76.975.368.703	16.785.917.268
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.589.890.827.958</b>	<b>1.005.320.832.545</b>
<b>Dài hạn</b>		
Tiền thuê đất (i)	2.003.824.274.833	365.250.409.071
Chi phí trả trước tiền thuê biệt thự	26.110.173.448	44.504.531.796
Chi phí công cụ, dụng cụ	28.383.347.476	27.450.577.099
Chi phí trả trước dài hạn khác	66.280.702.188	71.377.635.177
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.124.598.497.945</b>	<b>508.583.153.143</b>

- (i) Bao gồm tiền thuê đất tại các trung tâm thương mại của Công ty Sinh Thái phát sinh từ hợp đồng hợp tác kinh doanh và tiền thuê đất trả trước của dự án Vinhomes Ocean Park.

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

12. TÀI SẢN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)	9.319.842.081.221	5.014.141.085.139
Hệ thống thiết bị điện	-	229.987.102.653
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>9.319.842.081.221</b>	<b>5.244.128.187.792</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Đặt cọc cho các bên khác</i>	<i>875.626.210.683</i>	<i>974.871.602.653</i>
<i>Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	<i>8.444.215.870.538</i>	<i>4.269.256.585.139</i>
<b>Dài hạn</b>		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)	8.512.501.518.050	511.417.630.700
Đặt cọc cho mục đích thương mại (ii)	1.032.336.527.786	1.032.336.527.786
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>9.544.838.045.836</b>	<b>1.543.754.158.486</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Đặt cọc cho các bên khác</i>	<i>1.105.693.354.786</i>	<i>1.032.336.527.786</i>
<i>Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	<i>8.439.144.691.050</i>	<i>511.417.630.700</i>

- (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) 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.

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	<i>Đơn vị tính: VND</i>					
	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tài sản cố định khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>						
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 mới và đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	2.191.031.265	146.385.504.846	74.941.563.304	2.085.216.244	830.947.551	226.434.263.210
Tăng do mua công ty con	28.669.618.160	45.000.000	1.236.300.000	664.950.817	-	30.615.868.977
Thanh lý, nhượng bán	-	(187.002.824)	-	(96.543.636)	(100.580.810)	(384.127.270)
Số cuối kỳ	<u>40.628.703.397</u>	<u>166.735.422.133</u>	<u>153.050.115.557</u>	<u>6.550.252.168</u>	<u>9.284.464.647</u>	<u>376.248.957.902</u>
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>						
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	573.019.687	9.245.549.068	12.071.678.526	1.369.741.259	485.503.104	23.745.491.644
Tăng do mua công ty con	4.752.518.314	23.683.423	68.683.334	590.806.247	-	5.435.691.318
Thanh lý, nhượng bán	-	(138.415.399)	-	(75.875.454)	(35.033.347)	(249.324.200)
Số cuối kỳ	<u>5.325.538.001</u>	<u>15.198.889.358</u>	<u>20.418.075.602</u>	<u>2.684.285.581</u>	<u>4.452.639.209</u>	<u>48.079.427.751</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Số đầu kỳ	<u>9.768.053.972</u>	<u>14.423.847.845</u>	<u>68.594.538.511</u>	<u>3.097.015.214</u>	<u>4.551.928.454</u>	<u>100.435.383.996</u>
Số cuối kỳ	<u>35.303.165.396</u>	<u>151.536.532.775</u>	<u>132.632.039.955</u>	<u>3.865.966.587</u>	<u>4.831.825.438</u>	<u>328.169.530.151</u>

