

Công ty Cổ phần Vinhomes

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020

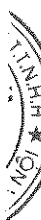
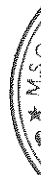


**Building a better
working world**

Công ty Cổ phần Vinhomes

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	6 - 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	10 - 11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	12 - 14
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	15 - 80



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 30, được cấp ngày 12 tháng 6 năm 2020.

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

Công ty có trụ sở chính tại tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Bà Nguyễn Diệu Linh	Chủ tịch	
Ông Phạm Nhật Vượng	Thành viên	
Bà Cao Thị Hà An	Thành viên	
Ông Phạm Thiếu Hoa	Thành viên	bổ nhiệm ngày 8 tháng 7 năm 2020
Ông Ashish Jaiprakash Shastri	Thành viên	bổ nhiệm ngày 8 tháng 7 năm 2020
Ông Trần Kiên Cường	Thành viên	bổ nhiệm ngày 8 tháng 7 năm 2020
Ông Nguyễn Việt Quang	Thành viên	miễn nhiệm ngày 8 tháng 7 năm 2020
Ông Varun Kapur	Thành viên độc lập	
Ông Mueen Uddeen	Thành viên độc lập	
Ông Hoàng D. Quan	Thành viên độc lập	bổ nhiệm ngày 8 tháng 7 năm 2020

BAN KIỂM SOÁT

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

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

Công ty Cổ phần Vinhomes

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Phạm Thiều Hoa	Tổng Giám đốc	
Ông Douglas John Farrell	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Đức Quang	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Phạm Văn Khương	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Vũ Hưng	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2020
Ông Nguyễn Văn Trai	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2020
Bà Phí Thị Thục Nga	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2020
Bà Nguyễn Ngọc Thúy Linh	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 6 tháng 6 năm 2020

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty:

- ▶ trong giai đoạn tới ngày 19 tháng 4 năm 2020 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; và
- ▶ từ ngày 20 tháng 4 năm 2020 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 Vũ Hưng, Phó Tổng Giám đốc và Ông Phạm Văn Khương, Phó Tổng Giám đốc.

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 hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con vào ngày 30 tháng 6 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc: *Vu*
z



Phạm Triệu Hoa
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2020

Số tham chiếu: 60871645/21910098-HN/LR

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: Quý cổ đông Công ty Cổ phần Vinhomes

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty"), và các công ty con (sau đây gọi chung là "Công ty và các công ty con"), được lập ngày 29 tháng 8 năm 2020 và được trình bày từ trang 6 đến trang 80, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2020, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con theo các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

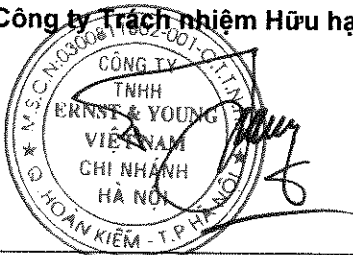


Building a better
working world

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2020, và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2020

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
ngày 30 tháng 6 năm 2020

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		141.342.852	139.555.054
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	11.859.527	13.332.299
111	1. Tiền		2.458.360	2.788.220
112	2. Các khoản tương đương tiền		9.401.167	10.544.079
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		503.975	360.611
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	503.975	360.611
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		53.621.486	47.467.976
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	9.995.718	8.811.344
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	8.128.116	8.802.736
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	11.334.643	16.507.454
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	24.282.509	13.465.638
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(119.500)	(119.196)
140	IV. Hàng tồn kho	11	58.562.449	60.296.848
141	1. Hàng tồn kho		58.573.393	60.306.616
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(10.944)	(9.768)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		16.795.415	18.097.320
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	3.487.171	2.089.245
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	21	456.317	673.229
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	21	9.124	41.933
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	13	12.842.803	15.292.913

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2020

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		83.446.699	57.685.974
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		13.853.689	8.114.996
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	8	12.803.620	7.863.900
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	1.050.069	251.096
220	II. Tài sản cố định		2.843.468	690.347
221	1. Tài sản cố định hữu hình	14	2.769.317	624.738
222	Nguyên giá		2.842.422	678.311
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(73.105)	(53.573)
227	2. Tài sản cố định vô hình		74.151	65.609
228	Nguyên giá		132.655	108.952
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(58.504)	(43.343)
230	III. Bất động sản đầu tư	15	6.578.008	6.626.630
231	1. Nguyên giá		6.997.440	6.959.536
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(419.432)	(332.906)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		32.294.742	28.212.527
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	17	32.294.742	28.212.527
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	18	2.952.950	773.312
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	18.1	2.738.270	558.632
255	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	18	214.680	214.680
260	VI. Tài sản dài hạn khác		24.923.842	13.268.162
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	1.396.786	2.511.706
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	34.3	214.294	330.794
268	3. Tài sản dài hạn khác	13	22.346.964	9.471.481
269	4. Lợi thế thương mại	19	965.798	954.181
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		224.789.551	197.241.028

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2020

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		149.003.684	132.525.985
310	I. Nợ ngắn hạn		124.703.255	121.556.854
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	20.1	10.136.360	6.078.324
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	20.2	37.874.120	40.245.699
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	21	4.076.867	2.095.296
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	22	9.532.366	7.839.911
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	23	509.481	465.696
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	24	42.442.732	46.669.574
320	7. Vay ngắn hạn	25	20.131.329	18.162.354
330	II. Nợ dài hạn		24.300.429	10.969.131
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	22	1.004.265	588.885
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	23	1.516.980	1.534.550
337	3. Phải trả dài hạn khác	24	74.256	90.376
338	4. Vay dài hạn	25	21.293.527	8.343.025
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	34.3	270.303	270.303
342	6. Dự phòng phải trả dài hạn	26	141.098	141.992

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2020

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		75.785.867	64.715.043
410	I. Vốn chủ sở hữu	27	75.785.867	64.715.043
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành	27.1	33.495.139	33.495.139
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		33.495.139	33.495.139
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		295.000	295.000
415	3. Cổ phiếu quỹ		(5.549.929)	(5.549.929)
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	27.1	1.826.269	1.816.269
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		38.232.990	26.039.678
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		27.964.411	4.277.445
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		10.268.579	21.762.233
429	6. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	27.1	7.486.398	8.618.886
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		224.789.551	197.241.028

Bùi Tiến Lực
Người lập

Nguyễn Hữu Thanh
Kế toán trưởng



Phạm Thiệu Hoa
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2020

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	22.895.706	26.735.775
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	28.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	22.895.706	26.735.775
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	29	(13.522.071)	(16.159.806)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		9.373.635	10.575.969
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28.2	9.423.407	5.317.902
22	7. Chi phí tài chính	30	(1.307.661)	(1.166.101)
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu</i>		(1.303.632)	(1.005.097)
25	8. Chi phí bán hàng	31	(799.016)	(555.910)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	(1.084.403)	(814.448)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		15.605.962	13.357.412
31	11. Thu nhập khác		64.833	84.319
32	12. Chi phí khác	32	(974.203)	(54.450)
40	13. (Lỗ)/lợi nhuận khác		(909.370)	29.869
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		14.696.592	13.387.281
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	34.1	(3.518.770)	(2.787.073)
52	16. (Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại	34.3	(116.500)	605.853
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		11.061.322	11.206.061


BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020


Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
61	18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		10.278.579	9.852.966
62	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		782.743	1.353.095

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
70	20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	36	3.125	2.942


Bùi Tiến Lực
Người lập


Nguyễn Hữu Thanh
Kế toán trưởng



Phạm Thiều Hoa
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2020

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		14.696.592	13.387.281
	<i>Điều chỉnh kế toán cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư, hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	33	203.230	165.561
03	Các khoản dự phòng/(hoàn nhập dự phòng)		586	(137.120)
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		-	174
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(9.339.280)	(5.330.279)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	30	1.303.632	1.005.097
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		6.864.760	9.090.714
09	Tăng các khoản phải thu		(1.896.617)	(963.505)
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(2.170.456)	7.210.290
11	Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		4.311.568	14.248.882
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(1.334.941)	192.707
14	Tiền lãi vay đã trả		(1.106.323)	(1.564.355)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	21	(1.620.189)	(3.011.569)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		3.047.802	25.203.164

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020

Đơn vị tính: triệu VND


Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
	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		(1.385.294)	(646.490)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		140.513	105.054
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(10.538.913)	(4.010.244)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		11.589.642	4.476.086
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(21.480.648)	(19.710.387)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý năm giữ)		2.074.758	11.033.328
27	Tiền thu lãi cho vay		575.097	10.881
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(19.024.845)	(8.741.772)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		22.000	-
33	Tiền thu từ đi vay		15.910.765	2.927.255
34	Tiền trả nợ gốc vay		(1.270.759)	(8.868.294)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu		(157.735)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính		14.504.271	(5.941.039)

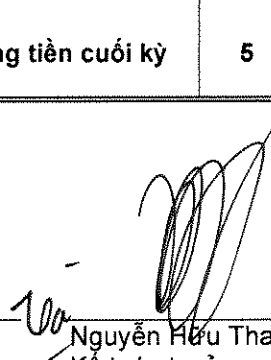
11/01/2021

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(1.472.772)	10.520.353
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		13.332.299	3.515.372
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	5	11.859.527	14.035.725


Bùi Tiến Lực
Người lập


Nguyễn Hữu Thanh
Kế toán trưởng




Phạm Chiêu Hoa
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng 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 30, được cấp ngày 12 tháng 6 năm 2020.

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

Công ty có trụ sở chính đặt tại tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, 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 và các công ty con bắt đầu từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ bản cho đến thời điểm hoàn thiện. Do vậy, chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty và các công ty con là trong vòng từ 12 tháng đến 36 tháng.

