

Công ty Cổ phần Vinhomes

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019



**Building a better
working world**

Công ty Cổ phần Vinhomes

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3 - 4
Báo cáo kiểm toán độc lập	5 - 6
Bảng cân đối kế toán riêng	7 - 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	11 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	13 - 75

Công ty Cổ phần Vinhomes

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN KIỂM SOÁT

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

Ông Phạm Thiều Hoa	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 18 tháng 5 năm 2019
Bà Lưu Thị Ánh Xuân	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 18 tháng 5 năm 2019
	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 28 tháng 2 năm 2019
Bà Nguyễn Diệu Linh	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 18 tháng 5 năm 2019
Ông Douglas John Farrell	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 28 tháng 2 năm 2019
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	
Bà Đào Thị Thiên Hương	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 10 tháng 1 năm 2019
		Miễn nhiệm ngày 15 tháng 7 năm 2019

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 Ông Phạm Nhật Vượng, Chủ tịch Hội đồng Quản trị, Bà Nguyễn Diệu Linh, Tổng Giám đốc và Ông Nguyễn Văn Trai, Phó Tổng Giám đốc;
- ▶ 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; và
- ▶ từ ngày 28 tháng 6 năm 2019 đến ngày lập 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.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

Công ty Cổ phần Vinhomes

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vinhomes (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty 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 RIÊNG

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.


Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 (“báo cáo tài chính hợp nhất”) đề ngày 30 tháng 3 năm 2020.

Công ty Cổ phần Vinhomes

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về 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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc: 



Lê Thị Hải Yến
Giám đốc Tài chính

3
2

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2020



Số tham chiếu: 60871645/21120223

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý cổ đông Công ty Cổ phần Vinhomes

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Vinhomes (“Công ty”) được lập ngày 30 tháng 3 năm 2020 và được trình bày từ trang 7 đến trang 75, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính riêng do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính riêng.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

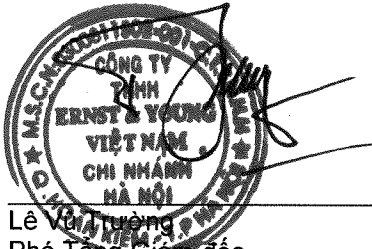


Building a better
working world

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Lê Văn Hùng
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 1588-2018-004-1

Nguyễn Hoàng Linh
Kiểm toán viên
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 3835-2016-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2020

302
GT
NH
Y
NA
HAI
NỘI
1-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		48.094.729	67.151.733
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	4.694.740	1.032.921
111	1. Tiền		860.096	547.827
112	2. Các khoản tương đương tiền		3.834.644	485.094
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		166.082	543.307
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	166.082	543.307
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		34.581.112	49.230.107
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	20.218.489	17.641.321
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	1.131.418	1.040.693
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	21.324	23.257
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	13.230.280	30.545.237
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(20.399)	(20.401)
140	IV. Hàng tồn kho	10	8.260.898	10.747.631
141	1. Hàng tồn kho		8.290.955	10.908.986
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(30.057)	(161.355)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		391.897	5.597.767
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	43.655	325.550
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	19	-	37.597
155	3. Tài sản ngắn hạn khác	12	348.242	5.234.620

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

Đơn vị tính: triệu VND


Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		74.651.852	71.491.651
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		9.948	9.951
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	9.948	9.951
220	II. Tài sản cố định		535.561	63.900
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	470.012	36.408
222	Nguyên giá		511.398	65.183
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(41.386)	(28.775)
227	2. Tài sản cố định vô hình		65.549	27.492
228	Nguyên giá		107.597	48.394
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(42.048)	(20.902)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	3.571.117	3.281.849
231	1. Nguyên giá		3.798.912	3.425.793
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(227.795)	(143.944)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		276.745	382.857
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	276.745	382.857
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	17	68.105.006	65.884.076
251	1. Đầu tư vào công ty con	17.1	67.518.597	65.477.667
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17.2	536.409	356.409
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	17	50.000	50.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		2.153.475	1.869.018
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	77.538	143.981
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	31.3	43.601	181.283
268	3. Tài sản dài hạn khác	12	2.032.336	1.543.754
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		122.746.581	138.643.384

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

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		82.940.867	99.093.657
310	I. Nợ ngắn hạn		34.464.448	31.106.666
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18.1	1.910.770	1.628.352
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18.2	4.719.087	5.508.078
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	300.687	1.014.675
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	5.762.936	3.938.134
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	447.985	438.784
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	22	10.115.826	8.598.703
320	7. Vay ngắn hạn	23	11.207.157	9.979.940
330	II. Nợ dài hạn		48.476.419	67.986.991
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	20	4.220.440	1.776.534
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	21	1.286.692	1.460.577
338	3. Vay dài hạn	23	42.875.627	64.608.324
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn	24	93.660	141.556
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		39.805.714	39.549.727
410	I. Vốn chủ sở hữu	25	39.805.714	39.549.727
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		33.495.139	33.495.139
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		33.495.139	33.495.139
415	2. Cổ phiếu quỹ		(5.549.929)	-
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		11.860.504	6.054.588
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		2.705.074	238.950
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		9.155.430	5.815.638
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		122.746.581	138.643.384


Nguyễn Thị Hồng Trang
Người lập


Nguyễn Hữu Thanh
Kế toán trưởng


Lê Thị Hải Yến
Giám đốc Tài chính


CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES
M.SDN: 0102019001

Hà Nội, Việt Nam

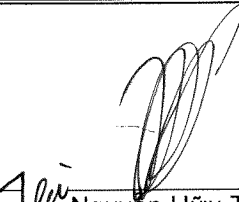
Ngày 30 tháng 3 năm 2020

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	15.465.004	16.762.374
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	15.465.004	16.762.374
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27	(11.997.314)	(12.354.778)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		3.467.690	4.407.596
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26.2	14.155.361	15.375.224
22	7. Chi phí tài chính	28	(7.104.718)	(4.369.044)
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu</i>		(6.943.410)	(4.364.936)
25	8. Chi phí bán hàng	29	(346.718)	(489.616)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	(517.914)	(465.456)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		9.653.701	14.458.704
31	11. Thu nhập khác		98.633	52.634
32	12. Chi phí khác		(132.549)	(121.269)
40	13. Lỗ khác		(33.916)	(68.635)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		9.619.785	14.390.069
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.1	(326.673)	(2.587.434)
52	16. (Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại	31.3	(137.682)	170.043
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		9.155.430	11.972.678


Nguyễn Thị Hồng Trang
Người lập


Nguyễn Hữu Thanh
Kế toán trưởng


Lê Thị Hải Yến
Giám đốc Tài chính

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2020

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

Đơn vị tính: triệu VND

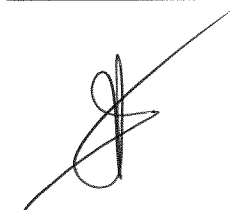
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		9.619.785	14.390.069
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình	30	121.844	89.399
03	Hoàn nhập các khoản dự phòng		(139.944)	(20.782)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	35	(14.217.642)	(15.382.749)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	28	6.943.410	4.364.936
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		2.327.453	3.440.873
09	Giảm các khoản phải thu		135.935	6.795.762
10	Giảm hàng tồn kho		5.339.569	6.672.344
11	Giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(899.595)	(12.147.004)
12	Giảm chi phí trả trước		288.736	262.295
14	Tiền lãi vay đã trả		(2.531.241)	(2.133.139)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	19	(1.154.018)	(2.215.927)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	35	-	822.555
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		3.506.839	1.497.759
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(639.827)	(334.573)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		205.848	1.645.858
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	35	(1.995.993)	(5.467.948)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	35	2.375.151	2.832.796
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	35	(40.405.628)	(87.970.760)
26	Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	35	62.426.455	25.730.353
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức được chia		7.696.932	624.874
30	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư		29.662.938	(62.939.400)

2-01
 TY
 H
 VOT
 AN
 NI
 QI
 TT

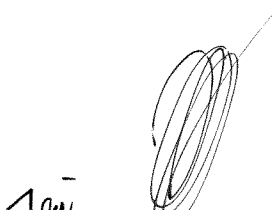
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	25.1	-	12.000.000
32	Tiền mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	25.1	(5.549.929)	-
33	Tiền thu từ đi vay		50.922.352	128.077.459
34	Tiền trả nợ gốc vay		(71.530.867)	(77.176.118)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu	25.1	(3.349.514)	(900.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động tài chính		(29.507.958)	62.001.341
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		3.661.819	559.700
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		1.032.921	473.221
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	4.694.740	1.032.921



Nguyễn Thị Hồng Trang
Người lập



Nguyễn Hữu Thanh
Kế toán trưởng



Lê Thị Hải Yến
Giám đốc Tài chính

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0103022741, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 6 tháng 3 năm 2008 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 năm hiện tại của Công ty là phát triển và kinh doanh bất động sản, cho thuê văn phòng, cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan, cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, dịch vụ tư vấn, thiết kế, giám sát và quản lý xây dựng.

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

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

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty có 18 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:

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích (%)</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính</i>
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	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
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	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
3	Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam ("Công ty Đầu tư Việt Nam") (i)	69,50	68,64	Số 191, Phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
4	Công ty 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	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
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	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
6	Công ty TNHH Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya Việt Nam ("Công ty ĐTĐH Berjaya") (i)	97,90	88,17	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
7	Công ty 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	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
8	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Làng Vân ("Công ty Làng Vân") (i)	99,00	95,82	Số 7, Đường Trường Sa, Phường Hòa Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
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	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích (%)</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động 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 Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
11	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn ("Công ty Thái Sơn") (i)	100,00	90,06	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
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 Vincom Center Đồng Khởi, Số 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng, kinh doanh bất động sản và cho thuê văn phòng
13	Công ty Cổ phần GS Cũ Chi ("Công ty GS Cũ Chi") (i)	100,00	99,89	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
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, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
15	Công ty Cổ phần Kinh Doanh và Phát Triển Thương Mại An Thịnh ("Công ty An Thịnh")	85,00	85,00	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
16	Công ty Cổ phần Delta ("Công ty Delta") (i)	100,00	99,34	110 Đặng Công Bình, ấp 6, xã Xuân Thới Thượng, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
17	Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố xanh ("Công ty Thành phố Xanh")	90,00	90,00	Số 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
18	Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản MV Việt Nam ("Công ty Bất động sản MV") (i)	99,82	89,84	Tầng 4, Trung tâm thương mại Vincom Megamall Thảo Điền, 161 Xa lộ Hà Nội, Phường Thảo Điền, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con được trình bày trong Thuyết minh 1 và Thuyết minh 17.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 30 tháng 3 năm 2020.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất để có được các thông tin đầy đủ về 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.

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính riêng được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là VND. Cho mục đích trình bày báo cáo tài chính riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 này, các số liệu được làm tròn đến hàng triệu và trình bày theo đơn vị triệu đồng Việt Nam ("triệu VND").

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

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

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

Hàng hoá bất động sản

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

Giá thành của hàng hoá bất động sản bao gồm:

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

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

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

Hàng hóa xây dựng

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.2 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.3 *Các khoản phải thu*

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

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

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

3.4 *Tài sản cố định hữu hình*

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

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

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

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

3.5 *Thuê tài sản*

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.5 Thuê tài sản (tiếp theo)

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được 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 hoạt động 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 riêng khi phát sinh.

