

Công ty Cổ phần Vinhomes

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Quý III năm 2019

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	4 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	7 - 8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	11 - 51

Công ty Cổ phần Vinhomes

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

Hoạt động chính trong 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 Phí 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 đến ngày 5 tháng 3 năm 2019 là Bà Nguyễn Diệu Linh – Tổng Giám đốc, Ông Nguyễn Văn Trai – Phó Tổng Giám đốc và Ông Phạm Nhật Vượng – Chủ tịch Hội đồng Quản trị;
- ▶ từ ngày 6 tháng 3 năm 2019 đến ngày 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 Kế toán, được người đại diện theo pháp luật của Công ty ủy quyền ký báo cáo tài chính của Công ty theo Giấy ủy quyền 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 riêng giữa niên độ của Công ty cho Quý III năm 2019.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 9 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con vào ngày 30 tháng 9 năm 2019 ("báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ") đề ngày 28 tháng 10 năm 2019.

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,



Đỗ Thị Hà Yến
Giám đốc Tài chính

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 10 năm 2019

BẢNG CÂN ĐỐI KÊ TOÁN RIÊNG 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
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		43.907.071.698.331	67.151.732.538.935
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	5.115.694.017.724	1.032.920.893.977
111	1. Tiền		2.842.944.518.489	547.827.322.189
112	2. Các khoản tương đương tiền		2.272.749.499.235	485.093.571.788
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		114.496.370.257	543.306.657.798
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	114.496.370.257	543.306.657.798
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		30.906.059.118.816	49.230.108.047.834
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	18.535.952.570.433	17.641.321.436.935
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	1.198.174.790.824	1.040.693.225.917
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	21.324.106.330	23.257.439.663
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	11.171.006.775.403	30.545.236.550.493
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(20.399.124.174)	(20.400.605.174)
140	IV. Hàng tồn kho	10	4.315.262.398.876	10.747.630.525.472
141	1. Hàng tồn kho		4.355.263.106.618	10.908.985.960.060
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(40.000.707.742)	(161.355.434.588)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		3.455.559.792.658	5.597.766.413.854
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	71.475.005.297	325.549.897.270
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	19	31.930.202.112	37.596.964.460
153	3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	19	191.200.789.427	-
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	12	3.160.953.795.822	5.234.619.552.124

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG 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
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		74.690.180.935.534	71.491.650.116.607
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		9.838.040.621	9.950.725.065
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	9.838.040.621	9.950.725.065
220	II. Tài sản cố định		100.230.808.934	63.898.649.131
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	50.499.745.289	36.407.226.707
222	Nguyên giá		84.759.104.314	65.182.646.284
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(34.259.359.025)	(28.775.419.577)
227	2. Tài sản cố định vô hình		49.731.063.645	27.491.422.424
228	Nguyên giá		85.313.447.549	48.393.731.812
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(35.582.383.904)	(20.902.309.388)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	3.330.222.708.065	3.281.849.564.058
231	1. Nguyên giá		3.532.976.076.814	3.425.793.153.076
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(202.753.368.749)	(143.943.589.018)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		473.647.021.332	382.857.346.700
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	473.647.021.332	382.857.346.700
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	17	68.613.046.584.629	65.884.075.729.376
251	1. Đầu tư vào công ty con	17.1	68.206.637.420.122	65.477.666.564.869
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17.2	356.409.164.507	356.409.164.507
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	17	50.000.000.000	50.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		2.163.195.771.953	1.869.018.102.277
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	77.473.388.529	143.981.363.283
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		53.385.854.838	181.282.580.508
268	3. Tài sản dài hạn khác	12	2.032.336.528.586	1.543.754.158.486
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		118.597.252.633.865	138.643.382.655.542

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG 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
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		79.209.488.927.926	99.093.655.885.007
310	I. Nợ ngắn hạn		45.155.429.316.236	31.106.665.156.958
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18.1	1.778.393.434.698	1.628.351.728.125
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18.2	632.208.667.158	5.508.078.040.354
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	4.928.123.904	1.014.674.955.018
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	5.031.800.995.315	3.938.134.096.992
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	440.830.176.309	438.783.693.080
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	22	10.199.567.918.852	8.598.703.065.913
320	7. Vay ngắn hạn	23	27.067.700.000.000	9.979.939.577.476
330	II. Nợ dài hạn		34.054.059.611.690	67.986.990.728.049
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	20	4.183.773.885.211	1.776.533.843.498
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	21	1.432.704.556.372	1.460.577.430.887
338	3. Vay dài hạn	23	28.329.650.887.038	64.608.324.468.532
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn	24	107.930.283.069	141.554.985.132
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		39.387.763.705.939	39.549.726.770.535
410	I. Vốn chủ sở hữu	25	39.387.763.705.939	39.549.726.770.535
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		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
421	2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		5.892.624.525.939	6.054.587.590.535
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế		2.705.073.672.535	238.950.089.595
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		3.187.550.853.404	5.815.637.500.940
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		118.597.252.633.865	138.643.382.655.542

Nguyễn Thị Hồng Trang
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

Công ty Cổ phần Vinhomes

B02-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ Quý III năm 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	26.1	1.606.367.425.526	2.391.383.345.116	10.585.337.785.368	9.674.985.379.121
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26.1	-	-	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	1.606.367.425.526	2.391.383.345.116	10.585.337.785.368	9.674.985.379.121
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27	(1.343.071.407.814)	(1.229.464.270.098)	(9.364.285.841.617)	(6.522.205.644.112)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		263.296.017.712	1.161.919.075.018	1.221.051.943.751	3.152.779.735.009
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26.2	2.730.319.720.937	3.550.253.552.334	8.888.114.521.593	12.008.844.575.580
22	7. Chi phí tài chính	28	(1.963.114.768.284)	(1.058.317.640.472)	(5.812.357.765.912)	(2.689.831.122.026)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu		(1.953.515.557.833)	(1.053.149.080.877)	(5.651.800.216.180)	(2.680.803.448.977)
25	8. Chi phí bán hàng	29	(91.540.498.172)	(27.414.906.351)	(428.790.176.443)	(376.689.239.597)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	(19.526.337.605)	(160.082.090.576)	(495.476.477.422)	(363.216.581.776)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		919.434.134.588	3.466.357.989.953	3.372.542.045.567	11.731.887.367.190