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2020 là: 8.847 (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 7.116).

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

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

D.L.C
 UNK
 H
 P.H.H

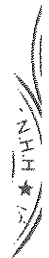
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020, Công ty có 22 công ty con (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: 18 công ty con). Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ biểu quyết, tỷ lệ lợi ích trực tiếp của Công ty và gián tiếp qua công ty con trong các công ty con này như sau:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm ("Công ty Đô thị Gia Lâm") (i)	99,39	98,16	Tầng 2 Trung tâm thương mại Vincom Mega Mall Ocean Park tại lô đất CCTP-10 thuộc Dự án Khu Đô thị Gia Lâm, Thị trấn Trâu Quỳ và các xã Dương Xá, Kiều Ky, Xã Đa Tốn, Huyện Gia Lâm, 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 Cán Giờ ("Công ty Cán 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 ĐTDH 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 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 Mễ 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
10	Công ty TNHH Trung tâm Tài chính Việt Nam Berjaya ("Công ty TTTC Berjaya") (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 Kỷ ("Công ty Thiên Niên Kỷ")	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 và kinh doanh bất động sản và cho thuê văn phòng
13	Công ty Cổ phần GS Củ Chi ("Công ty GS Củ Chi") (i)	100,00	99,89	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, Số 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
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 Phát triển Thành phố Xanh ("Công ty Thành phố Xanh")	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
17	Công ty Cổ phần Delta ("Công ty Delta") (i)	100,00	99,34	Số 110, Đường 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
18	Công ty Cổ phần đầu tư Khu công nghiệp Vinhomes ("Công ty KCN Vinhomes") (i)	100,00	95,10	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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng 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>
19	Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Đại An ("Công ty Đại An") (i)	99,00	89,10	Quốc lộ 5A, Thôn Đình Dù, Xã Đình Dù, Huyện Văn Lâm, Tỉnh Hưng Yên	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
20	Công ty Cổ phần kinh doanh Bất động sản S-Vin Việt Nam ("Công ty S-Vin")	98,06	98,06	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
21	Công ty Cổ phần kinh doanh và phát triển Sinh Thái ("Công ty Kinh doanh Sinh Thái") (i)	99,18	98,76	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
22	Công Ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ thông tin Và Hạ tầng truyền dẫn VinITIS ("Công ty VinITIS")	61,00	61,00	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	Xử lý dữ liệu và các hoạt động khác

(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) Các công ty này đang trong quá trình hoàn tất thủ tục giải thể.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng*

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty và các công ty con là VND. Cho mục đích trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2020 này, các số liệu được làm tròn đến hàng triệu và trình bày theo đơn vị triệu đồng Việt Nam ("triệu VND").

2-00
TY
H
YOU
NAM
ÁNH
ỘI
T.P

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020.

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

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

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

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất, các chi phí phát triển đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, 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 hóa bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành hàng hóa bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ theo các tiêu thức phù hợp.

Hàng hóa xây dựng

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng 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 hợp nhất giữa niên độ khi phát sinh.

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

3.5 Thuê tài sản

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

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.8 **Bất động sản đầu tư** (tiếp theo)

Việc chuyển từ bất động sản 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 và các công ty con.

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

3.10 **Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ 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 công ty con và các chi phí trả trước ngắn hạn khác dự kiến mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian một chu kỳ kinh doanh.

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

Tiền thuê đất trả trước

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

01/0
Y
HUNG
M
H
P.H.A

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

Khi công cụ vốn phát hành được cấu thành trong giá phí hợp nhất kinh doanh, giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày trao đổi của các công cụ vốn đó. Trường hợp không có giá công bố đáng tin cậy, thì giá trị hợp lý của công cụ vốn có thể ước tính bằng cách tham chiếu đến giá trị hợp lý của bên mua hoặc tham chiếu đến giá trị hợp lý của doanh nghiệp bị mua, miễn là giá nào có bằng chứng rõ ràng hơn.

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

Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung

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

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

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

3.12 Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.12 Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh (tiếp theo)

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

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

3.13 Các khoản đầu tư

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

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản 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 hợp nhất giữa niên độ.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.14 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.15 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

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

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

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

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

3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty và các công ty con chỉ định khách hàng thanh toán;
- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty và các công ty con dự kiến giao dịch;
- Giao dịch góp vốn hoặc nhận vốn góp được hạch toán theo tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty và các công ty con 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 và các công ty con thực hiện thanh toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

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

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

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

3.17 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

3.18 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 công ty con và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

3.20 Ghi nhận doanh thu

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.20 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

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

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

Doanh thu cho thuê bất động sản

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ 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.

Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận là doanh thu khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty và các công ty con 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 vốn chuyển nhượng. Thu nhập này được ghi nhận vào ngày phát sinh giao dịch, tức là khi hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện.

Thu nhập từ hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh trong đó Công ty và các công ty con 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 hợp nhất giữa niên độ.

01-c
DUN
M
VH
P.H.P

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.20 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Trong giao dịch Công ty và các công ty con cung cấp nhiều sản phẩm và dịch vụ cho khách hàng trong cùng một hợp đồng, Công ty và các công ty con 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 và các công ty con 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 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 hợp nhất giữa niên độ.

3.21 Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, 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 giữa niên độ dựa vào các bảng tổng hợp khối lượng công việc hoàn thành được xác nhận bởi khách hàng. Các khoản tăng giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

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

3.22 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.22 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

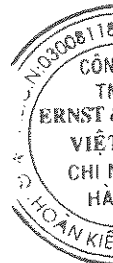
- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế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

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

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; 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 giữa niên độ và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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 giai đoạn tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.22 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

3.23 Lãi trên cổ phiếu

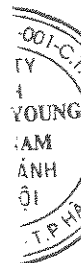
Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

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

3.24 Thông tin theo bộ phận

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.25 Các bên liên quan

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

3.26 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 hợp nhất giữa niên độ 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 hợp nhất giữa niên độ của Công ty; và
- ▶ Không có lãi lỗ phát sinh từ giao dịch chia tách.

3.27 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.

4. CÁC GIAO DỊCH MUA VÀ CHUYỂN NHƯỢNG QUAN TRỌNG TRONG KỲ

4.1 Giao dịch mua nhóm tài sản

Trong kỳ, Công ty và các công ty con đã hoàn tất việc mua phần vốn góp của các công ty sau từ các đối tác. Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và đánh giá rằng việc mua phần vốn góp của các công ty này là việc mua nhóm các tài sản và nợ phải trả, không phải là hợp nhất kinh doanh. Giá phí của các giao dịch này được phân bổ cho các tài sản, nợ phải trả được mua dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản, nợ phải trả đó tại ngày mua. Theo đó, một phần giá phí phân bổ được hạch toán vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh số 17). Phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát cũng được ghi nhận cho giá trị của các tài sản, nợ phải trả được mua. Các tài sản, nợ phải trả được mua được trình bày trong cùng nhóm với các tài sản, nợ phải trả tương tự của Công ty và các công ty con.

Mua Công ty KCN Vinhomes, công ty con mới

Vào ngày 10 tháng 3 năm 2020, Công ty và các công ty con đã hoàn tất việc mua 100% cổ phần trong Công ty KCN Vinhomes từ các đối tác với tổng giá phí là 70 tỷ VND. Theo đó, Công ty KCN Vinhomes trở thành công ty con của Công ty. Hoạt động chính của Công ty KCN Vinhomes là đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

4. CÁC GIAO DỊCH MUA VÀ CHUYỂN NHƯỢNG QUAN TRỌNG TRONG KỲ (tiếp theo)

4.1 *Giao dịch mua nhóm tài sản* (tiếp theo)

Mua Công ty Đại An, công ty con mới

Trong tháng 5 năm 2020, Công ty và các công ty con đã hoàn tất việc mua 99% cổ phần trong Công ty Đại An từ các đối tác với tổng giá phí là 4.554 tỷ VND. Theo đó, Công ty Đại An trở thành công ty con của Công ty. Hoạt động chính của Công ty Đại An là đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản.

4.2 *Giao dịch hợp nhất kinh doanh*

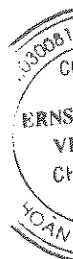
Mua Công ty VinITIS, công ty con mới

Vào ngày 1 tháng 4 năm 2020, Công ty đã hoàn tất việc mua 61% cổ phần trong Công ty VinITIS từ một đối tác với tổng giá phí là 86 tỷ VND. Theo đó, Công ty VinITIS trở thành công ty con của Công ty.

Tại ngày mua, Công ty VinITIS đang có hoạt động chính là xử lý dữ liệu và các hoạt động khác.

