

Công ty Cổ phần Vinhomes

Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý IV năm 2019

Công ty Cổ phần Vinhomes

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	4 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8 - 9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	13 - 58

Công ty Cổ phần Vinhomes

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Bà Nguyễn Diệu Linh	Chủ tịch
Ông Nguyễn Việt Quang	Thành viên
Bà Cao Thị Hà An	Thành viên
Ông Varun Kapur	Thành viên độc lập
Ông Mueen Uddeen	Thành viên độc lập

BAN KIỂM SOÁT

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

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

Công ty Cổ phần Vinhomes

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Phạm Thiều Hoa	Tổng Giám đốc
Ông Douglas John Farrell	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Ngọc Thúy Linh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Đức Quang	Phó Tổng Giám đốc
Bà 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 tới ngày 5 tháng 3 năm 2019 là Bà Nguyễn Diệu Linh, Tổng Giám đốc, Ông Nguyễn Văn Trai, Phó Tổng Giám đốc và Ông Phạm Nhật Vượng, Chủ tịch Hội đồng Quản trị;
- ▶ từ ngày 6 tháng 3 năm 2019 đến ngày 19 tháng 5 năm 2019 là Bà Nguyễn Diệu Linh, Chủ tịch Hội đồng Quản trị, Bà Lưu Thị Ánh Xuân, Tổng Giám đốc và Ông Nguyễn Văn Trai, Phó Tổng Giám đốc;
- ▶ từ ngày 20 tháng 5 năm 2019 đến ngày 27 tháng 6 năm 2019 là Bà Nguyễn Diệu Linh – Chủ tịch Hội đồng Quản trị, Ông Phạm Thiều Hoa – Tổng Giám đốc và Ông Nguyễn Văn Trai – Phó Tổng Giám đốc;
- ▶ từ ngày 28 tháng 6 năm 2019 đến ngày báo cáo này là Bà Nguyễn Diệu Linh – Chủ tịch Hội đồng Quản trị, Ông Phạm Thiều Hoa – Tổng Giám đốc, Ông Nguyễn Văn Trai – Phó Tổng Giám đốc và Ông Phạm Văn Khương – Phó Tổng Giám đốc.

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

Công ty Cổ phần Vinhomes

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Lê Thị Hải Yến
Giám đốc Tài chính

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 1 năm 2020

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		133.821.706	91.202.543
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	7.231.388	3.515.372
111	1. Tiền		2.828.216	2.695.195
112	2. Các khoản tương đương tiền		4.403.172	820.177
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	5	331.243	1.009.405
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		331.243	1.009.405
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		53.875.313	43.356.143
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	9.180.837	7.144.805
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	8.793.328	2.552.554
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	16.507.454	4.527.857
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	19.512.890	29.241.296
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(119.196)	(110.369)
140	IV. Hàng tồn kho		60.075.323	36.858.429
141	1. Hàng tồn kho	10	60.085.091	37.065.229
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	10	(9.768)	(206.800)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		12.308.439	6.463.194
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	2.405.970	1.005.321
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	20	757.560	119.251
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	20	41.996	94.494
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	12	9.102.913	5.244.128

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		63.348.427	28.486.213
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		7.944.162	213.789
215	1. Phải thu từ cho vay dài hạn	7	7.863.900	-
216	2. Phải thu dài hạn khác		80.262	213.789
220	II. Tài sản cố định		281.660	128.187
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	216.051	100.435
222	Nguyên giá		267.981	119.583
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(51.930)	(19.148)
227	2. Tài sản cố định vô hình		65.609	27.752
228	Nguyên giá		108.952	50.629
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(43.343)	(22.877)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	6.613.349	5.828.906
231	1. Nguyên giá		6.940.418	5.994.452
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(327.069)	(165.546)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	16	28.178.752	18.363.034
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		28.178.752	18.363.034
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	17	773.312	478.312
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17.1	558.632	378.632
255	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	17	214.680	99.680
260	VI. Tài sản dài hạn khác		19.557.192	3.473.985
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	2.562.021	508.583
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		306.152	340.865
268	3. Tài sản dài hạn khác	12	15.734.838	1.543.754
269	4. Lợi thế thương mại	18	954.181	1.080.783
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		197.170.133	119.688.756

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		132.414.037	71.543.881
310	I. Nợ ngắn hạn		121.053.194	42.872.273
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19.1	5.874.534	2.504.134
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19.2	40.700.721	14.206.623
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	2.138.967	2.543.863
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	7.123.703	6.083.735
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	22	417.866	458.115
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	23	46.635.049	10.672.890
320	7. Vay và nợ ngắn hạn	24	18.162.354	6.402.913
330	II. Nợ dài hạn		11.360.843	28.671.608
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	21	925.728	520.943
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	22	1.593.819	1.718.386
337	3. Phải trả dài hạn khác		90.374	114.028
338	4. Vay và nợ dài hạn	24	8.343.025	25.505.723
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		273.251	623.140
342	6. Dự phòng phải trả dài hạn	25	134.646	189.388

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		64.756.096	48.144.875
410	I. Vốn chủ sở hữu	26	64.756.096	48.144.875
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành	26.1	33.495.139	33.495.139
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		33.495.139	33.495.139
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	26.1	295.000	295.000
415	3. Cổ phiếu quỹ	26.1	(5.549.929)	-
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	26.1	1.816.269	1.816.269
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		25.540.903	7.626.959
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước		4.277.445	-
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		21.263.458	7.626.959
429	6. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	26.1	9.158.714	4.911.508
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		197.170.133	119.688.756