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

**14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>				
Số đầu kỳ	1.970.131.946.372	3.372.457.776.859	651.862.646.851	5.994.452.370.082
Mua mới và đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	41.420.291.746	591.596.235.567	90.231.847.410	723.248.374.723
Thanh lý, nhượng bán	(201.829.693.133)	(41.736.744.053)	-	(243.566.437.186)
Tăng/(giảm) khác	(27.828.820.656)	11.625.342.254	(2.210.314.456)	(18.413.792.858)
Số cuối kỳ	<u>1.781.893.724.329</u>	<u>3.933.942.610.627</u>	<u>739.884.179.805</u>	<u>6.455.720.514.761</u>
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>				
Số đầu kỳ	32.476.906.887	77.436.313.992	55.633.288.992	165.546.509.871
Khấu hao trong kỳ	35.430.633.205	64.231.690.987	26.554.764.888	126.217.089.080
Thanh lý, nhượng bán	-	(2.532.110.138)	-	(2.532.110.138)
Số cuối kỳ	<u>67.907.540.092</u>	<u>139.135.894.841</u>	<u>82.188.053.880</u>	<u>289.231.488.813</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Số đầu kỳ	<u>1.937.655.039.485</u>	<u>3.295.021.462.867</u>	<u>596.229.357.859</u>	<u>5.828.905.860.211</u>
Số cuối kỳ	<u>1.713.986.184.237</u>	<u>3.794.806.715.786</u>	<u>657.696.125.925</u>	<u>6.166.489.025.948</u>

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

15. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong kỳ, Công ty và các công ty con đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị là 567 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 Ocean Park, Dự án Vinhomes Smart City, Dự án Vinhomes Central Park, Dự án Vinhomes Grand Park. Các khoản đi vay được vốn hóa có lãi suất từ 9% đến 10%/năm.

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Số đầu kỳ</i>	<i>Tăng trong kỳ</i>	<i>Giảm trong kỳ</i>	<i>Số cuối kỳ</i>
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	18.363.034.037.803	9.217.926.134.482	(748.186.971.895)	26.832.773.200.390
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>18.363.034.037.803</b>	<b>9.217.926.134.482</b>	<b>(748.186.971.895)</b>	<b>26.832.773.200.390</b>

17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2019</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Đầu tư 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	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>478.312.164.507</b>	<b>-</b>	<b>478.312.164.507</b>	<b>-</b>

- (i) Số dư vào ngày 30 tháng 9 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.

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

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

**17.1 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	Ngày 30 tháng 09 năm 2019				Ngày 31 tháng 12 năm 2018			
	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị (VND) (*)	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	13.500.000.000	500.000	10	10	13.500.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Xavinco ("Công ty Xavinco")	2.000.000	1	1	22.223.000.000	2.000.000	1	1	22.223.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Thương mại Phát Lộc ("Công ty Phát Lộc")	(**)	-	51	<u>342.909.164.507</u>	(**)	-	51	<u>342.909.164.507</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>				<b><u>378.632.164.507</u></b>				<b><u>378.632.164.507</u></b>

(\*) Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa xác định được tại ngày 30 tháng 9 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 30 tháng 9 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.

**18. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

Đơn vị tính: VND

	<i>Lợi thế thương mại từ giao dịch mua</i>						<i>Tổng cộng</i>
	<i>Công ty Sinh Thái</i>	<i>Công ty Đầu tư Việt Nam</i>	<i>Công ty Đô thị Gia Lâm</i>	<i>Công ty Vinhomes Quận Lý</i>	<i>Công ty Tân Liên Phát</i>	<i>Công ty Thiên Niên Kỳ</i>	
<b>Nguyên giá:</b>							
Số đầu kỳ	369.866.854.773	288.148.907.591	1.235.307.223	115.728.157.534	337.766.778.506	153.044.574.162	1.265.790.579.789
Số cuối kỳ	369.866.854.773	288.148.907.591	1.235.307.223	115.728.157.534	337.766.778.506	153.044.574.162	1.265.790.579.789
<b>Phân bổ lũy kế:</b>							
Số đầu kỳ	75.443.142.304	58.813.955.111	252.138.049	10.608.414.441	30.961.954.696	8.927.600.159	185.007.204.760
Phân bổ trong kỳ	27.714.243.494	21.551.959.390	92.394.212	8.637.336.689	25.209.123.264	11.492.319.736	94.697.376.785
Số cuối kỳ	103.157.385.798	80.365.914.501	344.532.261	19.245.751.130	56.171.077.960	20.419.919.895	279.704.581.545
<b>Giá trị còn lại:</b>							
Số đầu kỳ	294.423.712.469	229.334.952.480	983.169.174	105.119.743.093	306.804.823.810	144.116.974.003	1.080.783.375.029
Số cuối kỳ	266.709.468.975	207.782.993.090	890.774.962	96.482.406.404	281.595.700.546	132.624.654.267	986.085.998.244