Công ty VinITIS có trụ sở chính tại số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020, Công ty và các công ty con đang trong quá trình xác định giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả hoặc nợ tiềm tàng có thể xác định được của Công ty VinITIS. Do đó, Công ty và các công ty con đã áp dụng phương pháp kế toán tạm thời để hợp nhất Công ty VinITIS.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

4. CÁC GIAO DỊCH MUA VÀ CHUYỂN NHƯỢNG QUAN TRỌNG TRONG KỲ (tiếp theo)

4.2 Giao dịch hợp nhất kinh doanh (tiếp theo)

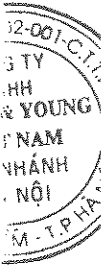
Mua Công ty VinITIS, công ty con mới (tiếp theo)

Giá trị hợp lý được xác định tạm thời của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Công ty VinITIS tại ngày mua được trình bày dưới đây:

Đơn vị tính: triệu VND

Giá trị hợp lý được xác định tạm thời tại ngày mua

Tài sản	
Tiền	9.997
Tài sản cố định hữu hình	70.598
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	84.264
Khác	91.092
	<hr/> 255.951
Nợ phải trả	
Phải trả người bán	(20.525)
Các khoản đi vay ngắn hạn	(56.351)
Các khoản đi vay dài hạn	(131.513)
Phải trả khác	(31.953)
	<hr/> (240.342)
Tổng tài sản thuần	15.609
Cổ đông không kiểm soát	(6.087)
Lợi thế thương mại (<i>Thuyết minh số 19</i>)	76.643
	<hr/> 86.165
Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh	
Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con	
Tiền thu về từ công ty được mua	9.997
Tiền chi để mua công ty tính đến ngày 30 tháng 6 năm 2020	(86.165)
	<hr/> (76.168)
Lưu chuyển tiền thuần từ nghiệp vụ mua	



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

4. CÁC GIAO DỊCH MUA VÀ CHUYỂN NHƯỢNG QUAN TRỌNG TRONG KỲ (tiếp theo)

4.3 Giao dịch chuyển nhượng và mất kiểm soát trong công ty con

Chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản MV Việt Nam ("Công ty Bất động sản MV")

Trong kỳ, Công ty Thành phố xanh – một công ty con đã chuyển nhượng 80% cổ phần trong Công ty Bất động sản MV cho một đối tác với tổng giá phí là 8.799 tỷ VND. Theo đó, Công ty và các công ty con không còn nắm giữ quyền kiểm soát cũng như ảnh hưởng đáng kể lên Công ty Bất động sản MV. Khoản đầu tư còn lại vào Công ty Bất động sản MV được trình bày là khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 18.1). Công ty và các công ty con đã ghi nhận khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ (Thuyết minh số 28.2).

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Tiền mặt	2.428	1.288
Tiền gửi ngân hàng	2.455.932	2.786.932
Các khoản tương đương tiền	9.401.167	10.544.079
TỔNG CỘNG	11.859.527	13.332.299

Các khoản tương đương tiền vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng có kỳ hạn gốc từ 1 đến 3 tháng và hưởng lãi suất từ 4,1%/năm đến 4,8%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: kỳ hạn gốc từ 1 đến 3 tháng và hưởng lãi suất từ 3,9%/năm đến 5%/năm).

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

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Ngoại tệ các loại:		
- Đô la Mỹ (USD)	2.626	2.622

6. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>			
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</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	503.975	503.975	360.611	360.611
TỔNG CỘNG	503.975	503.975	360.611	360.611

Các khoản tiền gửi ngân hàng tại ngày 30 tháng 6 năm 2020 có kỳ hạn gốc từ 6 đến 13 tháng và hưởng lãi suất từ 5,3%/năm đến 7,1%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: kỳ hạn gốc từ trên 3 tháng đến 12 tháng và hưởng lãi suất từ 5%/năm đến 7%/năm).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

7.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	6.630.459	7.456.476
Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư (i)	2.639.565	694.000
Phải thu từ cung cấp dịch vụ xây dựng và các dịch vụ liên quan	346.268	442.173
Phải thu từ cho thuê và cung cấp dịch vụ liên quan	147.614	103.360
Phải thu từ dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	146.646	115.335
Phải thu từ sản phẩm công nghệ và hạ tầng viễn thông và phải thu khác	85.166	-
TỔNG CỘNG	9.995.718	8.811.344
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu từ khách hàng</i>	<i>8.500.890</i>	<i>6.629.747</i>
<i>Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 35)</i>	<i>1.494.828</i>	<i>2.181.597</i>
<i>Trong đó, khoản phải thu chiếm trên 10%</i>		
<i>Một đối tác doanh nghiệp</i>	<i>-</i>	<i>1.628.845</i>
<i>Một đối tác doanh nghiệp khác</i>	<i>2.639.563</i>	<i>-</i>

(i) Đây là khoản phải thu từ chuyển nhượng cổ phần trong một công ty con cho một đối tác. (Thuyết minh số 4.3)

7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Trả trước cho người bán	8.118.078	8.788.192
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	10.038	14.544
TỔNG CỘNG	8.128.116	8.802.736
Dự phòng trả trước cho người bán	(19.205)	(19.205)



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

8. PHẢI THU VÈ CHO VAY

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Ngắn hạn		
Các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp và cá nhân (i)	10.212.743	15.852.454
Các khoản cho vay các bên liên quan <i>(Thuyết minh số 35)</i>	1.121.900	655.000
TỔNG CỘNG	11.334.643	16.507.454
Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi	(70.000)	(70.000)
Dài hạn		
Các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp (ii)	3.791.620	1.000
Các khoản cho vay các bên liên quan <i>(Thuyết minh số 35)</i>	9.012.000	7.862.900
TỔNG CỘNG	12.803.620	7.863.900

(i) Chủ yếu bao gồm:

- ▶ Các khoản cho vay các đối tác cá nhân với tổng giá trị 10.049 tỷ VND, với kỳ hạn 12 tháng và hưởng lãi suất 10%/năm đến 11%/năm. Trong đó, các khoản cho vay với số tiền 9.178 tỷ VND được đảm bảo bằng một số cổ phiếu niêm yết và phần vốn góp trong một công ty, các khoản cho vay còn lại với tổng giá trị 871 tỷ VND đã được thu hồi sau kỳ.

(ii) Chủ yếu bao gồm:

- ▶ Các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp với tổng giá trị 3.770 tỷ VND, với kỳ hạn 12 tháng và hưởng lãi suất 9%/năm. Các khoản cho vay này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu niêm yết, một số cổ phiếu và phần vốn góp trong các bên đi vay.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

9. PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Ngắn hạn		
Đặt cọc, góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh (i)	6.890.230	4.231.792
Phải thu từ các khoản thu, chi hộ (ii)	4.450.207	2.853.941
Phải thu từ ký quỹ, đặt cọc ngắn hạn (iii)	4.367.336	545.372
Phải thu lợi nhuận được chia (iv)	3.057.989	2.617.025
Phải thu lãi vay và lãi tiền gửi	2.818.880	2.713.198
Tạm ứng tiền giải phóng mặt bằng	2.336.482	427.590
Phải thu khác	361.385	76.720
TỔNG CỘNG	24.282.509	13.465.638
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác	(30.295)	(29.991)
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên khác</i>	13.763.316	6.765.972
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 35)</i>	10.519.193	6.699.666
Dài hạn		
Phải thu lãi vay và lãi tiền gửi	825.430	39.647
Phải thu từ cho thuê dài hạn	138.418	127.886
Đặt cọc thuê mặt bằng	86.158	73.357
Phải thu khác	63	10.206
TỔNG CỘNG	1.050.069	251.096
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu dài hạn khác từ các bên khác</i>	861.731	85.526
<i>Phải thu dài hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 35)</i>	188.338	165.570

- (i) Bao gồm các khoản đặt cọc, góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh với giá trị 6.890 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.
- (ii) Chủ yếu bao gồm các khoản phải thu từ việc thu hộ khách hàng thanh toán theo tiến độ.
- (iii) Chủ yếu bao gồm khoản phải thu liên quan đến các khoản đặt cọc với giá trị 3.400 tỷ VND cho một số đối tác để mua cổ phần của một công ty đang sở hữu một dự án bất động sản và được đảm bảo bằng một số cổ phần trong chính công ty này.
- (iv) Phải thu lợi nhuận được chia từ các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh với các công ty trong Tập đoàn cho mục đích phát triển các dự án bất động sản Vinhomes Riverside The Harmony, Vinhomes Imperia Hải Phòng, Vinhomes Star City Thanh Hóa, Vinhomes Skylake và Vinhomes Dragon Bay. Tổng lợi nhuận Công ty được chia trong kỳ được trình bày trong Thuyết minh số 28.2.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

10. NỢ XẤU

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

Đơn vị tính: triệu VND

<i>Đối tượng nợ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>
Đối tác doanh nghiệp	119.804	304	119.804	608
TỔNG CỘNG	119.804	304	119.804	608

Chi tiết các khoản nợ quá hạn chiếm trên 10% tổng nợ quá hạn:

<i>Một đối tác doanh nghiệp</i>	82.705	-	82.705	-
---------------------------------	--------	---	--------	---

11. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	54.172.079	-	54.949.401	-
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành	834.409	(9.754)	2.612.151	(8.578)
Bất động sản mua để bán (ii)	516.603	(1.190)	578.709	(1.190)
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (iii)	2.678.117	-	1.845.763	-
Hàng tồn kho khác	372.185	-	320.592	-
TỔNG CỘNG	58.573.393	(10.944)	60.306.616	(9.768)

(i) Chủ yếu bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí xây dựng và phát triển Dự án Vinhomes Grand Park, Dự án Vinhomes Smart City, Dự án Vinhomes Ocean Park, Dự án Vinhomes Metropolis, Dự án Vinhomes Symphony, Dự án Vinhomes West Point, Dự án Vinhomes New Center Hà Tĩnh và Dự án Vinhomes Marina.

(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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

11. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Số đầu kỳ	9.768	206.800
<i>Cộng:</i> Dự phòng trích lập trong kỳ	1.176	13.850
<i>Trừ:</i> Sử dụng dự phòng trong kỳ	-	(174.609)
Số cuối kỳ	<u>10.944</u>	<u>46.041</u>

Chi tiết hàng tồn kho và quyền tài sản liên quan được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và các khoản trái phiếu của Công ty và các công ty con được trình bày trong Thuyết minh số 25.