Bùi Tiến Lực
Người lập

Nguyễn Hữu Thanh
Kế toán trưởng


Lê Thị Hải Yến
Giám đốc Tài chính

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 1 năm 2020

Công ty Cổ phần Vinhomes

B02a-DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT Quý IV 2019

		Đơn vị tính: Triệu VND			
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV năm 2019	Quý IV năm 2018	Năm nay Năm trước
01	1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	14.183.719	16.259.021	51.825.557 38.664.328
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	27.1	-	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	14.183.719	16.259.021	51.825.557 38.664.328
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	28	(4.165.309)	(12.980.755)	(24.465.557) (28.603.258)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		10.018.410	3.278.266	27.360.000 10.061.070
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27.2	1.388.026	3.529.162	9.045.787 14.565.047
22	7. Chi phí tài chính	29	(588.733)	(814.274)	(2.542.215) (2.456.954)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu		(583.814)	(778.339)	(2.305.695) (2.382.622)
24	8. Phần lãi trong công ty liên doanh, liên kết		-	33	- 192
25	9. Chi phí bán hàng	30	(1.211.830)	(624.754)	(2.131.829) (1.381.105)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	(1.021.602)	(451.268)	(2.116.830) (1.062.826)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		8.584.271	4.917.165	29.614.913 19.725.424
31	12. Thu nhập khác		91.726	18.689	203.895 100.932
32	13. Chi phí khác		(31.313)	(73.593)	(161.179) (107.622)

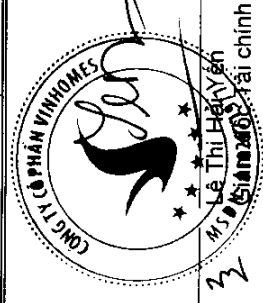
Công ty Cổ phần Vinhomes

B02a-DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV 2019

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Đơn vị tính: Triệu VND		
			Quý IV năm 2019	Năm nay	Năm trước
40	14. Lợi nhuận/(lỗ) khác		60.413	42.716	(6.690)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		8.644.684	29.657.629	19.718.734
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31	(1.771.894)	(5.744.190)	(4.630.061)
52	17. (Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại	31	(14.330)	292.714	(312.354)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		6.858.460	24.206.153	14.776.319
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		5.981.384	21.304.793	14.284.453
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		877.076	2.901.360	491.866

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND		
			Quý IV năm 2019	Năm nay	Năm trước
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	33	1.796	6.369	4.503



[Signature]

Bùi Tiến Lực
Người lập

Hà Nội, Việt Nam

[Signature]
Nguyễn Hữu Thanh
Kế toán trưởng

[Signature]
Lê Thị Huyền
Kiểm soát tài chính

Ngày 30 tháng 1 năm 2020

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		29.657.629	19.718.734
02	<i>Điều chỉnh kế toán cho các khoản:</i>			
	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư, hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)		340.614	261.532
03	Các khoản hoàn nhập dự phòng		(243.618)	(28.000)
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(868)	(1.414)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(3.937.442)	(14.478.398)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu		2.305.695	2.382.622
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		28.122.010	7.855.076
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(13.364.092)	5.329.600
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(7.764.627)	11.297.369
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		26.785.880	(20.385.216)
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(3.450.410)	427.513
14	Tiền lãi vay đã trả		(2.601.548)	(2.579.917)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	20	(6.187.628)	(3.407.626)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		21.539.585	(1.463.201)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	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		(4.946.141)	(750.555)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		455.522	1.618.545
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(14.077.010)	(13.939.642)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		30.762.019	19.995.489
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(53.785.707)	(52.277.281)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý nắm giữ)		37.348.916	26.397.780
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		1.210.509	1.113.713
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(3.031.892)	(17.841.951)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	12.240.979
32	Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu đã phát hành		(5.549.929)	-
33	Tiền thu từ đi vay		6.647.057	100.191.076
34	Tiền trả nợ gốc vay		(12.202.281)	(90.227.832)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(3.686.524)	(945.277)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động tài chính		(14.791.677)	21.258.946

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		3.716.016	1.953.794
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		3.515.372	1.561.578
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	7.231.388	3.515.372

Bùi Tiến Lực
Người lập

Nguyễn Hữu Thanh
Kế toán trưởng



Lê Thị Hải Yến
Giám đốc Tài chính

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 1 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Quý IV 2019

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

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

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 7.116 (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 6.258).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV 2019

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 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 Mỹ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV 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") (i)	67,50	60,78	Tầng 20A, Tòa nhà Đồng Khởi Vincom Center, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh
11	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn ("Công ty Thái Sơn") (i)	100,00	90,06	Số 290, Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh
12	Công ty TNHH Thương mại Đầu tư và Phát triển Thiên Niên Kỳ ("Công ty Thiên Niên Kỳ")	100,00	100,00	Tầng 20A, Tòa nhà Đồng Khởi Vincom Center, Số 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh
13	Công ty Cổ phần GS Củ Chi ("Công ty GS Củ Chi") (i)	100,00	99,89	Tầng 20A, Tòa nhà Đồng Khởi Vincom Center, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh
14	Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Phú Gia ("Công ty Phú Gia") (i) (ii)	98,00	96,79	Số 63 Phố Hàng Gà, Phường Hàng 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV 2019

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty và các công ty con là VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV 2019

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

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

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

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

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

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 *Tiền và các khoản tương đương tiền*

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

3.2 *Hàng tồn kho*

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

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

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV 2019

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Thuê tài sản

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

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV 2019

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

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

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

Quyền sử dụng đất có thời hạn	45 - 48 năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	27 - 50 năm
Máy móc thiết bị	7 - 10 năm

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV 2019

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

3.8 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

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

3.9 Chi phí đi vay

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

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

3.10 Chi phí trả trước

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

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

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

Tiền thuê đất trả trước

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV 2019

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

3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung

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

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

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

3.12 Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

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

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

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

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

3.13 Các khoản đầu tư

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

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

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

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.14 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.15 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV 2019

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

3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

3.17 Phân chia lợi nhuận

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

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

Các khoản tiền khách hàng trả trước để mua căn hộ, biệt thự, nhà phố thương mại trong tương lai mà chưa đủ điều kiện để được ghi nhận là doanh thu trong kỳ được phản ánh trong tài khoản "Người mua trả tiền trước" trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Các khoản hỗ trợ theo chương trình bán hàng mang tính chất giảm trừ vào doanh thu được ghi giảm vào chỉ tiêu "Người mua trả tiền trước" đối với các căn hộ, biệt thự, nhà phố thương mại trong tương lai chưa đủ điều kiện ghi nhận là doanh thu trong kỳ.