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	41 - 48 năm
Máy móc, thiết bị	5 - 10 năm
Phương tiện vận tải	6 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 5 năm
Phần mềm máy tính	3 - 5 năm
Tài sản khác	2 - 5 năm

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.8 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

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

Quyền sử dụng đất có thời hạn và nhà cửa, vật kiến trúc	27 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	9 - 10 năm

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

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

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

3.9 Chi phí đi vay

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

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong 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 riêng và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

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

Các khoản phân phối mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Trong trường hợp nguồn lợi nhuận lũy kế dùng để phân phối không được quy định cụ thể, Công ty ưu tiên sử dụng lợi nhuận lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát để phân phối. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối từ lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

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

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.13 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

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

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

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

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

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.15 Cổ phiếu quỹ

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

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

3.17 Tiền trả trước từ khách hàng mua bất động sản

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

3.18 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu cho thuê bất động sản

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ khác

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

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.18 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Cổ tức

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

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn

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

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

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

Trong giao dịch Công ty cung cấp nhiều sản phẩm và dịch vụ cho khách hàng trong cùng một hợp đồng, Công ty xác định các nghĩa vụ bán sản phẩm và nghĩa vụ cung cấp dịch vụ riêng biệt trong hợp đồng đó và chỉ ghi nhận doanh thu khi từng nghĩa vụ riêng biệt được Công ty hoàn thành với khách hàng. Giá trị hợp đồng được phân bổ cho sản phẩm được xác định bằng tổng giá trị hợp đồng trừ đi giá trị hợp lý ước tính của dịch vụ. Các khoản thanh toán của khách hàng theo hợp đồng tương ứng với nghĩa vụ chưa được thực hiện sẽ được ghi nhận vào chỉ tiêu "Người mua trả tiền trước" hoặc chỉ tiêu "Doanh thu chưa thực hiện" trên bảng cân đối kế toán riêng.

3.19 Hợp đồng xây dựng

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.20 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty 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 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 năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính riêng.

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; và
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm 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 năm 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 RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.20 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng ngoài 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 chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:

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

3.21 Thông tin theo bộ phận

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

Ban Tổng Giám đốc xác định báo cáo bộ phận của Công ty dựa trên loại hình sản phẩm và dịch vụ cung cấp. Ban Tổng Giám đốc xác định bộ phận theo khu vực địa lý của Công ty dựa theo địa điểm của tài sản.

3.22 Các bên liên quan

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

11/2019 2-0-1/191

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.23 Sáp nhập công ty

Giao dịch sáp nhập công ty trong trường hợp Công ty là Công ty nhận sáp nhập và Công ty bị sáp nhập không phải là công ty con của Công ty được thực hiện như sau:

- ▶ Tài sản, nợ phải trả và vốn chủ sở hữu trên Bảng cân đối kế toán riêng của các Công ty bị sáp nhập được ghi nhận là số phát sinh trong năm theo giá trị ghi sổ tại ngày sáp nhập;
- ▶ Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng phản ánh kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty và các Công ty bị sáp nhập từ thời điểm sáp nhập; và
- ▶ Không có lợi thế thương mại phát sinh từ giao dịch sáp nhập.

Trường hợp Công ty là công ty mẹ giải thể công ty con và sáp nhập toàn bộ tài sản và nợ phải trả của công ty con vào công ty mẹ (công ty mẹ kế thừa toàn bộ quyền lợi và nghĩa vụ của công ty con) được thực hiện như sau:

- ▶ Công ty ghi giảm giá trị ghi sổ khoản đầu tư vào công ty con;
- ▶ Ghi nhận toàn bộ tài sản, nợ phải trả của công ty con bị giải thể vào Bảng cân đối kế toán riêng của Công ty theo giá trị hợp lý tại ngày sáp nhập; và
- ▶ Phần chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư vào công ty con và giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

3.24 Chia tách công ty

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

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

3.25 Chi phí phát hành trái phiếu

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	828	1.816
Tiền gửi ngân hàng	859.268	546.011
Các khoản tương đương tiền	3.834.644	485.094
TỔNG CỘNG	4.694.740	1.032.921

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

Chi tiết số lượng từng loại ngoại tệ tính theo nguyên tệ:

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngoại tệ các loại:		
- Đô la Mỹ (USD)	28	7.705

5. ĐÀU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị ghi sổ</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị ghi sổ</i>
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	166.082	166.082	543.307	543.307
TỔNG CỘNG	166.082	166.082	543.307	543.307

Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 có kỳ hạn gốc từ trên 3 tháng đến 12 tháng và hưởng lãi suất từ 5%/năm đến 6,9%/năm (năm 2018: từ 6,1%/năm đến 7,1%/năm).

11/21/2019 11:21 AM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư	14.451.156	12.688.415
Phải thu từ dịch vụ quản lý và tư vấn bán hàng	2.503.046	1.376.572
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	2.329.769	2.275.780
Phải thu từ cung cấp dịch vụ xây dựng và các dịch vụ liên quan	522.987	803.043
Phải thu từ cho thuê và cung cấp dịch vụ liên quan	242.399	196.352
Phải thu từ dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	98.867	301.159
Phải thu từ các hoạt động khác	70.265	-
TỔNG CỘNG	20.218.489	17.641.321
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu từ khách hàng khác</i>	<i>2.721.353</i>	<i>2.830.761</i>
<i>Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	<i>17.497.136</i>	<i>14.810.560</i>
<i>Trong đó, khoản phải thu chiếm trên 10% Công ty Thái Sơn</i>	<i>14.397.372</i>	<i>11.748.466</i>

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Trả trước cho người bán	1.120.033	1.036.703
<i>Trong đó:</i>		
- <i>Đối tác cung cấp dịch vụ xây dựng</i>	<i>127.880</i>	<i>27.950</i>
- <i>Công ty CP Kiến trúc AA</i>	<i>52.963</i>	<i>118.279</i>
- <i>Trả trước cho người bán khác</i>	<i>939.190</i>	<i>890.474</i>
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	11.385	3.990
TỔNG CỘNG	1.131.418	1.040.693
Dự phòng trả trước cho người bán	(4.399)	(4.401)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Các khoản cho vay dài hạn đến hạn thu hồi	21.324	23.257
TỔNG CỘNG	21.324	23.257
Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi	(16.000)	(16.000)

8. PHẢI THU KHÁC

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Đặt cọc, góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh (i)	8.871.292	28.133.414
Phải thu lợi nhuận được chia (ii)	2.647.327	1.311.064
Phải thu từ cổ tức (iii)	1.231.488	-
Phải thu từ các khoản thu chi hộ	307.732	191.876
Phải thu lãi cho vay, lãi đặt cọc và lãi tiền gửi	96.530	852.145
Phải thu từ ký quỹ, đặt cọc ngắn hạn	-	25.945
Phải thu khác	75.911	30.793
TỔNG CỘNG	13.230.280	30.545.237
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên khác</i>	<i>349.923</i>	<i>14.974.493</i>
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	<i>12.880.357</i>	<i>15.570.744</i>
Dài hạn		
Đặt cọc thuê mặt bằng	7.880	7.800
Phải thu khác	2.068	2.151
TỔNG CỘNG	9.948	9.951

(i) Chủ yếu bao gồm:

- ▶ Các khoản góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh với giá trị 3.890 tỷ VND cho các công ty trong Tập đoàn cho mục đích đầu tư phát triển một số dự án bất động sản theo các Hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh.
- ▶ Một số tài sản với tổng giá trị ghi sổ là 4.980 tỷ VND dùng để góp vốn cho mục đích hợp tác vận hành và chuyển nhượng cấu phần trường học, cấu phần khách sạn và cấu phần trung tâm thương mại theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh với một số công ty trong cùng Tập đoàn.

(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 trong cùng Tập đoàn cho mục đích phát triển các dự án bất động sản Vinhomes Riverside The Harmony, Vinhomes Imperia Hải Phòng, Vinhomes Dragon Bay, Vinhomes Skylake và Vinhomes Star City Thanh Hóa. Tổng lợi nhuận Công ty được chia trong năm được trình bày trong Thuyết minh số 26.2.

(iii) Phải thu cổ tức từ Công ty Thành Phố Xanh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. NỢ XẤU

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

Đối tượng nợ	Đơn vị tính: triệu VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Ao Ta	10.000	-	10.000	-
Công ty Cổ phần Đầu bếp Hoàng Gia	6.000	-	6.000	-
Các đối tác doanh nghiệp khác	4.399	-	4.401	-
TỔNG CỘNG	20.399	-	20.401	-

10. HÀNG TỒN KHO

	Đơn vị tính: triệu VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	4.097.342	-	7.625.626	(93.119)
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành	1.464.974	(7.006)	1.191.326	-
Bất động sản mua để bán (ii)	568.570	(23.051)	1.015.080	(68.236)
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang liên quan đến việc cung cấp dịch vụ xây dựng (iii)	1.845.763	-	712.409	-
Hàng tồn kho khác	314.306	-	364.545	-
TỔNG CỘNG	8.290.955	(30.057)	10.908.986	(161.355)

- (i) Chủ yếu bao gồm chi phí xây dựng và phát triển các hạng mục thuộc Dự án Vinhomes Marina, Dự án Vinhomes Symphony và Dự án Vinhomes New Center Hà Tĩnh.
- (ii) Bao gồm các biệt thự và nhà phố thương mại mua để bán thuộc một số dự án bất động sản tại Miền Bắc.
- (iii) Bao gồm các khoản chi phí phát sinh liên quan đến việc cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng cho các chủ đầu tư của các dự án.

Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho:

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	161.355	-
Cộng: Sáp nhập công ty trong năm	-	160.416
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	13.540	135.612
Trừ: Sử dụng trong năm	(144.838)	(134.673)
Số cuối năm	30.057	161.355

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Chi phí hoa hồng liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao	12.528	263.708
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	6.331	57.729
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	24.796	4.113
TỔNG CỘNG	43.655	325.550
Dài hạn		
Chi phí cải tạo, sửa chữa	18.222	66.842
Chi phí trả trước tiền thuê biệt thự	30.446	44.505
Chi phí công cụ, dụng cụ	28.870	26.137
Chi phí trả trước dài hạn khác	-	6.497
TỔNG CỘNG	77.538	143.981

12. TÀI SẢN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)	348.242	5.038.041
Hệ thống thiết bị điện	-	196.579
TỔNG CỘNG	348.242	5.234.620
<i>Trong đó:</i>		
<i>Đặt cọc cho các bên khác</i>	42.984	933.563
<i>Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	305.258	4.301.057
Dài hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (ii)	1.000.000	511.418
Đặt cọc cho mục đích thương mại (iii)	1.032.336	1.032.336
TỔNG CỘNG	2.032.336	1.543.754
<i>Trong đó:</i>		
<i>Đặt cọc cho các bên khác</i>	1.032.336	1.032.336
<i>Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	1.000.000	511.418

(i) Chủ yếu bao gồm:

- ▶ Khoản đặt cọc với tổng giá trị 199,7 tỷ VND cho một công ty trong cùng Tập đoàn để mua cổ phần của một công ty khác của Tập đoàn đang sở hữu một dự án bất động sản. Trong đó, một phần khoản đặt cọc này với giá trị 31,5 tỷ VND được đảm bảo bằng một số cổ phần trong công ty này và mọi quyền, lợi ích đối với các cổ phần nói trên; và
- ▶ Các khoản đặt cọc với tổng giá trị 102,1 tỷ VND cho một công ty con và một công ty trong cùng Tập đoàn cho mục đích mua cổ phần của một công ty con hiện hữu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN KHÁC (tiếp theo)

- (ii) Khoản đặt cọc với giá trị 1.000 tỷ VND cho một công ty trong cùng Tập đoàn cho mục đích nhận chuyển nhượng một phần dự án bất động sản.
- (iii) Khoản đặt cọc cho một đối tác với lãi suất được xác định theo lãi suất huy động tiết kiệm bằng VND 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 này. Khoản đặt cọc này không có tài sản đảm bảo.