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Ngắn hạn		
Chi phí bán hàng liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao	2.806.859	1.509.431
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	381.737	357.764
Chi phí bảo lãnh trả trước liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao	93.408	97.788
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	205.167	124.262
TỔNG CỘNG	<u>3.487.171</u>	<u>2.089.245</u>
Dài hạn		
Tiền thuê đất (i)	1.309.342	2.422.489
Chi phí công cụ, dụng cụ	37.059	28.996
Chi phí trả trước tiền thuê biệt thự	21.496	30.446
Chi phí cải tạo, sửa chữa	16.526	18.222
Chi phí trả trước dài hạn khác	12.363	11.553
TỔNG CỘNG	<u>1.396.786</u>	<u>2.511.706</u>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN KHÁC

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Ngắn hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)	12.842.803	15.292.913
TỔNG CỘNG	12.842.803	15.292.913
<i>Trong đó:</i>		
Đặt cọc cho các bên khác	3.421.737	6.643.513
Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	9.421.066	8.649.400
Dài hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (ii)	21.314.628	8.439.145
Đặt cọc cho mục đích thương mại (iii)	1.032.336	1.032.336
TỔNG CỘNG	22.346.964	9.471.481
<i>Trong đó:</i>		
Đặt cọc cho các bên khác	1.032.336	1.032.336
Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	21.314.628	8.439.145

(i) Chủ yếu bao gồm:

- ▶ Các khoản đặt cọc với tổng giá trị 3.608 tỷ VND cho các công ty trong Tập đoàn để mua cổ phần của một số công ty đang sở hữu các dự án bất động sản của Tập đoàn;
- ▶ Các khoản đặt cọc với tổng giá trị 3.022 tỷ VND cho các công ty trong Tập đoàn để nhận chuyển nhượng một số dự án bất động sản của Tập đoàn;
- ▶ Khoản đặt cọc với tổng giá trị 2.790 tỷ VND cho mục đích hợp tác đầu tư xây dựng một dự án với một công ty trong cùng Tập đoàn; và
- ▶ Các khoản đặt cọc với tổng giá trị 3.111 tỷ VND cho các đối tác cho mục đích mua cổ phần của một số công ty mục tiêu. Trong đó, một khoản đặt cọc được đảm bảo bằng một số cổ phiếu của công ty không niêm yết.

(ii) Bao gồm:

- ▶ Khoản đặt cọc với tổng giá trị 11.468 tỷ VND cho các công ty trong Tập đoàn cho mục đích chuyển nhượng một số dự án;
- ▶ Khoản đặt cọc với tổng giá trị 9.846 tỷ VND cho một công ty trong Tập đoàn cho mục đích nhận chuyển nhượng cổ phần của một công ty sở hữu 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 các công ty con và đối tác này. Khoản đặt cọc này không có tài sản đảm bảo.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tài sản cố định khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	387.731	194.103	77.675	9.813	8.989	678.311
Mua trong kỳ	-	2.536	486	5.020	254	8.296
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	9.237	-	-	-	-	9.237
Tặng do mua công ty con	-	70.514	-	129	-	70.643
Phân loại từ hàng tồn kho	1.705.708	436.706	-	-	-	2.142.414
Thanh lý, nhượng bán	-	(1.223)	(65.215)	-	(41)	(66.479)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	2.102.676	702.636	12.946	14.962	9.202	2.842.422
<i>Đã khấu hao hết</i>	-	21.694	2.749	1.874	323	26.640
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	16.727	8.304	18.198	4.241	6.103	53.573
Khấu hao trong kỳ	17.457	11.352	3.028	2.008	1.190	35.035
Thanh lý, nhượng bán	-	(417)	(15.045)	-	(41)	(15.503)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	34.184	19.239	6.181	6.249	7.252	73.105
Giá trị còn lại:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	371.004	185.799	59.477	5.572	2.886	624.738
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	2.068.492	683.397	6.765	8.713	1.950	2.769.317

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Quyền sử dụng đất và nhà cửa vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	6.201.639	757.897	6.959.536
Mua mới trong kỳ	31.242	-	31.242
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	253.493	51.550	305.043
Tặng khác	31.800	1.612	33.412
Thanh lý, nhượng bán	(99.514)	-	(99.514)
Giảm khác	(200.216)	(32.063)	(232.279)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	<u>6.218.444</u>	<u>778.996</u>	<u>6.997.440</u>
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	238.901	94.005	332.906
Khấu hao trong kỳ	67.594	20.464	88.058
Thanh lý, nhượng bán	(1.532)	-	(1.532)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	<u>304.963</u>	<u>114.469</u>	<u>419.432</u>
Giá trị còn lại:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	<u>5.962.738</u>	<u>663.892</u>	<u>6.626.630</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 (i)	<u>5.913.481</u>	<u>664.527</u>	<u>6.578.008</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

- (i) Bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2020 chủ yếu bao gồm: cầu phần bãi đỗ xe ngầm, văn phòng cho thuê, đài quan sát và một số căn hộ, biệt thự, nhà phố thương mại cho thuê.

Công ty và các công ty con chưa thực hiện xác định giá trị hợp lý cho toàn bộ bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2020 do chưa thu thập đủ thông tin về thị trường để phục vụ cho mục đích xác định giá trị hợp lý.

16. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong kỳ, Công ty và các công ty con đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị là khoảng 251 tỷ VND (cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019: 446 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này chủ yếu liên quan đến các khoản vay trực tiếp nhằm đầu tư xây dựng các dự án Vinhomes Ocean Park và Vinhomes Grand Park. Các khoản đi vay được vốn hóa có lãi suất từ 8,95%/năm đến 10,45%/năm (cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019: 8,12%/năm đến 10%/năm).

17. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Chi phí của các dự án bao gồm các chi phí xây dựng, chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, tiền sử dụng đất, chi phí khác và giá mua các công ty con được phân bổ như một phần chi phí mua dự án.

Chi tiết các công trình xây dựng cơ bản dở dang có số dư chiếm trên 10% tổng số dư như sau:

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Dự án Vinhomes Long Beach Cần Giờ	12.470.080	12.453.085
Dự án Khu đô thị Hóc Môn	4.103.368	4.092.295
Dự án Vinhomes Grand Park	3.687.639	4.183.547
Dự án Khu đô thị Đại An	3.439.083	-

Việc sử dụng tài sản dở dang dài hạn là tài sản thế chấp cho các khoản vay và các khoản trái phiếu của Công ty được trình bày chi tiết tại Thuyết minh số 25.

UN
M
NH
P

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

18. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2020		Ngày 31 tháng 12 năm 2019	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 18.1)	2.738.270	-	558.632	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (i)	214.680	-	214.680	-
TỔNG CỘNG	2.952.950	-	773.312	-

(i) Số dư vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 bao gồm bốn khoản đầu tư vào trái phiếu ngân hàng với chi tiết như sau:

Tổ chức phát hành	Ngày 30 tháng 6 năm 2020 (triệu VND)	Đáo hạn	Lãi suất
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	100.000	Tháng 11 năm 2025	Lãi suất tham chiếu bằng trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân, trả sau, áp dụng cho kỳ hạn 12 tháng cộng 1,3%/năm.
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	50.000	Tháng 11 năm 2026	Lãi suất 7,57%/năm cho năm đầu tiên; trong các năm tiếp theo bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng VND, trả sau, áp dụng cho kỳ hạn 12 tháng cộng biên độ 1%.
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	49.680	Tháng 12 năm 2028	Lãi suất tham chiếu cộng 1%/năm, trong đó lãi suất tham chiếu bằng trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng VND, trả sau, áp dụng cho kỳ hạn 12 tháng.
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	15.000	Tháng 10 năm 2026	Lãi suất tham chiếu bằng trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân, trả sau, áp dụng cho kỳ hạn 12 tháng cộng 1%/năm.
TỔNG CỘNG	214.680		



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

18.1 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Ngày 30 tháng 6 năm 2020				Ngày 31 tháng 12 năm 2019			
	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị (*) (triệu VND)	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị (triệu VND)
Công ty Cổ phần Phát triển Đầu tư Kinh doanh Bất động sản SV ("Công ty SV")	11.000.000	4%	4%	110.000	11.000.000	4%	4%	110.000
Công ty Cổ phần Phát triển Kinh doanh Bất động sản SV Tây Hà Nội ("Công ty SV Tây Hà Nội")	7.000.000	4%	4%	70.000	7.000.000	4%	4%	70.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Xavinco ("Công ty Xavinco")	2.000.000	1%	1%	22.223	2.000.000	1%	1%	22.223
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long ("Công ty BĐS 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") (i)	(**)	-	51%	342.909	(**)	-	51%	342.909
Công ty Bất động sản MV (ii)	217.963.747	19,82%	19,82%	2.179.638	-	-	-	-
TỔNG CỘNG				2.738.270				558.632

(*) Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa xác định được tại ngày 30 tháng 6 năm 2020 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) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020, 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.