3.19 Ghi nhận doanh thu

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV 2019

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

3.19 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

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

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

Doanh thu cho thuê bất động sản

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn

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

Thu nhập từ hợp đồng hợp tác đầu tư trong đó Công ty được chia sẻ lợi nhuận trước thuế

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV 2019

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

3.20 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV 2019

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

3.20 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

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

3.21 Lãi trên cổ phiếu

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

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

3.22 Thông tin theo bộ phận

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV 2019

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

3.23 Các bên liên quan

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: Triệu VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Tiền mặt	1.288	2.029
Tiền gửi ngân hàng	2.826.928	2.693.166
Các khoản tương đương tiền	4.403.172	820.177
TỔNG CỘNG	7.231.388	3.515.372

Các khoản tương đương tiền vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng có kỳ hạn từ 1 đến 3 tháng và hưởng lãi suất từ 3,9%/năm đến 5,5%/năm (năm 2018: từ 3,9%/năm đến 5,5%/năm).

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đơn vị tính: Triệu VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2019		Ngày 31 tháng 12 năm 2018	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (i)	331.243	331.243	1.009.405	1.009.405
TỔNG CỘNG	331.243	331.243	1.009.405	1.009.405

(i) Các khoản tiền gửi ngân hàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 có kỳ hạn gốc từ 12 đến 13 tháng và hưởng lãi suất từ 5,5%/năm đến 6,8%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV 2019

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

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	7.528.104	5.258.911
Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư	694.000	939.949
Phải thu từ cung cấp dịch vụ xây dựng và các dịch vụ liên quan	574.074	772.169
Phải thu từ cho thuê và cung cấp dịch vụ liên quan	204.702	94.576
Phải thu từ dịch vụ quản lý bất động sản và dịch vụ khác	179.957	79.200
TỔNG CỘNG	9.180.837	7.144.805
Trong đó:		
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	1.292.616	2.660.184
Phải thu từ khách hàng	7.888.221	4.484.621

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Trả trước cho người bán	8.779.429	2.550.406
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	13.899	2.148
TỔNG CỘNG	8.793.328	2.552.554
Dự phòng trả trước cho người bán	(20.491)	(10.695)

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Ngắn hạn		
Các khoản cho vay các đối tác	15.826.130	4.504.600
Các khoản cho vay dài hạn đến hạn thu hồi	21.324	23.257
Các khoản cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	660.000	-
TỔNG CỘNG	16.507.454	4.527.857
Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi	(70.000)	(70.969)
Dài hạn		
Các khoản cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	7.862.900	-
Các khoản cho vay các đối tác	1.000	-
TỔNG CỘNG	7.863.900	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV 2019

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Đặt cọc, góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh (i)	3.890.229	25.726.793
Phải thu lãi vay và lãi tiền gửi	2.713.198	1.170.922
Phải thu lợi nhuận được chia (ii)	2.613.532	1.294.827
Phải thu từ các khoản thu, chi hộ	2.672.286	522.956
Phải thu từ ký quỹ, đặt cọc ngắn hạn	867.210	86.746
Phải thu khác	6.756.435	439.052
TỔNG CỘNG	19.512.890	29.241.296
<i>Trong đó:</i>		
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên khác	12.157.949	16.229.552
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	7.354.941	13.011.744
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác	(28.705)	(28.705)
(i) Bao gồm các khoản góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh với giá trị 3.890 tỷ VND cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và một công ty con trong Tập đoàn cho mục đích đầu tư phát triển một số dự án bất động sản theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh.		
(ii) Phải thu lợi nhuận được chia chủ yếu từ các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và một công ty con cho mục đích phát triển các dự án bất động sản Vinhomes Riverside - The Harmony, Vinhomes Imperia Hải Phòng, Vinhomes Star City Thanh Hóa và Vinhomes Skylake. Tổng lợi nhuận Công ty được chia trong kỳ được trình bày trong Thuyết minh số 27.2.		

9. NỢ XẤU

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

	Đơn vị tính: Triệu VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2019		Ngày 31 tháng 12 năm 2018	
Đối tượng nợ	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Đối tác doanh nghiệp	119.196	-	110.369	-
TỔNG CỘNG	119.196	-	110.369	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV 2019

10. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: Triệu VND

	Ngày 31 tháng 12 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)	56.297.487	-	33.682.718	(201.365)
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành	3.202.972	(8.578)	1.287.356	-
Bất động sản mua để bán (ii)	559.523	(1.190)	1.009.381	(5.435)
Hàng tồn kho khác	25.109	-	1.085.774	-
TỔNG CỘNG	60.085.091	(9.768)	37.065.229	(206.800)

- (i) Chủ yếu bao gồm chi phí xây dựng và phát triển các hạng mục căn hộ, biệt thự, văn phòng để bán thuộc Dự án Vinhomes Grand Park, Dự án Vinhomes Ocean Park, Dự án Vinhomes Smart City, Dự án Vinhomes West Point, Dự án Vinhomes Metropolis, Vinhomes Marina.
- (ii) Chủ yếu bao gồm các biệt thự mua để bán thuộc Dự án Vinhomes Thăng Long và Dự án Vinhomes Riverside, Shophouse Thái Bình.