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

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

**19.1 Phải trả người bán ngắn hạn**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Phải trả cho người bán	4.917.165.434.840	2.192.065.032.024
- Đối tác doanh nghiệp cung cấp dịch vụ xây dựng	509.220.509.221	440.897.206.640
- Phải trả người bán khác	4.407.944.925.619	1.751.167.825.384
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	447.462.392.405	312.069.342.930
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>5.364.627.827.245</u></b>	<b><u>2.504.134.374.954</u></b>

**19.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Thanh toán theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (i)	29.706.398.722.638	13.718.960.600.239
Trả trước theo các hợp đồng xây dựng	200.421.476.427	487.662.874.199
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>29.906.820.199.065</u></b>	<b><u>14.206.623.474.438</u></b>

*Trong đó:*

<i>Trả trước ngắn hạn của các bên khác</i>	<i>29.790.170.713.077</i>	<i>13.992.195.742.492</i>
<i>Trả trước ngắn hạn của các bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	<i>116.649.485.988</i>	<i>214.427.731.946</i>

(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 Smart City, Vinhomes Grand Park, Vinhomes New Center Hà Tĩnh, Vinhomes West Point, Vinhomes Green Bay, Vinhomes Central Park, Vinhomes Golden River 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)  
 Quý III 2019

**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>
<b>Phải nộp</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.122.747.467.664	7.116.429.964.731	(8.507.507.903.416)	731.669.528.979
Thuế giá trị gia tăng	412.978.563.877	3.317.374.184.736	(3.281.222.146.848)	449.130.601.765
Các loại thuế khác	8.136.584.643	4.734.531.704.402	(4.737.143.058.063)	5.525.230.982
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.543.862.616.184</b>	<b>15.168.335.853.869</b>	<b>(16.525.873.108.327)</b>	<b>1.186.325.361.726</b>
	<i>Số đầu kỳ</i>	<i>Số phải thu trong kỳ</i>	<i>Số đã cân trừ trong kỳ</i>	<i>Số cuối kỳ</i>
<b>Phải thu</b>				
Thuế giá trị gia tăng	119.251.028.829	1.732.870.876.005	(1.530.523.733.498)	321.598.171.336
Thuế thu nhập doanh nghiệp	94.261.182.602	133.980.041.115	-	228.221.223.717
Các loại thuế khác	232.721.081	26.086.291	-	258.807.372
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>213.744.932.512</b>	<b>1.866.857.003.411</b>	<b>(1.530.523.733.498)</b>	<b>550.078.202.425</b>

**21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

<i>Đơn vị tính: VND</i>		
<b>Ngắn hạn</b>	<i>Ngày 30 tháng 9 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	3.393.831.984.922	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	701.477.381.139	1.385.362.158.394
Lãi trái phiếu và lãi vay phải trả	319.638.539.014	833.817.283.490
Chi phí xây dựng trích trước	852.081.671.697	1.413.050.605.353
Các khoản chi phí phải trả khác	540.275.866.021	156.964.026.367
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.807.305.442.793</b>	<b>6.083.734.652.114</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên khác</i>	5.765.292.321.326	5.732.349.104.241
<i>Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	42.013.121.467	351.385.547.873
<b>Dài hạn</b>		
Lãi vay phải trả cho các bên khác	601.823.556.179	102.099.452.056
Lãi vay phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	203.872.084.860	418.843.549.158
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>805.695.641.039</b>	<b>520.943.001.214</b>

