

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

Báo cáo tài chính riêng

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



Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán riêng	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	9 - 10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	11 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	13 - 60
Phụ lục 1 - Danh sách công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	61 - 68

02
IG T
NHH
& Y
TN
NH
A N
EM

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP (“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 0103001016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 3 tháng 5 năm 2002 và được cấp lại Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0101245486 vào ngày 12 tháng 5 năm 2010. Công ty sau đó nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 69 được cấp ngày 31 tháng 1 năm 2020.

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh kể từ ngày 19 tháng 9 năm 2007 theo Quyết định số 106/QĐ-TTGDHCM do Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 7 tháng 9 năm 2007.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản; tiến hành các hoạt động huy động vốn, đầu tư góp vốn; và cung cấp các dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp. Hoạt động chính trong năm hiện tại của các công ty con của Công ty được trình bày tại Phụ lục 1.

Công ty 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. Công ty có một chi nhánh có địa chỉ tại số 72, phố Lê Thánh Tôn và 45A, phố Lý Tự Trọng, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

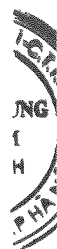
Các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Phạm Nhật Vượng	Chủ tịch	
Bà Phạm Thúy Hằng	Phó chủ tịch	
Bà Phạm Thu Hương	Phó chủ tịch	
Bà Nguyễn Diệu Linh	Phó chủ tịch	
Ông Nguyễn Việt Quang	Phó chủ tịch	
Ông Lê Khắc Hiệp	Phó chủ tịch	
Ông Ling Chung Yee Roy	Thành viên	
Ông Marc Villiers Townsend	Thành viên	
Ông Joseph Raymond Gagnon	Thành viên	miễn nhiệm ngày 8 tháng 7 năm 2019
Ông Park Woncheol	Thành viên	bổ nhiệm ngày 16 tháng 8 năm 2019

BAN KIỂM SOÁT

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

Ông Nguyễn Thế Anh	Trưởng Ban
Ông Đinh Ngọc Lân	Thành viên
Bà Đỗ Thị Hồng Vân	Thành viên



Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN GIÁM ĐỐC

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

Ông Nguyễn Việt Quang	Tổng Giám đốc
Bà Mai Hương Nội	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phạm Văn Khương	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Dịu	Phó Tổng Giám đốc
Bà Dương Thị Hoàn	Phó Tổng Giám đốc

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Nguyễn Việt Quang.

Bà Mai Hương Nội được Ông Nguyễn Việt Quang ủy quyền ký báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 theo Giấy ủy quyền số 029/2018/GUQ-TGD-VINGROUP ngày 2 tháng 5 năm 2018.

KIỂM TOÁN VIÊN

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



Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Tập đoàn Vingroup – Công ty CP (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

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

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



Thay mặt Ban Giám đốc: 

Mai Hương Nội
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2020

Số tham chiếu: 60729565/21109763

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP (“Công ty”) được lập ngày 30 tháng 3 năm 2020 và được trình bày từ trang 6 đến trang 68, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc Công ty

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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




Building a better
working world

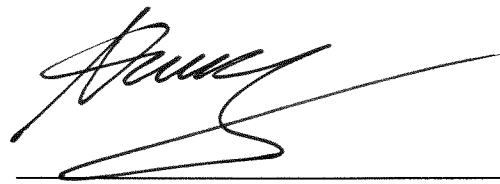
Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Trần Phú Sơn
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 0637-2018-004-1



Chu Anh Dũng
Kiểm toán viên
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 3814-2016-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2020

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

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		52.290.747	50.889.740
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	445.141	721.622
111	1. Tiền		382.666	721.622
112	2. Các khoản tương đương tiền		62.475	-
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		9.539.371	-
121	1. Chứng khoán kinh doanh	5	9.539.371	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		28.269.843	29.833.512
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	3.019.257	2.254.659
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	1.715.162	2.085.464
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	21.894.202	20.510.621
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	3.473.438	4.987.712
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(1.832.216)	(4.944)
140	IV. Hàng tồn kho		12.779.713	12.038.692
141	1. Hàng tồn kho	10	12.779.713	12.038.692
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		1.256.679	8.295.914
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	132.724	284.023
153	2. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	20	-	167.242
155	3. Tài sản ngắn hạn khác	12	1.123.955	7.844.649

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

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		94.975.086	87.267.785
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		8.002.190	55.000
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	7	7.882.000	55.000
216	2. Phải thu dài hạn khác		120.190	-
220	II. Tài sản cố định		1.218.341	1.343.998
221	1. Tài sản cố định hữu hình	14	1.182.050	1.329.308
222	Nguyên giá		1.586.272	1.587.663
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(404.222)	(258.355)
227	2. Tài sản cố định vô hình		36.291	14.690
228	Nguyên giá		92.174	55.978
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(55.883)	(41.288)
230	III. Bất động sản đầu tư	15	10.987.122	10.515.733
231	1. Nguyên giá		11.970.564	10.994.590
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(983.442)	(478.857)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		3.801.071	3.399.298
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	3.801.071	3.399.298
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		69.734.294	70.889.297
251	1. Đầu tư vào công ty con	17.1	72.371.546	70.687.076
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17.2	1.171.666	1.144.828
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	17	(3.828.918)	(962.607)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		20.000	20.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		1.232.068	1.064.459
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	1.189.236	1.002.982
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		42.832	61.477
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		147.265.833	138.157.525

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

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		70.023.327	82.296.481
310	I. Nợ ngắn hạn		54.864.867	69.766.810
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18	1.435.449	1.919.337
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19	9.698.726	4.444.363
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	2.050.099	10.550.447
314	4. Phải trả người lao động		22.262	40.083
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	3.334.830	4.531.519
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	22	33.851.332	41.590.646
320	7. Vay ngắn hạn	23.1	4.460.165	6.678.300
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn		12.004	12.115
330	II. Nợ dài hạn		15.158.460	12.529.671
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		9.826	-
338	2. Vay dài hạn	23.2	15.148.634	12.529.671
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		77.242.506	55.861.044
410	I. Vốn chủ sở hữu	24	77.242.506	55.861.044
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		34.309.140	32.756.212
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		33.685.755	31.916.212
411b	- Cổ phiếu ưu đãi		623.385	840.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		37.702.691	22.197.386
420	3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		46.000	41.000
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		5.184.675	866.446
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối/(lỗ lũy kế) đến cuối năm trước		861.446	(2.678.827)
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		4.323.229	3.545.273
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		147.265.833	138.157.525



Nguyễn Hà Anh
Người lập



Nguyễn Thị Thu Hiền
Kế toán trưởng



Mai Hương Nội
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2020

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	13.270.871	23.594.682
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	25.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	13.270.871	23.594.682
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	(12.560.266)	(22.541.181)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		710.605	1.053.501
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25.3	12.881.403	6.062.152
22	7. Chi phí tài chính	27	(4.798.867)	(2.775.734)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(1.749.388)	(1.781.750)
25	8. Chi phí bán hàng	28	(321.949)	(689.185)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	(3.027.300)	(141.333)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		5.443.892	3.509.401
31	11. Thu nhập khác		42.159	51.010
32	12. Chi phí khác		(29.827)	(5.071)
40	13. Lợi nhuận khác		12.332	45.939



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	14. Tổng lợi nhuận trước thuế		5.456.224	3.555.340
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30.1	(1.114.350)	(35.981)
52	16. (Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại		(18.645)	25.914
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		4.323.229	3.545.273



Nguyễn Hà Anh
Người lập



Nguyễn Thị Thu Hiền
Kế toán trưởng



Mai Hồng Nội
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2020

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

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế		5.456.224	3.555.340
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ tiền thuê đất)		758.405	456.470
03	Các khoản dự phòng		4.693.472	522.009
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		11.807	18.670
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(12.890.795)	(6.062.017)
06	Chi phí lãi vay (bao gồm chi phí phát hành phân bổ trong năm)	27	1.886.687	2.000.188
08	(Lỗ)/Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(84.200)	490.660
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		324.140	(2.371.950)
10	Tăng hàng tồn kho		(631.788)	(2.272.678)
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(4.011.792)	13.365.269
12	Tăng chi phí trả trước		(57.014)	(343.099)
13	Giảm chứng khoán kinh doanh		535.050	12.864
14	Tiền lãi vay đã trả		(1.890.286)	(1.866.518)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	20	(123.507)	(312.483)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh		(5.939.397)	6.702.065
	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		(2.496.811)	(5.918.174)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		7.447	160
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(72.033.672)	(72.633.464)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		53.767.442	71.993.634
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(27.537.694)	(46.410.638)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		33.117.575	31.576.049
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		4.606.002	5.965.575
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(10.569.711)	(15.426.858)

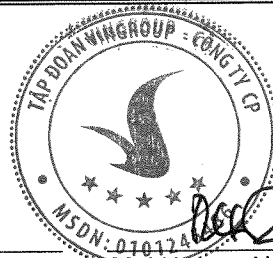
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		17.058.233	9.116.981
33	Tiền thu từ đi vay		10.544.164	20.645.998
34	Tiền trả nợ gốc vay		(11.369.769)	(21.878.144)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		16.232.628	7.884.835
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(276.480)	(839.958)
60	Tiền đầu năm		721.622	1.561.582
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(1)	(2)
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	445.141	721.622

Nguyễn Hà Anh
Người lập

Nguyễn Thị Thu Hiền
Kế toán trưởng



Mar Hương Nội
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2020

HỌ TÊN
 H
 Y
 O
 T
 N
 A
 N
 I
 A
 N
 N
 O
 I
 /
 1
 -
 1

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP (“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 0103001016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 3 tháng 5 năm 2002 và được cấp lại Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0101245486 vào ngày 12 tháng 5 năm 2010. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 69 được cấp ngày 31 tháng 1 năm 2020.

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh kể từ ngày 19 tháng 9 năm 2007 theo Quyết định số 106/QĐ-TTGDHCM do Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 7 tháng 9 năm 2007.

Hoạt động chính của Công ty trong năm là đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản; tiến hành các hoạt động huy động vốn, đầu tư góp vốn; và cung cấp các dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp. Hoạt động chính trong năm hiện tại của các công ty con của Công ty được trình bày tại Phụ lục 1.

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

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

Công ty 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. Công ty có một chi nhánh có địa chỉ tại số 72, phố Lê Thánh Tôn và 45A, phố Lý Tự Trọng, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là: 418 (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 466).

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty có 91 công ty con (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 67 công ty con). Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ biểu quyết, tỷ lệ lợi ích của Công ty trong các công ty con này được trình bày chi tiết tại Phụ lục 1.



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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 17 và Phụ lục 1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 ("báo cáo tài chính hợp nhất") để ngày 30 tháng 3 năm 2020.

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

Theo đó, báo cáo tài chính riêng được trình bày kèm theo và việc sử dụng các 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 riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Các thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập báo cáo tài chính riêng được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

3.2 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.

3.3 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho bất động sản

Bất động sản được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng tồn kho 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 tồn kho bất động sản bao gồm:

- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- ▶ Chi phí xây dựng phải 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, 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, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

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

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, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với hàng tồn kho bất động sản thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

3.4 Các khoản phải thu

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

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

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

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

3.5 *Tài sản cố định hữu hình*

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình 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 riêng khi phát sinh.