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Đơn vị tính: Triệu VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Ngắn hạn		
Chi phí hoa hồng liên quan đến các căn hộ và biệt thự chưa bàn giao	2.014.253	834.413
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	352.243	154.122
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	39.474	16.786
TỔNG CỘNG	2.405.970	1.005.321
Dài hạn		
Tiền thuê đất (i)	2.422.490	365.250
Chi phí trả trước tiền thuê biệt thự	21.518	44.505
Chi phí công cụ, dụng cụ	29.129	27.451
Chi phí trả trước dài hạn khác	88.884	71.377
TỔNG CỘNG	2.562.021	508.583

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV 2019

12. TÀI SẢN KHÁC

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Ngắn hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)	9.102.913	5.014.141
Khác	-	229.987
TỔNG CỘNG	9.102.913	5.244.128
<i>Trong đó:</i>		
Đặt cọc cho các bên khác	3.981.014	974.871
Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	5.121.899	4.269.257
Dài hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)	14.702.502	511.418
Đặt cọc cho mục đích thương mại (ii)	1.032.336	1.032.336
TỔNG CỘNG	15.734.838	1.543.754
<i>Trong đó:</i>		
Đặt cọc cho các bên khác	4.505.693	1.032.336
Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	11.229.145	511.418

- (i) Đây là các khoản đặt cọc cho các đối tác doanh nghiệp để mua cổ phần/phần vốn góp và nhận chuyển nhượng/hợp tác phát triển một số dự án bất động sản.
- (ii) Khoản đặt cọc cho một đối tác doanh nghiệp với lãi suất được xác định theo lãi suất huy động tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng (lãi trả sau) của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, lãi suất được điều chỉnh ba tháng một lần. Tiền đặt cọc và lãi cọc sẽ được chuyển thành khoản thanh toán tương ứng với 10% giá trị nghiệm thu theo các hợp đồng chi tiết được ký kết và thực hiện giữa Công ty và đối tác doanh nghiệp này. Khoản đặt cọc này không có tài sản đảm bảo.

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV 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 có định khác	Đơn vị tính: Triệu VND Tổng cộng
Nguyên giá:						
Số đầu năm	9.768	20.492	76.872	3.897	8.554	119.583
Mua mới và đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	85.315	26.490	2.151	3.623	831	118.410
Tăng do mua công ty con Thanh lý, nhượng bán	28.670	45 (187)	1.237	665 (341)	- (101)	30.617 (629)
Số cuối năm	123.753	46.840	80.260	7.844	9.284	267.981
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	-	6.068	8.278	800	4.002	19.148
Khấu hao trong năm	5.672	12.776	7.305	1.472	615	27.840
Tăng do mua công ty con Thanh lý, nhượng bán	4.753	24 (139)	68	591 (320)	- (35)	5.436 (494)
Số cuối năm	10.425	18.729	15.651	2.543	4.582	51.930
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	9.768	14.424	68.594	3.097	4.552	100.435
Số cuối năm	113.328	28.111	64.609	5.301	4.702	216.051

Công ty Cổ phần Vinhomes

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV 2019

B09a-DN/HN

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Đơn vị tính: Triệu VND
Nguyên giá:				Tổng cộng
Số đầu năm	1.970.132	3.372.458	651.862	5.994.452
Mua mới và đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	126.743	1.163.491	176.207	1.466.441
Thanh lý trong năm	(319.767)	(71.056)	-	(390.823)
Giảm khác	-	(26.648)	(71.108)	(97.756)
Phân loại	(26.798)	(5.098)	-	(31.896)
Số cuối năm	1.750.310	4.433.147	756.961	6.940.418
Giá trị khấu hao lũy kế:				
Số đầu năm	32.477	77.436	55.633	165.546
Khấu hao trong năm	50.786	77.916	36.996	165.698
Thanh lý trong năm	-	(3.959)	-	(3.959)
Phân loại	-	(216)	-	(216)
Số cuối năm	83.263	151.177	92.629	327.069
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	1.937.655	3.295.022	596.229	5.828.906
Số cuối năm	1.667.047	4.281.970	664.332	6.613.349

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV 2019

15. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong kỳ, Công ty và các công ty con đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị là 509 tỷ VND. Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay trực tiếp nhằm đầu tư xây dựng các Dự án Vinhomes Ocean Park, Dự án Vinhomes Smart City, Dự án Vinhomes Central Park, Dự án Vinhomes Grand Park. Các khoản đi vay được vốn hóa có lãi suất từ 9% đến 10%/năm.

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Đơn vị tính: Triệu VND

	Số đầu kỳ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	18.363.034	11.521.049	(1.705.331)	28.178.752
TỔNG CỘNG	18.363.034	11.521.049	(1.705.331)	28.178.752

Chủ yếu bao gồm chi phí xây dựng và phát triển các Dự án Vinhomes Ocean Park, Vinhomes Smart City, Vinhomes Grand Park, Vinhomes Long Beach Cần Giờ, Vinhomes Kỳ Hòa.

17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: Triệu VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2019		Ngày 31 tháng 12 năm 2018	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 17.1)	558.632	-	378.632	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (i)	214.680	-	99.680	-
TỔNG CỘNG	773.312	-	478.312	-

(i) Bao gồm các khoản đầu tư vào trái phiếu của các ngân hàng sau:

Tổ chức phát hành	Số cuối năm	Đáo hạn	Lãi suất
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	100.000	Tháng 11 năm 2025	Trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân, trả sau, áp dụng cho kỳ hạn 12 tháng của bốn ngân hàng tham chiếu (bao gồm Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam) cộng 1,3%/năm
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	50.000	Tháng 11 năm 2026	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%
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	49.680	Tháng 12 năm 2028	Trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân áp dụng cho kỳ hạn 12 tháng cộng 1%/năm
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	15.000	Tháng 10 năm 2026	Trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân, trả sau, áp dụng cho kỳ hạn 12 tháng của bốn ngân hàng tham chiếu (bao gồm Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam) cộng 1%/năm.
TỔNG CỘNG	214.680		

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV 2019

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

17.1 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Ngày 31 tháng 12 năm 2019				Ngày 31 tháng 12 năm 2018			
	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị (Triệu VND) (*)	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị (Triệu VND)
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long	500.000	10	10	13.500	500.000	10	10	13.500
Công ty Cổ phần Bất động sản Xavinco ("Công ty Xavinco")	2.000.000	1	1	22.223	2.000.000	1	1	22.223
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Thương mại Phát Lộc ("Công ty Phát Lộc")	(**)	-	51	342.909	(**)	-	51	342.909
Công ty Cổ phần Phát triển Đầu tư Kinh doanh Bất động sản SV	11.000.000	4	4	110.000				
Công ty Cổ phần Phát triển Đầu tư Kinh doanh Bất động sản SV Tây Hà Nội	7.000.000	4	4	70.000				
TỔNG CỘNG				558.632				378.632

(*) Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa xác định được tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 do cổ phiếu của các công ty này không được niêm yết trên thị trường chứng khoán.