11/21 0 1 5 15/21

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản có định khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Số đầu năm	9.768	31.658	8.837	3.844	11.076	65.183
Mua trong năm	92	11.767	803	6.157	536	19.355
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	263.317	159.850	-	-	-	423.167
Phân loại từ hàng tồn kho	4.904	-	-	-	-	4.904
Thanh lý, nhượng bán	-	(218)	-	(892)	(101)	(1.211)
Số cuối năm	278.081	203.057	9.640	9.109	11.511	511.398
Đã khấu hao hết						
	-	15.216	2.749	1.252	246	19.463
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	-	16.535	4.065	1.651	6.524	28.775
Khấu hao trong năm	4.783	2.108	960	2.970	2.136	12.957
Thanh lý, nhượng bán	-	(139)	-	(172)	(35)	(346)
Số cuối năm	4.783	18.504	5.025	4.449	8.625	41.386
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	9.768	15.123	4.772	2.193	4.552	36.408
Số cuối năm	273.298	184.553	4.615	4.660	2.886	470.012

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất và nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Đơn vị tính: triệu VND
			Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu năm	3.009.571	416.222	3.425.793
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	599.504	181.389	780.893
Tặng khác	6.061	336	6.397
Thanh lý, nhượng bán (i)	(369.653)	-	(369.653)
Kết chuyển vào hàng tồn kho	(31.896)	-	(31.896)
Giảm khác	(178)	(12.444)	(12.622)
Số cuối năm	3.213.409	585.503	3.798.912
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Số đầu năm	97.864	46.080	143.944
Khấu hao trong năm	68.168	19.653	87.821
Thanh lý, nhượng bán (i)	(3.754)	-	(3.754)
Kết chuyển vào hàng tồn kho	(216)	-	(216)
Số cuối năm	162.062	65.733	227.795
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	2.911.707	370.142	3.281.849
Số cuối năm (ii)	3.051.347	519.770	3.571.117

(i) Bất động sản đầu tư thanh lý, chuyển nhượng trong năm chủ yếu bao gồm biệt thự cho thuê thuộc một dự án bất động sản tại Hà Nội.

(ii) Bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 chủ yếu bao gồm: cầu phần bãi đỗ xe ngầm thuộc Dự án Vinhomes Times City, Dự án Vinhomes Green Bay và Dự án Vinhomes Central Park, văn phòng cho thuê thuộc Dự án Vinhomes Times City, Dự án Vinhomes Symphony, đài quan sát tòa Landmark 81, một số biệt thự, căn hộ, nhà phố thương mại cho thuê thuộc Dự án Vinhomes Riverside và Dự án Vinhomes Central Park.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

Công ty chưa thực hiện xác định giá trị hợp lý cho toàn bộ bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 do chưa thu thập đủ thông tin về thị trường để phục vụ cho mục đích xác định giá trị hợp lý.

15. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong kỳ, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị là 63,5 tỷ VND (cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018: 218 tỷ VND). Khoản chi phí đi vay này liên quan đến khoản nhận đặt cọc nhằm mục đích đầu tư xây dựng Dự án Vinhomes Central Park. Chi phí lãi vay vốn hóa phát sinh từ khoản nhận đặt cọc có lãi suất 9%/năm (cho năm tài kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018: từ 9% đến 10%/năm).

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Chi phí xây dựng hạng mục bãi đỗ xe ngầm tại Dự án Vinhomes Symphony	128.376	-
Hạng mục văn phòng tại Dự án Vinhomes Times City	127.274	184.924
Chi phí xây dựng hạng mục bãi đỗ xe ngầm tại Dự án Vinhomes Green Bay	-	106.889
Chi phí xây dựng dây chuyền sản xuất tấm panel	-	71.518
Các dự án khác	21.095	19.526
TỔNG CỘNG	276.745	382.857

17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>			
	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 17.1)	67.518.597	-	65.477.667	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 17.2)	536.409	-	356.409	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (i)	50.000	-	50.000	-
TỔNG CỘNG	68.105.006	-	65.884.076	-

(i) Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 bao gồm khoản đầu tư vào trái phiếu của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam có giá trị ghi sổ là 50 tỷ VND. Thời hạn của khoản trái phiếu này là 120 tháng kể từ ngày 25 tháng 11 năm 2016 và hưởng lãi suất 7,57%/năm cho năm đầu tiên. Lãi suất trong các năm tiếp theo bằng lãi suất trả sau tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng VND kỳ hạn 12 tháng cộng biên độ 1%.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

17.1 Đầu tư vào các công ty con

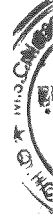
Thông tin chi tiết về các công ty con, tỷ lệ biểu quyết và tỷ lệ lợi ích trực tiếp và gián tiếp của Công ty trong các công ty con được trình bày ở Thuyết minh số 1.

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc (*) (triệu VND)	Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp	Số lượng cổ phiếu
Công ty Sinh Thái	294.552.000	6.556.318	98,18%	294.552.000
Công ty Prime Land (i)	-	-	-	54.888.900
Công ty Tây Tăng Long	(**)	270.000	90,00%	(**)
Công ty Căn Giờ	2.815.916.529	38.564.644	86,48%	2.815.916.529
Công ty Metropolis Hà Nội	(**)	2.000.000	100,00%	(**)
Công ty Hoàng Gia(ii)	141.330.000	2.019.657	57,85%	141.330.000
Công ty Làng Văn	9.146.571	301.921	91,47%	9.146.571
Công ty GS Cù Chi	32.217.671	1.180.897	98,00%	32.217.671
Công ty TTTC Berjaya (iii)	-	-	-	(**)
Công ty Thái Sơn (iv)	-	-	-	1.064.000.000
Công ty Thiên Niên Kỷ (v)	(**)	294.960	100,00%	(**)
Công ty Delta (vi)	52.000.000	2.558.400	52,00%	-
Công ty Thành phố Xanh (vii)	548.000.000	13.754.800	80,00%	-
Công ty An Thịnh (viii)	1.700.000	17.000	85,00%	-
TỔNG CỘNG		67.518.597		65.477.667

(*) Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa xác định được tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 do chưa có đủ các thông tin cần thiết để đánh giá giá trị hợp lý.

(**) Đây là các công ty trách nhiệm hữu hạn.

(i) Vào ngày 28 tháng 3 năm 2019, Công ty hoàn tất giao dịch chuyển nhượng 91,48% cổ phần trong Công ty Prime Land cho một đối tác với tổng giá phí là 2.387,67 tỷ VND. Theo đó, Công ty Prime Land không còn là công ty con của Công ty.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

17.1 Đầu tư vào các công ty con (tiếp theo)

- (ii) Công ty đã sử dụng một số cổ phần trong một công ty con thuộc Tập đoàn để thế chấp cho nghĩa vụ đi vay của Công ty với một số công ty khác trong cùng Tập đoàn.
- (iii) Vào ngày 18 tháng 4 năm 2019, Công ty hoàn tất giao dịch chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp trong Công ty TTTC Berjaya cho Công ty Thái Sơn với tổng giá phí là 2.008,69 tỷ VND. Theo đó, Công ty không còn là công ty mẹ trực tiếp nhưng vẫn sở hữu gián tiếp Công ty TTTC Berjaya thông qua Công ty Thái Sơn.
- (iv) Vào ngày 31 tháng 5 năm 2019, Công ty hoàn tất giao dịch góp thêm vốn vào Công ty Thái Sơn với tổng giá trị 2.784 tỷ VND tương đương với 278.429.900 cổ phần, nâng số lượng cổ phiếu năm giữ lên 1.342.429.900 cổ phiếu. Vào ngày 1 tháng 10 năm 2019, Công ty đã hoàn tất chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp trong Công ty Thái Sơn cho Công ty Thành phố Xanh, công ty con của Công ty. Theo đó, Công ty không còn là công ty mẹ trực tiếp nhưng vẫn sở hữu gián tiếp Công ty Thái Sơn thông qua Công ty Thành phố Xanh.
- (v) Trong năm, Công ty Thiên Niên Kỷ đã tiến hành phân phối lợi nhuận với số tiền 2.000 tỷ VND cho Công ty, và một phần khoản phân phối này với số tiền là 705 tỷ VND được điều chỉnh giảm vào giá trị khoản đầu tư.
- (vi) Vào ngày 8 tháng 7 năm 2019, Công ty đã hoàn tất việc mua 52% cổ phần trong Công ty Delta từ các cổ đông bên ngoài với tổng giá phí là 2.558,4 tỷ VND. Theo đó, Công ty Delta trở thành công ty con của Công ty.
- (vii) Vào ngày 1 tháng 7 năm 2019, Công ty đã hoàn tất việc mua 80% cổ phần trong Công ty Thành phố Xanh từ các cổ đông bên ngoài với tổng giá phí là 13.754,8 tỷ VND. Theo đó, Công ty Thành phố Xanh trở thành công ty con của Công ty. Công ty đã sử dụng số cổ phần này để bảo lãnh cho nghĩa vụ đi vay một ngân hàng của chính công ty con này.
- (viii) Vào ngày 11 tháng 12 năm 2019, Công ty đã hoàn tất việc góp toàn bộ phần vốn góp tương ứng với 85% vốn điều lệ theo cam kết thành lập Công ty An Thịnh với tổng giá phí 17 tỷ VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

17.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm			Số đầu năm				
	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ vốn năm giữ (%)	Giá gốc (triệu VND) (*)	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ vốn năm giữ (%)	Giá gốc (triệu VND)
Công ty CP PT Đầu tư Kinh doanh Bất động sản SV ("Công ty SV") (i)	11.000.000	4%	4%	110.000	-	-	-	-
Công ty CP PT Đầu tư Kinh doanh Bất động sản SV Tây Hà Nội ("Công ty SV Tây Hà Nội") (ii)	7.000.000	4%	4%	70.000	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long ("Công ty BDS Thăng Long")	500.000	10%	10%	13.500	500.000	10%	10%	13.500
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Thương mại Phát Lộc ("Công ty Phát Lộc") (iii)	(**)	-	51%	342.909	(**)	-	51%	342.909
TỔNG CỘNG				536.409				356.409

(*) Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa xác định được tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 do chưa có đủ các thông tin cần thiết để đánh giá giá trị hợp lý.