Công ty Cổ phần Vinhomes

B02-DN

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

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý III năm 2019	Quý III năm 2018	Cho giai đoạn tài chính tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019	Cho giai đoạn tài chính tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018
31	11. Thu nhập khác		23.993.133.315	5.344.489.895	56.408.570.522	81.926.990.546
32	12. Chi phí khác		(71.339.533.102)	(5.151.228.875)	(113.503.037.015)	(35.226.561.031)
40	13. (Lỗ)/ Lợi nhuận khác		(47.346.399.787)	193.261.020	(57.094.466.493)	46.700.429.515
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		872.087.734.801	3.466.551.250.973	3.315.447.579.074	11.778.587.796.705
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30	-	(596.030.053.598)	-	(1.863.910.442.360)
52	16. (Chi phí)/Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	30	(9.314.940.301)	(38.427.056.975)	(127.896.725.670)	20.805.539.866
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		862.772.794.500	2.832.094.140.401	3.187.550.853.404	9.935.482.894.211



[Signature]

Nguyễn Thị Hồng Trang
Người lập

Nguyễn Hữu Thanh
Kế toán trưởng

Le Thi Hai Yen
Giám đốc Tài chính

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 10 năm 2019

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 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
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Lợi nhuận trước thuế		3.315.447.579.074	11.778.587.796.705
	<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình		81.971.231.004	78.323.317.908
03	Hoàn nhập các khoản dự phòng		(154.980.909.909)	(56.248.498.947)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	26.2	(8.646.622.374.909)	(5.230.799.092.207)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	28	5.651.800.216.180	2.680.803.448.977
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		247.615.741.440	9.250.666.972.436
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		6.340.604.971.135	(3.206.824.377.319)
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho		6.544.843.091.457	(1.990.688.868.322)
11	Giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(3.469.335.493.762)	(2.495.349.147.217)
12	Giảm chi phí trả trước		320.582.866.727	391.864.540.350
14	Tiền lãi vay đã trả		(1.728.937.057.223)	(1.551.023.930.325)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	19	(1.134.704.470.283)	(2.008.696.771.992)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		7.120.669.649.491	(1.610.051.582.389)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(508.653.913.172)	(347.358.312.483)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		105.212.526.209	2.485.410.563.146
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(2.390.349.405.569)	(3.301.879.713.988)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		2.821.093.026.443	591.090.320.776
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(37.823.628.085.729)	(75.390.207.233.954)
26	Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác		53.777.656.872.038	20.350.738.936.678
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		3.586.288.363.050	2.451.191.067.572
30	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư		19.567.619.383.270	(53.161.014.372.253)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 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
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		-	12.000.000.000.000
33	Tiền thu từ đi vay		37.176.686.568.334	97.684.126.869.043
34	Tiền trả nợ gốc vay		(56.432.688.559.348)	(51.876.755.388.898)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu		(3.349.513.918.000)	(900.000.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/ từ hoạt động tài chính		(22.605.515.909.014)	56.907.371.480.145
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		4.082.773.123.747	2.136.305.525.503
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		1.032.920.893.977	473.221.202.726
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	5.115.694.017.724	2.609.526.728.229

Nguyễn Thị Hồng Trang
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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Quý III năm 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 bắt đầu từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ bản cho đến thời điểm hoàn thiện. Do vậy, chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty là trong vòng từ 12 tháng đến 36 tháng.

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III năm 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 Văn ("Công ty Làng Văn") (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 Mễ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III năm 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 Kỷ ("Công ty Thiên Niên Kỷ")	100,00	100,00	Tầng 20A, Tòa nhà Đồng Khởi Vincom Center, Số 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh
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 Bồ, 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.

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, 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 riêng giữa niên độ được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là VND.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

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

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

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

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

3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Hàng hoá bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng 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 hoá bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành hàng hoá bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ theo các tiêu thức phù hợp.

Hàng hóa xây dựng

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

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

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

3.3 Các khoản phải thu (tiếp theo)

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

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 là bên cho thuê

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

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

3.6 Tài sản cố định vô hình (tiếp theo)

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

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

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
Phần mềm máy tính	3 - 5 năm
Tài sản khác	2 - 5 năm

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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	47 - 49 năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	27 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	9 năm

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

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

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

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

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

3.9 Chi phí đi vay

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

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

3.10 Chi phí trả trước

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

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

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

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

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

Các khoản phân phối mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

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

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản 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 do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 28 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

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 khi ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

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

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.13 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

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

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

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

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

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán;
- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch; và
- Giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán hoặc tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên thực hiện thanh toán.

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

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

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

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

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

3.15 Phân chia lợi nhuận

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

3.16 Tiền trả trước từ khách hàng mua bất động sản

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

3.17 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu cho thuê bất động sản

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ khác

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

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

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

3.17 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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 được chia

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

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn

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

Thu nhập từ hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh trong đó Công ty 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 và kinh doanh được ghi nhận là doanh thu hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.18. Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm dựa vào các bảng tổng hợp khối lượng công việc hoàn thành được xác nhận bởi khách hàng. Các khoản tăng giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

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

3.19 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 phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc năm kế toán.

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

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi 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 doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

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

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

3.19 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc năm 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 riêng giữa niên độ.

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

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

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc năm kế toán 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 năm kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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.

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

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

3.19 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Công ty 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 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.

3.20 Thông tin theo bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt 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, trong khi các khoản doanh thu khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Công ty, do vậy Ban Tổng Giám đốc cho rằng Công ty 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 theo khu vực địa lý được dựa theo địa điểm của tài sản là ở Việt Nam.

3.21 Các bên liên quan

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Tiền mặt	753.515.599	1.816.322.435
Tiền gửi ngân hàng	2.842.191.002.890	546.010.999.754
Các khoản tương đương tiền	2.272.749.499.235	485.093.571.788
TỔNG CỘNG	5.115.694.017.724	1.032.920.893.977

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

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

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	114.496.370.257	543.306.657.798
TỔNG CỘNG	114.496.370.257	543.306.657.798

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

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

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư	14.451.156.159.799	12.688.414.877.603
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	3.125.017.331.784	2.275.779.611.753
Phải thu từ dịch vụ quản lý và tư vấn bán hàng	103.535.622.586	1.376.571.912.881
Phải thu từ cung cấp dịch vụ xây dựng và các dịch vụ liên quan	445.104.685.336	803.042.841.154
Phải thu từ dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	89.059.183.274	301.158.748.099
Phải thu từ cho thuê và cung cấp dịch vụ liên quan	322.079.587.654	196.353.445.445
TỔNG CỘNG	18.535.952.570.433	17.641.321.436.935
Trong đó:		
Phải thu từ khách hàng khác	2.872.779.895.805	2.830.761.403.467
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	15.663.172.674.628	14.810.560.033.468

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Trả trước cho người bán ngắn hạn	1.188.298.628.824	1.036.702.976.600
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	9.876.162.000	3.990.249.317
TỔNG CỘNG	1.198.174.790.824	1.040.693.225.917
Dự phòng trả trước cho người bán	(4.399.182.174)	(4.400.663.174)

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

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Các khoản cho vay dài hạn đến hạn thu hồi (i)	21.324.106.330	23.257.439.663
TỔNG CỘNG	21.324.106.330	23.257.439.663
Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi	(15.999.942.000)	(15.999.942.000)

- (i) Một trong các khoản cho vay này có tài sản đảm bảo là các tài sản thuộc gian hàng kinh doanh của đối tác doanh nghiệp.