(ii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020, Công ty đã chuyển nhượng 80% cổ phần trong Công ty Bất động sản MV cho một đối tác doanh nghiệp (Thuyết minh số 4.3). Theo đó, Công ty trình bày khoản đầu tư còn lại trong công ty này là khoản góp vốn đầu tư vào đơn vị khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

19. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Đơn vị tính: triệu VND

	Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty Sinh Thái	Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty Đầu tư Việt Nam	Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty Đô thị Gia Lâm	Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty Quản lý Vinhomes (*)	Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty Tân Liên Phát (*)	Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty Thiên Niên Kỳ	Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty VinITIS	Tổng cộng
Nguyên giá:								
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	369.867	288.149	1.235	115.728	337.767	153.044	-	1.265.790
Tăng do mua công ty con	-	-	-	-	-	-	76.643	76.643
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	369.867	288.149	1.235	115.728	337.767	153.044	76.643	1.342.433
Phân bổ lũy kế:								
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	112.480	87.629	375	22.162	64.685	24.278	-	311.609
Phân bổ trong kỳ	18.443	14.368	61	5.770	16.842	7.631	1.911	65.026
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	130.923	101.997	436	27.932	81.527	31.909	1.911	376.635
Giá trị còn lại:								
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	257.387	200.520	860	93.566	273.082	128.766	-	954.181
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	238.944	186.152	799	87.796	256.240	121.135	74.732	965.798

(*) Các công ty này đã được sáp nhập vào Công ty trong năm 2018.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

20.1 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>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Phải trả cho người bán	9.474.044	5.530.445
- Một đối tác cung cấp dịch vụ xây dựng	901.832	652.470
- Phải trả người bán khác	8.572.212	4.877.975
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	662.316	547.879
TỔNG CỘNG	10.136.360	6.078.324

20.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Thanh toán theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (i)	37.457.238	39.843.431
Trả trước theo các hợp đồng xây dựng	388.434	402.268
Các khoản người mua trả tiền trước khác	28.448	-
TỔNG CỘNG	37.874.120	40.245.699
<i>Trong đó:</i>		
<i>Trả trước ngắn hạn của các bên khác</i>	37.790.362	40.203.079
<i>Trả trước ngắn hạn của các bên liên quan (Thuyết minh số 35)</i>	83.758	42.620

- (i) Đây chủ yếu là số dư các khoản thanh toán theo tiến độ từ các khách hàng đã ký hợp đồng mua bán bất động sản tại các dự án của Công ty và các công ty con.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>	<i>Số phải nộp trong kỳ</i>	<i>Số đã nộp trong kỳ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.926.657	3.512.478	(1.620.189)	3.818.946
Thuế giá trị gia tăng	114.553	345.780	(223.172)	237.161
Các loại thuế khác	54.086	97.677	(131.003)	20.760
TỔNG CỘNG	2.095.296	3.955.935	(1.974.364)	4.076.867
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>	<i>Số phải thu trong kỳ</i>	<i>Số đã cán trừ trong kỳ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	673.229	240.884	(457.796)	456.317
Thuế thu nhập doanh nghiệp	41.696	-	(32.839)	8.857
Các loại thuế khác	237	30	-	267
TỔNG CỘNG	715.162	240.914	(490.635)	465.441

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Ngắn hạn		
Trích trước cho các tài sản, bất động sản đầu tư đã đi vào hoạt động và giá vốn trích trước cho các bất động sản đã bàn giao	4.881.263	3.489.249
Chi phí xây dựng trích trước	1.384.250	1.604.205
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới và các chi phí bán hàng khác liên quan đến các bất động sản	1.227.960	1.031.847
Lãi trái phiếu và lãi vay phải trả	613.952	655.274
Các khoản chi phí phải trả khác	1.424.941	1.059.336
TỔNG CỘNG	9.532.366	7.839.911
<i>Trong đó:</i>		
Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên khác	9.473.180	7.820.481
Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	59.186	19.430
Dài hạn		
Lãi vay phải trả	1.004.265	588.885
TỔNG CỘNG	1.004.265	588.885
<i>Trong đó:</i>		
Chi phí phải trả dài hạn cho các bên khác	749.833	370.071
Chi phí phải trả dài hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	254.432	218.814

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Ngắn hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý bất động sản	473.022	439.862
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê	36.459	25.834
TỔNG CỘNG	509.481	465.696
Dài hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý bất động sản	1.274.125	1.286.692
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê	242.855	247.858
TỔNG CỘNG	1.516.980	1.534.550

24. PHẢI TRẢ KHÁC

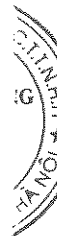
Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Ngắn hạn		
Tiền nhận từ khách hàng theo các hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận có liên quan khác (i)	37.690.232	36.356.311
Nhận đặt cọc theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (ii)	1.352.335	904.000
Kinh phí bảo trì cho các căn hộ (iii)	1.259.989	1.208.885
Nhận thanh toán với mục đích chuyển nhượng khoản đầu tư (iv)	888.258	6.719.985
Nhận đặt cọc từ đại lý môi giới và khách thuê mặt bằng	194.538	219.413
Các khoản thu hộ phải trả	185.988	104.690
Các khoản phải trả khác	871.392	1.156.290
TỔNG CỘNG	42.442.732	46.669.574
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả khác cho các bên khác</i>	<i>40.659.809</i>	<i>45.169.429</i>
<i>Phải trả khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 35)</i>	<i>1.782.923</i>	<i>1.500.145</i>
Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	69.121	86.651
Các khoản phải trả dài hạn khác	5.135	3.725
TỔNG CỘNG	74.256	90.376

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

- (i) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2020 bao gồm các khoản tiền nhận từ khách hàng và các đối tác doanh nghiệp theo các hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận khác liên quan đến các dự án bất động sản của Công ty và các công ty con;
- (ii) Đây là các khoản đặt cọc từ một số công ty trong cùng Tập đoàn cho Công ty và các công ty con 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, khách sạn và các cấu phần thương mại dịch vụ khác thuộc các dự án Vinhomes Ocean Park, Vinhomes Grand Park, Vinhomes Long Beach Cần Giờ, Vinhomes Kỳ Hòa, và dự án Leman Golf Course & Villa Củ Chi;
- (iii) Đây là khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ của các dự án bất động sản của Công ty và các công ty con và sẽ được chuyển về cho các Ban Quản trị Tòa nhà. Công ty và các công ty con hiện tại 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; và
- (iv) Đây là các khoản thanh toán từ các đối tác doanh nghiệp cho mục đích nhận chuyển nhượng cổ phần trong các công ty mục tiêu.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

25. VAY

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>					
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>		<i>Số phát sinh trong kỳ</i>		<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	
	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>	<i>Tăng</i>	<i>Giảm</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>
Vay ngắn hạn						
Vay ngắn hạn ngân hàng (Thuyết minh số 25.1)	3.894.815	3.894.815	2.331.282	(423.259)	5.802.838	5.802.838
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 25.1)	-	-	1.371.098	-	1.371.098	1.371.098
Vay từ các đối tác (Thuyết minh số 25.2)	1.960.000	1.960.000	1.000	(1.380.000)	581.000	581.000
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 25.3)	12.307.539	12.307.539	68.854	-	12.376.393	12.376.393
	18.162.354	18.162.354	3.772.234	(1.803.259)	20.131.329	20.131.329
Vay dài hạn						
Vay dài hạn ngân hàng (Thuyết minh số 25.1)	1.371.098	1.371.098	-	(1.371.098)	-	-
Vay từ các đối tác (Thuyết minh số 25.2)	3.390.000	3.390.000	1.380.000	(24.000)	4.746.000	4.746.000
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 25.3)	2.776.927	2.776.927	13.789.100	(800.000)	15.766.027	15.766.027
Vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	805.000	805.000	-	(23.500)	781.500	781.500
	8.343.025	8.343.025	15.169.100	(2.218.598)	21.293.527	21.293.527
TỔNG CỘNG	26.505.379	26.505.379	18.941.334	(4.021.857)	41.424.856	41.424.856

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

25. VAY (tiếp theo)

25.1 Vay ngân hàng

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

<i>Bên cho vay</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020 (triệu VND)</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	3.700.000	Từ tháng 7 năm 2020 đến tháng 8 năm 2020	(i)
	83.388	Tháng 5 năm 2021	Không
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	908.000	Từ tháng 1 năm 2021 đến tháng 3 năm 2021	(ii), (iii)
Ngân hàng TMCP Quân đội	700.000	Tháng 12 năm 2020	(iii)
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	411.450	Từ tháng 2 năm 2021 đến tháng 3 năm 2021	(iii)
TỔNG CỘNG	<u>5.802.838</u>		

Chi tiết khoản vay dài hạn đến hạn trả từ ngân hàng được trình bày như sau:

<i>Bên cho vay</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020 (triệu VND)</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	1.371.098	Tháng 1 năm 2021	(iv)
TỔNG CỘNG	<u>1.371.098</u>		

- (i) Khoản vay này được đảm bảo bằng quyền phát triển, khoản phải thu và số dư tài khoản liên quan đến một Dự án bất động sản tại Thành phố Hồ Chí Minh của một công ty con, các cổ phần trong một công ty con.
- (ii) Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản gắn liền trên đất, máy móc thiết bị của một số dự án bệnh viện.
- (iii) Các khoản vay này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu của một số công ty trong Tập đoàn.
- (iv) Khoản vay này được đảm bảo bằng phần vốn góp của một công ty con.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

25. VAY (tiếp theo)

25.1 Vay ngân hàng (tiếp theo)

Chi tiết lãi suất các khoản vay tại ngày 30 tháng 6 năm 2020 như sau:

<i>Khoản vay</i>	<i>Loại tiền</i>	<i>Lãi suất</i>
Khoản vay có tài sản đảm bảo	VND	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ từ 6,8%/năm đến 10,45%/năm
Khoản vay không có tài sản đảm bảo	VND	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ từ 8%/năm đến 8,5%/năm

25.2 Vay từ các đối tác

Chi tiết khoản đi vay từ các đối tác chủ yếu bao gồm:

- ▶ Khoản đi vay ngắn hạn từ một đối tác doanh nghiệp với giá trị 580 tỷ VND, chịu lãi suất 9%/năm và đáo hạn vào tháng 10 năm 2020. Khoản vay này không có tài sản đảm bảo; và
- ▶ Các khoản đi vay dài hạn từ bốn (04) đối tác doanh nghiệp với tổng giá trị 4.746 tỷ VND, chịu lãi suất 9%/năm và đáo hạn từ tháng 7 năm 2021 đến tháng 4 năm 2022. Các khoản vay này không có tài sản đảm bảo.