(**) Đây là công ty trách nhiệm hữu hạn.

(i) Vào ngày 1 tháng 11 năm 2019, Công ty đã hoàn thành việc góp vốn 110 tỷ VND vào Công ty SV. Theo đó, Công ty SV trở thành một khoản đầu tư khác của Công ty.

(ii) Vào ngày 13 tháng 11 năm 2019, Công ty đã hoàn thành việc góp vốn 70 tỷ VND vào Công ty SV Tây Hà Nội. Theo đó, Công ty SV Tây Hà Nội trở thành một khoản đầu tư khác của Công ty.

(iii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty không còn nắm giữ quyền kiểm soát cũng như ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty Phát Lộc. Do vậy, khoản đầu tư này vào Công ty Phát Lộc được trình bày là một khoản đầu tư khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

18.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Giá trị, đồng thời là số có khả năng trả nợ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải trả cho người bán	1.493.113	1.490.867
<i>Trong đó:</i>		
- Đối tác cung cấp dịch vụ xây dựng	318.221	200.674
- Phải trả người bán khác	1.174.892	1.290.193
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	417.657	137.485
TỔNG CỘNG	1.910.770	1.628.352

18.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Thanh toán theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (i)	4.316.819	5.020.415
Trả trước theo các hợp đồng xây dựng	402.268	487.663
TỔNG CỘNG	4.719.087	5.508.078
<i>Trong đó:</i>		
Trả trước ngắn hạn của các bên khác	4.711.192	5.293.650
Trả trước ngắn hạn của các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	7.895	214.428

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Số đầu năm</i>	<i>Số phải nộp trong năm</i>	<i>Số đã nộp trong năm</i>	<i>Số cuối năm</i>
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.008.588	279.226	(1.154.018)	133.796
Thuế thu nhập cá nhân	5.691	216.048	(170.827)	50.912
Thuế giá trị gia tăng	-	266.793	(151.892)	114.901
Các loại thuế khác	396	407.545	(406.863)	1.078
TỔNG CỘNG	1.014.675	1.169.612	(1.883.600)	300.687

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Số đầu năm</i>	<i>Số phải thu trong năm</i>	<i>Số đã cần trừ trong năm</i>	<i>Số cuối năm</i>
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	37.597	80.380	(117.977)	-
TỔNG CỘNG	37.597	80.380	(117.977)	-

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Lãi trái phiếu và lãi vay phải trả	3.177.454	1.267.936
Trích trước cho các bất động sản đầu tư đã đi vào hoạt động và giá vốn trích trước cho các bất động sản đã bàn giao	1.255.383	1.397.194
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới và các chi phí bán hàng khác liên quan đến các bất động sản	404.669	439.763
Chi phí xây dựng trích trước	312.711	523.412
Các khoản chi phí phải trả khác	612.719	309.829
TỔNG CỘNG	5.762.936	3.938.134
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên khác</i>	<i>3.059.053</i>	<i>3.051.337</i>
<i>Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	<i>2.703.883</i>	<i>886.797</i>
Dài hạn		
Lãi vay phải trả	4.220.440	1.776.534
TỔNG CỘNG	4.220.440	1.776.534
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phải trả dài hạn cho các bên khác</i>	<i>370.071</i>	<i>102.099</i>
<i>Chi phí phải trả dài hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	<i>3.850.369</i>	<i>1.674.435</i>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý bất động sản	439.863	423.489
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê	8.122	15.295
TỔNG CỘNG	447.985	438.784
Dài hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý bất động sản	1.286.692	1.460.577
TỔNG CỘNG	1.286.692	1.460.577

22. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Nhận đặt cọc theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (i)	4.960.322	4.686.007
Nhận đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng khoản đầu tư (ii)	2.313.818	-
Phải trả theo các hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận có liên quan khác	1.882.276	1.821.102
Kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao (iii)	563.759	1.002.779
Nhận đặt cọc từ đại lý môi giới và khách thuê mặt bằng	181.101	232.966
Các khoản thu hộ phải trả	123.050	567.393
Các khoản phải trả khác	91.500	288.456
TỔNG CỘNG	10.115.826	8.598.703
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả khác cho các bên khác</i>	<i>3.383.802</i>	<i>3.874.360</i>
<i>Phải trả khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	<i>6.732.024</i>	<i>4.724.343</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, khách sạn thuộc Dự án Vinhomes Central Park và cấu phần trường học thuộc Dự án Vinhomes Times City.
- (ii) Đây là các khoản nhận đặt cọc từ một công ty con và một đối tác doanh nghiệp cho mục đích chuyển nhượng một số khoản đầu tư của Công ty.
- (iii) Đây là các khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao của các dự án bất động sản của Công ty và sẽ được chuyển về cho các Ban Quản trị Tòa nhà. Công ty hiện đang duy trì các khoản kinh phí bảo trì này trong các khoản tương đương tiền và đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VAY

	Đơn vị tính: triệu VND						
	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm			Số cuối năm	Số có khả năng trả nợ
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị		
Vay ngắn hạn							
Vay ngắn hạn ngân hàng (Thuyết minh số 23.1)	22.433	22.433	535.219	(362.837)	194.815	194.815	
Vay từ các đối tác (Thuyết minh số 23.2)	580.000	580.000	950.000	(950.000)	580.000	580.000	
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 23.3)	-	-	10.470.532	(38.190)	10.432.342	10.432.342	
Vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	9.377.507	9.377.507	9.011.500	(18.389.007)	-	-	
	9.979.940	9.979.940	20.967.251	(19.740.034)	11.207.157	11.207.157	
Nợ dài hạn							
Vay từ các đối tác (Thuyết minh số 23.2)	3.200.000	3.200.000	1.950.000	(1.760.000)	3.390.000	3.390.000	
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 23.3)	12.536.424	12.536.424	711.035	(10.470.532)	2.776.927	2.776.927	
Vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	48.871.900	48.871.900	50.131.232	(62.294.432)	36.708.700	36.708.700	
	64.608.324	64.608.324	52.792.267	(74.524.964)	42.875.627	42.875.627	
	74.588.264	74.588.264	73.759.518	(94.264.998)	54.082.784	54.082.784	
TỔNG CỘNG							

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VAY (tiếp theo)

23.1 Vay ngân hàng

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

<i>Bên cho vay</i>	<i>Số cuối năm (triệu VND)</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Ngân hàng TMCP Quân đội	178.181	Toàn bộ gốc vay được hoàn trả vào tháng 4 năm 2020	Lãi suất tiết kiệm dân cư 12 tháng bằng VND của Ngân hàng TMCP Quân đội cộng biên độ lãi suất tối thiểu 0,7%	Không có
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh vượng (VPBank)	16.634	Toàn bộ gốc vay được hoàn trả vào tháng 5 năm 2020	Lãi suất 9,3%/năm	Cổ phần của Công ty và một số công ty trong cùng Tập đoàn (*).
TỔNG CỘNG	194.815			

(*) Khoản vay này là một phần không thể tách rời với hợp đồng hạn mức tín dụng giữa Tập đoàn Vingroup - Công ty CP và VPBank.

23.2 Vay từ các đối tác

Chi tiết khoản đi vay từ các đối tác:

- ▶ Khoản đi vay ngắn hạn từ một đối tác với tổng giá trị 580 tỷ VND, chịu lãi suất 9%/năm, gốc và lãi đáo hạn vào tháng 10 năm 2020. Khoản vay này không có tài sản đảm bảo; và
- ▶ Các khoản đi vay dài hạn từ ba (03) đối tác với tổng giá trị 3.390 tỷ VND, chịu lãi suất 9%/năm, toàn bộ gốc và lãi đáo hạn vào tháng 7 năm 2021. Các khoản vay này không có tài sản đảm bảo.

23.3 Trái phiếu phát hành

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Trái phiếu dài hạn phát hành	13.209.269	12.536.424
Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	(10.432.342)	-
TỔNG CỘNG	2.776.927	12.536.424



Công ty Cổ phần Vinhomes

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VAY (tiếp theo)

23.3 Trái phiếu phát hành (tiếp theo)

Đơn vị tư vấn phát hành	Số cuối năm	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Đơn vị tính: triệu VND
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	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 công biến độ 3,25%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 6 tháng/lần.	(i) Tài sản đảm bảo
	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 suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng đồng Việt Nam công biến độ 4,25%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 6 tháng/lần.	Không có
	4.963.969	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 công biến độ 4%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 6 tháng/lần.	Không có
Công ty Cổ phần 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 Vượng công bố vào kỳ tính lãi đó công biến độ 3,3%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 6 tháng/lần.	(ii)

TỔNG CỘNG **13.209.269**

Trong đó:

Trái phiếu dài hạn 2.776.927

Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (10.432.342)

(i) Tài sản đảm bảo cho khoản trái phiếu này bao gồm một dự án công viên văn hóa và du lịch sinh thái tại Miền Trung.

(ii) Tài sản đảm bảo cho khoản trái phiếu này bao gồm quyền tài sản phát sinh từ một hợp đồng BT dự án xây dựng đường bộ trên cao dọc đường vành đai 2; một phần tài sản, quyền tài sản gắn liền với một dự án khu đô thị chức năng tại Miền Bắc và một số cổ phiếu niêm yết của một công ty trong Tập đoàn.

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

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

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn cổ phần đã phát hành	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: triệu VND
Năm trước				
Số đầu năm	2.000.000	-	5.242.248	7.242.248
- Phát hành 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	-	-	10.365.000
- Tăng do nhận sáp nhập công ty trong năm	-	-	438.686	438.686
- Chia cổ tức bằng tiền	-	-	(900.000)	(900.000)
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	11.972.678	11.972.678
- Chia tách công ty	(1.568.885)	-	-	(1.568.885)
Số cuối năm	33.495.139	-	6.054.588	39.549.727
Năm nay				
Số đầu năm	33.495.139	-	6.054.588	39.549.727
- Chia cổ tức bằng tiền (i)	-	-	(3.349.514)	(3.349.514)
- Mua cổ phiếu quỹ (ii)	-	(5.549.929)	-	(5.549.929)
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	9.155.430	9.155.430
Số cuối năm	33.495.139	(5.549.929)	11.860.504	39.805.714

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

25.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

- (i) Theo Nghị quyết số 01/2019/NQ-ĐHĐCĐ-VH ngày 27 tháng 5 năm 2019, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua phương án sử dụng lợi nhuận sau thuế năm 2018. Theo đó, Công ty sẽ chi trả cổ tức bằng tiền mặt theo tỷ lệ 10%/cổ phần (01 cổ phần được nhận 1.000 VND). Vào ngày 30 tháng 7 năm 2019, Chủ tịch Hội đồng quản trị của Công ty ban hành Quyết định số 03/2019/QĐ-CTHĐQT-VH thông qua phương án trả cổ tức bằng tiền mặt cho các cổ đông từ lợi nhuận lũy kế sau thuế đến ngày 31 tháng 12 năm 2018 với số tiền khoảng 3.350 tỷ VND.
- (ii) Theo Nghị quyết số 20/2019/NQ-HĐQT-VH ngày 30 tháng 10 năm 2019, Hội đồng quản trị của Công ty đã thông qua việc mua lại cổ phiếu làm cổ phiếu quỹ. Theo đó, tổng số cổ phiếu quỹ đăng ký mua lại tối đa là 60.000.000 cổ phiếu, tương ứng 1,79% vốn điều lệ. Vào ngày 12 tháng 12 năm 2019, Công ty đã hoàn thành việc mua lại 60.000.000 cổ phiếu quỹ nói trên với giá giao dịch bình quân là 92.425 VND/cổ phiếu.