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Ngắn hạn		
Đặt cọc, góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh (i)	8.896.076.992.092	28.133.414.363.275
Phải thu lợi nhuận được chia (ii)	1.801.470.490.854	1.311.063.810.793
Phải thu lãi cho vay, lãi đặt cọc và lãi tiền gửi	253.766.320.307	852.145.137.648
Phải thu từ các khoản thu chi hộ	95.441.587.472	191.875.611.102
Phải thu từ kỳ quỹ, đặt cọc ngắn hạn	47.732.329.397	25.944.650.000
Phải thu khác	76.519.055.281	30.792.977.675
TỔNG CỘNG	11.171.006.775.403	30.545.236.550.493
<i>Trong đó:</i>		
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên khác	227.273.304.188	14.974.492.587.724
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	10.943.733.471.215	15.570.743.962.769
Dài hạn		
Đặt cọc thuê mặt bằng	7.800.022.286	7.800.022.286
Phải thu khác	2.038.018.335	2.150.702.779
TỔNG CỘNG	9.838.040.621	9.950.725.065

- (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.
- Một số tài sản với tổng giá trị ghi sổ là 5.006 tỷ VND dùng để góp vốn cho mục đích hợp tác vận hành và chuyển nhượng cấu phần trường học, cấu phần trung tâm thương mại và cấu phần khách sạn theo Hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh với một số công ty trong cùng Tập đoàn.

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

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

- (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 26.2. Các khoản lợi nhuận từ các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh này đã được thu bằng tiền sau ngày 30 tháng 9 năm 2019.

9. NỢ XẤU

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

Đơn vị tính: VND

Đối tượng nợ	Ngày 30 tháng 9 năm 2019		Ngày 31 tháng 12 năm 2018	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Ao Ta	10.000.000.000	-	10.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu bếp Hoàng Gia	5.999.942.000	-	5.999.942.000	-
Các đối tác doanh nghiệp khác	4.399.182.174	-	4.400.663.174	-
TỔNG CỘNG	20.399.124.174	-	20.400.605.174	-

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)	1.210.986.765.281	(16.949.587.132)	7.625.625.973.334	(93.118.670.268)
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành	979.006.463.898	-	1.191.325.968.333	-
Bất động sản mua để bán (ii)	589.962.150.102	(23.051.120.610)	1.015.079.667.844	(68.236.764.320)
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang liên quan đến việc cung cấp dịch vụ xây dựng	1.383.023.768.360	-	712.409.415.691	-
Hàng tồn kho khác	192.283.958.977	-	364.544.934.858	-
TỔNG CỘNG	4.355.263.106.618	(40.000.707.742)	10.908.985.960.060	(161.355.434.588)

- (i) Chủ yếu bao gồm chi phí xây dựng và phát triển các hạng mục thuộc Dự án Vinhomes Central Park, Vinhomes New Center Hà Tĩnh và Dự án Vinhomes Green Bay.
- (ii) Chủ yếu bao gồm các biệt thự mua để bán thuộc Dự án Vinhomes Thăng Long và Dự án Vinhomes Riverside.

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

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Ngắn hạn		
Chi phí hoa hồng liên quan đến các căn hộ và biệt thự chưa bàn giao	26.692.153.924	263.708.125.264
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	6.483.159.910	57.728.500.858
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	38.299.691.463	4.113.271.148
TỔNG CỘNG	71.475.005.297	325.549.897.270
Dài hạn		
Chi phí trả trước tiền thuê biệt thự	26.110.173.448	44.504.531.796
Chi phí công cụ, dụng cụ	28.055.229.170	26.137.220.120
Chi phí trả trước dài hạn khác	23.307.985.911	73.339.611.367
TỔNG CỘNG	77.473.388.529	143.981.363.283

12. TÀI SẢN KHÁC

	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Ngắn hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)	3.160.953.795.822	5.038.041.085.139
Hệ thống thiết bị điện	-	196.578.466.985
TỔNG CỘNG	3.160.953.795.822	5.234.619.552.124
<i>Trong đó:</i>		
Đặt cọc cho các bên khác	752.726.210.683	933.562.966.985
Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	2.408.227.585.139	4.301.056.585.139
Dài hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (ii)	1.000.000.000.800	511.417.630.700
Đặt cọc cho mục đích thương mại (iii)	1.032.336.527.786	1.032.336.527.786
TỔNG CỘNG	2.032.336.528.586	1.543.754.158.486
<i>Trong đó:</i>		
Đặt cọc cho các bên khác	1.032.336.527.786	1.032.336.527.786
Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	1.000.000.000.800	511.417.630.700

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

12. TÀI SẢN KHÁC (tiếp theo)

(i) Chủ yếu bao gồm:

- ▶ Khoản đặt cọc với giá trị 2.106,4 tỷ VND cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP cho mục đích nhận chuyển nhượng và hợp tác phát triển một số dự án bất động sản. Các khoản đặt cọc này không có tài sản đảm bảo;
- ▶ Khoản đặt cọc với tổng giá trị 199,7 tỷ VND cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP để mua cổ phần của một công ty con đang sở hữu các dự án bất động sản của Tập đoàn. Khoản đặt cọc này được đảm bảo bởi một số cổ phần của các cổ đông trong đối tác doanh nghiệp này;
- ▶ Khoản đặt cọc với giá trị 709,7 tỷ VND cho một đối tác doanh nghiệp cho mục đích nhận chuyển nhượng một dự án bất động sản. Khoản đặt cọc này không có tài sản đảm bảo.