25.3 Trái phiếu phát hành

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Trái phiếu dài hạn phát hành	28.142.420	15.084.466
Trong đó: trái phiếu dài hạn đến hạn trả	(12.376.393)	(12.307.539)
TỔNG CỘNG	15.766.027	2.776.927

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

25. VAY (tiếp theo)

25.3 Trái phiếu phát hành (tiếp theo)

<i>Đơn vị tư vấn phát hành</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020 (triệu VND)</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương	11.778.060	Tháng 11 năm 2021 và tháng 5 năm 2023	Lãi suất 9% đến 10%/năm áp dụng cho 4 kỳ tính lãi đầu tiên. Lãi suất các kỳ tiếp theo là lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng đồng Việt Nam cộng biên độ 3,25%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(i)
	5.492.192	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 VND cộng biên độ 3,25%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 6 tháng/lần.	(ii)
	4.993.500	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 VND cộng biên độ 4%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 6 tháng/lần.	Không có
	1.989.167	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 VND cộng biên độ 4,25%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 6 tháng/lần.	Không có
	1.890.701	Tháng 12 năm 2020	Lãi suất kỳ đầu tiên là 9,73%/năm. Lãi suất kỳ tiếp theo là lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng VND cộng biên độ 2,9%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(iii)
Công ty Cổ phần Chứng khoán KB Việt Nam	1.998.800	Tháng 5 năm 2023	Lãi suất áp dụng cố định kể từ ngày phát hành cho đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 9,5%/năm. Lãi suất áp dụng cho những kỳ tính lãi tiếp theo được xác định bằng lãi suất tiết kiệm thường và tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng áp dụng cho khách hàng cá nhân cộng biên độ 2,3%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(iv)
TỔNG CỘNG	28.142.420			
Trong đó:				
<i>Trái phiếu dài hạn</i>	15.766.027			
<i>Trái phiếu dài hạn đến hạn trả</i>	(12.376.393)			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

25. VAY (tiếp theo)

25.3 Trái phiếu phát hành (tiếp theo)

- (i) Tài sản đảm bảo cho khoản trái phiếu này bao gồm một phần dự án thương mại dịch vụ, một dự án bất động sản nghỉ dưỡng và một số cổ phiếu niêm yết của một số công ty trong Tập đoàn.
- (ii) 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.
- (iii) Tài sản đảm bảo cho khoản trái phiếu này bao gồm một dự án Bất động sản của một công ty con tại Miền Bắc.
- (iv) Tài sản đảm bảo cho khoản trái phiếu này bao gồm quyền sở hữu tài sản, quyền phát triển dự án và số dư tài khoản liên quan đến một dự án Khu đô thị chức năng tại miền Bắc; toàn bộ các quyền và lợi ích hợp pháp liên quan đến dự án trên theo quy định tại Hợp đồng BT dự án xây dựng đường bộ trên cao dọc đường Vành đai 2; và một số cổ phiếu niêm yết của một công ty trong Tập đoàn.

26. 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 Royal City, Dự án Vinhomes Golden River, Dự án Vinhomes Central Park, Dự án Vinhomes Metropolis, Dự án Vinhomes Green Bay, Dự án Vinhomes West Point và Dự án Vinhomes Smart City theo điều khoản bảo hành trong các hợp đồng mua bán các bất động sản để bán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

27.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: triệu VND

	Lợi ích của cổ đông công ty mẹ					Lợi ích của cổ đồng không kiểm soát	Tổng cộng
	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quý khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019							
Vào ngày 1 tháng 1 năm 2019	33.495.139	295.000	-	1.816.269	7.626.959	4.911.507	48.144.874
- Mua thêm một phần lợi ích trong công ty con	-	-	-	-	56.191	(56.191)	-
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	9.852.966	1.353.095	11.206.061
- Thoái vốn mất kiểm soát ở công ty con	-	-	-	-	-	(76.094)	(76.094)
- Cổ tức bằng tiền đã công bố	-	-	-	-	-	(301.950)	(301.950)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	<u>33.495.139</u>	<u>295.000</u>	<u>-</u>	<u>1.816.269</u>	<u>17.536.116</u>	<u>5.830.367</u>	<u>58.972.891</u>
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020							
Vào ngày 1 tháng 1 năm 2020	33.495.139	295.000	(5.549.929)	1.816.269	26.039.678	8.618.886	64.715.043
- Mua mới và tăng tỷ lệ lợi ích trong công ty con	-	-	-	-	1.924.733	(1.851.515)	73.218
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	10.278.579	782.743	11.061.322
- Cổ tức bằng tiền đã công bố	-	-	-	-	-	(63.716)	(63.716)
- Trích quỹ khác	-	-	-	10.000	(10.000)	-	-
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	<u>33.495.139</u>	<u>295.000</u>	<u>(5.549.929)</u>	<u>1.826.269</u>	<u>38.232.990</u>	<u>7.486.398</u>	<u>75.785.867</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

27.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu kỳ	33.495.139	33.495.139
Số cuối kỳ	33.495.139	33.495.139

27.3 Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi

	<i>Đơn vị tính: cổ phiếu</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
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	60.000.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	60.000.000	60.000.000
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	3.289.513.918	3.289.513.918
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	3.289.513.918	3.289.513.918
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 10.000 VND/cổ phiếu).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

27.4 Cổ tức

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Cổ tức đã công bố và đã trả trong kỳ	-	-
Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm và chưa được ghi nhận là nợ phải trả vào ngày 30 tháng 6		
<i>Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông</i>		
Cổ tức trong năm 2020 bằng tiền:		
VND 0/cổ phiếu		
(2019: VND 1.000/cổ phiếu)	-	3.349.514

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

28. DOANH THU

28.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Đơn vị tính: triệu VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
Tổng doanh thu	22.895.706	26.735.775
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	21.347.629	24.964.655
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	824.655	704.928
Doanh thu cho thuê và cung cấp các dịch vụ liên quan	464.318	573.585
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công	99.617	435.677
Doanh thu khác	159.487	56.930
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	22.895.706	26.735.775
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu đối với các bên khác	22.671.756	26.321.454
Doanh thu đối với các bên liên quan	223.950	414.321

28.2 Doanh thu hoạt động tài chính

Đơn vị tính: triệu VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
Thu nhập từ chuyển nhượng khoản đầu tư (i)	7.561.726	1.491.977
Lãi tiền gửi, đặt cọc và cho vay	1.320.444	1.116.013
Thu nhập từ hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (ii)	440.969	2.709.560
Thu nhập tài chính khác	100.268	352
TỔNG CỘNG	9.423.407	5.317.902

(i) Lãi từ chuyển nhượng khoản đầu tư vào công ty con đang sở hữu một phần dự án bất động sản (Thuyết minh số 4.3).

(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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

28. DOANH THU (tiếp theo)

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Thu nhập từ cho thuê bất động sản đầu tư	496.670	480.646
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ	(179.525)	(118.153)

29. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	12.372.441	14.858.486
Giá vốn dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	804.777	640.438
Giá vốn cho thuê và các chi phí liên quan	227.761	309.662
Giá vốn hoạt động tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công	63.509	323.227
Giá vốn khác	53.583	27.993
TỔNG CỘNG	<u>13.522.071</u>	<u>16.159.806</u>

30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	1.303.632	1.005.097
Chi phí tài chính khác	4.029	161.004
TỔNG CỘNG	<u>1.307.661</u>	<u>1.166.101</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Chi phí bán hàng		
Chi phí hoa hồng môi giới	433.404	335.223
Chi phí quảng cáo tiếp thị	139.807	91.137
Chi phí nhân viên	136.369	85.119
Chi phí thuê mặt bằng kinh doanh	56.486	30.640
Chi phí bán hàng khác	32.950	13.791
TỔNG CỘNG	799.016	555.910
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	355.480	248.502
Chi phí nhân viên quản lý	119.680	97.662
Chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại	83.770	71.595
Chi phí tài trợ, hoàn nhập dự phòng và các chi phí quản lý doanh nghiệp khác	525.473	396.689
TỔNG CỘNG	1.084.403	814.448

32. CHI PHÍ KHÁC

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Các khoản phạt	924.451	38.715
Chi phí khác	49.752	15.735
TỔNG CỘNG	974.203	54.450

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Chi phí phát triển bất động sản để bán	15.101.164	6.484.691
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.823.944	1.376.262
Chi phí nhân công	648.558	788.688
Chi phí khấu hao và hao mòn (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	203.230	165.561
Chi phí khác	555.677	398.138
TỔNG CỘNG	18.332.573	9.213.340

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty và các công ty con trong kỳ là 20% thu nhập chịu thuế (2019: 20%).