25.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm	33.495.139	2.000.000
Chào bán cổ phần riêng lẻ	-	12.000.000
Phát hành cổ phần để chi trả cổ tức	-	10.699.024
Phát hành cổ phần để hoán đổi theo Hợp đồng		
Sáp nhập	-	10.365.000
Chia tách công ty	-	(1.568.885)
Số cuối năm	33.495.139	33.495.139



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

25.3 Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi

	Đơn vị tính: Cổ phiếu	
	Số cuối năm	Số đầu năm
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
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	3.349.513.918	3.349.513.918
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	60.000.000	-
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	60.000.000	-
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	3.289.513.918	3.349.513.918
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	3.289.513.918	3.349.513.918
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-

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

25.4 Cổ tức

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Năm nay	Năm trước
Cổ tức đã công bố và đã trả trong năm		
<i>Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông</i>		
Cổ tức trong năm 2019 bằng tiền: VND 1.000/cổ phiếu (2018: VND 4.500/cổ phiếu)	3.349.514	900.000
Cổ tức trong năm 2019 bằng cổ phiếu: 0 cổ phiếu (2018: 2.000 cổ phiếu/1.000 cổ phiếu hiện hữu)	-	4.000.000
Cổ tức trong năm 2019 bằng cổ phiếu: 0 cổ phiếu (2018: 250 cổ phiếu/1.000 cổ phiếu hiện hữu)	-	6.699.024
Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm và chưa được ghi nhận là nợ phải trả vào ngày 31 tháng 12	-	-



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. DOANH THU

26.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng doanh thu	15.465.004	16.762.374
Trong đó:		
<i>Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản</i>	8.809.459	13.043.176
<i>Doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý, tư vấn bán hàng, môi giới và phát triển dự án</i>	2.835.547	1.440.010
<i>Doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan</i>	1.324.213	1.014.590
<i>Doanh thu từ cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công</i>	1.137.414	523.840
<i>Doanh thu từ cho thuê và cung cấp các dịch vụ khác</i>	740.194	591.009
<i>Doanh thu khác</i>	618.177	149.749
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	15.465.004	16.762.374
Trong đó:		
<i>Doanh thu đối với các bên khác</i>	10.780.606	14.397.797
<i>Doanh thu đối với các bên liên quan</i>	4.684.398	2.364.577

26.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Cổ tức, lợi nhuận được chia (i)	6.252.453	2.268.575
Thu nhập từ hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (ii)	5.174.641	9.513.096
Thu nhập từ thanh lý khoản đầu tư (iii)	1.512.128	2.470.019
Lãi tiền gửi, đặt cọc và cho vay	1.215.828	1.034.482
Lãi chênh lệch tỷ giá	311	1.712
Lãi từ giao dịch sáp nhập công ty con	-	87.340
TỔNG CỘNG	14.155.361	15.375.224

- (i) Thu nhập từ cổ tức và lợi nhuận được chia từ một số công ty con.
- (ii) Lợi nhuận được chia từ các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và một công ty trong cùng Tập đoàn cho mục đích phát triển các dự án bất động sản Vinhomes Riverside The Harmony, Vinhomes Imperia Hải Phòng, Vinhomes Dragon Bay, Vinhomes Star City Thanh Hóa và Vinhomes Skylake.
- (iii) Đây là khoản thu nhập từ việc chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Prime Land cho một đối tác. (Thuyết minh số 17.1).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. DOANH THU (tiếp theo)

26.3 Doanh thu và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập từ cho thuê bất động sản đầu tư	162.004	259.201
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(130.836)	(163.412)

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	7.411.477	10.036.425
Giá vốn dịch vụ quản lý, tư vấn bán hàng, môi giới và phát triển dự án	1.305.562	333.827
Giá vốn dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	1.270.518	1.008.254
Giá vốn hoạt động tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công	887.420	333.803
Giá vốn cho thuê và các dịch vụ liên quan	617.947	524.226
Giá vốn hoạt động khác	504.390	118.243
TỔNG CỘNG	<u>11.997.314</u>	<u>12.354.778</u>

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	6.943.410	4.364.936
Chi phí tài chính khác	161.308	4.108
TỔNG CỘNG	<u>7.104.718</u>	<u>4.369.044</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí bán hàng		
Chi phí hoa hồng môi giới	293.095	411.691
Chi phí thuê mặt bằng kinh doanh	15.501	29.012
Chi phí quảng cáo tiếp thị	13.906	-
Chi phí bán hàng khác	24.216	48.913
TỔNG CỘNG	346.718	489.616
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	88.500	310.954
Chi phí nhân viên	58.705	33.130
Chi phí khấu hao tài sản cố định	8.921	7.449
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	361.788	113.923
TỔNG CỘNG	517.914	465.456

30. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí phát triển bất động sản để bán	5.533.744	4.550.838
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.112.816	2.617.477
Chi phí nhân công	1.657.266	639.736
Chi phí khấu hao và hao mòn	121.844	89.399
Chi phí khác	354.969	177.190
TỔNG CỘNG	11.780.639	8.074.640

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

31.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	326.673	2.587.434
Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	137.682	(170.043)
TỔNG CỘNG	464.355	2.417.391

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	9.619.785	14.390.069
Thuế TNDN tính theo thuế suất của Công ty	1.923.957	2.878.014
<i>Các khoản điều chỉnh tăng chi phí thuế TNDN:</i>		
Chi phí không hợp lý, hợp lệ và các chi phí không được khấu trừ khác	444.643	8.094
Chi phí không đủ chứng từ hợp lý hợp lệ	988	-
Các khoản phạt	4.304	-
Điều chỉnh thuế TNDN do ghi nhận thiếu năm trước	-	26.892
Các khoản dự phòng không theo quy định	-	22.049
<i>Các khoản điều chỉnh giảm chi phí thuế TNDN:</i>		
Cổ tức và lợi nhuận được chia	(1.907.537)	(453.715)
Điều chỉnh thuế TNDN trích thừa trong những năm trước	(2.000)	-
Lỗi năm trước chuyển sang	-	(60.085)
Điều chỉnh khác	-	(3.858)
Chi phí thuế TNDN	464.355	2.417.391

31.2 Thuế TNDN hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.3 Thuế TNDN hoãn lại

Công ty đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế thu nhập hoãn lại với các biến động trong năm báo cáo và năm trước như sau:

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	8.419	112.271	(103.852)	112.271
Chi phí trích trước và doanh thu chưa thực hiện	33.801	68.561	(34.760)	57.322
Chênh lệch từ chi phí bán hàng chưa được khấu trừ	1.381	451	930	450
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại thuần	43.601	181.283		
(Chi phí)/thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng			(137.682)	170.043

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

32.1 Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm bao gồm:

Đơn vị tính: triệu VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Chuyển tiền cho mục đích hợp tác phát triển dự án, mua dự án và chuyển nhượng cổ phần	9.765.387	15.760.946
		Thu hồi khoản góp vốn cho mục đích hợp tác phát triển dự án, mua dự án và chuyển nhượng cổ phần	(13.272.604)	-
		Chuyển tiền cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh	280.000	-
		Thu hồi khoản góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh	(7.825.000)	-
		Phải thu từ việc thu hộ khách hàng thanh toán theo tiến độ	6.038.847	-
		Đã thu từ việc thu hộ khách hàng thanh toán theo tiến độ	(5.950.000)	-
		Chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh phải thu	3.014.466	6.626.813
		Chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh đã thu	(3.302.430)	(5.331.992)
		Chuyển nhượng dự án phải trả	(3.147.470)	-
		Chuyển nhượng dự án đã trả	918.020	-
		Bù trừ đặt cọc chuyển nhượng dự án với phải trả chuyển nhượng dự án	2.229.450	-
		Cổ tức phải trả	(2.333.164)	(11.545.124)
		Cổ tức đã trả bằng tiền	2.333.164	890.100
		Cổ tức đã trả bằng cổ phiếu	-	10.655.024
		Phí dịch vụ quản lý phải trả	(675.356)	(194.578)
		Phí dịch vụ quản lý đã trả	389.797	159.844
		Nhận gốc vay	-	(20.860.000)
		Trả gốc vay	54.606	22.458.929
		Thu hộ tiền thanh toán mua nhà phải trả	(38.654)	(623.738)
		Thu hộ tiền thanh toán mua nhà đã trả	5.321	1.800.760
		Chuyển tiền vào tài khoản quản lý dòng tiền tập trung	-	65.612.169
		Nhận tiền từ tài khoản quản lý dòng tiền tập trung	-	(65.665.240)
		Cho vay phải thu	-	1.238.891
		Thu hồi khoản cho vay	-	(1.238.891)
		Chuyển nhượng cổ phần phải trả	-	(3.546.932)
		Chuyển tiền cho mục đích chuyển nhượng cổ phần	-	3.546.869
		Nhận tiền góp vốn	-	(9.500.000)
		Giảm phần vốn góp do chia tách công ty	-	1.568.885
Chuyển nhượng cổ phần phải thu	-	693.000		
Chuyển nhượng cổ phần đã thu	-	(10.515.252)		
Công ty Hoàng Gia	Công ty con	Nhận gốc vay	(170.000)	(5.330.000)
		Trả gốc vay	100.000	3.890.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

32.1 Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan (tiếp theo)

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm bao gồm: (tiếp theo)

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty Metropolis Hà Nội	Công ty con	Nhận gốc vay	(1.050.000)	(1.965.000)
		Trả gốc vay	2.382.000	968.000
Công ty Cần Giờ	Công ty con	Nhận gốc vay	(3.999.000)	(26.320.000)
		Trả gốc vay	6.032.000	7.209.100
		Lãi vay phải trả	(2.167.746)	(562.626)
		Cổ tức phải thu	2.252.733	-
		Nhận cổ tức bằng tiền	(2.252.733)	-
		Chuyển tiền góp vốn	-	19.452.507
		Tặng vốn góp	-	(19.452.507)
		Nhận đặt cọc hoạt động đầu tư chuyển nhượng cổ phần	-	(8.117.436)
		Hoàn trả đặt cọc	-	8.117.436
Công ty Tây Hà Nội	Công ty con đến ngày 28 tháng 5 năm 2019	Nhận đặt cọc hoạt động đầu tư chuyển nhượng cổ phần	-	(9.000.000)
		Hoàn trả đặt cọc	-	4.590.000
		Chuyển nhượng cổ phần phải thu	-	4.410.000
Công ty Đầu tư Việt Nam	Công ty con	Phí tư vấn, quản lý bán hàng phải thu	56.336	398.295
		Phí tư vấn, quản lý bán hàng đã thu	(400.569)	-
Công ty Thiên Niên Kỷ	Công ty con	Cổ tức phải thu	2.000.000	-
		Nhận cổ tức bằng tiền	(2.000.000)	-
		Nhận gốc vay	(221.000)	(1.415.000)
		Trả gốc vay	1.056.000	2.415.776
		Phí tư vấn, quản lý bán hàng và dịch vụ quản lý khác phải thu	344.524	1.244.233
		Phí tư vấn, quản lý bán hàng và dịch vụ quản lý khác đã thu	(1.432.674)	(96.593)
		Cho vay phải thu	260.000	165.000
		Thu hồi khoản cho vay	(260.000)	(165.000)
		Chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh đã thu	-	(1.568.354)
		Thu hồi đặt cọc cho mục đích đầu tư	-	(1.500.000)
Công ty Thành phố xanh	Công ty con từ ngày 1 tháng 7 năm 2019	Thu hồi khoản góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh	(25.000.000)	-
		Cổ tức phải thu	1.511.488	-
		Nhận cổ tức bằng tiền	(280.000)	-
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm ("Công ty Công viên trung tâm")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận gốc vay	(250.000)	(1.050.000)
		Trả gốc vay	1.395.000	1.775.000
		Góp vốn hợp tác đầu tư và kinh doanh	-	490.000
		Lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh phải thu	1.610.168	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