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

22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý bất động sản	425.807.241.090	423.489.278.056
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê	64.654.596.816	34.626.185.330
	<b>490.461.837.906</b>	<b>458.115.463.386</b>
<b>Dài hạn</b>		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý bất động sản	1.432.704.556.372	1.460.577.430.887
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê	218.920.309.126	257.808.258.735
	<b>1.651.624.865.498</b>	<b>1.718.385.689.622</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.142.086.703.404</b>	<b>2.176.501.153.008</b>

23. PHẢI TRẢ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Tiền nhận theo các hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận có liên quan khác	17.358.770.004.136	4.786.477.987.391
Nhận đặt cọc theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (i)	1.758.061.986.984	2.562.807.000.000
Kinh phí bảo trì của các căn hộ đã bàn giao (ii)	1.410.294.978.926	1.549.064.562.640
Nhận đặt cọc từ đại lý môi giới và khách thuê mặt bằng	202.210.087.484	322.152.833.021
Các khoản thu hộ phải trả	934.279.515.535	567.393.265.242
Các khoản phải trả khác	1.277.129.652.637	884.993.981.380
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>22.940.746.225.702</b>	<b>10.672.889.629.674</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên khác</i>	<i>20.520.004.900.852</i>	<i>8.121.646.969.890</i>
<i>Phải trả khác cho bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	<i>2.420.741.324.850</i>	<i>2.551.242.659.784</i>
<b>Dài hạn</b>		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	96.651.340.120	99.024.310.374
Các khoản phải trả dài hạn khác	44.293.369.823	15.003.715.817
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>140.944.709.943</b>	<b>114.028.026.191</b>

**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 thuộc các dự án Vinhomes Grand Park, Vinhomes Smart City, Vinhomes Ocean Park, Vinhomes Long Beach Cần Giờ, Vinhomes Central Park. Các khoản đặt cọc này chịu lãi 10%/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.

24. VAY

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 9 năm 2019		Ngày 31 tháng 12 năm 2018	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Vay ngắn hạn</b>				
Vay ngắn hạn ngân hàng (Thuyết minh số 24.1)	3.700.000.000.000	3.700.000.000.000	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)	3.085.482.930.628	3.085.482.930.628	3.037.873.806.283	3.037.873.806.283
Vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	-	-	1.382.605.926.953	1.382.605.926.953
	<b>8.745.482.930.628</b>	<b>8.745.482.930.628</b>	<b>6.402.913.383.759</b>	<b>6.402.913.383.759</b>
<b>Vay và nợ dài hạn</b>				
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 24.3)	15.078.372.732.677	15.078.372.732.677	14.386.624.725.734	14.386.624.725.734
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 24.1)	1.371.097.869.017	1.371.097.869.017	1.421.097.869.017	1.421.097.869.017
Vay từ các đối tác doanh nghiệp (Thuyết minh số 24.2)	3.410.000.000.000	3.410.000.000.000	3.200.000.000.000	3.200.000.000.000
Vay từ bên liên quan (Thuyết minh số 32)	820.500.000.000	820.500.000.000	6.498.000.000.000	6.498.000.000.000
	<b>20.679.970.601.694</b>	<b>20.679.970.601.694</b>	<b>25.505.722.594.751</b>	<b>25.505.722.594.751</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>29.425.453.532.322</b>	<b>29.425.453.532.322</b>	<b>31.908.635.978.510</b>	<b>31.908.635.978.510</b>

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

24. VAY (tiếp theo)

24.1 Vay ngân hàng

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

<i>Bên cho vay</i>	<i>Số cuối năm (VND)</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	3.700.000.000.000	Toàn bộ gốc vay được hoàn trả vào ngày 19 tháng 7 năm 2020.	Lãi suất 10,35%/năm.	Quyền phát triển dự án, khoản phải thu, số dư tài khoản, cổ phần và các tài sản đảm bảo khác được các bên thỏa thuận sử dụng đảm bảo cho toàn bộ nghĩa vụ nợ.
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>3.700.000.000.000</u></b>			

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

<i>Bên cho vay</i>	<i>Số cuối năm (VND)</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	1.371.097.869.017	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 quân 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.
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.371.097.869.017</u></b>			

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

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 đi vay dài hạn từ ba (03) đối tác doanh nghiệp với tổng giá trị 3.410 tỷ VND, chịu lãi suất 9%/năm và đáo hạn vào tháng 10 năm 2020.