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

3.6 *Thuê tài sản*

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

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

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

3.7 *Tài sản cố định vô hình*

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

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

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

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

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

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

3.8 *Khấu hao và hao mòn*

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	37 - 49 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 10 năm
Phương tiện vận tải	5 - 8 năm
Thiết bị quản lý	2 - 6 năm
Phần mềm máy tính	3 - 5 năm
Tài sản cố định hữu hình khác	3 - 15 năm

3.9 *Bất động sản đầu tư*

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

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

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

Quyền sử dụng đất (có thời hạn) và nhà cửa, vật kiến trúc	21 - 49 năm
Máy móc, thiết bị	5 - 20 năm

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

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ 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 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.

Trong năm, Công ty đã dùng một số bất động sản đầu tư để hợp tác đầu tư và hợp tác kinh doanh với các đối tác. Công ty tiếp tục ghi nhận các tài sản này trên bảng cân đối kế toán riêng do Công ty là chủ đầu tư của các dự án bất động sản này. Các khoản doanh thu và lợi nhuận được phân chia bởi các đối tác theo các hợp đồng hợp tác đầu tư/kinh doanh được ghi nhận là doanh thu trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo quyết toán và phân chia lợi nhuận giữa các bên tham gia hợp đồng.

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

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

3.10 Chi phí đi vay

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

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

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.

3.11 Chi phí trả trước

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

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm chi phí thuê đất dài hạn trả trước và các chi phí trả trước khác phát sinh mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian hơn một năm.

Tiền thuê đất trả trước bao gồm số dư chưa phân bổ hết của khoản tiền thuê đất đã trả hoặc trích trước theo hợp đồng thuê đất ký với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và các khoản chi phí khác có thể được cân trừ với nghĩa vụ tiền thuê đất. Theo Thông tư 45/2018/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 7 tháng 5 năm 2018 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, khoản tiền thuê đất trả trước nói trên được ghi nhận như chi phí trả trước dài hạn và được phân bổ vào chi phí trong thời gian còn lại của hợp đồng thuê.

3.12 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

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

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

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.14 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

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

Công ty đánh giá hợp đồng rủi ro lớn là hợp đồng mà trong đó, chi phí bắt buộc phải trả cho các nghĩa vụ liên quan đến hợp đồng vượt quá lợi ích kinh tế dự tính thu được từ hợp đồng đó. Các chi phí bắt buộc phải trả theo điều khoản của hợp đồng phản ánh chi phí thấp nhất nếu từ bỏ hợp đồng. Mức chi phí đó sẽ thấp hơn mức chi phí để thực hiện hợp đồng, kể cả các khoản bồi thường hoặc đền bù phát sinh do việc không thực hiện được hợp đồng. Công ty ghi nhận và đánh giá nghĩa vụ nợ hiện tại theo hợp đồng rủi ro lớn như một khoản dự phòng và khoản dự phòng được lập riêng biệt cho từng hợp đồng có rủi ro lớn.

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 bất động sản đã bán

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

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

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

3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán;
- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch;
- ▶ Giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán; và
- ▶ Các hợp đồng vay được phòng ngừa rủi ro bởi hợp đồng hoán đổi lãi suất và tỷ giá ("hợp đồng hoán đổi") được đánh giá lại theo tỷ giá của hợp đồng hoán đổi (Thuyết minh số 3.22).

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

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

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

3.16 Người mua trả tiền trước

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

3.17 Phân chia lợi nhuận

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

Công ty trích lập quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên và ghi nhận là quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu. Quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ được trích lập không vượt quá 5% lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của Công ty và được trích cho đến khi quỹ dự trữ bằng 10% vốn điều lệ của Công ty.

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

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

3.18 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản được chuyển giao cho người mua. Doanh thu chuyển nhượng bất động sản cũng bao gồm doanh thu chuyển nhượng các dự án bất động sản thông qua hình thức chuyển nhượng dự án.

Doanh thu cho thuê bất động sản

Doanh thu từ cho thuê bất động sản theo hợp đồng thuê hoạt động được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê.

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với thời điểm chuyển giao hàng hóa.

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi các dịch vụ được thực hiện và có thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn.

Thu nhập từ hoạt động kinh doanh chứng khoán, chuyển nhượng vốn

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

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

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.

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

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

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

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

3.18 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm bằng cách dựa vào khối lượng công việc hoàn thành được nghiệm thu của dự án. Các khoản tăng giảm khi thực hiện hợp đồng 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, thì 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.

Doanh thu bán sản phẩm và dịch vụ trong gói bán hàng nhiều thành phần

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

3.19 Giá vốn hoạt động chuyển nhượng bất động sản và hoạt động hợp tác đầu tư và hợp tác kinh doanh các dự án bất động sản

Giá vốn hoạt động chuyển nhượng bất động sản bao gồm giá thành hàng tồn kho bất động sản được chuyển nhượng trong năm và lợi nhuận phân chia cho bên thứ ba cùng tham gia các hợp đồng hợp tác đầu tư/kinh doanh các dự án bất động sản với Công ty.

Đối với các hợp đồng hợp tác đầu tư/kinh doanh các dự án bất động sản mà Công ty là bên kiểm soát các hoạt động và tài sản của dự án, các khoản lợi nhuận phân chia cho đối tác theo quyết toán hàng kỳ được ghi nhận là giá vốn trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng. Các khoản tiền nhận góp vốn từ đối tác để hợp tác đầu tư/kinh doanh được ghi nhận trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng nếu Công ty có nghĩa vụ hoàn trả các khoản góp vốn này.

3.20 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

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

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

3.20 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.20 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

3.21 Chi phí phát hành trái phiếu

Chi phí giao dịch liên quan đến việc phát hành trái phiếu được phân bổ dần vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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.

3.22 Hợp đồng hoán đổi lãi suất và tỷ giá

Công ty ký kết các hợp đồng hoán đổi nhằm mục đích giảm thiểu ảnh hưởng của rủi ro biến đổi lãi suất và tỷ giá đến hợp đồng vay. Công ty ghi nhận và đánh giá lại khoản gốc vay và chi phí lãi vay phải trả của hợp đồng vay đã được phòng ngừa rủi ro bởi hợp đồng hoán đổi theo lãi suất và tỷ giá được xác định trong hợp đồng hoán đổi.

3.23 Thông tin theo bộ phận

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

Hoạt động chuyển nhượng bất động sản, cung cấp dịch vụ quản lý và dịch vụ khác là hoạt động chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Công ty, trong khi các khoản doanh thu khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Công ty, do vậy Ban Giám đốc cho rằng Công ty hoạt động trong một bộ phận kinh doanh duy nhất là kinh doanh bất động sản. Ban Giám đốc xác định bộ phận theo khu vực địa lý là lãnh thổ Việt Nam. Theo đó, Công ty không cần phải trình bày thông tin theo bộ phận.

3.24 Các bên liên quan

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

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	-	394
Tiền gửi ngân hàng	382.666	721.228
Các khoản tương đương tiền	62.475	-
TỔNG CỘNG	445.141	721.622

Các khoản tương đương tiền vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 bao gồm khoản tiền gửi bằng VND có kỳ hạn 1 tháng với lãi suất là 4,3%/năm.

Số dư tiền gửi ngân hàng và các khoản tương đương tiền vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 bao gồm một số khoản tiền gửi bị hạn chế sử dụng và bị phong tỏa liên quan đến mục đích thực hiện một hợp đồng và mục đích khác của Công ty với tổng số tiền là 90 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 183 tỷ VND).

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ các loại:		
- Đô la Mỹ	102.847	24.022

5. CHỨNG KHOÁN KINH DOANH

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Quyền chọn nhận cổ phần (i)	9.539.371	9.539.371	-	-	-	-
TỔNG CỘNG	9.539.371	9.539.371	-	-	-	-

(i) Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty đã chuyển nhượng 64,3% tỷ lệ sở hữu trong một công ty con cho một đối tác để nhận về quyền chọn nhận cổ phần của một công ty được thành lập trong tương lai (Thuyết minh số 17.1). Sau đó, Công ty đã hoàn tất chuyển nhượng một phần quyền chọn này cho một đối tác khác.

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

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

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	1.285.754	1.321.576
Phải thu từ cung cấp dịch vụ quản lý và dịch vụ khác	960.081	543.441
Phải thu từ xây dựng	357.940	175.135
Phải thu từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan	320.057	214.507
Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần	95.425	-
TỔNG CỘNG	3.019.257	2.254.659
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn từ khách hàng khác</i>	1.760.416	1.496.711
<i>Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 31.2)</i>	1.258.841	757.948
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(4.944)	(4.944)
Chi tiết các khoản phải thu của khách hàng chiếm trên 10% tổng phải thu ngắn hạn		
<i>Phải thu một cơ quan Nhà nước</i>	357.940	175.135

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho người bán	1.715.162	2.040.742
Trả trước cho các bên liên quan	-	44.722
TỔNG CỘNG	1.715.162	2.085.464
Chi tiết các khoản trả trước cho người bán chiếm trên 10% tổng trả trước cho người bán		
<i>Trả trước cho một cơ quan Nhà nước</i>	254.496	305.400
<i>Trả trước cho một đối tác</i>	-	319.584

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

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Các khoản cho các bên liên quan vay (Thuyết minh số 31.3)	18.144.617	20.510.621
Các khoản cho vay khác (i)	3.749.585	-
TỔNG CỘNG	21.894.202	20.510.621
Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi	(1.827.272)	-
Dài hạn		
Các khoản cho các bên liên quan vay (Thuyết minh số 31.3)	7.827.000	-
Các khoản cho vay khác	55.000	55.000
TỔNG CỘNG	7.882.000	55.000

(i) Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 gồm các khoản cho một đối tác vay với số tiền là 3.430 tỷ VND, hưởng lãi suất 9%/năm, đáo hạn tháng 1 năm 2020 và tháng 12 năm 2020 và một khoản khác cho một đối tác vay, hưởng lãi suất 9%/năm, đáo hạn không muộn hơn ngày 30 tháng 6 năm 2020 và không có tài sản đảm bảo.

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>			
	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>
Lãi phải thu từ các khoản cho vay, đặt cọc và tiền gửi ngân hàng	1.311.561	-	1.655.084	-
Phải thu tiền bán hàng do bên thứ ba thu hộ	1.056.345	-	40.315	-
Phải thu từ hợp đồng xây dựng chuyển giao	582.831	-	966.530	-
Phải thu lại các khoản đặt cọc cho các hợp đồng hợp tác đầu tư (i)	125.000	-	593.000	-
Phải thu do chi hộ	115.793	-	1.439.896	-
Các khoản phải thu khác	281.908	-	292.887	-
TỔNG CỘNG	3.473.438	-	4.987.712	-
<i>Trong đó:</i>				
<i>Phải thu khác</i>	2.400.046	-	2.264.722	-
<i>Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 31.2)</i>	1.073.392	-	2.722.990	-

(i) Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 là khoản phải thu tiền đặt cọc cho một đối tác được bảo đảm bằng một số cổ phiếu của một công ty không niêm yết do đối tác đó và một số cổ đông của công ty đó nắm giữ.

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

9. NỢ XẤU

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</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>
Các khoản phải thu về cho vay khó đòi	2.084.000	256.728	-	-
Các khoản phải thu quá hạn thanh toán	4.944	-	4.944	-
TỔNG CỘNG	2.088.944	256.728	4.944	-

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

Đơn vị tính: triệu VND

<i>Đối tượng nợ</i>	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</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>
Một công ty con (Thuyết minh số 28)	2.084.000	256.728	-	-

10. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Bất động sản đang xây dựng dở dang (i)	12.779.713	-	12.038.692	-
TỔNG CỘNG	12.779.713	-	12.038.692	-

(i) Chủ yếu bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí xây dựng Dự án Vinhomes Starcity Thanh Hóa, Vinhomes Riverside - The Harmony, Vinhomes Imperia Hải Phòng, chi phí xây dựng đường bộ trên cao dọc đường Vành đai 2 và trung tâm hành chính Thanh Hóa.