(ii) Bao gồm:

- ▶ Khoản đặt cọc với giá trị 1.000 tỷ VND cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP cho mục đích nhận chuyển nhượng một dự án bất động sản. Khoản đặt cọc này không có tài sản đảm bảo; và

- (iii) Khoản đặt cọc cho một đối tác doanh nghiệp với lãi suất được xác định theo lãi suất huy động tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng (lãi trả sau) của Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam, lãi suất được điều chỉnh ba tháng một lần. Tiền đặt cọc và lãi cọc sẽ được chuyển thành khoản thanh toán tương ứng với 10% giá trị nghiệm thu theo các hợp đồng chi tiết được ký kết và thực hiện giữa Công ty và đối tác doanh nghiệp này. Khoản đặt cọc này không có tài sản đảm bảo.

•

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09-DN

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

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	9.768.053.972	31.658.407.044	8.836.743.571	3.843.678.154	11.075.763.543	65.182.646.284
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	2.191.031.265	-	-	-	-	2.191.031.265
Mua trong kỳ	-	14.625.223.415	228.166.824	2.085.216.245	830.947.551	17.769.554.035
Thanh lý, nhượng bán	-	(187.002.824)	-	(96.543.636)	(100.580.810)	(384.127.270)
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2019	11.959.085.237	46.096.627.635	9.064.910.395	5.832.350.763	11.806.130.284	84.759.104.314
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	-	16.535.122.872	4.064.611.361	1.651.850.253	6.523.835.091	28.775.419.577
Khấu hao trong kỳ	270.018.780	2.936.940.524	719.454.023	1.321.347.217	485.503.104	5.733.263.648
Thanh lý, nhượng bán	-	(138.415.399)	-	(75.875.454)	(35.033.347)	(249.324.200)
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2019	270.018.780	19.333.647.997	4.784.065.384	2.897.322.016	6.974.304.848	34.259.359.025
Giá trị còn lại:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	9.768.053.972	15.123.284.172	4.772.132.210	2.191.827.901	4.551.928.452	36.407.226.707
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2019	11.689.066.457	26.762.979.638	4.280.845.011	2.935.028.747	4.831.825.436	50.499.745.289

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09-DN

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

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Đơn vị tính: VND
				Tổng cộng
Nguyên giá:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	1.250.925.167.988	1.758.645.614.235	416.222.370.853	3.425.793.153.076
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	18.002.590.791	267.362.763.245	105.943.536.013	391.308.890.049
Thanh lý, nhượng bán	(201.829.693.133)	(41.736.744.053)	-	(243.566.437.186)
Phân loại	(26.798.100.000)	(5.097.670.111)	-	(31.895.770.111)
Giảm khác	-	(1.738.371.271)	(6.925.387.743)	(8.663.759.014)
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2019	1.040.299.965.646	1.977.435.592.045	515.240.519.123	3.532.976.076.814
Giá trị khấu hao lũy kế:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	24.607.127.098	73.257.173.509	46.079.288.411	143.943.589.018
Khấu hao trong kỳ	24.373.653.337	26.205.764.126	10.978.475.377	61.557.892.840
Thanh lý, nhượng bán	-	(2.532.110.138)	-	(2.532.110.138)
Phân loại	-	(216.002.971)	-	(216.002.971)
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2019	48.980.780.435	96.714.824.526	57.057.763.788	202.753.368.749
Giá trị còn lại:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	1.226.318.040.890	1.685.388.440.726	370.143.082.442	3.281.849.564.058
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2019 (i)	991.319.185.211	1.880.720.767.519	458.182.755.335	3.330.222.708.065

(i) Bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 9 năm 2019 chủ yếu bao gồm: cầu phần văn phòng cho thuê và cầu phần bãi đỗ xe ngầm thuộc Dự án Vinhomes Times City; cầu phần bãi đỗ xe ngầm và cầu phần Bãi đỗ xe ngầm thuộc Dự án Vinhomes Central Park; cầu phần bãi đỗ xe ngầm thuộc Dự án Vinhomes GreenBay.

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

15. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong kỳ, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị là khoảng 63,5 tỷ VND. Các khoản chi phí đi vay này chủ yếu liên quan đến các khoản vay trực tiếp nhằm đầu tư xây dựng một cấu phần Dự án Vinhomes Central Park. Chi phí đi vay vốn hóa phát sinh từ các khoản vay được xác định theo tỷ lệ vốn hóa từ 9%/năm.

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Hạng mục văn phòng của Dự án Vinhomes Times City	382.952.745.519	184.924.343.007
Một số hạng mục của Dự án Vinhomes Green Bay	12.236.401.349	106.889.188.556
Dây chuyền sản xuất tấm panel	-	71.518.305.520
Các dự án khác	78.457.874.464	19.525.509.617
TỔNG CỘNG	473.647.021.332	382.857.346.700

17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Đơn vị tính: VND			
	Ngày 30 tháng 9 năm 2019		Ngày 31 tháng 12 năm 2018	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh 17.1)	68.206.637.420.122	-	65.477.666.564.869	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh 17.2)	356.409.164.507	-	356.409.164.507	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (i)	50.000.000.000	-	50.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	68.613.046.584.629	-	65.884.075.729.376	-

- (i) Số dư vào ngày 30 tháng 9 năm 2019 bao gồm khoản đầu tư vào trái phiếu của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam có giá trị ghi sổ là 50 tỷ VND. Thời hạn của khoản trái phiếu này là 120 tháng kể từ ngày 25 tháng 11 năm 2016 và hưởng lãi suất 7,57%/năm cho năm đầu tiên. Lãi suất trong các năm tiếp theo bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân kỳ hạn 12 tháng cộng biên độ 1%.

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN

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

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

17.1 Đầu tư vào các công ty con

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

	Ngày 30 tháng 9 năm 2019			Ngày 31 tháng 12 năm 2018		
	Số lượng cổ phiếu	Giá trị (*) (VND)	Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp	Số lượng cổ phiếu	Giá trị (*) (VND)	Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp
Công ty Sinh Thái	294.552.000	6.556.318.241.300	98,18%	294.552.000	6.556.318.241.300	98,18%
Công ty Prime Land	-	-	-	54.888.900	875.539.352.347	91,48%
Công ty Tây Tăng Long	(**)	270.000.000.000	90,00%	(**)	270.000.000.000	90,00%
Công ty Tân Cảng	2.815.916.529	38.564.644.185.870	86,48%	2.815.916.529	38.564.644.185.870	87,29%
Công ty Metropolis Hà Nội	(**)	2.000.000.000.000	100,00%	(**)	2.000.000.000.000	100,00%
Công ty Hoàng Gia	141.330.000	2.019.657.117.638	57,85%	141.330.000	2.019.657.117.638	57,85%
Công ty Lăng Vân	9.146.571	301.921.000.000	91,47%	9.146.571	301.921.000.000	91,47%
Công ty GS Củ Chi	32.217.671	1.180.896.875.314	98,00%	32.217.671	1.180.896.875.314	98,00%
Công ty TTTC Berjaya	(**)	-	-	(**)	2.008.689.792.400	67,50%
Công ty Thái Sơn	-	-	-	1.064.000.000	10.700.000.000.000	99,44%
Công ty Thiên Niên Kỳ	(**)	1.000.000.000.000	100,00%	(**)	1.000.000.000.000	100,00%
Công ty Cổ phần Delta	52.000.000	2.558.400.000.000	52,00%	-	-	-
CT CP Phát triển Thành phố Xanh	548.000.000	13.754.800.000.000	80,00%	-	-	-
TỔNG CỘNG		68.206.637.420.122			65.477.666.564.869	

(*) 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 các công ty trách nhiệm hữu hạn.