(**) Đây là công ty trách nhiệm hữu hạn. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty đã chuyển giao toàn bộ 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.

Công ty Cổ phần Vinhomes

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV 2019

B09a-DN/HN

18. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Lợi thế thương mại từ giao dịch mua						Đơn vị tính: Triệu VND
	Công ty Sinh Thái	Công ty Đầu tư Việt Nam	Công ty Đô thị Gia Lâm	Công ty Vinhomes Quận lý	Công ty Tân Liên Phát	Công ty Thiên Niên Kỳ	Tổng cộng
Nguyên giá:							
Số đầu năm	369.867	288.149	1.235	115.728	337.767	153.045	1.265.791
Số cuối năm	369.867	288.149	1.235	115.728	337.767	153.045	1.265.791
Phân bổ lũy kế:							
Số đầu năm	75.443	58.814	252	10.608	30.962	8.929	185.008
Phân bổ trong năm	37.037	28.815	123	11.555	33.723	15.349	126.602
Số cuối năm	112.480	87.629	375	22.163	64.685	24.278	311.610
Giá trị còn lại:							
Số đầu năm	294.424	229.335	983	105.120	306.805	144.116	1.080.783
Số cuối năm	257.387	200.520	860	93.565	273.082	128.767	954.181

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV 2019

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

19.1 Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: Triệu VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Phải trả cho người bán	5.373.973	2.192.064
- Đối tác doanh nghiệp cung cấp dịch vụ xây dựng	655.383	440.897
- Phải trả người bán khác	4.718.590	1.751.167
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	500.561	312.070
TỔNG CỘNG	5.874.534	2.504.134

19.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Đơn vị tính: Triệu VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Thanh toán theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (i)	40.266.944	13.718.961
Trả trước theo các hợp đồng xây dựng	433.777	487.662
TỔNG CỘNG	40.700.721	14.206.623

Trong đó:

Trả trước ngắn hạn của các bên khác	40.631.038	13.992.195
Trả trước ngắn hạn của các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	69.683	214.428

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV 2019

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

Đơn vị tính: Triệu VND				
	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.122.747	5.976.958	(6.187.628)	1.912.078
Thuế giá trị gia tăng	412.979	2.030.249	(2.223.592)	219.635
Các loại thuế khác	8.137	7.883.723	(7.884.606)	7.254
TỔNG CỘNG	2.543.863	15.890.930	(16.295.826)	2.138.967
	Số đầu năm	Số phải thu trong năm	Số đã cân trừ trong năm	Số cuối năm
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	119.251	5.083.160	(4.444.851)	757.560
Thuế thu nhập doanh nghiệp	94.261	-	(52.502)	41.759
Các loại thuế khác	233	4	-	237
TỔNG CỘNG	213.745	5.083.164	(4.497.353)	799.556

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Đơn vị tính: Triệu VND		
	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Ngắn hạn		
Giá vốn trích trước cho các căn hộ và biệt thự đã bàn giao	3.075.555	2.294.541
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới và các chi phí bán hàng khác liên quan đến các căn hộ và biệt thự	1.035.906	1.385.362
Lãi trái phiếu và lãi vay phải trả	327.199	833.817
Chi phí xây dựng trích trước	1.842.302	1.413.051
Các khoản chi phí phải trả khác	842.741	156.964
TỔNG CỘNG	7.123.703	6.083.735
<i>Trong đó:</i>		
Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên khác	7.069.306	5.732.349
Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	54.397	351.386
Dài hạn		
Lãi vay phải trả cho các bên khác	706.914	102.099
Lãi vay phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	218.814	418.844
TỔNG CỘNG	925.728	520.943

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV 2019

22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Ngắn hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý bất động sản	380.638	423.489
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê	37.228	34.626
	417.866	458.115
Dài hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý bất động sản	1.345.961	1.460.577
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê	247.858	257.809
	1.593.819	1.718.386
TỔNG CỘNG	2.011.685	2.176.501

23. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Tiền nhận theo các hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận có liên quan khác	36.250.736	4.786.478
Nhận đặt cọc với mục đích chuyển nhượng cổ phần	6.158.985	-
Nhận đặt cọc theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (i)	923.850	2.562.807
Kinh phí bảo trì của các căn hộ đã bàn giao (ii)	1.198.393	1.549.065
Nhận đặt cọc từ đại lý môi giới và khách thuê mặt bằng	185.852	322.153
Các khoản thu hộ phải trả	30.138	567.393
Các khoản phải trả khác	1.887.095	884.994
TỔNG CỘNG	46.635.049	10.672.890
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên khác</i>	<i>40.440.440</i>	<i>8.121.647</i>
<i>Phải trả khác cho bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	<i>6.194.609</i>	<i>2.551.243</i>

- (i) Đây là các khoản đặt cọc từ một số công ty trong cùng Tập đoàn cho Công ty theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh cho mục đích hợp tác vận hành và chuyển nhượng các cấu phần trung tâm thương mại, trường học thuộc các dự án Vinhomes Grand Park, Vinhomes Smart City, Vinhomes Ocean Park, Vinhomes Long Beach Cần Giờ, Vinhomes Central Park. Các khoản đặt cọc này chịu lãi 10%/năm.
- (ii) Đây là khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao và sẽ được chuyển về cho các Ban Quản trị Tòa nhà. Công ty và các công ty con hiện đang duy trì các khoản kinh phí bảo trì này trong các tài khoản tiền gửi ngân hàng và đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV 2019