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 được trình bày trong Thuyết minh số 23.

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

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Chi phí bán hàng liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao	62.247	190.071
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	27.800	43.934
Chi phí bản quyền phần mềm	15.512	15.609
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	27.165	34.409
TỔNG CỘNG	132.724	284.023
Dài hạn		
Chi phí thuê đất trả trước	676.359	716.694
Chi phí giải phóng mặt bằng	499.253	279.689
Chi phí trả trước dài hạn khác	13.624	6.599
TỔNG CỘNG	1.189.236	1.002.982

12. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Chuyển tiền cho mục đích hoàn trả trái phiếu (i)	1.100.000	-
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (ii)	-	7.820.694
Đặt cọc khác	23.955	23.955
TỔNG CỘNG	1.123.955	7.844.649

(i) Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 là khoản tiền 1.100 tỷ VND Công ty đã chuyển cho một công ty chứng khoán để thực hiện nghĩa vụ thanh toán gốc trái phiếu đáo hạn vào tháng 1 năm 2020 cho các trái chủ theo quy định của các văn kiện trái phiếu có liên quan.

(ii) Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 bao gồm các khoản đặt cọc cho các đối tác để mua thêm cổ phần của một công ty con của Công ty. Trong năm 2019, Công ty đã thu hồi các khoản đặt cọc này.

13. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 29 tỷ VND (năm 2018: 373 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay chung và vay trực tiếp cho mục đích đầu tư các dự án bất động sản của Công ty.

Chi phí đi vay liên quan đến các khoản vay riêng được vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa là 10%/năm (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018: 10,17%/năm trên chi phí lũy kế bình quân gia quyền của các dự án bất động sản của Công ty liên quan đến các khoản vay chung). Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm của Công ty.

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

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Tài sản có định khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Số đầu năm	722.733	261.160	149.648	452.872	1.250	1.587.663
- Mua trong năm	-	18.303	31.612	4.063	-	53.978
- Thanh lý trong năm	-	(38)	(21.122)	(52)	-	(21.212)
- Thay đổi khác	(70.745)	36.588	-	-	-	(34.157)
Số cuối năm	651.988	316.013	160.138	456.883	1.250	1.586.272
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	-	62	14.644	46.916	56	61.678
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	17.517	20.785	79.512	139.715	826	258.355
- Khấu hao trong năm	15.471	32.688	19.237	92.085	91	159.572
- Thanh lý trong năm	-	(10)	(13.670)	(25)	-	(13.705)
Số cuối năm	32.988	53.463	85.079	231.775	917	404.222
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	705.216	240.375	70.136	313.157	424	1.329.308
Số cuối năm	619.000	262.550	75.059	225.108	333	1.182.050

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

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:			
Số đầu năm	7.826.821	3.167.769	10.994.590
- Xây dựng cơ bản hoàn thành (Thuyết minh số 16)	778.731	708.769	1.487.500
- Phân loại sang hàng tồn kho	(121.089)	(8.732)	(129.821)
- Góp vốn vào công ty con	(246.321)	(145.761)	(392.082)
- Thay đổi khác	48.621	(38.244)	10.377
Số cuối năm	8.286.763	3.683.801	11.970.564
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Số đầu năm	229.109	249.748	478.857
- Khấu hao trong năm	212.944	348.446	561.390
- Phân loại sang hàng tồn kho	(7.881)	(2.330)	(10.211)
- Góp vốn vào công ty con	(20.138)	(26.456)	(46.594)
Số cuối năm	414.034	569.408	983.442
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	7.597.712	2.918.021	10.515.733
Số cuối năm	7.872.729	3.114.393	10.987.122

Bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 bao gồm Khu văn phòng tầng 4 Vincom Đồng Khởi, các trung tâm thương mại, khách sạn, khu nghỉ dưỡng và sân golf. Trong đó, Công ty đã ký kết các thỏa thuận/hợp đồng hợp tác đầu tư một số bất động sản đầu tư với một số công ty con cho mục đích phát triển kinh doanh (Thuyết minh số 31).

Chi tiết bất động sản đầu tư và quyền tài sản liên quan được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và các khoản trái phiếu của một số công ty con và một số đối tác được trình bày trong Thuyết minh số 33.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty đang trong quá trình xác định giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này.

Doanh thu và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày trong Thuyết minh số 25.2.

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

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Số đầu năm	3.399.298	4.410.511
Tăng trong năm	2.204.648	6.884.130
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	-	(917.424)
Chuyển sang bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 15)	(1.487.500)	(6.014.607)
Chuyển sang hàng tồn kho	(315.375)	(963.312)
Số cuối năm	3.801.071	3.399.298

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

Đơn vị tính: triệu VND

<i>Dự án</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dự án Green City Đan Phượng	836.652	213.556
Dự án Khu đô thị sinh thái đảo Vũ Yên (*)	670.383	668.376
Dự án Vinhomes Imperia Hải Phòng (*)	45.984	1.110.292

(*) Bao gồm một số bất động sản đang được sử dụng cho mục đích hợp tác kinh doanh/hợp tác đầu tư với các công ty con (Thuyết minh số 15).

17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Đầu tư vào công ty con	72.371.546	(3.624.723)	70.687.076	(898.956)
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	1.171.666	(204.195)	1.144.828	(63.651)
TỔNG CỘNG	73.543.212	(3.828.918)	71.831.904	(962.607)

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

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

17.1 Đầu tư vào các công ty con

Chi tiết các khoản đầu tư do Công ty nắm giữ trực tiếp:

STT	Tên đơn vị	Thuyết minh	Số cuối năm			Số đầu năm			Đơn vị tính: triệu VND	
			Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý	Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp (***)	Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý
1	Công ty Vinhomes		2.333.164.250	22.981.447	197.852.328	70,93%	2.333.164.250	22.981.447	171.254.256	69,66%
2	Công ty Vinfast	(1)	(*)	12.846.600	(**)	51,15%	(*)	6.500.000	(**)	25,90%
3	Công ty Vinpearl	(2)	325.579.794	9.625.516	(**)	50,00%	522.330.408	15.312.294	(**)	81,34%
4	Công ty Vinmec	(3)	443.391.992	4.433.920	(**)	99,27%	323.391.992	3.233.920	(**)	99,00%
5	Công ty Vincom Retail		427.715.102	3.501.335	14.542.313	18,82%	427.715.102	3.501.335	11.933.251	18,37%
6	Công ty Vinsmart	(4)	248.136.400	2.481.364	(**)	62,03%	124.068.200	1.240.682	(**)	62,03%
7	Công ty Sài Đồng	(5)	107.400.300	2.107.005	12.084.324	89,50%	112.800.300	2.212.944	5.944.576	94,00%
8	Công ty Xavinco		190.875.000	2.071.029	(**)	95,44%	190.875.000	2.071.029	(**)	95,44%
9	Công ty Nam Hà Nội		(*)	1.568.885	(**)	100,00%	(*)	1.568.885	(**)	100,00%
10	Công ty Triển lãm Việt Nam		138.810.945	1.395.330	16.090.039	83,32%	138.810.945	1.395.330	9.911.101	83,32%
11	Công ty VinAcademy	(6)	(*)	1.692.000	(**)	94,00%	(*)	235.000	(**)	94,00%
12	Công ty One Mount Group	(7)	156.062.254	1.563.966	(**)	51,22%	-	-	-	-
13	Công ty P&S	(8)	(*)	1.206.198	(**)	100,00%	-	-	-	-
14	Công ty Grand Prix	(9)	(*)	1.000.000	(**)	100,00%	-	-	-	-
15	Công ty VinWonder	(10)	(*)	1.000.000	(**)	100,00%	(*)	1.500	(**)	100,00%
16	Công ty VinTech		80.000.000	800.000	(**)	80,00%	80.000.000	800.000	(**)	80,00%
17	Công ty Thời Đại		(*)	561.000	(**)	100,00%	(*)	561.000	(**)	100,00%
18	Công ty Vinpro	(11)	(*)	555.786	(**)	100,00%	31.175.478	96.382	(**)	61,82%
19	Công ty Sách Việt Nam		44.364.274	475.166	711.307	65,33%	44.364.274	475.166	767.502	65,33%
20	Công ty BĐS Thăng Long		3.150.000	199.700	(**)	63,00%	3.150.000	199.700	(**)	63,00%
21	Công ty Vinfa	(12)	11.877.400	118.774	(**)	59,39%	44.338.000	443.380	(**)	96,39%
22	Công ty Vinschool		(*)	100.000	(**)	100,00%	(*)	100.000	(**)	100,00%
23	Công ty Bảo vệ Vincom		(*)	50.000	(**)	100,00%	(*)	50.000	(**)	100,00%
24	Công ty Phúc An	(10)	1.700.000	17.000	(**)	85,00%	-	-	-	85,00%



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

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

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

STT	Tên đơn vị	Thuyết minh	Số cuối năm			Số đầu năm			Đơn vị tính: triệu VND	
			Số lượng cổ phiếu	Giá trị hợp lý	Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp (***)	Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý		Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp (***)
25	Công ty VHIZ	(10)	1.650.000	16.500	(**)	70,00%	100.000	1.000	(**)	70,00%
26	Công ty OneID	(7), (13)	150.000	1.500	(**)	0,05%	15.701.000	157.010	(**)	80,00%
27	Công ty An Thịnh	(10)	100.000	1.000	(**)	5,00%	5.000	50	(**)	5,00%
28	Công ty Vinbus	(*)	(*)	500	(**)	100,00%	-	-	-	-
29	Công ty Adayroi	(7), (8)	2.500	25	(**)	0,05%	-	-	-	-
30	Công ty Vincommerce	(8), (14)	-	-	-	-	525.542.842	6.054.476	(**)	64,27%
31	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh và Phát triển Đô thị Ngôi Sao Phương Nam ("Công ty Ngôi Sao Phương Nam")	(15)	-	-	-	-	59.400.000	785.456	(**)	99,00%
32	Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất Phát triển Nông nghiệp VinEco ("Công ty VinEco")	(16)	-	-	-	-	(*)	600.490	(**)	30,00%
33	Công ty TNHH Kinh Doanh Dịch Vụ Tổng Hợp Vincom ("Công ty Vincom Service")	(17)	-	-	-	-	(*)	84.600	(**)	94,00%
34	Công ty BĐS Hà Thành	(18)	-	-	-	-	1.800.000	18.000	(**)	90,00%
35	Công ty VinCSS	(19)	-	-	-	-	(*)	3.500	(**)	100,00%
36	Công ty HMS	(19)	-	-	-	-	(*)	2.500	(**)	100,00%
TỔNG CỘNG				72.371.546				70.687.076		
Dự phòng đầu tư vào các công ty con			(20)	(3.624.723)				(898.956)		

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

(**) Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa xác định được do chưa có đủ các thông tin cần thiết để đánh giá giá trị hợp lý.

(***) Thông tin chi tiết của các công ty con bao gồm tỷ lệ biểu quyết và tỷ lệ lợi ích được trình bày tại Phụ lục 1.