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN

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

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

17.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Ngày 30 tháng 9 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 TNHH Đầu tư Kinh doanh Thương mại Phát Lộc ("Công ty Phát Lộc")	(**)	-	51%	342.909.164.507	(**)	-	51%	342.909.164.507
TỔNG CỘNG				356.409.164.507				356.409.164.507

(*) 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.

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

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

18.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Phải trả cho người bán	1.451.658.442.393	1.490.866.250.994
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	326.734.992.305	137.485.477.131
TỔNG CỘNG	1.778.393.434.698	1.628.351.728.125

18.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Thanh toán theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (i)	500.986.676.719	5.020.415.166.155
Trả trước theo các hợp đồng xây dựng	131.221.990.439	487.662.874.199
TỔNG CỘNG	632.208.667.158	5.508.078.040.354

Trong đó:

Trả trước ngắn hạn của các bên khác	632.208.667.158	5.293.650.308.408
Trả trước ngắn hạn của các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	-	214.427.731.946

(i) Đây chủ yếu là số dư các khoản thanh toán theo tiến độ của các hợp đồng bất động sản tại Dự án Vinhomes Green Bay, Vinhomes Central Park, Vinhomes New Center Hà Tĩnh từ các khách hàng đã ký hợp đồng mua bán với Công ty.

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

	Đơn vị tính: VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Ngày 30 tháng 9 năm 2019
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.008.587.935.473	9.874.599.637	1.018.462.535.110	-
Thuế thu nhập cá nhân	5.691.250.328	140.022.029.945	142.870.570.538	2.842.709.735
Các loại thuế khác	395.769.217	4.793.313.835	3.103.668.883	2.085.414.169
TỔNG CỘNG	1.014.674.955.018	154.689.943.417	1.164.436.774.531	4.928.123.904

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

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP, PHẢI THU NHÀ NƯỚC (tiếp theo)

	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Số phải thu trong kỳ	Số đã cần trừ trong kỳ	Đơn vị tính: VND Ngày 30 tháng 9 năm 2019
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	37.596.964.460	107.926.489.775	102.259.727.427	31.930.202.112
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	191.200.789.427	-	191.200.789.427
TỔNG CỘNG	37.596.964.460	299.127.279.202	102.259.727.427	223.130.991.539

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Ngắn hạn		
Giá vốn trích trước cho các bất động sản đã bàn giao	1.337.135.806.515	1.397.193.720.555
Lãi trái phiếu và lãi vay phải trả	2.764.622.406.131	1.267.936.351.283
Chi phí xây dựng trích trước	87.348.284.867	523.412.120.429
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới và các chi phí khác liên quan đến các bất động sản	199.337.850.901	439.763.464.359
Các khoản chi phí phải trả khác	643.356.646.901	309.828.440.366
TỔNG CỘNG	5.031.800.995.315	3.938.134.096.992
<i>Trong đó:</i>		
Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên khác	2.383.073.940.299	3.051.336.832.631
Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	2.648.727.055.016	886.797.264.361
Dài hạn		
Lãi vay phải trả	4.183.773.885.211	1.776.533.843.498
TỔNG CỘNG	4.183.773.885.211	1.776.533.843.498
<i>Trong đó:</i>		
Chi phí phải trả dài hạn cho các bên khác	601.823.556.178	102.099.452.056
Chi phí phải trả dài hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	3.581.950.329.033	1.674.434.391.442

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Ngắn hạn		
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	15.022.935.219	15.294.415.024
TỔNG CỘNG	440.830.176.309	438.783.693.080
Dài hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý bất động sản	1.432.704.556.372	1.460.577.430.887
TỔNG CỘNG	1.432.704.556.372	1.460.577.430.887

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

22. PHẢI TRẢ NGÂN HẠN KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Nhận đặt cọc theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh, chuyển nhượng cổ phần (i)	6.713.140.005.010	4.686.007.000.000
Tiền nhận theo các hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận có liên quan khác	799.678.264.507	1.821.101.712.532
Kinh phí bảo trì của các căn hộ đã bàn giao (ii)	784.064.160.299	1.002.778.651.619
Các khoản thu hộ phải trả	951.672.320.772	567.393.265.243
Nhận đặt cọc từ đại lý môi giới và khách thuê mặt bằng	205.589.800.808	232.965.873.415
Nhận đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng khoản đầu tư	561.000.000.000	-
Các khoản phải trả khác	184.423.367.456	288.456.563.104
TỔNG CỘNG	10.199.567.918.852	8.598.703.065.913
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả khác cho các bên khác</i>	<i>2.533.168.902.084</i>	<i>3.874.360.006.696</i>
<i>Phải trả khác cho bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	<i>7.666.399.016.768</i>	<i>4.724.343.059.217</i>
(i) Đây là các khoản đặt cọc từ một số công ty trong cùng Tập đoàn cho Công ty theo các hợp đồng chuyển nhượng cổ phần và hợp tác đầu tư và kinh doanh cho mục đích hợp tác vận hành và chuyển nhượng các cấu phần trung tâm thương mại, trường học, khách sạn thuộc dự án Vinhomes Central Park và cấu phần trường học thuộc dự án Vinhomes Times City.		
(ii) Đây là khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao của Dự án Vinhomes Times City, Vinhomes Green Bay và Dự án Vinhomes Central Park và sẽ được chuyển về cho Ban Quản trị Tòa nhà. Công ty hiện đang duy trì các khoản kinh phí bảo trì này trong các tài khoản tiền gửi ngân hàng và đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.		