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

34.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	3.518.770	2.787.073
Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	116.500	(605.853)
TỔNG CỘNG	3.635.270	2.181.220

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

34.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành (tiếp theo)

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>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	14.696.592	13.387.281
Thuế TNDN tính theo thuế suất 20% của Công ty và các công ty con	2.939.318	2.677.456
Ảnh hưởng của các giao dịch mua bán, sáp nhập và chuyển nhượng cổ phần trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	359.285	297.201
Lỗ của các công ty con	192.981	107.023
Chi phí không được khấu trừ	210.611	79.463
Lỗ hoạt động khác không bù trừ với hoạt động bất động sản	38.517	-
Lợi thế thương mại phân bổ trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	13.005	12.559
Chênh lệch giá vốn hàng bán giữa báo cáo tài chính riêng và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phát sinh từ các giao dịch mua bán, sáp nhập	(24.171)	30.015
Thu nhập từ lợi nhuận sau thuế được chia theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	(55.526)	(355.596)
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN do ghi nhận thừa năm trước	(19.706)	-
Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại từ chênh lệch đánh giá lại giá trị tài sản công ty con do sáp nhập	-	(437.015)
Lỗ năm trước chuyển sang	-	(235.482)
Điều chỉnh khác	(19.044)	5.596
Chi phí thuế TNDN	3.635.270	2.181.220

34.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty và các công ty con khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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 và các công ty con được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

34.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	1.022	1.622	(600)	(77.292)
Chi phí trích trước và doanh thu chưa thực hiện	46.552	35.334	11.218	(16.947)
Chênh lệch từ chi phí bán hàng chưa được khấu trừ	1.379	169.727	(168.348)	15.675
Chênh lệch từ đánh giá lại giá trị tài sản tại ngày mua công ty con	70.650	70.650	-	(1.408)
Chênh lệch từ đánh giá lại giá trị tài sản công ty con do sáp nhập	-	77	(77)	339.957
Chênh lệch tạm thời liên quan lợi nhuận chưa thực hiện của các giao dịch nội bộ	85.921	44.614	41.307	-
Chênh lệch từ chi phí khác chưa được khấu trừ	8.770	8.770	-	-
	214.294	330.794		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Chênh lệch từ việc đánh giá lại giá trị hợp lý khi mua công ty con	(270.303)	(270.303)	-	345.868
	(270.303)	(270.303)		
(Thuế thu nhập hoãn lại phải trả)/Tài sản thuế thu nhập hoãn lại thuần	(56.009)	60.491		
(Chi phí)/thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ			(116.500)	605.853

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

34.4 Lỗ chuyển sang từ năm trước

Công ty và các công ty con được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty và các công ty con có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 1.251 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 62,8 tỷ VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai.

Công ty và các công ty con chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ lũy kế còn lại do không thể dự tính được lợi nhuận chịu thuế trong tương lai tại thời điểm này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

35.1 Những giao dịch trọng yếu của Công ty và các công ty con với các bên liên quan

Những giao dịch trọng yếu của Công ty và các công ty con với các bên liên quan trong kỳ này và kỳ trước bao gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: triệu VND	
			Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác kinh doanh phải thu	400.060	1.661.600
		Chuyển tiền cho mục đích đầu tư, mua dự án và chuyển nhượng cổ phần	8.450.000	7.265.387
		Chuyển tiền cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh	3.000.000	280.000
		Cho vay phải thu	19.070.000	-
		Cho vay đã thu	(10.470.000)	-
		Phí dịch vụ quản lý phải trả	326.592	243.887
Công ty TNHH Phát triển Công Viên Trung Tâm ("Công ty Công Viên Trung Tâm")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	40.909	1.047.955
		Cho vay phải thu	1.372.000	-
		Cho vay đã thu	(1.521.000)	-
Công ty TNHH Sản xuất và Kinh doanh Vinfast ("Công ty Vinfast")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay phải thu	2.310.000	1.100.000
		Chuyển tiền cho mục đích đầu tư và chuyển nhượng dự án	5.900.000	-
		Trả gốc vay	-	3.240.000
		Cho vay đã thu	(3.960.000)	-
Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và dịch vụ Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí mua hàng hóa phải trả	1.919.060	-
Công ty Cổ phần Vinpearl ("Công ty Vinpearl")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay phải thu	12.399.000	200.000
		Chuyển tiền cho mục đích đầu tư và hợp tác phát triển dự án	300.000	-
		Trả gốc vay	-	1.745.000
		Cho vay đã thu	(15.339.000)	-
Quý Thiện Tâm	Tổ chức cùng chủ sở hữu	Chi phí từ thiện phải trả	647.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

35.2 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 30 tháng 6 năm 2020 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 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>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 7.1)				
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	1.006.908	1.028.007
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec ("Công ty Vinmec")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chuyển nhượng cổ phần phải thu	-	694.000
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác (*)	487.920	459.590
			1.494.828	2.181.597

(*) Phải thu ngắn hạn của khách hàng khác chủ yếu bao gồm phải thu từ dịch vụ tư vấn quản lý, tổng thầu xây dựng.

Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 7.2)

Trả trước cho người bán ngắn hạn chủ yếu bao gồm trả trước cho mục đích cung cấp hàng hóa và dịch vụ.

			<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 9)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Góp vốn và đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh (*)	6.400.230	3.400.230
		Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	1.406.912	1.006.857
		Phải thu khác	194.103	100.972
Công ty Công viên Trung tâm	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	1.651.077	1.610.168
		Góp vốn hợp tác đầu tư và kinh doanh (*)	490.000	490.000
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác	376.871	91.439
			10.519.193	6.699.666

(*) Các khoản đặt cọc và 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

35.2 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 30 tháng 6 năm 2020 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 như sau: (tiếp theo)

Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 9)

Các khoản phải thu dài hạn khác chủ yếu bao gồm phải thu từ doanh thu cho thuê và phải thu lãi cho vay.

			Đơn vị tính: triệu VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Tài sản ngắn hạn khác (Thuyết minh số 13) (*)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích phát triển dự án, đầu tư và mua cổ phần	4.275.491	5.789.142
		Đặt cọc cho mục đích đầu tư và mua dự án	1.985.317	-
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VinAcademy	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc cho mục đích hợp tác xây dựng	2.790.000	2.790.000
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc cho mục đích đầu tư và hợp tác phát triển dự án	300.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc cho mục đích đầu tư và mua cổ phần	70.258	70.258
			9.421.066	8.649.400

(*) Trong đó, các khoản đặt cọc với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP cho mục đích mua cổ phần của một số công ty đang sở hữu các dự án bất động sản của Tập đoàn được đảm bảo bằng một số cổ phần trong các công ty này và mọi quyền, lợi ích đối với các cổ phần nói trên với tổng giá trị 1.940 tỷ VND.

			Đơn vị tính: triệu VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Tài sản dài hạn khác (Thuyết minh số 13)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP và công ty con	Các công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc cho mục đích đầu tư và mua cổ phần	21.314.628	8.439.145
			21.314.628	8.439.145

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

35.2 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 30 tháng 6 năm 2020 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 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>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 20.1)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phí dịch vụ quản lý phải trả	596.723	487.662
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải trả khác	65.593	60.217
			662.316	547.879

Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh số 20.2)

Người mua trả tiền trước ngắn hạn chủ yếu bao gồm các khoản trả trước cho hoạt động tư vấn quản lý, tổng thầu xây dựng.

Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 22)

Chi phí phải trả ngắn hạn chủ yếu bao gồm chi phí tài trợ phải trả.

Chi phí phải trả dài hạn (Thuyết minh số 22)

Chi phí phải trả dài hạn chủ yếu bao gồm chi phí lãi vay phải trả.

			<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 24)				
Công ty Vincom Retail (*)	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc hợp tác đầu tư	1.152.335	704.000
Quý Thiện Tâm	Tổ chức cùng chủ sở hữu	Phải trả chi phí từ thiện	-	500.000
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải trả khác (**)	630.588	296.145
			1.782.923	1.500.145

(*) Khoản đặt cọc với các cấu phần trung tâm thương mại chịu lãi suất 10%/năm.

(**) Các khoản phải trả khác chủ yếu bao gồm các khoản nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

35.3 Chi tiết các khoản cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 8)

Chi tiết các khoản cho vay ngắn hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2020:

<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 Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	1.017.900	10%	Tháng 5 năm 2021	(i)
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	80.000	10%	Tháng 5 năm 2021	(ii)
Công ty Công viên Trung tâm	Công ty trong cùng Tập đoàn	24.000	10%	Tháng 6 năm 2021	(iii)
		1.121.900			

- (i) Khoản cho vay này được đảm bảo bằng cổ phần của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP tại công ty đi vay.
- (ii) Khoản cho vay này được đảm bảo bằng các cổ phần của một công ty trong cùng Tập đoàn nắm giữ bởi bên đi vay.
- (iii) Khoản cho vay này không có tài sản đảm bảo và đã được thu hồi sau kỳ.

Chi tiết các khoản cho vay dài hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2020:

<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>
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	8.520.000	10%	Tháng 8 năm 2021	(i)
Công ty Công viên Trung tâm	Công ty trong cùng Tập đoàn	482.000	10%	Tháng 8 năm 2021	(ii)
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long	Công ty trong cùng Tập đoàn	10.000	10%	Tháng 8 năm 2021	(ii)
		9.012.000			

- (i) Khoản cho vay này được đảm bảo bằng cổ phần và phần vốn góp tại một số công ty trong Tập đoàn nắm giữ bởi bên đi vay.
- (ii) Các khoản cho vay này được đảm bảo bằng cổ phần và phần vốn góp tại một số công ty trong Tập đoàn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

35.3 Chi tiết các khoản cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 8) (tiếp theo)

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay triệu VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
Công ty Công viên Trung tâm	Công ty trong cùng Tập đoàn	655.000	9%	Tháng 12 năm 2020	(i)
		655.000			

- (i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, khoản cho vay này được đảm bảo bằng phần vốn góp của một công ty trong cùng Tập đoàn nắm giữ bởi bên đi vay.