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

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

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

Các giao dịch đầu tư chính trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 gồm:

- (1) Trong năm, Công ty đã nhận chuyển nhượng 25,25% phần vốn góp trong Công ty Vinfast từ các đối tác và một công ty con khác. Theo đó, tỷ lệ sở hữu trực tiếp của Công ty trong Công ty Vinfast tăng lên 51,15%;
- (2) Trong năm, Công ty đã chuyển nhượng 50% cổ phần trong Công ty Vinpearl từ các công ty con khác;
- (3) Trong năm, Công ty đã hoàn tất thủ tục góp thêm vốn vào Công ty Vinmec. Theo đó, tỷ lệ sở hữu trực tiếp của Công ty trong Công ty Vinmec tăng lên 99,27%;
- (4) Trong năm, Công ty đã hoàn tất thủ tục góp thêm vốn vào Công ty Vinsmart theo tỷ lệ sở hữu tương ứng. Theo đó, tỷ lệ sở hữu trực tiếp của Công ty trong Công ty Vinsmart không đổi;
- (5) Trong năm, Công ty đã chuyển nhượng 4,5% cổ phần trong Công ty Sài Đồng thông qua phương thức khớp lệnh trên sàn. Theo đó, tỷ lệ sở hữu trực tiếp của Công ty trong Công ty Sài Đồng giảm xuống 89,5%. Khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này là 238 tỷ VND đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng (Thuyết minh số 25.3);
- (6) Trong năm, Công ty đã hoàn tất thủ tục góp thêm vốn vào Công ty VinAcademy theo tỷ lệ sở hữu tương ứng. Theo đó, tỷ lệ sở hữu trực tiếp của Công ty trong Công ty VinAcademy không đổi;
- (7) Trong năm, Công ty đã hoàn tất thủ tục góp vốn thành lập Công ty One Mount Group bằng cổ phần của Công ty trong Công ty OneID và Công ty Adayroi, với tỷ lệ sở hữu trực tiếp của Công ty trong Công ty One Mount Group là 51,22%;
- (8) Trong năm, Công ty Vincommerce đã hoàn tất thủ tục chia tách công ty con. Theo đó, Công ty sở hữu 64,3% vốn điều lệ của Công ty Vincommerce, Công ty P&S và Công ty Adayroi. Sau đó, Công ty P&S đã hoàn tất thủ tục chia tách, qua đó, tỷ lệ sở hữu trực tiếp của Công ty trong Công ty P&S tăng lên 100%;
- (9) Trong năm, Công ty đã nhận chuyển nhượng 100% phần vốn góp trong Công ty Grand Prix từ một công ty con khác;
- (10) Trong năm, Công ty đã hoàn tất thủ tục góp vốn bổ sung vào các công ty con theo cam kết góp vốn thành lập các công ty con này trong năm 2018;
- (11) Trong năm, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong Công ty Vinpro và sau đó nhận chuyển nhượng toàn bộ vốn góp trong Công ty Vinpro từ một công ty con khác;
- (12) Trong năm, Công ty đã chuyển nhượng 37% cổ phần trong Công ty Vinfa cho các đối tác. Theo đó, tỷ lệ sở hữu trực tiếp của Công ty trong Công ty Vinfa giảm xuống còn 59,39%;

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

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

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

Các giao dịch đầu tư chính trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 gồm (tiếp theo):

- (13) Trong năm, Công ty đã hoàn tất thủ tục góp vốn bổ sung vào Công ty OneID theo cam kết góp vốn thành lập Công ty OneID vào năm 2018. Sau đó, Công ty đã chuyển nhượng 29% cổ phần Công ty OneID cho một đối tác. Khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này là 268 tỷ VND đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng (Thuyết minh số 25.3);
- (14) Trong năm, Đại hội đồng cổ đông Công ty Vincommerce đã thông qua Nghị quyết số 011/2019/NQ-ĐHĐCĐ-Vincommerce về việc hoán đổi 99,99% cổ phần thành cổ phần trong Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại và Dịch vụ VCM ("Công ty VCM"). Theo đó, Công ty sở hữu 64,3% cổ phần trong Công ty VCM. Sau đó, Công ty đã chuyển nhượng 413.885.893 cổ phần, tương ứng với 64,3% cổ phần trong Công ty VCM cho một đối tác để nhận về quyền chọn nhận một số cổ phần của một công ty được thành lập trong tương lai (Thuyết minh số 5). Khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này là 5.498 tỷ VND đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng (Thuyết minh số 25.3). Theo đó, Công ty VCM và Công ty Vincommerce không còn là công ty con của Công ty;
- (15) Trong năm, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong Công ty Ngôi sao Phương Nam cho một đối tác. Khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này là 1.115 tỷ VND đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng (Thuyết minh số 25.3);
- (16) Trong năm, Công ty đã chuyển nhượng 25% phần vốn góp trong Công ty VinEco và sau đó đã nhận chuyển nhượng 99% phần vốn góp trong Công ty VinEco từ một công ty con. Đến tháng 8 năm 2019, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp trong Công ty VinEco cho một công ty con khác;
- (17) Trong năm, một công ty con đã hoán tất thủ tục nhận sáp nhập Công ty TNHH Kinh Doanh Dịch Vụ Tổng Hợp Vincom;
- (18) Trong năm, Công ty đã hoàn tất thủ tục góp vốn vào Công ty BDS Hà Thành bằng một số tài sản. Sau đó, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty BDS Hà Thành cho một công ty con khác;
- (19) Trong năm, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp trong các công ty con này cho một công ty con khác; và
- (20) Trong năm, Công ty đã trích lập dự phòng tổn thất đầu tư vào các công ty con (Thuyết minh số 27).

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

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

17.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm			Số đầu năm				
	Số lượng	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị ghi sổ (triệu VND)	Giá trị hợp lý (triệu VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị ghi sổ (triệu VND)	Giá trị hợp lý (triệu VND)
Tập đoàn Dệt may Việt Nam	50.000.000	10,00	10,00	552.395	409.000	10,00	552.395	530.000
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đô thị Ngọc Viễn Đông	(**)	9,62	9,62	519.233	(*)	9,62	519.233	(*)
Công ty Cổ phần Thời trang M.Y.M	6.080.000	19,00	19,00	60.800	(*)	19,00	60.800	(*)
Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ Thông tin và Hạ tầng Truyền dẫn ViniTIS	95.000	19,00	19,00	26.838	(*)	-	-	-
Tập đoàn Truyền thông Thanh niên	400.000	3,87	3,87	12.400	(*)	3,87	12.400	(*)
TỔNG CỘNG				1.171.666			1.144.828	
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn khác				(204.195)			(63.651)	

(*) Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này chưa xác định được do không có đủ các thông tin cần thiết để đánh giá giá trị hợp lý.

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

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

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

Đơn vị tính: triệu VND

Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải trả người bán ngắn hạn khác	1.229.420	1.765.002
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 31.2)	206.029	154.335
TỔNG CỘNG	1.435.449	1.919.337

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Đơn vị tính: triệu VND

Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Trả trước theo hợp đồng xây dựng (i)	7.953.094	352.896
Trả trước theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản	1.745.632	4.091.467
TỔNG CỘNG	9.698.726	4.444.363

(i) Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 chủ yếu bao gồm khoản ứng trước từ ngân sách Nhà nước cho mục đích thực hiện hợp đồng xây dựng - chuyển giao.

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

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Số đầu năm</i>	<i>Số phải thu trong năm</i>	<i>Số cần trừ trong năm</i>	<i>Số cuối năm</i>
Phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	167.242	-	(167.242)	-
TỔNG CỘNG	167.242	-	(167.242)	-
	<i>Số đầu năm</i>	<i>Số phải nộp trong năm</i>	<i>Số đã nộp trong năm</i>	<i>Số cuối năm</i>
Phải nộp				
Tiền sử dụng đất, thuế đất, chi phí thuế đất phải nộp và các nghĩa vụ theo hợp đồng xây dựng – chuyển giao	10.501.087	610.665	(9.902.076)	1.209.676
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	947.166	(123.507)	823.659
Thuế giá trị gia tăng	37.837	-	(34.577)	3.260
Thuế thu nhập cá nhân	6.483	136.465	(131.970)	10.978
Thuế khác	5.040	62.889	(65.403)	2.526
TỔNG CỘNG	10.550.447	1.757.185	(10.257.533)	2.050.099

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

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Trích trước chi phí xây dựng bất động sản và trích trước chi phí phát triển bất động sản	1.963.198	2.914.979
Chi phí bán hàng trích trước	478.617	681.004
Chi phí lãi vay trích trước	325.510	458.851
Các khoản chi phí phải trả khác	567.505	476.685
TỔNG CỘNG	3.334.830	4.531.519
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phải trả khác</i>	3.303.497	4.383.982
<i>Chi phí phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 31.2)</i>	31.333	147.537

22. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền đặt cọc, góp vốn từ đối tác theo các thỏa thuận, hợp đồng hợp tác đầu tư/kinh doanh và hợp đồng chuyển nhượng các dự án bất động sản (Thuyết minh số 31.2)	23.377.087	22.185.258
Đặt cọc để chuyển nhượng các khoản đầu tư (i)	7.098.361	15.863.971
Lợi nhuận phân chia cho các đối tác theo hợp đồng hợp tác đầu tư/kinh doanh (Thuyết minh số 31.2)	1.006.857	1.294.821
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc và hợp đồng khác liên quan đến các dự án bất động sản	891.179	1.263.064
Phải trả ngắn hạn khác	1.477.848	983.532
TỔNG CỘNG	33.851.332	41.590.646
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả khác</i>	1.811.824	1.570.918
<i>Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 31.2)</i>	32.039.508	40.019.728

(i) Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 chủ yếu bao gồm:

Các khoản đặt cọc với số tiền 6.304 tỷ VND từ các công ty con để mua các khoản đầu tư của Công ty (Thuyết minh số 31.2). Các khoản đặt cọc này đều không có tài sản đảm bảo.

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

B09-DN

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

23. VAY

23.1 Vay ngắn hạn

Thuyết minh	Số đầu năm		Trong năm		Đơn vị tính: triệu VND	
	Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ	Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ	Số cuối năm
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	5.471.038	5.471.038	3.120.827	(5.500.000)	3.091.865	
Vay dài hạn đến hạn trả của khoản vay hợp vốn	1.197.262	1.197.262	1.368.300	(1.197.262)	1.368.300	
Vay các bên liên quan ngắn hạn	10.000	10.000	1.751.000	(1.761.000)	-	
Vay ngân hàng ngắn hạn	-	-	1.811.423	(1.811.423)	-	
TỔNG CỘNG	6.678.300	6.678.300	8.051.550	(10.269.685)	4.460.165	

Một số cổ phần của các công ty con do Công ty nắm giữ đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các nghĩa vụ tài chính phát sinh trong tương lai của Công ty theo các hợp đồng tín dụng giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng.