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09-DN

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

23. VAY

	Ngày 31 tháng 12 năm 2018		Ngày 30 tháng 9 năm 2019		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
Vay ngắn hạn					
Vay ngắn hạn ngân hàng	22.433.650.523	22.433.650.523	-	-	
Vay từ các đối tác doanh nghiệp (Thuyết minh số 23.1)	580.000.000.000	580.000.000.000	580.000.000.000	580.000.000.000	
Vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	9.377.505.926.953	9.377.505.926.953	26.487.700.000.000	26.487.700.000.000	
	9.979.939.577.476	9.979.939.577.476	27.067.700.000.000	27.067.700.000.000	
Nợ dài hạn					
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 23.2)	12.536.424.468.532	12.536.424.468.532	13.209.513.300.576	13.209.513.300.576	
Vay từ các đối tác doanh nghiệp (Thuyết minh số 23.1)	3.200.000.000.000	3.200.000.000.000	3.410.000.000.000	3.410.000.000.000	
Vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	48.871.900.000.000	48.871.900.000.000	11.710.137.586.462	11.710.137.586.462	
	64.608.324.468.532	64.608.324.468.532	28.329.650.887.038	28.329.650.887.038	
TỔNG CỘNG	74.588.264.046.008	74.588.264.046.008	55.397.350.887.038	55.397.350.887.038	

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

23. VAY (tiếp theo)

23.1 Vay từ các đối tác doanh nghiệp

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

- ▶ Các khoản đi vay ngắn hạn từ một đối tác doanh nghiệp với tổng giá trị 580 tỷ VND, chịu lãi suất 9%/năm và đáo hạn vào tháng 10 năm 2019. Các khoản vay này không có tài sản đảm bảo; và
- ▶ 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. Các khoản vay này không có tài sản đảm bảo.

23.2 Trái phiếu phát hành

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Trái phiếu dài hạn phát hành	13.209.513.300.576	12.536.424.468.532
TỔNG CỘNG	13.209.513.300.576	12.536.424.468.532

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09-DN

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

23. VAY (tiếp theo)

23.2 Trái phiếu phát hành (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

Đơn vị tư vấn phát hành	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ký thương	5.468.771.442.334	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.	(i)
	1.974.791.666.662	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
	4.968.499.999.998	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
Công ty CP Chứng khoán KB Việt Nam	797.450.191.582	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.	(ii)
TỔNG CỘNG	13.209.513.300.576			

- (i) 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 Vinpearland (ngoại trừ khu mô hình Chùa Việt).
- (ii) Tài sản đảm bảo cho khoản trái phiếu này bao gồm một số 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III năm 2019

24. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

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

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

25.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	<i>Vốn cổ phần đã phát hành</i>	<i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</i>	<i>Tổng cộng</i>
Kỳ trước			
Vào ngày 1 tháng 1 năm 2018	2.000.000.000.000	5.242.248.222.779	7.242.248.222.779
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	9.935.482.894.211	9.935.482.894.211
- 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	-	10.365.000.000.000
- Nhận sáp nhập trong kỳ	-	438.685.101.112	438.685.101.112
- Phát hành cổ phiếu để chia cổ tức	4.000.000.000.000	(4.000.000.000.000)	-
- Chia cổ tức bằng tiền	-	(900.000.000.000)	(900.000.000.000)
- Tách công ty	(1.568.884.500.000)	-	(1.568.884.500.000)
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2018	<u>26.796.115.500.000</u>	<u>10.716.416.218.102</u>	<u>37.512.531.718.102</u>
Kỳ này			
Vào ngày 1 tháng 1 năm 2019	33.495.139.180.000	6.054.587.590.535	39.549.726.770.535
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	3.187.550.853.404	3.187.550.853.404
- Chia cổ tức bằng tiền	-	(3.349.513.918.000)	(3.349.513.918.000)
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2019	<u>33.495.139.180.000</u>	<u>5.892.624.525.939</u>	<u>39.387.763.705.939</u>

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

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

25.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Đơn vị tính: VND	
	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
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu kỳ	33.495.139.180.000	2.000.000.000.000
Chào bán cổ phần riêng lẻ	-	12.000.000.000.000
Phát hành cổ phần để chi trả cổ tức	-	4.000.000.000.000
Phát hành cổ phần để hoán đổi theo Hợp đồng Sáp nhập	-	10.365.000.000.000
Chia tách công ty	-	(1.568.884.500.000)
Số cuối kỳ	<u>33.495.139.180.000</u>	<u>26.796.115.500.000</u>

25.3 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).

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

26. DOANH THU

26.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: VND	
	Quý III năm 2019	Quý III năm 2018
Tổng doanh thu	1.606.367.425.526	2.391.383.345.116
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	506.249.627.510	1.927.922.347.324
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ khác	238.019.211.785	135.264.117.001
Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản	249.772.338.853	318.485.426.968
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý, tư vấn bán hàng và phát triển dự án	192.577.280.644	-
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế, giám sát thi công và hoạt động khác	269.472.904.428	-
Doanh thu từ hoạt động khác	150.276.062.306	9.711.453.823
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	1.606.367.425.526	2.391.383.345.116

26.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: VND	
	Quý III năm 2019	Quý III năm 2018
Lãi tiền gửi và cho vay	248.047.160.237	235.989.539.678
Thu nhập từ hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (i)	1.637.497.602.000	1.304.495.358.000
Thu nhập từ cổ tức	844.774.958.700	-
Lãi từ giao dịch bán, sáp nhập công ty con	-	2.008.463.681.870
Thu nhập tài chính khác	-	1.304.972.786
TỔNG CỘNG	2.730.319.720.937	3.550.253.552.334

- (i) Lợi nhuận được chia từ các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và một công ty 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.