24.3 Trái phiếu phát hành

- (i) Trái phiếu dài hạn đến hạn trả

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	3.085.482.930.628	3.037.873.806.283
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.085.482.930.628</b>	<b>3.037.873.806.283</b>

<i>Đơn vị tư vấn phát hành</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương	3.085.482.930.628	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 Kỹ thương Việt Nam công bố vào kỳ tính lãi đó (+) biến độ 1,62%/năm, nhưng không thấp hơn 8,12%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(*)

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

24. VAY (tiếp theo)

24.3 Trái phiếu phát hành

(ii) Trái phiếu dài hạn

				<i>Đơn vị tính: VND</i>	
				<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Trái phiếu dài hạn phát hành				15.078.372.732.677	14.386.624.725.734
<b>TỔNG CỘNG</b>				<b>15.078.372.732.677</b>	<b>14.386.624.725.734</b>
<i>Đơn vị tư vấn phát hành</i>	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>		<i>Lãi suất</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương	5.468.771.442.338	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.		(**)
	1.974.791.666.664	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
	4.968.500.000.000	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
	1.868.859.432.101	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	797.450.191.574	Ngày 5 tháng 11 năm 2021	Lãi suất 10,2%/năm áp dụng cho hai kỳ tính lãi đầu tiên. Lãi suất kỳ tính 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.		(***)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>15.078.372.732.677</b>				

(\*) Tài sản đảm bảo cho loại trái phiếu này bao gồm tất cả các tài sản, quyền và lợi ích của Công ty Đô thị Gia Lâm liên quan đến Dự án Vinhomes Ocean Park.

(\*\*) 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.



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

**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**

	Lợi ích của cổ đông công ty mẹ				Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Đơn vị tính: VND Tổng cộng
	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		
<b>Kỳ trước</b>						
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	-	2.116.151.438.144	-	174.867.536.302	12.656.018.974.446
- Mua mới các công ty con trong kỳ	-	-	(231.415.562.948)	-	2.404.307.119.854	2.172.891.556.906
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	11.886.521.923.492	309.618.117.538	12.196.140.041.030
- Mua thêm một phần lợi ích trong công ty con	-	-	-	581.947.676.866	(979.355.229.812)	(397.407.552.946)
- Thoái vốn mất kiểm soát ở công ty con	-	-	48.932.974.255	-	3.851.996.365	52.784.970.620
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu	4.000.000.000.000	-	-	(4.000.000.000.000)	-	-
- Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	(900.000.000.000)	(45.277.040.000)	(945.277.040.000)
- Chia tách công ty	(1.568.884.500.000)	-	-	-	-	(1.568.884.500.000)
- Giảm khác	-	-	-	(6.287.934.484)	(8.539.227.395)	(14.827.161.879)
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2018	26.796.115.500.000	-	1.834.550.998.440	12.565.479.799.058	5.079.078.487.122	46.275.224.784.620
<b>Kỳ này</b>						
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	-	-	-	15.323.408.661.880	2.024.283.908.561	17.347.692.570.441
- Giảm do bán công ty con	-	-	-	-	(76.093.662.681)	(76.093.662.681)
- Giảm một phần lợi ích trong công ty con	-	-	-	(1.506.264.792.785)	1.506.264.792.785	-
- Mua mới các công ty con trong kỳ (*)	-	-	-	-	1.719.350.000.000	1.719.350.000.000
- Trả cổ tức bằng tiền	-	-	-	(3.349.513.918.000)	(302.979.597.900)	(3.652.493.515.900)
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2019	33.495.139.180.000	295.000.000.000	1.816.269.367.634	18.094.589.217.061	9.782.332.614.133	63.483.330.378.828

(\*) Trong tháng 7 năm 2019, Công ty đã hoàn tất mua 2 công ty con mới là Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh và Công ty Cổ phần Delta (Thuyết minh số 1).