23.2 Vay dài hạn

Thuyết minh	Số đầu năm		Trong năm		Đơn vị tính: triệu VND	
	Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ	Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ	Số cuối năm
Trái phiếu phát hành trong nước	8.036.873	8.036.873	1.010.693	(3.091.948)	5.955.618	
Khoản vay hợp vốn	4.492.798	4.492.798	6.072.513	(1.372.295)	9.193.016	
TỔNG CỘNG	12.529.671	12.529.671	7.083.206	(4.464.243)	15.148.634	

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

23. VAY (tiếp theo)

23.2 Vay dài hạn (tiếp theo)

23.2.1 Trái phiếu phát hành trong nước

<i>Đơn vị tư vấn phát hành</i>	<i>Số cuối năm (triệu VND)</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất năm</i>
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương (i)	7.058.958	Từ tháng 1 năm 2020 đến tháng 2 năm 2026	Gồm các khoản trái phiếu chịu lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng VND cộng (+) 4% - 4,25%/năm, và các khoản vay chịu lãi suất từ 7,75%/năm đến 10%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 6 tháng một lần
<i>Trong đó:</i>			
<i>Trái phiếu dài hạn đến hạn trả</i>	3.091.865		
Công ty Cổ phần Chứng khoán KB Việt Nam (ii)	1.988.525	Tháng 12 năm 2022	Lãi suất thả nổi bằng lãi suất huy động 12 tháng Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng cộng (+) 3,3%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 6 tháng một lần
TỔNG CỘNG	9.047.483		
<i>Trong đó:</i>			
<i>Trái phiếu dài hạn</i>	5.955.618		
<i>Trái phiếu dài hạn đến hạn trả</i>	3.091.865		

(i) Các trái phiếu này bao gồm một khoản trái phiếu với dư nợ gốc là 3.000 tỷ VND được bảo lãnh bởi quỹ tín thác của Quỹ Đầu tư và Đảm bảo tín dụng (CGIF) thông qua thỏa thuận đảm bảo bằng cổ phiếu của một công ty con. Công ty đã ký hợp đồng tiền gửi nhằm đảm bảo nghĩa vụ thanh toán chi phí lãi vay của các khoản trái phiếu này. Các khoản trái phiếu còn lại không có tài sản đảm bảo.

(ii) Tài sản đảm bảo cho khoản trái phiếu này bao gồm quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng xây dựng - chuyển giao dự án xây dựng đường bộ trên cao dọc đường vành đai 2; tài sản, quyền tài sản gắn liền với một dự án Khu đô thị chức năng tại Miền Bắc và một số cổ phiếu của một công ty con được nắm giữ bởi Công ty. Các tài sản nói trên cũng được sử dụng để đảm bảo cho một khoản trái phiếu khác của một công ty con khác.

23.2.2 Khoản vay hợp vốn

Các khoản vay hợp vốn bao gồm:

- ▶ Khoản vay được cho vay bởi các bên cho vay ban đầu bao gồm Credit Suisse AG – Chi nhánh Singapore, Industrial and Commercial Bank of China, Maybank International – Chi nhánh Labuan, Taipei Fubon Commercial Bank – Chi nhánh ngân hàng nước ngoài với tổng giá trị là 300 triệu đô la Mỹ tương đương với 6.842 tỷ VND được giải ngân làm hai lần vào ngày 11 tháng 7 năm 2016 và ngày 8 tháng 9 năm 2016. Gốc khoản vay được thanh toán theo lịch trả nợ quy định tại hợp đồng vay. Lãi suất hàng kỳ của khoản vay được xác định bằng lãi suất cố định 9,25%/năm theo Hợp đồng hoán đổi lãi suất với Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam. Chi phí lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng một lần. Tài sản đảm bảo cho khoản vay này là một số cổ phiếu phổ thông của một công ty con được nắm giữ bởi Công ty. Một phần khoản vay này với số tiền là 1.368 tỷ VND sẽ đáo hạn trong năm 2020.

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

23. VAY (tiếp theo)

23.2 Vay dài hạn (tiếp theo)

23.2.2 Khoản vay hợp vốn (tiếp theo)

- ▶ Khoản vay được cho vay bởi các bên cho vay ban đầu bao gồm Deutsche Bank AG – Chi nhánh Singapore, Taipei Fubon Commercial Bank, Hong Kong and Shanghai Banking – Chi nhánh Singapore, Maybank International – Chi nhánh Labuan, Union Bank of Taiwan, Bank of China (Hong Kong), Bank of China – Chi nhánh Singapore, Cathay United Bank, China construction Bank Corporation – Chi nhánh Seoul, Hua nan Commercial Bank – Chi nhánh ngân hàng nước ngoài, Taishin International Bank, Taiwan Cooperative Bank- Chi nhánh ngân hàng nước ngoài, Taichung Commercial Bank – Chi nhánh ngân hàng nước ngoài, Shinhan Bank – Chi nhánh Hong Kong, Cimb Bank Berhad – Chi nhánh Lubuan, Mega International Commercial Bank – Chi nhánh ngân hàng nước ngoài, Sunny Bank, First commercial Bank – Chi nhánh ngân hàng nước ngoài, Taiwan Business Bank – Chi nhánh ngân hàng nước ngoài với tổng giá trị là 265 triệu đô la Mỹ tương đương với 6.160 tỷ VND, được giải ngân 3 lần vào ngày 22 tháng 11 năm 2019, 24 tháng 12 năm 2019 và 27 tháng 12 năm 2019. Gốc khoản vay được thanh toán theo lịch trả nợ quy định tại hợp đồng vay. Lãi suất hàng kỳ của khoản vay được xác định bằng lãi suất biên 3,05% và lãi suất cho vay liên ngân hàng Luân Đôn (LIBOR). Chi phí lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng một lần. Tài sản đảm bảo cho khoản vay là một số cổ phiếu của một công ty con được nắm giữ bởi Công ty.

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

B09-DN

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

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Năm trước	Số đầu năm	Trích quỹ khác	Phát hành cổ phiếu ưu đãi	Chia cổ tức bằng cổ phiếu	Lợi nhuận thuần trong năm	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: triệu VND	
										Tổng cộng	
	26.377.080	-	840.000	5.539.132	-	32.756.212	13.920.405	36.000	2.865.305	43.198.790	
	-	-	-	-	-	-	-	5.000	(5.000)	-	
	-	-	-	-	-	-	8.276.981	-	-	9.116.981	
	-	-	-	-	-	-	-	-	(5.539.132)	-	
	-	-	-	-	-	-	-	-	3.545.273	3.545.273	
	Số cuối năm					32.756.212	22.197.386	41.000	866.446	55.861.044	
Năm nay											
	Số đầu năm					32.756.212	22.197.386	41.000	866.446	55.861.044	
	-	-	-	-	-	-	-	5.000	(5.000)	-	
	-	-	1.543.142	-	-	1.543.142	15.515.091	-	-	17.058.233	
	-	-	-	-	-	-	-	-	4.323.229	4.323.229	
	-	-	-	-	9.786	9.786	(9.786)	-	-	-	
	Số cuối năm					34.309.140	37.702.691	46.000	5.184.675	77.242.506	

(*) Vào ngày 25 tháng 3 năm 2019, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua Nghị quyết số 01/2019/NQ-ĐHĐCĐ-VINGROUP về phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ. Vào ngày 16 tháng 5 năm 2019, Công ty đã phát hành riêng lẻ 154.314.159 cổ phiếu phổ thông cho SK Investment Vina II PTE. LTD ("Nhà đầu tư"). Theo đó, công ty đã thu về 17.048 tỷ VND (sau khi trừ đi chi phí giao dịch) từ đợt phát hành này. Theo thỏa thuận với Nhà đầu tư, Nhà đầu tư có quyền ưu tiên mua/đầu tư cùng với Công ty vào một số nhóm công ty thỏa mãn các điều kiện theo thỏa thuận giữa Nhà đầu tư và Công ty.

(**) Sau đó, theo thông báo chuyển đổi của cổ đông nắm giữ cổ phiếu ưu đãi ngày 4 tháng 10 năm 2019 và theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông Công ty số 07/2019/NQ-ĐHĐCĐ-VINGROUP ngày 30 tháng 10 năm 2019, cổ đông nắm giữ cổ phiếu ưu đãi đã hoàn tất việc chuyển đổi một phần số cổ phiếu ưu đãi sang cổ phiếu phổ thông của Công ty vào ngày 2 tháng 12 năm 2019.

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

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Năm nay	Năm trước
Vốn cổ phần đã phát hành		
Số đầu năm	32.756.212	26.377.080
Vốn cổ phần đã phát hành	1.543.142	-
Chuyển đổi cổ phiếu ưu đãi sang cổ phiếu phổ thông	9.786	-
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	-	5.539.132
Phát hành cổ phiếu ưu đãi	-	840.000
Số cuối năm	34.309.140	32.756.212

24.3 Cổ tức

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Năm nay	Năm trước
Cổ tức đã công bố và đã trả trong năm	-	5.539.133
Cổ tức trả bằng cổ phiếu trên cổ phiếu phổ thông năm 2018: 1.000/210 cổ phiếu	-	5.539.133
Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm và chưa được ghi nhận vào nợ phải trả	-	-

24.4 Cổ phiếu

	Đơn vị tính: Cổ phiếu	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	3.430.914.022	3.275.621.230
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	3.430.914.022	3.275.621.230
Cổ phiếu phổ thông	3.368.575.556	3.191.621.230
Cổ phiếu ưu đãi	62.338.466	84.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	3.280.143.542	3.056.745.286
Cổ phiếu phổ thông	3.217.805.076	2.972.745.286
Cổ phiếu ưu đãi	62.338.466	84.000.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	150.770.480	218.875.944
Cổ phiếu phổ thông	150.770.480	218.875.944

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

Cổ phiếu ưu đãi không có quyền biểu quyết, bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng một năm kể từ ngày phát hành và có quyền chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông của Công ty với giá chuyển đổi được quy định trong hợp đồng tại bất kỳ thời điểm nào sau ngày phát hành. Công ty có quyền mua lại một phần hoặc toàn bộ cổ phiếu ưu đãi này trong khoảng thời gian 5,5 năm đến 6,5 năm kể từ ngày phát hành.

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

25. DOANH THU

25.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng doanh thu	13.270.871	23.594.682
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	11.033.736	21.890.342
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý</i>	1.253.915	1.238.656
<i>Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan, và doanh thu các hoạt động khác</i>	983.220	465.684
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	13.270.871	23.594.682
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu đối với bên khác</i>	8.377.516	22.073.156
<i>Doanh thu đối với bên liên quan (Thuyết minh số 31.1)</i>	4.893.355	1.521.526

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

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	652.616	305.506
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	633.948	367.089
Lãi/(lỗ) từ kinh doanh bất động sản đầu tư	18.668	(61.583)

25.3 Doanh thu hoạt động tài chính

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập từ thanh lý các khoản đầu tư	7.123.940	12.425
Thu nhập từ cổ tức	2.981.294	4.453.533
Lãi từ các khoản cho vay và tiền gửi	2.772.171	1.595.977
Lãi chênh lệch tỷ giá	3.998	217
TỔNG CỘNG	12.881.403	6.062.152

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

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản (*)	10.432.289	20.752.355
Giá vốn cung cấp dịch vụ quản lý	1.139.923	1.126.051
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan, và giá vốn hoạt động khác	988.054	662.775
TỔNG CỘNG	12.560.266	22.541.181

(*) Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản bao gồm lợi nhuận phân chia cho đối tác tham gia hợp đồng hợp tác đầu tư/kinh doanh các dự án bất động sản.

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thay đổi dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	2.866.311	743.982
Chi phí lãi vay	1.749.388	1.781.750
Chi phí phát hành phân bổ	137.299	218.438
Chi phí tài chính khác	45.869	31.564
TỔNG CỘNG	4.798.867	2.775.734

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí bán hàng		
Chi phí hoa hồng môi giới	268.504	611.899
Chi phí quảng cáo	40.726	60.106
Chi phí bán hàng khác	12.719	17.180
TỔNG CỘNG	321.949	689.185
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí từ thiện	830.690	140.811
Trích lập/(hoàn nhập) các khoản dự phòng phải thu (i)	1.827.273	(234.089)
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	369.337	234.611
TỔNG CỘNG	3.027.300	141.333

(i) Bao gồm dự phòng khoản cho vay một công ty con.