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay triệu VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	3.957.900	9%	Tháng 2 năm 2021	(i)
Công ty Vinsmart	Công ty trong cùng Tập đoàn	2.255.000	9%	Tháng 2 năm 2021	(ii)
Công ty Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	1.650.000	9%	Tháng 2 năm 2021	(iii)
		7.862.900			

- (i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, khoản cho vay này được đảm bảo bằng cổ phiếu niêm yết của một công ty trong Tập đoàn nắm giữ bởi bên đi vay và cổ phần của bên đi vay nắm giữ bởi các cổ đông.
- (ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, khoản cho vay này được đảm bảo bằng toàn bộ nhà cửa, vật kiến trúc và máy móc thiết bị của bên đi vay.
- (iii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, khoản cho vay này được đảm bảo bằng phần vốn góp của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP tại công ty này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

35.4 Chi tiết các khoản đi vay các bên liên quan (Thuyết minh số 25)

Chi tiết các khoản đi vay dài hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2020:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay triệu VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
Công ty TNHH Xalivico	Công ty trong cùng Tập đoàn	419.000	10%	Tháng 7 năm 2021	(i)
Công ty Cổ phần Bất động sản Xavinco ("Công ty Xavinco")	Công ty trong cùng Tập đoàn	362.500	10%	Tháng 7 năm 2021	(i)
		781.500			

(i) Các khoản vay này được đảm bảo bằng các cổ phần của Công ty tại một công ty con.

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

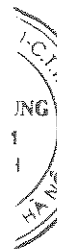
Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay triệu VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
Công ty TNHH Xalivico	Công ty trong cùng Tập đoàn	422.500	9%	Tháng 7 năm 2021	(i)
Công ty Xavinco	Công ty trong cùng Tập đoàn	382.500	9%	Tháng 7 năm 2021	(i)
		805.000			

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, các khoản vay này được đảm bảo bằng các cổ phần của Công ty tại một công ty con.

35.5 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:

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
Lương	35.439	39.598
TỔNG CỘNG	35.439	39.598



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

36. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đồng sở hữu cổ phiếu phổ thông	10.278.579.130.024	9.852.967.021.537
Điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	-	-
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đồng sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	<u>10.278.579.130.024</u>	<u>9.852.967.021.537</u>
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	3.289.513.918	3.349.513.918
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	<u>3.289.513.918</u>	<u>3.349.513.918</u>
	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	3.125	2.942

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

37. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Công ty và các công ty con không trình bày báo cáo theo bộ phận cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 do Công ty và các công ty con chỉ có một bộ phận cần báo cáo trong kỳ là bộ phận kinh doanh bất động sản chiếm tỷ lệ trọng yếu trên tổng tài sản, tổng doanh thu và kết quả kinh doanh của Công ty và các công ty con. Do vậy Ban Tổng Giám đốc cho rằng Công ty và các công ty con hoạt động trong một bộ phận kinh doanh duy nhất. Hơn nữa, Ban Tổng Giám đốc cũng xác định báo cáo bộ phận của Công ty và các công ty con theo khu vực địa lý được dựa theo địa điểm của tài sản là ở Việt Nam.

38. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Cam kết thuê hoạt động

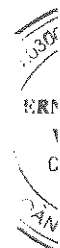
Công ty và các công ty con, là bên đi thuê, đã ký kết các hợp đồng thuê đất và thuê bất động sản là các căn hộ, nhà phố thương mại và biệt thự theo các thỏa thuận thuê hoạt động và một số hợp đồng thuê hoạt động khác với số tiền thuê tối thiểu theo các thỏa thuận này vào ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Đến 1 năm	118.628	124.024
Trên 1 đến 5 năm	333.779	290.977
Trên 5 năm	4.646.748	3.703.184
TỔNG CỘNG	5.099.155	4.118.185

Cam kết cho thuê hoạt động

Công ty và các công ty con, 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:

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Đến 1 năm	642.935	610.672
Trên 1 đến 5 năm	761.279	614.070
Trên 5 năm	2.068.415	410.299
TỔNG CỘNG	3.472.629	1.635.041



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Cam kết cho thuê

Công ty Sinh Thái, một công ty con, ký hợp đồng cho thuê trung tâm thương mại tại hai (02) dự án bất động sản cho một công ty trong cùng Tập đoàn theo các hợp đồng thuê được phân loại là thuê tài chính cho mục đích lập báo cáo tài chính. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020, giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo các hợp đồng thuê này cho các thời hạn từ một (1) năm trở xuống, trên một (1) năm đến năm (5) năm và trên năm (5) năm lần lượt là 18,8 tỷ VND, 47,1 tỷ VND và 57,4 tỷ VND. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020, tổng khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu cho các thời hạn từ một (1) năm trở xuống, trên một (1) năm đến năm (5) năm và trên năm (5) năm lần lượt là 21,4 tỷ VND, 86,7 tỷ VND và 512,1 tỷ VND.

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

Công ty và các công ty con đã ký kết một số hợp đồng liên quan đến việc triển khai các dự án bất động sản. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 30 tháng 6 năm 2020 ước tính là 11.523 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 ước tính là 13.161 tỷ VND). Ngoài ra, theo hợp đồng thuê đất giữa một công ty con và một đối tác, khoản cam kết tiền thuê đất mà công ty con này còn phải trả theo hợp đồng này tại ngày 30 tháng 6 năm 2020 là 110.000.000 USD.

Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 23 tháng 11 năm 2017 giữa một công ty con và một đối tác doanh nghiệp, công ty con này cam kết sẽ góp 100% vốn đầu tư cho một dự án bất động sản tiềm năng tại Hà Nội. Dự án này sẽ bắt đầu xây dựng trong vòng 2 năm, tính từ ngày công ty con này nhận được mặt bằng từ bên đối tác. Theo thỏa thuận này, sau khi dự án hoàn thành, công ty con nói trên sẽ được quyền quản lý và vận hành một phần tài sản của dự án. Tổng giá trị vốn đầu tư ước tính là 790 tỷ VND, khoản cam kết còn lại mà công ty con nói trên phải chi trả theo Hợp đồng này tại ngày 30 tháng 6 năm 2020 là 782,1 tỷ VND.

Vào ngày 25 tháng 5 năm 2018, Công ty và một công ty con đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng vốn với một đối tác doanh nghiệp để mua lại 32,5% vốn điều lệ của Công ty TNHH TTTC Berjaya. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020, khoản cam kết còn lại mà Công ty và công ty con nói trên phải chi trả theo hợp đồng này là 503,7 tỷ VND.

Vào ngày 25 tháng 6 năm 2019, một công ty con đã ký kết Hợp đồng hợp tác với một số đối tác để đầu tư phát triển một dự án bất động sản. Theo đó, công ty con cam kết đặt cọc để đảm bảo quyền chọn mua phần góp vốn của đối tác trong dự án này. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020, khoản cam kết còn lại mà công ty con này phải chi trả theo Hợp đồng này là 172,5 tỷ VND.

Vào ngày 29 tháng 4 năm 2020, một công ty con đã ký kết Hợp đồng đặt cọc với Công ty Vinfast để đảm bảo việc triển khai và ký kết các hợp đồng hợp tác kinh doanh các dự án bất động sản khu công nghiệp. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020, khoản cam kết còn lại mà công ty con này phải chi trả theo Hợp đồng đặt cọc này là 3.100 tỷ VND.

Như đã trình bày ở Thuyết minh số 13, một công ty con đã ký kết Thỏa thuận chuyển nhượng cổ phần với một công ty trong Tập đoàn cho mục đích nhận chuyển nhượng cổ phần của một công ty sở hữu dự án bất động sản. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020, khoản cam kết còn lại mà công ty con phải chi trả theo Thỏa thuận này là 6.028 tỷ VND.

802-
JNG T
TNHH
& YC
TNA
NHẬP
NỘI
M - T

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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 và các công ty con 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 West Point, Dự án Vinhomes Ocean Park, Dự án Vinhomes Grand Park, Dự án Vinhomes Smart City, Dự án Vinhomes Symphony và Dự án Vinhomes Marina và một số ngân hàng cho các khách mua căn hộ này. Theo các thỏa thuận này, Công ty và các công ty con sẽ hỗ trợ một phần lãi suất của các hợp đồng tín dụng giữa khách hàng và ngân hàng trong thời hạn quy định bởi thỏa thuận.

Cam kết liên quan đến các hợp đồng hợp tác kinh doanh

Theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh trong tháng 2 năm 2012 giữa Công ty Hoàng Gia và Công ty Cổ phần Đầu tư Thiên Hương ("Công ty Thiên Hương") về việc khai thác cấu phần trường học thuộc Dự án Vinhomes Royal City, Công ty sẽ được nhận phần chia doanh thu của Công ty Thiên Hương được tính bằng 15% doanh thu và có thể điều chỉnh theo thỏa thuận. Thời hạn thực hiện các hợp đồng Hợp tác kinh doanh này là từ tháng 2 năm 2012 đến hết tháng 8 năm 2043.

Theo các Hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Công ty và các công ty con với Công ty Vinschool về việc khai thác cấu phần trường học thuộc các dự án bất động sản, Công ty sẽ được nhận phần chia doanh thu của Công ty Vinschool được tính bằng 15% doanh thu và có thể điều chỉnh theo thỏa thuận.

39. THÔNG TIN BỔ SUNG VỀ BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Số tiền đi vay thực thu trong kỳ:		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	2.144.056	2.320.255
Tiền thu từ phát hành trái phiếu thường	13.766.709	607.000
Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ:		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(470.759)	(8.868.294)
Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	(800.000)	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

40. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỶ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Ngoài các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán hợp nhất giữa niên độ được trình bày trong các thuyết minh khác của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Công ty và các công ty con cũng có các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán hợp nhất giữa niên độ như sau:

Trong tháng 7 năm 2020, một công ty con của Công ty đã ký hợp đồng đặt cọc với một đối tác để mua 45% tỷ lệ sở hữu trong một công ty hoạt động trong lĩnh vực bất động sản với tổng số tiền đặt cọc là 2.590 tỷ VND.

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



Bùi Tiên Lục
Người lập



Nguyễn Hữu Thanh
Kế toán trưởng




Phạm Thiều Hoa
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2020