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

26. **VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

26.2 **Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi**

	Đơn vị tính: cổ phiếu	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	3.349.513.918	3.349.513.918
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	3.349.513.918	3.349.513.918
Cổ phiếu phổ thông	3.349.513.918	3.349.513.918
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu 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**

	Đơn vị tính: VND	
	Quý III năm 2019	Quý III năm 2018
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>10.906.062.775.311</b>	<b>6.878.187.706.501</b>
Trong đó:		
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	9.991.954.721.406	5.533.687.873.623
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	357.228.244.128	328.876.731.589
Doanh thu cho thuê và cung cấp các dịch vụ liên quan	379.779.008.566	372.938.011.578
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế, giám sát thi công và hoạt động khác	177.100.801.211	642.685.089.711
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>10.906.062.775.311</b>	<b>6.878.187.706.501</b>

27.2 **Doanh thu hoạt động tài chính**

	Đơn vị tính: VND	
	Quý III năm 2019	Quý III năm 2018
Thu nhập từ hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	1.637.997.602.000	1.304.523.246.183
Thu nhập từ thanh lý khoản đầu tư	-	1.991.725.796.117
Lãi tiền gửi, đặt cọc, cho vay và khác	701.861.528.152	388.538.937.490
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.339.859.130.152</b>	<b>3.684.787.979.790</b>

(\*) Lợi nhuận được chia từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và một công ty con cho mục đích phát triển các dự án bất động sản Vinhomes Riverside 2 - The Harmony, Vinhomes Imperia Hải Phòng, Vinhomes Dragon Bay, Vinhomes Star City Thanh Hóa và Vinhomes Skylake.

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

**28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Quý III năm 2019</i>	<i>Quý III năm 2018</i>
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	3.460.202.388.907	2.984.294.545.741
Giá vốn dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	317.670.314.945	395.322.273.283
Giá vốn cho thuê và các chi phí liên quan	271.403.192.484	281.721.867.891
Giá vốn cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế, giám sát thi công và hoạt động khác	91.166.162.863	560.677.823.902
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>4.140.442.059.199</u></b>	<b><u>4.222.016.510.817</u></b>

**29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Quý III năm 2019</i>	<i>Quý III năm 2018</i>
Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	716.784.130.339	692.487.126.851
Chi phí khác	70.597.727.434	25.313.022.795
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>787.381.857.773</u></b>	<b><u>717.800.149.646</u></b>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Quý III năm 2019</i>	<i>Quý III năm 2018</i>
<b>Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí hoa hồng môi giới	32.298.276.591	144.418.888.343
Chi phí nhân công	43.535.547.990	39.773.705.283
Chi phí quảng cáo tiếp thị	232.207.334.285	6.052.345.522
Chi phí bán hàng khác	56.047.729.281	28.073.903.184
	<b><u>364.088.888.147</u></b>	<b><u>218.318.842.332</u></b>
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	185.286.257.603	165.759.106.516
Chi phí khấu hao tài sản và phân bổ lợi thế thương mại	37.148.482.810	27.629.554.644
Chi phí nhân viên quản lý	56.156.389.385	60.549.330.764
Chi phí quản lý khác	2.189.366.413	33.537.564.685
	<b><u>280.780.496.211</u></b>	<b><u>287.475.556.609</u></b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>644.869.384.358</u></b>	<b><u>505.794.398.941</u></b>

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

**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/(thu nhập) thuế TNDN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Lũy kế 9 tháng đầu năm 2019</i>	<i>Lũy kế 9 tháng đầu năm 2018</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	3.972.295.869.476	2.915.925.277.465
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	<u>(307.043.807.243)</u>	<u>(75.554.560.596)</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>3.665.252.062.233</u></b>	<b><u>2.840.370.716.869</u></b>