100%
 CÔNG
 TNHH
 T &
 VIỆT
 H N
 HÀ
 KIẾN

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí hình thành bất động sản	11.319.862	22.629.538
Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng	1.827.273	(234.089)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	950.333	829.997
Chi phí từ thiện	830.690	140.811
Chi phí khấu hao, hao mòn và phân bổ chi phí thuê đất	758.405	456.470
Chi phí nhân công	644.911	564.719
Chi phí khác (không bao gồm chi phí tài chính)	172.510	711.436
TỔNG CỘNG	<u>16.503.984</u>	<u>25.098.882</u>

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty trong năm 2019 là 20% lợi nhuận chịu thuế (năm 2018: 20%).

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

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

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.1 Chi phí thuế TNDN

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	1.114.350	35.981
Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	18.645	(25.914)
TỔNG CỘNG	1.132.995	10.067

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:

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	5.456.224	3.555.340
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	1.091.245	711.068
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí dự phòng không đủ điều kiện khấu trừ	365.455	-
Lợi nhuận sau thuế chia sẻ cho hoạt động hợp tác kinh doanh	224.858	-
Chi phí từ thiện và tài trợ	166.762	28.162
Cổ tức được chia	(596.259)	(890.707)
Lỗi năm trước chuyển sang	(136.714)	-
Các khoản điều chỉnh khác	17.648	24.830
Tài sản thuế TNDN không được ghi nhận liên quan đến lỗ tính thuế trong năm	-	136.714
Chi phí thuế TNDN phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng ước tính	1.132.995	10.067

30.2 Thuế TNDN hiện hành

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

30.3 Lỗi lũy kế

Trong năm, Công ty đã sử dụng toàn bộ lỗi lũy kế đến năm 2018 là 684 tỷ VND để cân trừ với lợi nhuận chịu thuế trong năm.

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

B09-DN

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

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

► Giao dịch với các công ty con

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước	Đơn vị tính: triệu VND
Công ty Vinhomes	Công ty con	Nhận đặt cọc chuyển nhượng cổ phần/dự án Nhận góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư Phải trả thu hộ khách hàng thanh toán theo tiến độ Đã trả thu hộ khách hàng thanh toán theo tiến độ Lợi nhuận phân chia cho mục đích hợp tác đầu tư Phải thu từ chuyển nhượng dự án Đã thu từ chuyển nhượng dự án Cần trừ phải thu chuyển nhượng dự án với đặt cọc chuyển nhượng dự án Cổ tức	9.765.387 280.000 6.038.847 5.950.000 3.014.466 3.147.470 918.020 2.229.450 2.333.164 675.356 401.202 -	4.815.717 10.945.230 -	
		Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý Chi phí mua tài sản, dịch vụ Lãi cho vay Cho vay Đi vay Nhận chuyển nhượng cổ phần Chuyển nhượng cổ phần Dòng tiền quản lý tập trung	- -	890.100 194.578 263.194 213.424 20.860.000 1.238.891 693.000 3.546.869 53.071	
Công ty Vincommerce	Công ty con đến ngày 30 tháng 12 năm 2019	Phải thu từ cho vay Lãi cho vay Lãi cho vay nhập gốc vay Phải trả giá phi nhận chuyển nhượng cổ phần Thanh toán giá phi nhận chuyển nhượng cổ phần Cần trừ phải trả giá phi nhận chuyển nhượng cổ phần với khoản cho vay Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần Đã thu từ chuyển nhượng cổ phần Cần trừ phải thu chuyển nhượng cổ phần với khoản đặt cọc Dòng tiền quản lý tập trung Chi phí mua tài sản, dịch vụ Cổ tức	19.315.000 891.660 1.113.837 16.431.302 6.805.786 9.625.516 17.719.090 4.533.710 13.186.442 215.139 18.761 -	23.355.000 395.239 -	
				1.264.455 1.264.455 -	
				237.405 239.060 1.285.129	

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

B09-DN

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

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

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

► **Giao dịch với các công ty con (tiếp theo)**

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: triệu VND	
			Năm nay	Năm trước
Công ty Vinpearl	Công ty con	Cho vay	7.933.000	3.250.000
		Đi vay	-	2.100.000
		Nhận đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	3.233.920	-
		Chuyển nhượng cổ phần	500.083	-
		Nhận chuyển nhượng cổ phần	1.880.299	198.784
		Nhận góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư	2.500.723	4.044.452
		Lợi nhuận từ hợp tác đầu tư	328.363	-
		Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý	141.363	564.372
		Dòng tiền quản lý tập trung	32.666	470.029
Công ty Vinfast	Công ty con	Cho vay	34.825.500	-
		Đi vay	1.378.000	4.980.000
		Lãi cho vay	796.862	-
		Nhận chuyển nhượng cổ phần	1.000.000	-
		Dòng tiền quản lý tập trung	128.128	12.777
Công ty Vincom Retail	Công ty con	Nhận góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư	289.495	814.671
		Lợi nhuận từ hợp tác đầu tư	125.519	-
Công ty Vinmec	Công ty con	Góp vốn	1.200.000	-
		Cho vay	430.500	4.862.000
		Lãi cho vay	54.161	304.279
		Dòng tiền quản lý tập trung	187.084	13.966
Công ty Thái Sơn	Công ty con	Nhận góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư	7.553.966	-
		Nhận đặt cọc chuyển nhượng cổ phần/dự án	4.733.620	-
Công ty Sài Đồng	Công ty con	Thu hộ đã trả	385.875	-
		Cho vay	10.000	2.560.000
		Nhận chuyển nhượng cổ phần	-	1.665.550

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

B09-DN

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

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

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

► Giao dịch với các công ty con (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: triệu VND	
			Năm nay	Năm trước
Công ty Vinschool	Công ty con	Cho vay Đi vay	997.000 373.000	1.287.500 -
Công ty Vincom Retail Miền Bắc	Công ty con	Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần Cán trừ tiền chuyển nhượng cổ phần với góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư	378.000 378.000	- -
Công ty Thành Phố Xanh	Công ty con	Nhận đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư	737.500	-
Công ty Vinpro	Công ty con	Cho vay	352.000	1.822.000
Công ty Vinsmart	Công ty con	Cho vay Thu hồi khoản cho vay Cán trừ khoản cho vay và góp vốn bổ sung	8.219.000 5.595.000 1.240.682	- - -
Công ty OneID	Công ty con	Nhận đặt cọc chuyển nhượng cổ phần Thu hộ phải trả Thu hộ đã trả	1.500.000 - 301.075	- - 301.075

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

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

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

► Giao dịch với các công ty con (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: triệu VND	
			Năm nay	Năm trước
Công ty Thời Đại	Công ty con	Cho vay	-	904.000
Công ty Thiên Niên Kỳ	Công ty con	Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý	-	343.031
		Lãi cho vay	-	172.948
Công ty Tân Liên Phát	Công ty này đã sáp nhập vào Công ty Vinhomes vào ngày 31 tháng 1 năm 2018	Lãi cho vay	-	34.227
		Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý	-	483.262
		Cổ tức	-	1.842.187
Công ty Hoàng Gia	Công ty con	Nhận chuyển nhượng cổ phần	-	1.174.222

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

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

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

► **Giao dịch với Quỹ Thiện Tâm (tổ chức cùng chủ sở hữu với Công ty)**

Nội dung giao dịch	Đơn vị tính: triệu VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí từ thiện phát sinh	700.000	-
Chuyển tiền chi trả hộ cho Quỹ Thiện Tâm	-	1.494.612
Thu hồi các khoản chi trả hộ từ Quỹ Thiện Tâm	1.134.000	360.612

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

Trong năm, Công ty đã thực hiện các giao dịch cho vay và đi vay với các bên liên quan với lãi suất là 9%/năm. Các khoản cho vay và vay này không có tài sản đảm bảo và được thanh toán bằng tiền hoặc cần trừ công nợ.

Trong năm, Công ty đã cung cấp dịch vụ quản lý cho các công ty con và ghi nhận doanh thu quản lý khi phân bổ các chi phí hoạt động phát sinh trên cơ sở quy mô và kết quả hoạt động của các công ty con. Ngoài ra, Công ty cũng phát sinh một số giao dịch thu hộ/chi hộ cho các công ty con.

Trong năm và từ các năm trước, Công ty đã ký kết các thỏa thuận/hợp đồng hợp tác đầu tư để phát triển các trung tâm thương mại, khách sạn, khu nghỉ dưỡng, sân golf và một số dự án bất động sản với các công ty con. Theo đó, Công ty có quyền nhận hoặc nghĩa vụ phân chia lợi nhuận từ việc kinh doanh các tài sản này theo từng thỏa thuận hợp tác. Ngoài ra, Công ty cũng có nghĩa vụ chuyển nhượng một số bất động sản đầu tư mà công ty con có quyền vận hành theo hình thức phù hợp khi đủ điều kiện chuyển giao.

Trong năm, Công ty đã trích lập dự phòng phải thu khó đòi cho các khoản phải thu từ một công ty con với giá trị 1.827 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 0). Việc đánh giá này được thực hiện theo định kỳ thông qua việc xem xét khả năng tài chính và thị trường hoạt động của các bên liên quan.

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

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

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

▶ Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6.1)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Vinpearl	Công ty con	Phải thu từ mục đích hợp tác đầu tư	275.382	198.172
Công ty Vinhomes	Công ty con	Phải thu từ cung cấp dịch vụ quản lý	301.230	195.740
Công ty Đầu tư Việt Nam	Công ty con	Phải thu từ cung cấp dịch vụ quản lý	320.293	34.734
Các công ty khác	Công ty con	Phải thu từ cung cấp dịch vụ quản lý	167.329	167.329
		Phải thu khác	194.607	161.973
			1.258.841	757.948

▶ Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Nam Hà Nội	Công ty con	Lãi vay phải thu	246.119	38
Công ty Vinpro	Công ty con	Lãi vay phải thu	216.530	45.583
Công ty Vinsmart	Công ty con	Lãi vay phải thu	153.423	-
Công ty Vinhomes	Công ty con	Lãi vay phải thu	-	186.517
Công ty Vincommerce	Công ty con đến ngày 30 tháng 12 năm 2019	Phải thu khác	28.381	36.364
Công ty Vinmec	Công ty con	Phải thu khác	-	293.608
Quý Thiện Tâm	Tổ chức cùng chủ sở hữu	Lãi vay phải thu	-	55.840
Công ty con khác	Công ty con	Phải thu khác	-	403.685
		Chi hộ phải thu	-	88.215
		Phải thu khác	428.939	1.134.000
			1.073.392	2.722.990

▶ Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 18)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Vinhomes	Công ty con	Phải trả từ cung cấp hàng hóa, dịch vụ	153.576	110.679
Các công ty khác	Công ty con	Phải trả từ cung cấp hàng hóa, dịch vụ	52.453	43.656
			206.029	154.335

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

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

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

► Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 21)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Vincom Retail	Công ty con	Lãi vay phải trả	4.221	88.571
Các công ty khác	Công ty con	Lãi vay phải trả	27.112	58.966
			31.333	147.537