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

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Đơn vị tính: VND	
	Quý III năm 2019	Quý III năm 2018
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	308.840.280.508	613.442.293.283
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	76.496.750.726	217.509.735.143
Giá vốn cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản	443.062.794.725	398.108.396.811
Giá vốn dịch vụ quản lý, tư vấn bán hàng và phát triển dự án	289.914.027.040	-
Giá vốn cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế, giám sát thi công và hoạt động khác	219.328.270.580	-
Giá vốn hoạt động khác	5.429.284.235	403.844.861
TỔNG CỘNG	1.343.071.407.814	1.229.464.270.098

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Đơn vị tính: VND	
	Quý III năm 2019	Quý III năm 2018
Chi phí lãi vay	1.953.515.557.833	1.053.149.080.877
Chi phí tài chính khác	9.599.210.451	5.168.559.595
TỔNG CỘNG	1.963.114.768.284	1.058.317.640.472

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

	Đơn vị tính: VND	
	Quý III năm 2019	Quý III năm 2018
Chi phí bán hàng		
Chi phí hoa hồng môi giới	69.376.851.513	11.713.442.113
Chi phí nhân công	19.781.818.851	14.771.354.683
Chi phí quảng cáo tiếp thị	1.174.797.241	-
Chi phí bán hàng khác	1.207.030.567	930.109.555
TỔNG CỘNG	91.540.498.172	27.414.906.351
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân công	4.765.730.199	45.786.817.670
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.055.949.886	2.000.590.131
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	11.704.657.520	112.294.682.775
TỔNG CỘNG	19.526.337.605	160.082.090.576

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

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

Chi phí thuế TNDN

	Đơn vị tính: VND	
	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
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	1.863.910.442.360
Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	127.896.725.670	(20.805.539.866)
TỔNG CỘNG	127.896.725.670	1.843.104.902.494

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

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

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

31.1 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 09 năm 2019 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 như sau:

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (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	8.122.479.126	100.722.267.148
		Phải thu từ các dịch vụ khác	5.362.435.818	9.956.455.061
Công ty Thái Sơn	Công ty con	Chuyển nhượng cổ phần phải thu	13.757.156.159.799	11.748.466.367.399
	Công ty con	Phải thu từ dịch vụ tư vấn quản lý và dịch vụ khác	48.587.767.942	-
Công ty Thiên Niên Kỹ	Công ty con	Phải thu phí quản lý tư vấn bán hàng và dịch vụ quản lý khác	64.618.964.230	1.150.904.466.812
		Phải thu từ dịch vụ tư vấn xây dựng và quản lý dự án	6.995.501.102	6.575.175.681
Công ty Đầu tư Việt Nam	Công ty con	Phải thu phí quản lý và phí tư vấn bán hàng và các dịch vụ khác	126.547.821.821	466.612.769.447
		Phải thu từ dịch vụ tư vấn quản lý, tổng thầu xây dựng	11.505.866.501	3.907.800.011
Công ty Vinmec	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chuyển nhượng cổ phần phải thu	694.000.000.000	694.000.000.000
		Phải thu các dịch vụ khác	1.620.967.577	-
Công ty Đô Thị Gia Lâm	Công ty con	Phải thu phí quản lý	337.387.573.049	-
		Phải thu khác	8.476.206.680	39.171.373.943
Công ty CP Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ dịch vụ tư vấn quản lý, tổng thầu xây dựng	157.940.874.681	199.956.041.606
		Phải thu các dịch vụ khác	46.004.778.984	9.257.163.159
Công ty Vincommerce	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ dịch vụ tư vấn xây dựng và quản lý dự án và cho thuê VP	4.118.779.705	119.551.438.935
Công ty CP Phát triển Thành phố Xanh	Công ty con	Phải thu từ dịch vụ tư vấn xây dựng	115.658.799.125	-
Công ty Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ doanh thu chia sẻ từ dịch vụ giáo dục và các dịch vụ liên quan và dịch vụ khác	35.095.691.890	9.361.797.217
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác	233.972.006.598	252.116.917.049
			15.663.172.674.628	14.810.560.033.468

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

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

31.1 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)

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan Mối quan hệ Nội dung nghiệp vụ Số cuối kỳ Số đầu kỳ

Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 6.2)

Các công ty khác trong cùng Tập đoàn	Trả trước khác cho người bán	9.876.162.000	3.990.249.317
		9.876.162.000	3.990.249.317

Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Lợi nhuận được chia	288.682.339.000	1.294.821.080.000
		Góp vốn hợp tác đầu tư và kinh doanh	3.400.229.708.712	10.945.229.708.712
		Phải thu do chi hộ	2.341.639.188	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
		Lợi nhuận được chia	1.497.266.708.000	-
		Phải thu khác	250.168.224	-
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Góp vốn hợp tác đầu tư và kinh doanh	2.179.831.038.380	2.062.563.932.752
		Lợi nhuận được chia	15.521.443.854	
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Góp vốn hợp tác đầu tư và kinh doanh	2.159.500.242.188	-
Công ty Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Góp vốn hợp tác đầu tư và kinh doanh	666.516.002.812	685.532.712.323
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác	243.594.180.857	80.853.404.540
			10.943.733.471.215	15.570.743.962.769

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

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

31.1 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)

					Đơn vị tính: VND
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ	
Tài sản ngắn hạn khác (Thuyết minh số 12)					
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích đầu tư và mua cổ phần	2.306.169.985.139	4.198.998.985.139	
Công ty Sài Đồng	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc cho mục đích đầu tư và mua cổ phần	70.257.600.000	70.257.600.000	
Công ty Hoàng Gia	Công ty con	Đặt cọc cho mục đích đầu tư và mua cổ phần	31.800.000.000	31.800.000.000	
			2.408.227.585.139	4.301.056.585.139	
Tài sản dài hạn khác (Thuyết minh số 12)					
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích đầu tư và mua cổ phần	1.000.000.000.800	511.417.630.700	
			1.000.000.000.800	511.417.630.700	
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 18.1)					
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phí dịch vụ quản lý phải trả	178.875.042.996	34.733.745.096	
		Phí dịch vụ phải trả khác	29.071.084.837	36.363.798.461	
Công ty Tây Hà Nội	Công ty con	Chuyển nhượng cổ phần phải trả	-	36.000.000.000	
Công ty CP Đầu tư xây dựng Thái Sơn	Công ty con	Phải trả về chuyển nhượng cổ phần	36.000.000.000	-	
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải trả phí dịch vụ	82.788.864.472	30.387.933.574	
			326.734.992.305	137.485.477.131	

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

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

31.1 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)

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh số 18.2)				
Công ty Vincommerce	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước tiền mua hàng hóa	-	93.109.237.354
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước tiền mua hàng hóa	-	48.920.707.830
Quý Thiện Tâm	Tổ chức cùng chủ sở hữu	Trả trước cho hoạt động xây dựng	-	14.392.320.586
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Trả trước cho hoạt động xây dựng	-	41.267.745.122
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Các khoản ứng trước khác	-	16.737.721.054
			-	214.427.731.946

Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 20)

Công ty Cần Giờ	Công ty con	Lãi vay phải trả	2.185.120.938.814	471.786.574.429
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 ĐTĐH Berjaya	Công ty con	Lãi vay phải trả	94.714.454.797	58.356.328.764
Công ty Metropolis Hà Nội	Công ty con	Lãi vay phải trả	119.191.972.604	53.379.287.673
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Lãi vay phải trả	-	186.517.447.918
Công ty Sinh thái	Công ty con	Lãi vay phải trả	178.720.027.367	-
Công ty TNHH Bất động sản Tây Tăng Long	Công ty con	Lãi vay phải trả	29.650.693.392	-
			2.648.727.055.016	886.797.264.361