24. VAY VÀ NỢ

	Ngày 31 tháng 12 năm 2019		Ngày 31 tháng 12 năm 2018		Đơn vị tính: Triệu VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
Vay và nợ ngắn hạn					
Vay ngân hàng					
(Thuyết minh số 24.1) (i)					
Vay từ các đối tác doanh nghiệp	3.894.814	3.894.814	22.433	22.433	
(Thuyết minh số 24.2)	1.960.000	1.960.000	1.960.000	1.960.000	
Trái phiếu phát hành					
(Thuyết minh số 24.3) (i)	12.307.540	12.307.540	3.037.874	3.037.874	
Vay từ các bên liên quan	-	-	1.382.606	1.382.606	
(Thuyết minh số 32)					
	18.162.354	18.162.354	6.402.913	6.402.913	
Vay và nợ dài hạn					
Trái phiếu phát hành					
(Thuyết minh số 24.3) (ii)	2.776.927	2.776.927	14.386.625	14.386.625	
Vay ngân hàng					
(Thuyết minh số 24.1) (ii)	1.371.098	1.371.098	1.421.098	1.421.098	
Vay từ các đối tác doanh nghiệp	3.390.000	3.390.000	3.200.000	3.200.000	
(Thuyết minh số 24.2)	805.000	805.000	6.498.000	6.498.000	
Vay từ bên liên quan					
(Thuyết minh số 32)					
	8.343.025	8.343.025	25.505.723	25.505.723	
	26.505.379	26.505.379	31.908.636	31.908.636	
TỔNG CỘNG					

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV 2019

24. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

24.1 Vay ngân hàng

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

Bên cho vay	Số cuối năm (Triệu VND)	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Ký Thương Việt Nam	3.700.000	Toàn bộ gốc vay được hoàn trả vào tháng 7 năm 2020.	Lãi suất 10,35%/năm.	Quyền phát triển dự án, khoản phải thu, số dư tài khoản, cổ phần và các tài sản đảm bảo khác được các bên thỏa thuận sử dụng đảm bảo cho toàn bộ nghĩa vụ nợ.
Ngân hàng TMCP Quân Đội	178.181	Toàn bộ gốc vay được hoàn trả vào tháng 4 năm 2020.	Lãi suất thả nổi hoàn toàn, được xác định bằng lãi suất tiết kiệm dân cư VND kì hạn 12 tháng (+) 0,7%/năm.	Không có tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	16.633	Toàn bộ gốc vay được hoàn trả vào tháng 5 năm 2020.	Lãi suất 10,35%/năm.	Không có tài sản đảm bảo
TỔNG CỘNG	3.894.814			

Công ty Cổ phần Vinhomes

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV 2019

B09a-DN/HN

24. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

24.1 Vay ngân hàng (tiếp theo)

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

Bên cho vay	Số cuối năm (Triệu VND)	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Kỳ Thương Việt Nam	1.371.098	Toàn bộ gốc vay được hoàn trả vào tháng 1 năm 2021.	Lãi suất kỳ đầu tiên là 10%/năm. Lãi suất kỳ tiếp theo là lãi suất cơ sở bình quân lãi suất huy động tiết kiệm cá nhân kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau của 4 ngân hàng quốc doanh Vietcombank, Vietinbank, BIDV, và Agribank cộng biên độ 3,33%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	Phần vốn góp của Công ty Sinh Thái trong Công ty Đô thị Gia Lâm.
TỔNG CỘNG	1.371.098			

24.2 Vay từ các đối tác doanh nghiệp khác

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

- ▶ Các khoản đi vay ngắn hạn từ ba (03) đối tác doanh nghiệp với tổng giá trị 1.960 tỷ VND, chịu lãi suất 9%/năm và đáo hạn từ tháng 9 năm 2020 đến tháng 10 năm 2020.
- ▶ Các khoản đi vay dài hạn từ ba (03) đối tác doanh nghiệp với tổng giá trị 3.390 tỷ VND, chịu lãi suất 9%/năm và đáo hạn vào tháng 10 năm 2021.

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV 2019

24. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

24.3 Trái phiếu phát hành

(i) Trái phiếu dài hạn đến hạn trả		Lãi suất		Tài sản đảm bảo
Đơn vị tư vấn phát hành	Số cuối năm (Triệu VND)	Đáo hạn		
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương	5.468.373	Tháng 10 năm 2020	Lãi suất 9,2%/năm áp dụng cho hai kỳ tính lãi đầu tiên. Lãi suất kỳ tiếp theo là lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng đồng Việt Nam (+) biến độ 3,25%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 6 tháng/lần.	(*)
		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 (+) biến độ 4%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 6 tháng/lần.	Không có
	1.875.198	Tháng 12 năm 2020	Lãi suất kỳ đầu tiên là 9,73%/năm. Lãi suất kỳ tiếp theo là lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng VND (+) biến độ 2,9%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(**)
	TỔNG CỘNG		12.307.540	

(*) 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).

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

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV 2019

24. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

24.3 Trái phiếu phát hành

(ii) Trái phiếu dài hạn

Đơn vị tư vấn phát hành	Số cuối năm (Triệu VND)	Đáo hạn	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ký thương	1.979.167	Tháng 8 năm 2021	Lãi suất 10%/năm áp dụng cho hai kỳ tính lãi đầu tiên. Lãi suất kỳ tiếp theo là lãi duất 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.	
Công ty CP Chứng khoán KB Việt Nam	797.760	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 Vương 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.	Không có
TỔNG CỘNG	2.776.927			(***)

(***) Tài sản đảm bảo cho khoản trái phiếu này bao gồm một số cổ phiếu của Công ty 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.

25. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

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

Công ty Cổ phần Vinhomes

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV 2019

B09a-DN/HN

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

Năm trước	Lợi ích của cổ đông công ty mẹ					Đơn vị tính: Triệu VND	
	Vốn cổ phần đã phát hành	Cổ phiếu quỹ	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Số đầu năm	2.000.000	-	-	(99.118)	5.003.298	3.219.605	10.123.785
- Phát hành thêm cổ phần phổ thông	12.000.000	-	-	-	-	-	12.000.000
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu	10.699.024	-	-	-	(10.699.024)	-	-
- Phát hành cổ phần phổ thông để nhận sáp nhập	10.365.000	-	295.000	2.116.151	-	174.868	12.951.019
- Mua mới công ty con trong năm	-	-	-	(249.697)	-	2.543.421	2.293.724
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	14.284.453	491.866	14.776.319
- Mua thêm một phần lợi ích trong công ty con	-	-	-	-	475	(1.452.653)	(1.452.178)
- Bán một phần lợi ích trong công ty con	-	-	-	-	(62.243)	62.243	-
- Thoái vốn mất kiểm soát ở công ty con	-	-	-	48.933	-	(82.565)	(33.632)
- Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	(900.000)	(45.277)	(945.277)
- Chia tách công ty	(1.588.885)	-	-	-	-	-	(1.588.885)
Số cuối năm	33.495.139	-	295.000	1.816.269	7.626.959	4.911.508	48.144.875
Năm nay							
Số đầu năm	33.495.139	-	295.000	1.816.269	7.626.959	4.911.508	48.144.875
- Tăng do mua công ty con (*)	-	-	-	-	-	1.719.350	1.719.350
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	21.304.793	(76.094)	24.206.154
- Giảm do bán công ty con	-	-	-	-	-	-	-
- Giảm một phần lợi ích trong công ty con	-	-	-	-	(41.335)	41.335	-
- Trả cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	(3.349.514)	(338.746)	(3.688.260)
- Mua cổ phiếu quỹ	-	(5.549.929)	-	-	-	-	(5.549.929)
Số cuối năm	33.495.139	(5.549.929)	295.000	1.816.269	25.540.903	9.158.714	64.756.096

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV 2019

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

26.2 Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi

	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Đơn vị tính: Cổ phiếu Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	3.349.513.918	3.349.513.918
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	3.349.513.918	3.349.513.918
Cổ phiếu phổ thông	3.349.513.918	3.349.513.918
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	60.000.000	-
Cổ phiếu phổ thông	60.000.000	-
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	3.289.513.918	3.349.513.918
Cổ phiếu phổ thông	3.289.513.918	3.349.513.918
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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

27. DOANH THU

27.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý IV năm 2019	Đơn vị tính: Triệu VND Quý IV năm 2018
Tổng doanh thu	14.183.719	16.259.021
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	13.198.626	15.440.881
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	411.326	227.639
Doanh thu cho thuê và cung cấp các dịch vụ liên quan	218.390	172.870
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế, giám sát thi công và hoạt động khác	355.377	417.631
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	14.183.719	16.259.021

27.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý IV năm 2019	Đơn vị tính: Triệu VND Quý IV năm 2018
Thu nhập từ hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	827.583	2.497.041
Thu nhập từ thanh lý khoản đầu tư	829	464.956
Lãi tiền gửi, đặt cọc, cho vay và khác	559.614	567.165
TỔNG CỘNG	1.388.026	3.529.162

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV 2019

28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Quý IV năm 2019	Quý IV năm 2018
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	3.281.648	12.535.777
Giá vốn dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	396.480	179.395
Giá vốn cho thuê và các chi phí liên quan	168.436	49.785
Giá vốn cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế, giám sát thi công và hoạt động khác	318.745	215.798
TỔNG CỘNG	4.165.309	12.980.755

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Quý IV năm 2019	Quý IV năm 2018
Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	583.814	778.339
Chi phí khác	4.919	35.935
TỔNG CỘNG	588.733	814.274

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

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Quý IV năm 2019	Quý IV năm 2018
Chi phí bán hàng		
Chi phí hoa hồng môi giới	663.390	481.169
Chi phí nhân công	45.393	19.247
Chi phí quảng cáo tiếp thị	493.989	57.430
Chi phí bán hàng khác	9.058	66.908
	1.211.830	624.754
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	310.097	301.125
Chi phí khấu hao tài sản và phân bổ lợi thế thương mại	39.057	32.520
Chi phí nhân viên quản lý	51.480	22.936
Chi phí quản lý khác	620.968	94.687
	1.021.602	451.268
TỔNG CỘNG	2.233.432	1.076.022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV 2019

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty và các công ty con trong kỳ là 20% thu nhập chịu thuế (2018: 20%).

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

Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	5.744.190	4.630.061
(Thu nhập)/chi phí thuế TNDN hoãn lại	(292.714)	312.354
TỔNG CỘNG	5.451.476	4.942.415

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV 2019

32. SÓ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 như sau:

Đơn vị tính: Triệu VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i> (Thuyết minh số 6.1)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu từ dịch vụ tư vấn quản lý, tổng thầu xây dựng	261.631	100.722
		Phải thu từ cung cấp hàng hóa, dịch vụ	12.593	9.957
Công ty Vinmec	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chuyển nhượng cổ phần phải thu	694.000	694.000
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu cung cấp các dịch vụ	7.552	2.644
		Phải thu từ dịch vụ tư vấn quản lý, tổng thầu xây dựng	-	199.956
		Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	-	1.356.167
Công ty Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu các dịch vụ khác	26.066	9.257
		Phải thu từ doanh thu chia sẻ từ dịch vụ giáo dục và các dịch vụ liên quan	68.265	9.362
		Phải thu từ dịch vụ khác	1.752	-
Công ty CP Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ dịch vụ tư vấn và thi công xây dựng	(*)	113.424
		Phải thu cung cấp các dịch vụ	(*)	6.127
Công ty TNHH phát triển công viên trung tâm	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ cung cấp các gói phí dịch vụ quản lý bất động sản	4.519	-
Công ty Cổ phần Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	76.999	-
		Phải thu các dịch vụ khác	77.673	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác	61.566	158.568
			1.292.616	2.660.184

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV 2019

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

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 như sau (tiếp theo):

			Đơn vị tính: Triệu VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 6.2)				
Công ty Cổ phần VinID	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước khác cho người bán	5.289	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Trả trước khác cho người bán	8.610	2.148
			13.899	2.148
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Góp vốn hợp tác đầu tư và kinh doanh	4.137.818	10.945.229
		Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	1.003.364	1.294.827
		Phải thu khác	20.106	11.743
Công ty Công viên Trung Tâm	Công ty trong cùng Tập đoàn	Góp vốn hợp tác đầu tư và kinh doanh	490.000	490.000
		Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	1.610.168	-
		Phải thu khác	18.714	250
Công ty Cổ phần Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải thu	16.705	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác	58.066	269.695
			7.354.941	13.011.744

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV 2019

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

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 như sau: (tiếp theo)