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

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 30 tháng 9 năm 2019 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 9 năm 2019 VND	Ngày 31 tháng 12 năm 2018 VND
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b> (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	11.811.785.060	100.722.267.148
		Phải thu từ cung cấp hàng hóa, dịch vụ	1.673.129.884	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	2.190.790.411	2.643.568.168
		Phải thu từ dịch vụ tư vấn quản lý, tổng thầu xây dựng	158.273.406.522	199.956.041.606
		Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	1.119.221.571.103	1.356.167.299.959
Công ty Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu các dịch vụ khác	50.743.145.270	9.257.163.159
		Phải thu từ doanh thu chia sẻ từ dịch vụ giáo dục và các dịch vụ liên quan	35.371.738.370	9.361.797.217
		Phải thu từ dịch vụ khác	2.373.320.652	-
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	-	113.424.419.052
		Phải thu cung cấp các dịch vụ	3.874.596.711	6.127.019.883
Công ty TNHH phát triển công viên trung tâm	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ cung cấp các gói phí dịch vụ quản lý bất động sản	133.457.396.838	-
Công ty Cổ phần Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu các dịch vụ khác	85.372.786.682	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác	187.156.415.089	158.568.387.452
			<b>2.485.520.082.592</b>	<b>2.660.184.418.705</b>

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

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 30 tháng 9 năm 2019 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 như sau (tiếp theo):

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2019 VND</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018 VND</i>
<b><i>Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 6.2)</i></b>				
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước khác cho người bán	8.636.015.999	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Trả trước khác cho người bán	13.021.981.261	2.148.423.526
			<b>21.657.997.260</b>	<b>2.148.423.526</b>
<b><i>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)</i></b>				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Góp vốn hợp tác đầu tư và kinh doanh	3.400.229.708.712	10.945.229.708.712
		Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	288.682.339.000	1.294.826.718.000
		Phải thu khác	3.030.343.836	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 từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	1.497.266.708.000	-
		Phải thu khác	250.168.224	250.168.224
Công ty Cổ phần Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải thu	18.739.726.027	-
		Phải thu khác	2.605.948.115	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác	90.100.462.093	269.694.321.940
			<b>5.790.905.404.007</b>	<b>13.011.744.041.318</b>

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

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 30 tháng 9 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 30 tháng 9 năm	Ngày 31 tháng 12
			2019	năm 2018
			VND	VND
<b>Tài sản ngắn hạn khác (Thuyết minh số 12)</b>				
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	8.373.958.270.538	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
			<b>8.444.215.870.538</b>	<b>4.269.256.585.139</b>
<b>Tài sản dài hạn khác (Thuyết minh số 12)</b>				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích đầu tư và mua cổ phần	8.439.144.691.050	511.417.630.700
			<b>8.439.144.691.050</b>	<b>511.417.630.700</b>
<b>Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 19.1)</b>				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phí dịch vụ quản lý phải trả Phí dịch vụ phải trả khác	346.203.932.866 29.219.559.681	34.733.745.096 217.492.807.308
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	Lãi đặt cọc hợp tác đầu tư kinh doanh phải trả Phải trả do chi hộ và cung cấp dịch vụ khác	20.186.863.126 14.140.628.089	- -
Công ty Vincom Retail Miền Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ và mua hàng hóa phải trả	6.296.876.429	-
Công ty Vincom Retail Miền Bắc	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ và mua hàng hóa phải trả	15.946.768.578	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải trả khác	15.467.763.636	54.290.683.699
			<b>447.462.392.405</b>	<b>312.069.342.930</b>