32.1 Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan (tiếp theo)

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm bao gồm: (tiếp theo)

Đơn vị tính: triệu VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Đô Thị Gia Lâm	Công ty con	Nhận gốc vay	(39.432.133)	(26.585.000)
		Trả gốc vay	47.679.133	9.508.000
		Lãi vay phải trả	(2.266.046)	(781.791)
		Lãi vay đã trả	307.363	-
		Phí dịch vụ quản lý, tư vấn quản lý và tổng thầu xây dựng phải thu	1.052.252	39.171
		Phí dịch vụ quản lý, tư vấn quản lý và tổng thầu xây dựng đã thu	(787.602)	-
		Phí hoa hồng môi giới phải thu	463.183	-
		Phí tư vấn bán hàng phải thu	926.367	-
		Công ty Prime Land	Công ty con đến ngày 28 tháng 3 năm 2019	Nhận gốc vay
Trả gốc vay	330.000			329.000
Công ty ĐTDH Berjaya	Công ty con	Nhận gốc vay	(480.000)	(24.554.000)
		Trả gốc vay	44.100	25.092.000
		Lãi vay phải trả	(51.546)	(554.709)
		Lãi vay đã trả	-	497.931
Công ty TTTC Berjaya	Công ty con	Nhận đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng khoản đầu tư	(1.752.818)	-
		Nhận gốc vay	(33.000)	(2.030.000)
		Trả gốc vay	1.838.000	15.000
Công ty Thái Sơn	Công ty con	Chuyển tiền góp vốn	2.784.299	-
		Chuyển nhượng cổ phần phải thu	2.008.690	11.748.466
		Cổ tức phải thu	1.193.271	-
		Nhận cổ tức bằng tiền	(1.193.271)	-
		Nhận gốc vay	(1.050.000)	(2.650.000)
		Trả gốc vay	1.050.000	2.650.000
		Cho vay phải thu	-	1.605.000
		Thu hồi khoản cho vay	-	(1.605.000)
		Phí dịch vụ quản lý tư vấn bán hàng phải thu	643.824	-
Phí dịch vụ quản lý tư vấn bán hàng đã thu	(24.125)	-		
Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec ("Công ty Vinmec")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chuyển nhượng cổ phần phải thu	-	894.000
		Trả gốc vay	-	735.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

32.1 Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan (tiếp theo)

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm bao gồm: (tiếp theo)

Đơn vị tính: triệu VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty TNHH Vincommerce ("Công ty Vincommerce")	Công ty trong cùng Tập đoàn đến ngày 30 tháng 12 năm 2019	Chi phí mua hàng hóa phải trả	(18.497)	(1.309.691)
		Chi phí mua hàng hóa đã trả	17.605	1.612.013
		Nhận gốc vay	-	(3.560.000)
		Trả gốc vay	-	3.560.000
		Phải trả cho hoạt động chuyển nhượng cổ phần đầu tư	-	(3.000.000)
		Đã trả cho hoạt động chuyển nhượng cổ phần đầu tư	-	3.000.000
		Công ty TNHH Sản xuất và kinh doanh Vinfast ("Công ty Vinfast")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay phải thu
		Thu hồi khoản cho vay	(4.600.000)	-
		Nhận gốc vay	-	(15.164.000)
		Trả gốc vay	3.240.000	11.924.000
Công ty cổ phần Vinpearl ("Công ty Vinpearl")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	(2.199.807)
		Góp vốn hợp tác đầu tư và kinh doanh và đặt cọc cho mục đích đầu tư	2.146.302	-
		Nhận gốc vay	-	(9.620.000)
		Trả gốc vay	1.745.000	7.875.000
		Cho vay phải thu	200.000	-
		Thu hồi khoản cho vay	(200.000)	-
		Công ty Sinh Thái	Công ty con	Nhận gốc vay
		Trả gốc vay	870.000	5.535.000
		Cổ tức phải thu	-	392.720
		Nhận cổ tức bằng tiền	-	(392.720)
		Cho vay phải thu	-	13.400.000
		Cho vay đã thu	-	(13.400.000)
Công ty Cổ phần Bất động sản Xavinco ("Công ty Xavinco")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận gốc vay	-	(420.000)
		Trả gốc vay	258.500	546.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

32.1 Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan (tiếp theo)

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm bao gồm: (tiếp theo)

Đơn vị tính: triệu VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Ngôi sao Phương Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn đến ngày 20 tháng 3 năm 2019	Trả gốc vay	-	510.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc ("Công ty Du lịch Phú Quốc")	Công ty liên kết của Công ty mẹ	Hoàn trả đặt cọc cho hợp đồng tổng thầu do chấm dứt hợp đồng Đặt cọc cho hợp đồng tổng thầu đã thu	-	1.961.800
			-	(1.961.800)
Công ty Cổ phần Vincom Retail ("Công ty Vincome Retail")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác đầu tư Góp vốn hợp tác đầu tư	(274.315) 142.051	(1.571.000) 2.062.564
Quỹ Thiện Tâm	Tổ chức cùng chủ sở hữu	Nhận lại tiền ứng trước cho mục đích từ thiện	-	(92.449)
Công ty Cổ phần GS Củ Chi	Công ty con	Nhận gốc vay Trả gốc vay	- 497.000	(497.000) -

CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES
 TÊN VÀ
 CHỨC VỤ
 CHỮ KÝ

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

32.1 Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan (tiếp theo)

Các điều kiện và điều khoản của các giao dịch với các bên liên quan

Các nghiệp vụ bán hàng và mua hàng, sử dụng và cung cấp dịch vụ với các bên liên quan được thực hiện theo mức giá và các điều khoản niêm yết thông thường trên thị trường.

Công ty đã ký các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ và Công ty Công viên Trung tâm, công ty trong cùng Tập đoàn, cho mục đích phát triển các dự án bất động sản. Theo đó, Công ty sẽ nhận được một phần lợi nhuận theo các hợp đồng này.

Số dư các khoản phải thu, phải trả (ngoại trừ các khoản vay và cho vay) tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty (ngày 31 tháng 12 năm 2018: Không). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

32.2 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:

<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6.1)				
Công ty Thái Sơn	Công ty con	Chuyển nhượng cổ phần phải thu	13.757.156	11.748.466
		Phải thu từ dịch vụ quản lý và tư vấn bán hàng	619.699	-
		Phải thu từ dịch vụ tư vấn quản lý, tổng thầu xây dựng	20.517	-
Công ty Đô Thị Gia Lâm	Công ty con	Phải thu từ dịch vụ tư vấn bán hàng, hoa hồng môi giới	1.389.550	-
		Phải thu từ phí dịch vụ quản lý	223.305	-
		Phải thu từ dịch vụ tư vấn quản lý, tổng thầu xây dựng	80.516	39.171
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu từ dịch vụ tư vấn quản lý, tổng thầu xây dựng	153.576	100.722
		Phải thu khác	-	9.956
Công ty Vinmec	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chuyển nhượng cổ phần phải thu	694.000	694.000
Công ty Đầu tư Việt Nam	Công ty con	Phải thu phí tư vấn, quản lý bán hàng	54.062	375.552
		Phải thu phí dịch vụ quản lý	88.241	91.061
		Phải thu từ cung cấp dịch vụ xây dựng và dịch vụ khác	22.769	3.908

1/2019
 2019-12-31
 1.1

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

32.2 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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6.1) (tiếp theo)</i>				
Công ty Thiên Niên Kỹ	Công ty con	Phải thu phí quản lý tư vấn bán hàng và dịch vụ quản lý khác	69.329	1.150.904
		Phải thu từ dịch vụ tư vấn xây dựng và quản lý dự án	-	6.575
Công ty Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ doanh thu chia sẻ từ dịch vụ giáo dục và các dịch vụ liên quan	63.566	9.362
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ dịch vụ tư vấn quản lý, tổng thầu xây dựng	4.532	199.956
		Phải thu khác	-	9.257
Công ty Vincommerce	Công ty trong cùng Tập đoàn đến ngày 30 tháng 12 năm 2019	Phải thu từ dịch vụ tư vấn xây dựng và quản lý dự án	-	113.424
		Phải thu từ cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng	-	6.127
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác	256.318	252.119
			17.497.136	14.810.560
<i>Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 6.2)</i>				
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Trả trước khác cho người bán	11.385	3.990
			11.385	3.990



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

32.2 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)

			<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
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 (*) Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh Phải thu do chi hộ	3.400.230 1.006.857 100.972	10.945.230 1.294.821 11.743
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Góp vốn hợp tác đầu tư và kinh doanh Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	2.174.495 15.384	2.062.564 16.243
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Góp vốn hợp tác đầu tư và kinh doanh Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	2.146.302 14.923	- -
Công ty Công viên Trung tâm	Công ty trong cùng Tập đoàn	Góp vốn hợp tác đầu tư và kinh doanh (*) Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	490.000 1.610.168	490.000 -
Công ty Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Góp vốn hợp tác kinh doanh	660.177	685.533
Công ty Thành phố xanh	Công ty con từ ngày 1 tháng 7 năm 2019	Cổ tức phải thu	1.231.488	-
Các công ty khác trong Tập đoàn		Phải thu khác	29.361	64.610
			12.880.357	15.570.744

(*) Các khoản góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh này không có tài sản đảm bảo.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

32.2 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	Số cuối năm	Số đầu năm
Tài sản ngắn hạn khác (Thuyết minh số 12) (*)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích đầu tư, mua cổ phần và phát triển dự án	203.200	4.198.999
Công ty Sài Đồng	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc cho mục đích đầu tư và mua cổ phần	70.258	70.258
Công ty Hoàng Gia	Công ty con	Đặt cọc cho mục đích đầu tư và mua cổ phần	31.800	31.800
			305.258	4.301.057

(*) Trong đó, các khoản đặt cọc với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, một công ty con và một công ty trong cùng Tập đoàn với tổng giá trị là 273,8 tỷ VND không có tài sản đảm bảo.

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 (*)	1.000.000	511.418
			1.000.000	511.418

(*) Khoản đặt cọc này không có tài sản đảm bảo.

Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 18.1)

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phí dịch vụ quản lý phải trả	320.293	34.734
		Phí dịch vụ phải trả khác	28.381	36.364
Công ty Tây Hà Nội	Công ty con đến ngày 28 tháng 5 năm 2019	Chuyển nhượng cổ phần phải trả	-	36.000
Công ty Thái Sơn	Công ty con	Chuyển nhượng cổ phần phải trả	36.000	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải trả phí dịch vụ	32.983	30.387
			417.657	137.485

2019
 CÔNG
 TY
 UNST
 VIỆ
 CHỈ
 HỊ
 TÀI KI

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

32.2 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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh số 18.2)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Trả trước tiền mua hàng hóa	-	41.268
Công ty Vincommerce	Công ty trong cùng Tập đoàn đến ngày 30 tháng 12 năm 2019	Trả trước tiền mua hàng hóa	-	93.109
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước tiền mua hàng hóa	-	48.921
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		Trả trước khác cho người bán	7.895	16.738
			7.895	214.428
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 20)				
Công ty Đô Thị Gia Lâm	Công ty con	Lãi vay phải trả	2.703.883	-
Công ty Cần Giờ	Công ty con	Lãi vay phải trả	-	471.787
Công ty Công viên Trung tâm	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	-	116.758
Công ty ĐTDH Berjaya	Công ty con	Lãi vay phải trả	-	58.356
Công ty Metropolis Hà Nội	Công ty con	Lãi vay phải trả	-	53.379
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Lãi vay phải trả	-	186.517
			2.703.883	886.797

CÔNG TY
 H
 YOU
 NAM
 HÀ
 NỘI
 A-T

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

32.2 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	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí phải trả dài hạn (Thuyết minh số 20)				
Công ty Cần Giờ	Công ty con	Lãi vay phải trả	2.749.742	110.209
Công ty Đô Thị Gia Lâm	Công ty con	Lãi vay phải trả	59.839	805.039
Công ty TTTC Berjaya	Công ty con	Lãi vay phải trả	245.356	108.764
Công ty Hoàng Gia	Công ty con	Lãi vay phải trả	233.472	56.540
Công ty Sinh Thái	Công ty con	Lãi vay phải trả	194.095	131.395
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	34.728
Công ty Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	-	169.571
Công ty Tây Tăng Long	Công ty con	Lãi vay phải trả	-	22.001
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	-	103.154
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Chi phí phải trả dài hạn khác	149.051	26.836
			3.850.369	1.674.435
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 22)				
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác kinh doanh	2.199.807	2.199.807
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác đầu tư	1.845.315	1.571.000
Công ty TTTC Berjaya	Công ty con	Nhận đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng khoản đầu tư	1.752.818	-
Công ty Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác kinh doanh	915.200	915.200
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải trả khác	18.884	38.336
			6.732.024	4.724.343

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

32.3 Chi tiết các khoản vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 23)

Công ty không có các khoản đi vay ngắn hạn các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2019.

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>Ngày đáo hạn</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Công ty Cần Giờ	Công ty con	23.075.900	9%	Tháng 7 năm 2021	Không có
Công ty Đô thị Gia Lâm	Công ty con	8.920.000	9%	Tháng 7 năm 2021	Không có
Công ty Hoàng Gia	Công ty con	2.070.000	9%	Tháng 7 năm 2021	Không có
Công ty ĐTĐH Berjaya	Công ty con	997.900	9%	Tháng 7 năm 2021	Không có
Công ty Xalivico	Công ty trong cùng Tập đoàn	422.500	9%	Tháng 7 năm 2021	(i)
Công ty Xavinco	Công ty trong cùng Tập đoàn	382.500	9%	Tháng 7 năm 2021	(i)
Công ty Metropolis Hà Nội	Công ty con	285.000	9%	Tháng 7 năm 2021	Không có
Công ty Tây Tăng Long	Công ty con	269.900	9%	Tháng 7 năm 2021	Không có
Công ty TTTC Berjaya	Công ty con	210.000	9%	Tháng 7 năm 2021	Không có
Công ty Sinh Thái	Công ty con	75.000	9%	Tháng 7 năm 2021	Không có
		36.708.700			

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>Ngày đáo hạn</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Công ty Cần Giờ	Công ty con	7.298.900	9%	Từ tháng 1 năm 2019 đến tháng 10 năm 2019	Không có
Công ty Metropolis Hà Nội	Công ty con	1.162.000	9%	Từ tháng 3 năm 2019 đến tháng 10 năm 2019	Không có
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	(ii)
Công ty ĐTĐH Berjaya	Công ty con	342.000	9%	Tháng 5 năm 2019	Không có
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	54.607	9%	Tháng 12 năm 2019	(ii)
		9.377.507			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

32.3 Chi tiết các khoản vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 23) (tiếp theo)

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>Ngày đáo hạn</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Công ty Cần Giờ	Công ty con	17.810.000	9%	Từ tháng 1 năm 2020 đến tháng 2 năm 2020	Không có
Công ty Đô Thị Gia Lâm	Công ty con	17.167.000	9%	Từ tháng 2 năm 2020 đến tháng 4 năm 2020	Không có
Công ty Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	3.240.000	9%	Tháng 2 năm 2020	(ii)
Công ty TTTC Berjaya	Công ty con	2.015.000	9%	Tháng 5 năm 2020	Không có
Công ty Hoàng Gia	Công ty con	2.000.000	9%	Từ tháng 2 năm 2020 đến tháng 9 năm 2020	Không có
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	1.745.000	9%	Tháng 2 năm 2020	(ii)
Công ty Thiên Niên Kỹ	Công ty con	835.000	9%	Từ tháng 1 năm 2020 đến tháng 2 năm 2020	Không có
Công ty Sinh Thái	Công ty con	795.000	9%	Từ tháng 2 năm 2020 đến tháng 9 năm 2020	Không có
Công ty Xavinco	Công ty trong cùng Tập đoàn	641.000	9%	Tháng 2 năm 2020	(i)
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	(ii)
Công ty GS Củ Chi	Công ty con	497.000	9%	Tháng 2 năm 2020	Không có
Công ty Metropolis Hà Nội	Công ty con	455.000	9%	Từ tháng 1 năm 2020 đến tháng 2 năm 2020	Không có
Công ty Prime Land	Công ty con đến ngày 28 tháng 3 năm 2019	330.000	9%	Tháng 8 năm 2020	Không có
Công ty Xalivico	Công ty trong cùng Tập đoàn	247.000	9%	Tháng 2 năm 2020	(i)
Công ty Tây Tăng Long	Công ty con	249.900	9%	Tháng 1 năm 2020	Không có
Công ty ĐTDH Berjaya	Công ty con	220.000	9%	Tháng 2 năm 2020	Không có
		48.871.900			

(i) Các khoản vay này có tài sản đảm bảo chi tiết theo Thuyết minh số 17.1.

(ii) Các khoản vay này được đảm bảo bằng các cổ phiếu niêm yết và không niêm yết của một số công ty trong Tập đoàn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

32.4 Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc của Công ty:

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lương	62.792	23.797
TỔNG CỘNG	62.792	23.797

33. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Công ty lựa chọn các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là bộ phận báo cáo chính yếu vì rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Công ty cung cấp. Các hoạt động kinh doanh của Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Công ty cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh chiến lược cung cấp các sản phẩm và dịch vụ khác nhau và phục vụ các thị trường khác nhau, bao gồm các bộ phận kinh doanh như sau:

- ▶ Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản: bao gồm hoạt động chuyển nhượng các hạng mục xây dựng để bán tại các dự án bất động sản của Công ty cũng như các hoạt động đầu tư bất động sản khác;
- ▶ Cung cấp dịch vụ quản lý, tư vấn bán hàng, môi giới và phát triển dự án: bao gồm cung cấp dịch vụ quản lý, tư vấn bán hàng, môi giới và phát triển dự án cho các công ty con;
- ▶ Các hoạt động kinh doanh khác: bao gồm cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan, cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công, cung cấp dịch vụ cho thuê bất động sản đầu tư và các dịch vụ liên quan và các dịch vụ khác.

Ban Tổng Giám đốc cũng xác định hoạt động chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Công ty là trong lãnh thổ Việt Nam. Theo đó, Công ty không trình bày thông tin bộ phận theo khu vực địa lý.

11/01/2020
 00
 01
 01/20

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

33. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

	Kinh doanh bất động sản	Cung cấp dịch vụ quản lý, tư vấn bán hàng, môi giới và phát triển dự án	Hoạt động khác	Đơn vị tính: triệu VND
Tại ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019				
Doanh thu				
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	8.809.459	2.835.547	3.819.998	15.465.004
Tổng doanh thu	8.809.459	2.835.547	3.819.998	15.465.004
Kết quả				
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận	14.014.702	1.529.985	515.507	16.060.194 (6.440.409)
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (1)				9.619.785 (464.355)
Lợi nhuận thuần trước thuế				9.155.430
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp				
Lợi nhuận thuần sau thuế				
Tài sản và công nợ				
Tài sản bộ phận	105.267.818	2.502.408	7.906.540	115.676.766
Tài sản không phân bổ (2)				7.069.815
Tổng tài sản				122.746.581
Công nợ bộ phận	17.186.936	343.055	2.925.292	20.455.283
Công nợ không phân bổ (3)				62.485.584
Tổng công nợ				82.940.867
Các thông tin bộ phận khác				
Chi phí hình thành tài sản cố định				
Tài sản cố định hữu hình	18.864	-	238.734	257.598
Bất động sản đầu tư	-	-	780.893	780.893
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	-	-	128.376	128.376
Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư	8.675	-	92.103	100.778

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

33. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

1. Lợi nhuận của từng bộ phận không bao gồm các khoản mục sau:

Đơn vị tính: triệu VND

Doanh thu tài chính (không bao gồm cổ tức và lợi nhuận được chia từ hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh)	1.216.139
Chi phí tài chính	(7.104.718)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	(517.914)
Thu nhập khác	98.633
Chi phí khác	(132.549)
TỔNG CỘNG	(6.440.409)

2. Tài sản của từng bộ phận không bao gồm các khoản mục sau vì những tài sản này được quản lý tập trung:

Đơn vị tính: triệu VND

Tiền và các khoản tương đương tiền	4.694.740
Các khoản phải thu khác	480.173
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	216.082
Phải thu về cho vay ngắn hạn	21.324
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(20.399)
TSCĐ vô hình	65.549
Tài sản dài hạn khác	1.032.336
Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	43.601
Đầu tư tài chính dài hạn	536.409
TỔNG CỘNG	7.069.815

3. Nợ phải trả theo bộ phận không bao gồm các khoản mục sau vì những khoản nợ phải trả này được quản lý tập trung:

Đơn vị tính: triệu VND

Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	300.687
Chi phí lãi vay trích trước	7.397.894
Chi phí trích trước khác	612.719
Phải trả khác	91.500
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	11.207.157
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	42.875.627
TỔNG CỘNG	62.485.584