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

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

31.1 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)

				Đơn vị tính: VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ	
Chi phí phải trả dài hạn (Thuyết minh số 20)					
Công ty Hoàng Gia	Công ty con	Lãi vay phải trả	188.367.534.244	56.539.726.027	
Công ty Xavinco	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	142.638.402.209	106.197.525.496	
Công ty Tây Tăng Long	Công ty con	Lãi vay phải trả	1.078.767.232	22.001.260.503	
Công ty Xalivico	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	57.717.518.267	34.728.312.786	
Công ty Cần Giờ	Công ty con	Lãi vay phải trả	2.515.068.493	110.209.315.069	
Công ty Đô Thị Gia Lâm	Công ty con	Lãi vay phải trả	2.923.203.011.189	805.038.979.073	
Công ty TTTC Berjaya	Công ty con	Lãi vay phải trả	240.828.602.742	108.763.835.617	
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	
Công ty Sinh Thái	Công ty con	Lãi vay phải trả	5.880.821.918	131.395.068.463	
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Chi phí phải trả dài hạn khác	19.720.602.739	26.835.534.244	
			3.581.950.329.033	1.674.434.391.442	
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 22)					
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác đầu tư	1.845.315.129.696	1.571.000.000.000	
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả do thu hộ	871.316.980.564	-	
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác kinh doanh	2.199.807.000.000	2.199.807.000.000	
Công ty TNHH Trung tâm Tài chính Berjaya Việt Nam	Công ty con	Nhận đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	1.752.817.875.314	-	
Công ty Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác kinh doanh	915.200.000.000	915.200.000.000	
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải trả khác	81.942.031.194	38.336.059.217	
			7.666.399.016.768	4.724.343.059.217	

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

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

31.2 Chi tiết các khoản đi vay ngắn hạn và dài hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 23)

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
Công ty Cần Giờ	Công ty con	25.085.900.000.000	9%	Tháng 3 năm 2020	Không
Công ty Sinh Thái	Công ty con	638.000.000.000	9%	Tháng 2 năm 2010	Không
Công ty Đô thị Đại học	Công ty con	517.900.000.000	9%	Tháng 1 năm 2020	Không
Công ty Tây Tăng Long	Công ty con	245.900.000.000	9%	Tháng 1 năm 2020	Không
		26.487.700.000.000			

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

Đơn vị tính: VND					
Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	54.605.926.953	9%	Tháng 12 năm 2019	(*)
Công ty Metropolis Hà Nội	Công ty con	1.162.000.000.000	9%	Từ tháng 3 năm 2019 đến tháng 10 năm 2019	Không có
Công ty Cần Giờ	Công ty con	7.298.900.000.000	9%	Từ tháng 1 năm 2019 đến tháng 10 năm 2019	Không có
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	(*)
Công ty ĐTDH Berjaya	Công ty con	342.000.000.000	9%	Tháng 5 năm 2019	Không có
		9.377.505.926.953			

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
Công ty Tây Tăng Long	Công ty con	25.000.000.000	9%	Tháng 10 năm 2020	Không
Công ty Hoàng Gia	Công ty con	1.925.000.000.000	9%	Tháng 10 năm 2020	Không
Công ty Xavinco	Công ty con	395.500.000.000	9%	Tháng 10 năm 2020	(*)
Công ty Xalivico	Công ty con	425.000.000.000	9%	Tháng 10 năm 2020	(*)
Công ty Gia Lâm	Công ty con	8.762.637.586.462	9%	Tháng 10 năm 2020	Không
Công ty tài chính Berjaya	Công ty con	177.000.000.000	9%	Tháng 10 năm 2020	Không
		11.710.137.586.462			

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

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

31.2 Chi tiết các khoản đi vay ngắn hạn và dài hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 23)

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
Công ty Hoàng Gia	Công ty con	2.000.000.000.000	9%	Từ tháng 2 năm 2020 đến tháng 9 năm 2020	Không có
Công ty Xavinco	Công ty trong cùng Tập đoàn	641.000.000.000	9%	Tháng 2 năm 2020	(*)
Công ty Xallivico	Công ty trong cùng Tập đoàn	247.000.000.000	9%	Tháng 2 năm 2020	(*)
Công ty Metropolis Hà Nội	Công ty con	455.000.000.000	9%	Từ tháng 1 năm 2020 đến tháng 2 năm 2020	Không có
Công ty Cần Giờ	Công ty con	17.810.000.000.000	9%	Từ tháng 1 năm 2020 đến tháng 2 năm 2020	Không có
Công ty Đô Thị Gia Lâm	Công ty con	17.167.000.000.000	9%	Từ tháng 2 năm 2020 đến tháng 4 năm 2020	Không có
Công ty Prime Land	Công ty con	330.000.000.000	9%	Tháng 8 năm 2020	Không có
Công ty TTTC Berjaya	Công ty con	2.015.000.000.000	9%	Tháng 5 năm 2020	Không có
Công ty Thiên Niên Kỳ	Công ty con	835.000.000.000	9%	Từ tháng 1 năm 2020 đến tháng 2 năm 2020	Không có
Công ty Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	3.240.000.000.000	9%	Tháng 2 năm 2020	(*)
Công ty Sinh Thái	Công ty con	795.000.000.000	9%	Từ tháng 2 năm 2020 đến tháng 9 năm 2020	Không có
Công ty GS Củ Chi	Công ty con	497.000.000.000	9%	Tháng 2 năm 2020	Không có
Công ty ĐTDH Berjaya	Công ty con	220.000.000.000	9%	Tháng 2 năm 2020	Không có
Công ty Tây Tăng Long	Công ty con	249.900.000.000	9%	Tháng 1 năm 2020	Không có
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 Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	1.745.000.000.000	9%	Tháng 2 năm 2020	(*)
		48.871.900.000.000			

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

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

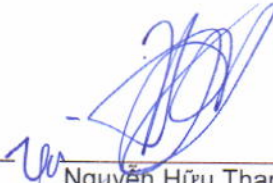
32. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Trong tháng 10 năm 2019, Công ty dự kiến sẽ nhận được cổ tức từ 04 Công ty con với giá trị 3.977 tỷ.

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



Nguyễn Thị Hồng Trang
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