			Đơn vị tính: Triệu VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Tài sản ngắn hạn khác (Thuyết minh số 12)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích mua cổ phần và nhận chuyển nhượng dự án bất động sản	5.051.642	4.198.999
Công ty Sài Đồng	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc cho mục đích mua cổ phần	70.257	70.258
			5.121.899	4.269.257
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	8.439.145	511.418
Công ty Vinacademy	Công ty trong cùng Tập đoàn	Góp vốn hợp tác đầu tư và kinh doanh	2.790.000	-
			11.229.145	511.418
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 19.1)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phí dịch vụ quản lý phải trả	445.500	34.734
		Phí dịch vụ phải trả khác	22.967	217.493
Công ty Vincommerce	Công ty trong cùng tập đoàn	Phí dịch vụ và mua hàng hóa phải trả	(*)	5.552
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả do chi hộ và cung cấp dịch vụ khác	13.242	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải trả khác	18.852	54.291
			500.561	312.070

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV 2019

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

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 như sau: (tiếp theo)

Đơn vị tính: Triệu VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh số 19.2)				
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước cho hoạt động xây dựng	-	48.921
Công ty Vincommerce Tập đoàn	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước cho hoạt động xây dựng	(*)	93.109
Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Trả trước cho hoạt động xây dựng	27.063	41.268
Công ty TNHH Một thành viên Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước cho hoạt động xây dựng	34.725	-
Quý Thiện Tâm	Tổ chức cùng chủ sở hữu	Trả trước cho hoạt động xây dựng	-	14.392
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Các khoản ứng trước khác	7.895	16.738
			69.683	214.428
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 21)				
Công ty Công Viên Trung Tâm	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	-	116.758
Công ty TNHH Việt Nam Grand Prix Tập đoàn	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	-	24.633
Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Lãi vay phải trả	-	186.517
Công ty CP Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	10.298	-
Các công ty khác trong Tập đoàn		Chi phí phải trả ngắn hạn khác	44.099	23.478
			54.397	351.386

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV 2019

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

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 như sau: (tiếp theo)

Đơn vị tính: Triệu VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Chi phí phải trả dài hạn (Thuyết minh số 21)				
Công ty Xavinco	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	151.473	106.198
Công ty Xalivico	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	67.341	-
Công ty VinFast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	-	169.571
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	-	103.154
Các công ty khác trong Tập đoàn		Chi phí phải trả ngắn hạn khác	-	39.921
			218.814	418.844

Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 23)

Công ty Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc hợp đồng hợp tác kinh doanh	915.200	200.000
		Phải trả khác	3.909	-
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc hợp đồng hợp tác kinh doanh	2.199.807	2.199.807
		Phải trả khác	2.064	25.095
Công ty CP Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc hợp đồng hợp tác kinh doanh	2.548.485	-
		Phải trả khác	13.380	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải trả khác	511.764	126.341
			6.194.609	2.551.243

(*) Công ty này không còn là bên liên quan của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2019.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV 2019

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

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

Chi tiết các khoản cho vay

Chi tiết các khoản cho vay ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 (Thuyết minh số 7):

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số dư vay Triệu VND</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Đáo hạn</i>
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm	Công ty trong cùng Tập đoàn	655.000	9%	Tháng 12 năm 2020
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh và Thương mại Phát Lộc	Công ty liên kết	5.000	9%	Tháng 12 năm 2020
		660.000		

Chi tiết các khoản cho vay dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2019:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số dư vay Triệu VND</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Đáo hạn</i>
Công ty TNHH Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	1.650.000	9%	Tháng 2 năm 2021
Công ty Cổ phần Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	3.957.900	9%	Tháng 2 năm 2021
Công ty Cổ phần Vinsmart	Công ty trong cùng Tập đoàn	2.255.000	9%	Tháng 2 năm 2021
		7.862.900		

Các khoản cho vay trên đều được đảm bảo bằng phần vốn góp/cổ phần của Vingroup tại các công ty con này.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV 2019

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

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số dư vay Triệu VND</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Đáo hạn</i>
Công ty Grand Prix	Công ty trong cùng Tập đoàn	808.000	9%	Tháng 9 năm 2019
Công ty Công viên Trung tâm	Công ty trong cùng Tập đoàn	520.000	9%	Từ tháng 1 năm 2019 đến tháng 9 năm 2019
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	54.606	9%	Tháng 12 năm 2019
		1.382.606		

Chi tiết các khoản đi vay dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2019:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số dư vay Triệu VND</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Đáo hạn</i>
Công ty Xavinco	Công ty trong cùng Tập đoàn	382.500	9%	Tháng 2 năm 2021
Công ty TNHH Xalivico	Công ty trong cùng Tập đoàn	422.500	9%	Tháng 2 năm 2021
		805.000		

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số dư vay Triệu VND</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Đáo hạn</i>
Công ty VinFast	Công ty trong cùng Tập đoàn	3.240.000	9%	Tháng 2 năm 2020
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	1.745.000	9%	Tháng 2 năm 2020
Công ty Xavinco	Công ty trong cùng Tập đoàn	641.000	9%	Tháng 2 năm 2020
Công ty Công viên Trung tâm	Công ty trong cùng Tập đoàn	625.000	9%	Từ tháng 1 năm 2020 đến tháng 2 năm 2020
Công ty TNHH Xalivico	Công ty trong cùng Tập đoàn	247.000	9%	Tháng 2 năm 2020
		6.498.000		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV 2019

33. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

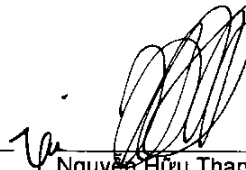
	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	21.304.792.725.241	14.284.453.166.652
Điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	-	-
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	21.304.792.725.241	14.284.453.166.652
 Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	 3.344.926.936	 3.171.919.955
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	3.344.926.936	3.171.919.955
 Lãi cơ bản trên cổ phiếu	 6.369	 4.503

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV 2019

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

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


Bùi Tiên Lực
Người lập


Nguyễn Hữu Thanh
Kế toán trưởng



Lê Thị Hải Yến
Giám đốc Tài chính

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 1 năm 2020