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

33. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

	Kinh doanh bất động sản	Cung cấp dịch vụ quản lý, tư vấn bán hàng, môi giới và phát triển dự án	Hoạt động khác	Tổng cộng	Đơn vị tính: triệu VND
Tại ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018					
Doanh thu					
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	13.043.176	1.440.010	2.279.188	16.762.374	
Tổng doanh thu	13.043.176	1.440.010	2.279.188	16.762.374	
Kết quả					
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận	16.817.739	1.103.610	248.321	18.169.670	
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (1)				(3.779.601)	
Lợi nhuận thuần trước thuế				14.390.069	
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp				(2.417.391)	
Lợi nhuận thuần sau thuế				11.972.678	
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	126.157.996	1.589.077	6.334.772	134.081.845	
Tài sản không phân bổ (2)				4.561.539	
Tổng tài sản				138.643.384	
Công nợ bộ phận	16.691.246	64.146	3.203.288	19.958.680	
Công nợ không phân bổ (3)				79.134.977	
Tổng công nợ				99.093.657	
Các thông tin bộ phận khác					
Chi phí hình thành tài sản cố định					
Tài sản cố định hữu hình	15.227	-	-	15.227	
Bất động sản đầu tư	-	-	536.412	536.412	
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	-	-	363.342	363.342	
Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư	13.679	-	67.973	81.652	



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

33. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

1. Lợi nhuận của từng bộ phận không bao gồm các khoản mục sau:

Đơn vị tính: triệu VND

Doanh thu tài chính (không bao gồm cổ tức và lợi nhuận được chia từ hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh)	1.123.534
Chi phí tài chính	(4.369.044)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	(465.456)
Thu nhập khác	52.634
Chi phí khác	(121.269)
TỔNG CỘNG	(3.779.601)

2. Tài sản của từng bộ phận không bao gồm các khoản mục sau vì những tài sản này được quản lý tập trung:

Đơn vị tính: triệu VND

Tiền và các khoản tương đương tiền	1.032.921
Các khoản phải thu khác	1.100.759
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	593.307
Phải thu về cho vay ngắn hạn	23.257
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(20.401)
Thuế GTGT được khấu trừ	37.597
Tài sản ngắn hạn khác	196.579
TSCĐ vô hình	27.492
Tài sản dài hạn khác	1.032.336
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	181.283
Đầu tư tài chính dài hạn	356.409
TỔNG CỘNG	4.561.539

3. Nợ phải trả theo bộ phận không bao gồm các khoản mục sau vì những khoản nợ phải trả này được quản lý tập trung:

Đơn vị tính: triệu VND

Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	1.014.675
Chi phí lãi vay trích trước	3.044.470
Chi phí trích trước khác	199.112
Phải trả khác	288.456
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	9.979.940
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	64.608.324
TỔNG CỘNG	79.134.977



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Cam kết thuê hoạt động

Công ty, là bên đi thuê, đã ký kết các hợp đồng thuê đất và một số hợp đồng thuê hoạt động khác với số tiền thuê tối thiểu theo các thỏa thuận này vào ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	81.168	525.709
Trên 1 đến 5 năm	119.553	237.234
Trên 5 năm	530.859	824.921
TỔNG CỘNG	731.580	1.587.864

Cam kết liên quan đến chương trình dịch vụ quản lý và cho thuê bất động sản

Công ty đã cung cấp các dịch vụ quản lý và cho thuê căn hộ đối với khách hàng mua căn hộ tại một số dự án bất động sản. Theo đó, trong vòng từ 2 đến 3 năm đầu tiên kể từ ngày căn hộ được bàn giao, khách hàng được chủ đầu tư cam kết thanh toán phần thu nhập cho thuê các bất động sản này theo thỏa thuận đã được ký kết với khách hàng.

Cam kết cho thuê hoạt động

Công ty, là bên cho thuê, đã ký kết các hợp đồng cho thuê văn phòng và các bất động sản là các căn hộ, nhà phố thương mại và biệt thự theo các thỏa thuận cho thuê hoạt động. Số tiền thuê tối thiểu theo các thỏa thuận này vào ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	151.992	151.454
Trên 1 đến 5 năm	176.341	2.002
Trên 5 năm	22.818	-
TỔNG CỘNG	351.151	153.456

Các cam kết liên quan đến các hoạt động đầu tư xây dựng và phát triển dự án

Công ty đã ký kết một số hợp đồng liên quan đến việc triển khai các dự án bất động sản, bao gồm: Dự án Vinhomes New Center Hà Tĩnh, Dự án Vinhomes Marina và Dự án Vinhomes Symphony. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 ước tính là 1.059 tỷ VND (tại 31 tháng 12 năm 2018 là: 293 tỷ VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG (tiếp theo)

Các cam kết liên quan đến các hoạt động đầu tư xây dựng và phát triển dự án (tiếp theo)

Vào ngày 25 tháng 5 năm 2018, Công ty đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng vốn với một đối tác doanh nghiệp để mua lại 31% vốn điều lệ của Công ty TTTC Berjaya. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, khoản cam kết còn lại mà Công ty phải chi trả theo hợp đồng này là 490,1 tỷ VND.

Cam kết theo hợp đồng hỗ trợ lãi suất cho khách mua căn hộ, biệt thự tại một số dự án bất động sản

Công ty đã ký kết một số thỏa thuận ba (3) bên với các khách hàng mua căn hộ, biệt thự tại một số dự án, bao gồm: Dự án Vinhomes New Center Hà Tĩnh, Dự án Vinhomes Marina và một số ngân hàng cho các khách mua căn hộ này. Theo các thỏa thuận này, Công ty sẽ hỗ trợ chi trả một phần lãi suất theo các hợp đồng tín dụng giữa khách hàng và ngân hàng trong thời hạn quy định bởi thỏa thuận.

35. CHI TIẾT BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<i>Mã số 05 – Lãi từ hoạt động đầu tư</i>		
Thu nhập từ hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (Thuyết minh số 26.2)	(5.174.641)	(9.513.096)
Cổ tức được chia (Thuyết minh số 26.2)	(6.252.453)	(2.268.575)
Lãi tiền gửi và cho vay (Thuyết minh số 26.2)	(1.215.828)	(1.034.482)
Lãi từ giao dịch sáp nhập công ty con (Thuyết minh số 26.2)	-	(87.340)
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư (Thuyết minh số 26.2)	(1.512.128)	(2.470.019)
Lãi thanh lý tài sản cố định	(62.592)	(9.237)
TỔNG CỘNG	(14.217.642)	(15.382.749)
<i>Mã số 16 – Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh</i>		
Tiền thu từ sáp nhập	-	822.555
TỔNG CỘNG	-	822.555
<i>Mã số 23 – Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác</i>		
Tiền chi cho vay	(1.613.891)	(5.100.000)
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn trên 3 tháng	(382.102)	(367.948)
TỔNG CỘNG	(1.995.993)	(5.467.948)
<i>Mã số 24 – Tiền chi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác</i>		
Tiền thu hồi cho vay	1.615.824	2.367.000
Thu hồi tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn trên 3 tháng	759.327	465.796
TỔNG CỘNG	2.375.151	2.832.796

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

35. CHI TIẾT BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<i>Mã số 25 – Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</i>		
Tiền chi mua và góp vốn vào công ty con mới	(16.330.200)	(31.183.086)
Chuyển tiền hợp tác đầu tư và kinh doanh	(11.330.000)	(21.685.318)
Đặt cọc cho mục đích nhận chuyển nhượng các khoản đầu tư	(1.738.695)	(5.366.613)
Đặt cọc mua dự án	(5.742.434)	(2.111.254)
Góp vốn và mua thêm cổ phần của các công ty con hiện hữu	(2.784.299)	(25.566.814)
Tiền chi trả cổ tức cho cổ đông cũ của Công ty Quản lý Vinhomes và Công ty Xây dựng Vincom trước sáp nhập	-	(1.109.675)
Đặt cọc để hợp tác phát triển dự án	(2.300.000)	(817.500)
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	(180.000)	(130.500)
TỔNG CỘNG	(40.405.628)	(87.970.760)
<i>Mã số 26 – Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</i>		
Thu lại tiền hợp tác kinh doanh	32.825.088	-
Tiền thu do nhượng bán các khoản đầu tư vào công ty con và các khoản đầu tư khác sau khi trừ chi phí chuyển nhượng	16.117.915	20.120.353
Thu lại tiền đặt cọc mua dự án	4.114.110	-
Thu lại tiền đặt cọc cho mục đích nhận chuyển nhượng các khoản đầu tư	3.941.524	130.000
Thu lại tiền đặt cọc cho mục đích phát triển các dự án bất động sản tiềm năng	3.114.000	1.300.000
Nhận đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng các khoản đầu tư vào công ty con và khoản đầu tư khác	2.313.818	-
Tiền thu do nhượng bán quyền và nghĩa vụ liên quan đến hợp đồng đặt cọc mua cổ phần	-	4.180.000
TỔNG CỘNG	62.426.455	25.730.353

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

Ngoài các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán được trình bày trong các thuyết minh khác của báo cáo tài chính riêng này, Công ty cũng có các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

Vào ngày 10 tháng 3 năm 2020, Công ty đã hoàn thành giao dịch nhận chuyển nhượng 3.570.000 cổ phần, tương đương 51% vốn điều lệ trong một công ty từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP với tổng giá phí là 35,7 tỷ VND. Theo đó, công ty này trở thành công ty con của Công ty. Sau đó, vào ngày 16 tháng 3 năm 2020, Công ty đã hoàn thành việc góp thêm vốn vào công ty con này với tổng số tiền là 3.024,3 tỷ VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

36. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN (tiếp theo)

Vào tháng 2 năm 2020, Thủ tướng Chính phủ nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam chính thức công bố về dịch viêm đường hô hấp cấp do chủng mới của vi rút Corona gây ra (“Dịch Covid-19”). Kể từ đó đến nay, diễn biến phức tạp của Dịch Covid-19 đã gây ảnh hưởng không nhỏ đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Công ty đang xây dựng và đề ra một số giải pháp nhằm cắt giảm chi phí, điều tiết lại hoạt động kinh doanh trong thời gian Dịch Covid-19 diễn ra, cũng như đang trong quá trình đánh giá ảnh hưởng của Dịch Covid-19 đến hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm 2020.

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



Nguyễn Thị Hồng Trang
Người lập



Nguyễn Hữu Thanh
Kế toán trưởng



Lê Thị Hải Yến
Giám đốc Tài chính

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2020

Số : 3003/2020/CV-VH

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

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2020

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

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

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

Đơn vị tính: Triệu VNĐ

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2018	Chênh lệch	%
Lợi nhuận sau thuế TNDN - Báo cáo riêng	9.155.430	11.972.678	(2.817.248)	(24%)
Lợi nhuận sau thuế TNDN - Báo cáo hợp nhất	24.319.100	14.776.319	9.542.781	65%

- Lợi nhuận sau thuế TNDN theo báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán của Công ty Vinhomes năm 2019 giảm 2.817 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước, nguyên nhân chủ yếu do tăng chi phí đi vay để phát triển các dự án bất động sản.

- Lợi nhuận sau thuế TNDN theo báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán của Công ty Vinhomes năm 2019 tăng 9.543 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước, nguyên nhân chủ yếu là do tăng bàn giao và ghi nhận doanh thu chuyển nhượng bất động sản của các dự án Vinhomes Ocean Park và Vinhomes Smart City.


CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES
**Lê Thị Hải Yến****Giám đốc Tài chính**