Đơn vị tính: triệu VND

► Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 22)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Vinhomes	Công ty con	Lợi nhuận phải trả cho mục đích hợp tác đầu tư	1.006.857	1.294.821
		Đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng cổ phần	203.200	2.402.529
		Đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư	3.400.230	10.945.230
		Đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng dự án	1.000.000	2.307.888
		Phải trả khác	100.972	11.743
Công ty Vinpearl	Công ty con	Đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư	6.545.175	4.044.452
		Phải trả khác	44.347	18.997
Công ty Thái Sơn	Công ty con	Đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư	7.553.966	-
		Đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng cổ phần	4.733.620	-
Công ty Vincom Retail	Công ty con	Đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư	2.793.166	3.299.671
Công ty OneID	Công ty con	Thu hộ phải trả	-	301.075
		Đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng cổ phần	1.252.035	-
Công ty Vincom Retail Miền Nam	Công ty con	Đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư	1.013.050	805.372
Công ty Thành Phố Xanh	Công ty con	Đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư	737.500	-
Quý Thiện Tâm	Tổ chức cùng chủ sở hữu	Chi phí từ thiện	700.000	-
Công ty Vincom Retail Miền Bắc	Công ty con	Đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư	334.000	782.645
Công ty Vincommerce	Công ty con đến ngày 30 tháng 12 năm 2019	Đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng cổ phần	-	13.186.442
Các công ty khác	Công ty con	Phải trả khác	-	308.056
			621.390	310.807
			32.039.508	40.019.728

Đơn vị tính: triệu VND

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

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

31.3 Chi tiết các khoản cho các bên liên quan vay

▶ Phải thu về cho vay (Thuyết minh số 7)

Chi tiết các khoản cho vay không có tài sản đảm bảo tại ngày 31 tháng 12 năm 2019:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số cuối năm (Triệu VND)	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn
▶ Phải thu ngắn hạn về cho vay (Thuyết minh số 7)				
Công ty Nam Hà Nội	Công ty con	11.024.999	9,00%	Tháng 12 năm 2020
Công ty Vinpro	Công ty con	2.084.000	9,00%	Tháng 12 năm 2020
Công ty Vinfast	Công ty con	1.392.500	9,00%	Tháng 12 năm 2020
Công ty Vinsmart	Công ty con	1.383.318	9,00%	Tháng 12 năm 2020
Công ty Vinpearl	Công ty con	1.030.000	9,00%	Tháng 12 năm 2020
Công ty VinTech	Công ty con	578.300	9,00%	Tháng 11 năm 2020
Công ty Thời Đại	Công ty con	304.000	9,00%	Tháng 12 năm 2019
Các công ty khác	Công ty con			Tháng 9 và tháng 12 năm 2020
		347.500	9,00%	
		18.144.617		
▶ Phải thu dài hạn về cho vay (Thuyết minh số 7)				
Công ty Vinfast	Công ty con	7.827.000	9,00%	Từ tháng 3 đến tháng 6 năm 2021
		7.827.000		

Chi tiết các khoản cho vay không có tài sản đảm bảo tại ngày 31 tháng 12 năm 2018:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số đầu năm (Triệu VND)	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn
▶ Phải thu ngắn hạn về cho vay (Thuyết minh số 7)				
Công ty Vincommerce	Công ty con đến ngày 30 tháng 12 năm 2019	12.685.000	9,00%	Tháng 12 năm 2019
Công ty VinEco	Công ty con đến ngày 30 tháng 12 năm 2019	2.435.000	9,00%	Tháng 12 năm 2019
Công ty Vinmec	Công ty con	2.330.000	9,00%	Tháng 11 năm 2019
Công ty Vinpro	Công ty con	1.792.000	9,00%	Tháng 12 năm 2019
Công ty Sài Đồng	Công ty con	675.000	9,00%	Tháng 12 năm 2019
Công ty Thời Đại	Công ty con	304.000	9,00%	Tháng 8 năm 2019
Công ty Vinschool	Công ty con	219.000	9,00%	Tháng 12 năm 2019
Các công ty khác	Công ty con			Tháng 10 và tháng 12 năm 2019
		70.621	9,00%	
		20.510.621		

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

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

31.4 Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Năm nay	Năm trước
Lương và thưởng	46.723	55.253
TỔNG CỘNG	46.723	55.253

32. CHI TIẾT BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Năm nay	Năm trước
Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ:		
Cần trừ công nợ hoạt động tài chính với đầu tư	(1.378.000)	(1.352.000)
TỔNG CỘNG	(1.378.000)	(1.352.000)
Số tiền đi vay thực thu trong năm:		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	9.564.164	15.301.598
Tiền thu từ phát hành trái phiếu thường	980.000	5.344.400
TỔNG CỘNG	10.544.164	20.645.998
Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm:		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(2.194.506)	(16.240.434)
Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	(7.797.263)	(4.285.710)
TỔNG CỘNG	(9.991.769)	(20.526.144)

33. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Các cam kết liên quan đến hợp đồng thuê hoạt động mà Công ty là bên đi thuê

Công ty, là bên đi thuê, đã ký kết một số hợp đồng thuê hoạt động, chủ yếu là thuê đất, với số tiền thuê tối thiểu theo các thỏa thuận này như sau:

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	22.698	21.082
Trên 1 đến 5 năm	95.008	87.874
Trên 5 năm	1.238.603	880.237
TỔNG CỘNG	1.356.309	989.193

Theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh/ đầu tư ký giữa Công ty và các công ty con về việc khai thác cấu phần trung tâm thương mại, khách sạn, sân golf thuộc các dự án do Công ty làm chủ đầu tư, Công ty sẽ được nhận phần thu nhập của các công ty con được tính bằng một tỷ lệ trên doanh thu hoặc lợi nhuận trước thuế được quy định trong hợp đồng và có thể điều chỉnh theo thỏa thuận.

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

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

Các cam kết liên quan đến các hoạt động đầu tư xây dựng

Công ty đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc đầu tư xây dựng các dự án bất động sản của Công ty. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 ước tính là 375,5 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 367,7 tỷ VND).

Công ty cũng có các cam kết xây dựng Dự án Khu trung tâm hành chính mới thành phố Thanh Hóa và Dự án tuyến đường bộ trên cao dọc đường Vành đai 2 (đoạn từ cầu Vĩnh Tuy đến Ngã Tư Sở, Hà Nội) theo các hợp đồng xây dựng – chuyển giao (BT) được ký kết với các cơ quan Nhà nước.

Các cam kết liên quan đến các khoản đầu tư

STT	Bên nhận đầu tư	Vốn điều lệ của bên nhận đầu tư Triệu VND	Cam kết góp vốn của Công ty		Số vốn thực góp	Số vốn chưa góp
			Số tiền Triệu VND	%	Số tiền Triệu VND	Số tiền Triệu VND
1	Công ty Vinbus	1.000.000	1.000.000	100,00	500	999.500
2	Công ty KCN Vinhomes	70.000	49.000	70,00	16.500	32.500
TỔNG CỘNG		1.070.000	1.049.000		17.000	1.032.000

Các cam kết khác

Bảo lãnh nghĩa vụ thanh toán cho các khoản vay/trái phiếu/thư tín dụng của một số công ty con

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty bảo lãnh nghĩa vụ thanh toán cho một số thỏa thuận vay/trái phiếu/thư tín dụng của một số công ty con và một số đối tác. Tổng giá trị hạn mức của các nghĩa vụ thanh toán được bảo lãnh này tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 61.340 tỷ VND. Đồng thời, Công ty cũng sử dụng cổ phiếu của một số công ty con làm tài sản đảm bảo cho các thỏa thuận này.

Ngoài ra, Công ty đang sử dụng một số động sản, bất động sản nghỉ dưỡng và quyền tài sản gắn liền thuộc tổ hợp trung tâm thương mại và khách sạn tại Miền Trung và một dự án bất động sản tại Miền Bắc làm tài sản đảm bảo cho các khoản trái phiếu của Công ty và một số công ty con (Thuyết minh số 15).

Cam kết theo các thỏa thuận hỗ trợ lãi suất cho khách mua bất động sản của Công ty

Công ty đã ký kết một số thỏa thuận thỏa thuận ba (3) bên với các khách hàng mua bất động sản tại một số dự án bất động sản và một số ngân hàng cho các khách hàng mua bất động sản này vay để thanh toán tiền mua bất động sản tại các dự án này. Theo các thỏa thuận này, Công ty sẽ hỗ trợ chi trả một phần lãi suất theo các hợp đồng tín dụng giữa khách hàng và ngân hàng trong thời hạn quy định bởi thỏa thuận.

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

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

Các cam kết khác (tiếp theo)

Cam kết theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh/ đầu tư ký với Công ty Vinhomes và các công ty con khác

Như đã trình bày trong Thuyết minh số 31, Công ty đã tham gia các hợp đồng hợp tác kinh doanh/đầu tư một số dự án bất động sản với một công ty con và cam kết chia sẻ phần lớn lợi nhuận trước thuế và sau thuế từ việc bán các bất động sản trong các dự án cho công ty con này.

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

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

Vào tháng 1 năm 2020, Công ty đã hoàn tất việc phát hành thêm 13.855.034 cổ phiếu để thực hiện hoán đổi với toàn bộ cổ phiếu cho các cổ đông thiểu số của Công ty Sài Đồng, một công ty con, qua đó nâng tỷ lệ sở hữu của Công ty trong công ty con này lên 100%.

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

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

Trong tháng 2 năm 2020, Công ty đã hoàn tất việc góp vốn với giá trị là 600 tỷ VND vào Công ty Vinmec, một công ty con, qua đó nâng tỷ lệ sở hữu của Công ty trong công ty con này lên 99,36%.

Trong tháng 3 năm 2020, Công ty đã hoàn tất việc góp vốn với giá trị là 1.000 tỷ VND vào Công ty Vinbus theo cam kết góp vốn trong năm 2019, qua đó nâng tỷ lệ sở hữu của Công ty trong công ty con này lên 100%.

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

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

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



Nguyễn Hà Anh
Người lập



Nguyễn Thị Thu Hiền
Kế toán trưởng



Mai Lương Nội
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2020

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2019 (tiếp theo)

Tỷ lệ lợi ích trình bày trong Phụ lục 1 bao gồm tỷ lệ lợi ích do Công ty nắm giữ trực tiếp tại công ty con và gián tiếp qua các công ty con khác.