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

**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 30 tháng 9 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 30 tháng 9 năm 2019 VND	Ngày 31 tháng 12 năm 2018 VND
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh số 19.2)</b>				
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước cho hoạt động xây dựng	116.649.485.988	48.920.707.830
Công ty Vincommerce Tập đoàn	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước tiền mua hàng hóa	-	93.109.237.354
Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Trả trước tiền mua hàng hóa	-	41.267.745.122
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	-	16.737.721.054
			<b>116.649.485.988</b>	<b>214.427.731.946</b>
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 21)</b>				
Công ty Công Viên Trung Tâm	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	41.328.968.042	116.757.625.577
Công ty TNHH Việt Nam Grand Prix Tập đoàn	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	-	24.632.630.137
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	684.153.425	23.477.844.241
			<b>42.013.121.467</b>	<b>351.385.547.873</b>
<b>Chi phí phải trả dài hạn (Thuyết minh số 21)</b>				
Công ty Xavinco	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	142.638.402.209	106.197.525.496
Công ty Xalivinco	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	57.717.518.267	-
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	3.516.164.384	39.921.189.498
			<b>203.872.084.860</b>	<b>418.843.549.158</b>



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

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 30 tháng 9 năm 2019 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 như sau: (tiếp theo)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2019 VND</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018 VND</i>
<b><i>Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 23)</i></b>				
Công ty Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc hợp đồng hợp tác kinh doanh	302.127.103.326	200.000.000.000
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác đầu tư	1.153.529.780.000	-
		Lãi đặt cọc hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh phải trả	45.229.131.489	-
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	2.199.807.000.000
		Phải trả khác	1.946.234.157	25.095.144.245
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Nhận đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	864.720.700.603	
		Phải trả do thu hộ và cung cấp dịch vụ khác	19.287.585.905	
Quý Thiện Tâm	Tổ chức cùng chủ sở hữu	Phải trả chi phí từ thiện	-	100.000.000.000
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải trả khác	33.900.789.370	26.340.515.539
			<b><u>2.420.741.324.850</u></b>	<b><u>2.551.242.659.784</u></b>

***Chi tiết các khoản cho vay***

Chi tiết các khoản cho vay ngắn hạn tại ngày 30 tháng 9 năm 2019 (Thuyết minh số 7):

<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>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm	Công ty trong cùng Tập đoàn	50.000.000.000	9%	Tháng 11 năm 2020	(*)
		<b><u>50.000.000.000</u></b>			

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

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

Chi tiết các khoản cho vay dài hạn tại ngày 30 tháng 9 năm 2019:

<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>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Công ty TNHH Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	430.000.000.000	9%	Tháng 10 năm 2020	(*)
Công ty Cổ phần Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	1.000.000.000.000	9%	Tháng 11 năm 2020	(*)
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm	Công ty trong cùng Tập đoàn	505.000.000.000	9%	Tháng 11 năm 2020	(*)
		<b>1.935.000.000.000</b>			

(\*) Các khoản cho vay này được đảm bảo bằng phần vốn góp/cổ phần của Vingroup tại các công ty con này.

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

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

Chi tiết các khoản đi vay dài hạn tại ngày 30 tháng 9 năm 2019:

<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>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Công ty Xavinco	Công ty trong cùng Tập đoàn	395.500.000.000	9%	Tháng 10 năm 2020	(*)
Công ty Xalivico	Công ty trong cùng Tập đoàn	425.000.000.000	9%	Tháng 10 năm 2020	(*)
		<b>820.500.000.000</b>			

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

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
		<b>1.382.605.926.953</b>		

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

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

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

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
		<b>6.498.000.000.000</b>		

33. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018</i>
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	15.323.408.661.880	11.706.484.658.597
Điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	-	-
<b>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</b>	<b>15.323.408.661.880</b>	<b>11.706.484.658.597</b>
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	3.114.368.797
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
<b>Bình quân giá quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>3.349.513.918</b>	<b>3.114.368.797</b>
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	4.575	3.759

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

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

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



Bùi Tiến Lực  
Người lập



Nguyễn Hữu Thanh  
Kế toán trưởng



Lê Thị Hải Yến  
Giám đốc Tài chính

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 10 năm 2019