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty Cổ phần Vincom Retail	Công ty Vincom Retail	60,33	56,86	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside ⁽¹⁾	Cho thuê mặt bằng bán lẻ, đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
2	Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	Công ty Vincom Retail Miền Nam	100,00	56,86	Số 72 Lê Thánh Tôn và số 45A Lý Tự Trọng, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Cho thuê mặt bằng bán lẻ, đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
3	Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	Công ty Vincom Retail Miền Bắc	100,00	56,86	Số 72A Nguyễn Trãi, Phường Thượng Đình, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cho thuê mặt bằng bán lẻ, đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
4	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa	Công ty Suối Hoa	97,27	55,31	Km1 + 200, đường Trần Hưng Đạo, Phường Suối Hoa, Thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
5	Công ty TNHH MTV Thương mại Đầu tư và Phát triển Thời Đại	Công ty Thời Đại	100,00	100,00	Số 72 Lê Thánh Tôn và số 45A Lý Tự Trọng, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
6	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia	Công ty Hoàng Gia	97,85	78,41	Số 72A, đường Nguyễn Trãi, Phường Thượng Đình, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
7	Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty Vinhomes	73,66	73,66	Số 458, phố Minh Khai, Phường Vĩnh Tuy, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản Cho thuê văn phòng, căn hộ và cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản Xây dựng nhà và các công trình kỹ thuật dân dụng Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật
8	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	Công ty Sài Đồng	89,50	89,50	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside ⁽¹⁾	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2019 (tiếp theo)

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
9	Công ty Cổ phần Bất động sản Xavinco	Công ty Xavinco	96,44	96,22	Số 191 Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
10	Công ty TNHH Xalivico	Công ty Xalivico	74,00	71,20	Số 233, đường Nguyễn Trãi, Phường Thượng Đình, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
11	Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam	Công ty Triển lãm Việt Nam	83,32	83,32	Số 148, đường Giảng Võ, Phường Giảng Võ, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
12	Công ty TNHH Metropolis Hà Nội	Công ty Metropolis	100,00	73,66	Lô đất HH, đường Phạm Hùng, Phường Mễ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
13	Công ty Cổ phần Sách Việt Nam	Công ty Sách Việt Nam	65,33	65,33	Số 44 phố Tràng Tiền, Phường Tràng Tiền, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Xuất bản và kinh doanh sách
14	Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	Công ty Cần Giờ	99,89	73,79	Số 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
15	Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm	Công ty Công viên Trung tâm	100,00	89,50	Phòng 900, tầng 9, tòa nhà IPH, số 241 Xuân Thủy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
16	Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Sinh Thái	Công ty Sinh Thái	100,00	73,83	Số 191, phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
17	Công Ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Đô Thị Gia Lâm	Công ty Đô thị Gia Lâm	85,00	62,76	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside ⁽¹⁾	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
18	Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	Công ty Đầu tư Việt Nam	70,00	51,76	Số 191, phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
19	Công ty TNHH Bất động sản Tây Tăng Long	Công ty Tây Tăng Long	90,00	66,29	Số 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
20	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long	Công ty BĐS Thăng Long	73,00	70,37	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside ⁽¹⁾	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2019 (tiếp theo)

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
21	Công ty TNHH Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya Việt Nam	Công ty ĐTDH Berjaya	97,90	73,66	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đổng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
22	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Làng Vân	Công ty Làng Vân	100,00	74,28	Số 7, đường Trường Sa, Phường Hoà Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
23	Công ty TNHH Trung tâm Tài chính Việt Nam Berjaya	Công ty TTTC Berjaya	67,50	50,78	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đổng Khởi, số 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
24	Công ty TNHH Kinh doanh và Phát triển Đô thị Nam Hà Nội	Công ty Nam Hà Nội	100,00	100,00	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside ⁽¹⁾	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
25	Công Ty TNHH Thương mại Đầu tư và Phát triển Thiên Niên Kỳ	Công ty Thiên Niên Kỳ	100,00	73,66	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đổng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản và cho thuê văn phòng
26	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	Công ty Thái Sơn	100,00	75,23	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside ⁽¹⁾	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
27	Công ty Cổ phần Phát triển GS Củ Chi	Công ty GS Củ Chi	100,00	73,59	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đổng Khởi, số 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
28	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hà Thành	Công ty Hà Thành	100,00	56,86	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside ⁽¹⁾	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
29	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phúc An	Công ty Phúc An	95,00	95,00	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside ⁽¹⁾	Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày
30	Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Thương mại An Thịnh	Công ty An Thịnh	100,00	77,58	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đổng Khởi, số 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
31	Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh	Công ty Thành Phố Xanh	100,00	75,24	Số 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản



Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2019 (tiếp theo)

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
32	Công ty Cổ phần Delta	Công ty Delta	100,00	73,73	Số 110 Đường Công Bình, ấp 6, xã Xuân Thới Thượng, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
33	Công ty TNHH Đầu tư kinh doanh và Thương mại P&S	Công ty P&S	100,00	100,00	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside ⁽¹⁾	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
34	Công ty Cổ phần Vinpearl	Công ty Vinpearl	100,00	99,97	Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
35	Công ty Cổ phần Cảng Nha Trang	Công ty Cảng Nha Trang	91,94	91,90	Số 05 Trần Phú, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Bốc xếp hàng hóa, cho thuê kho bãi
36	Công ty TNHH Làng Hoa Thủy Khuê	Công ty Làng Hoa Thủy Khuê	69,99	69,96	Số 14 Thủy Khuê, Phường Thủy Khuê, Quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
37	Công ty Cổ phần VINDFS	Công ty VINDFS	80,00	79,97	Ô CC-1 (Phân khu KT-A), Khu đô thị Biền An Viên, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Bán lẻ hàng hóa khác mới trong các cửa hàng chuyên doanh
38	Công ty TNHH Vinpearl Travel	Công ty Vinpearl Travel	100,00	99,97	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside ⁽¹⁾	Đại lý du lịch
39	Công ty Cổ phần Hàng Không Vinpearl Air	Công ty Vinpearl Air	80,00	79,97	Tầng 2 khu Almaz Market, đường Hoa Lan, Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside ⁽¹⁾	Vận tải hành khách hàng không
40	Công ty TNHH Vinpearl Travel Ru	Công ty Vinpearl Travel Ru	100,00	80,00	Tòa nhà Ne 24, Timur Frunze St., Moscow, Liên bang Nga	Đại lý du lịch
41	Công ty TNHH kinh doanh và thương mại dịch vụ Vinpro (**)	Công ty Vinpro	100,00	100,00	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside ⁽¹⁾	Bán lẻ thiết bị nghe nhìn, máy tính, phần mềm và thiết bị viễn thông
42	Công ty Cổ phần One Mount Group	Công ty One Mount Group	51,22	51,22	Tầng B1, tòa nhà T26, Khu đô thị Times City, số 458 phố Minh Khai, Phường Vĩnh Tuy, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đại lý, môi giới, đấu giá hàng hóa
43	Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	Công ty Vinmec	100,00	100,00	Số 458, phố Minh Khai, Phường Vĩnh Tuy, Quận hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cung cấp các dịch vụ bệnh viện

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TAI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2019 (tiếp theo)

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
44	Công ty TNHH Một thành viên Vinschool	Công ty Vinschool	100,00	100,00	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside ⁽¹⁾	Cung cấp dịch vụ giáo dục
45	Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VinAcademy	Công ty VinAcademy	100,00	99,37	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside ⁽¹⁾	Cung cấp dịch vụ giáo dục
46	Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	Công ty Bảo vệ Vincom	100,00	100,00	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside ⁽¹⁾	Kinh doanh dịch vụ bảo vệ
47	Công ty TNHH Sản xuất và Kinh doanh Vinfast	Công ty Vinfast	51,15	51,15	Khu Kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, đảo Cát Hải, thị trấn Cát Hải, huyện Cát Hải, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam	Sản xuất xe có động cơ
48	Vinfast Germany GmbH	Công ty Vinfast Germany	100,00	51,15	106ResCowork04, Frankfurt, Alte Oper, Bockenheimer Landstraße 17/19, 60325 Frankfurt am Main, Đức	Mua bán, xuất nhập khẩu thiết bị, linh kiện vật tư, phụ tùng ô tô xe máy và các hàng hóa liên quan
49	Công ty Cổ phần Vinfast Leasing	Công ty Vinfast Leasing	99,00	50,64	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside ⁽¹⁾	Cho thuê xe có động cơ
50	Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và Dịch vụ Vinfast	Công ty Vinfast Trading	100,00	51,15	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside ⁽¹⁾	Bán lẻ ô tô con
51	Vinfast Engineering Australia Pty Ltd	Công ty Vinfast Australia	100,00	51,15	1 Liney Avenue, Clemton Park NSW 2206, Australia	Thiết kế ô tô, xe máy, hợp tác nghiên cứu công nghệ và nhập khẩu, phân phối hàng hóa
52	Công ty Cổ phần Vinfa	Công ty Vinfa	59,39	59,39	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside ⁽¹⁾	Sản xuất và bán buôn thực phẩm, dược phẩm
53	Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Công ty Vinsmart	62,03	62,03	Lô CN1-06B-1&2 Khu Công nghiệp Công nghệ cao 1, Khu Công nghệ cao Hòa Lạc, xã Hạ Bằng, huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Sản xuất thiết bị truyền thông
54	Mundo Reader S.L	Mundo Reader	51,00	40,80	Calle Sofia 10, 28232 Las Rozas de Madrid, Tây Ban Nha	Sản xuất thiết bị điện tử
55	Luarna Ediciones S.L.	Luarna Ediciones	100,00	40,80	Calle Sofia 10, 28232 Las Rozas de Madrid, Tây Ban Nha	Mua bán hàng hóa
56	Marcha Technology S.L.	Marcha Technology	60,00	24,48	Calle Sofia 10, 28232 Las Rozas de Madrid, Tây Ban Nha	Sản xuất máy in ấn 3D
57	lot & Mobility Y Commerce, S.L.	lot & Mobility Y Commerce	100,00	40,80	Calle Sofia 10, 28232 Las Rozas de Madrid, Tây Ban Nha	Mua bán hàng hóa

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TAI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2019 (tiếp theo)

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
58	Inteligencia Operacional Para La Ingeniería, S.L.	Inteligencia Operacional Para La Ingeniería	100,00	40,80	Calle Sofia 10, 28232 Las Rozas de Madrid, Tây Ban Nha	Công nghệ thông tin
59	Deep Technology & Engineering Services, S.L.	Deep Technology & Engineering Services	100,00	40,80	Calle Sofia 10, 28232 Las Rozas de Madrid, Tây Ban Nha	Thiết kế sản phẩm
60	Contact Services For Satisfaction, S.L.	Contact Services For Satisfaction	100,00	40,80	Calle Sofia 10, 28232 Las Rozas de Madrid, Tây Ban Nha	Dịch vụ chăm sóc khách hàng
61	Educación Y Robótica S.L.	Educación Y Robótica	100,00	40,80	Calle Sofia 10, 28232 Las Rozas de Madrid, Tây Ban Nha	Phát triển các sản phẩm giáo dục
62	3D Printing & Printers	3D Printing & Printers	100,00	40,80	Calle Sofia 10, 28232 Las Rozas de Madrid, Tây Ban Nha	Phát triển các sản phẩm 3D
63	BQ-Mundo Rader, Unipessoal Lda	Bq-Mundo Rader, Unipessoal Lda	100,00	40,80	Avenida D. João II, Número 46, 4 A, Lisboa, freguesia de Parque das Nações, concelho de Lisboa, Bồ Đào Nha	Mua bán hàng hóa
64	Mundo Reader France S.A.R.L.	Mundo Reader France	100,00	40,80	5, Rue Lesseps, 75020 Paris, Pháp	Mua bán hàng hóa
65	Mundo Reader GmbH	Mundo Reader GmbH	100,00	40,80	Hanauer Landstrabe 126-128 60314 Frankfurt am Main, Đức	Mua bán hàng hóa
66	Mundo Reader S.R.L.	Mundo Reader S.R.L.	100,00	40,80	Via Monti n 8 Milano, Ý	Mua bán hàng hóa
67	Smart European Devices Limited	Smart European Devices	100,00	40,80	16/F RYDAKAN CAPITAL TOWER, Hoi Bun Road, Kwun Tong, Hồng Kông	Mua bán hàng hóa
68	Xibantronics Trading Company Ltd.	Xibantronics Trading	100,00	40,80	E Maoye ShiDai Building, No.2 HaiDe Road, WenXin Road, NanShan, Shenzhen, Trung Quốc	Mua bán hàng hóa
69	Electronic 2 Trade	Electronic 2 Trade	100,00	40,80	16/F Rykadan Capital Tower, 135 Hoi Bun Road, Kwun Tong, Hồng Kông	Mua bán hàng hóa
70	Fundación Para La Educación Y El Desarrollo Tecnológico	Fundación Para La Educación Y El Desarrollo Tecnológico	100,00	40,80	Calle Sofia 10, 28232 Las Rozas de Madrid, Tây Ban Nha	Quỹ phát triển
71	Vingroup Global Pte. Ltd.	Công ty Vingroup Global	100,00	62,03	120 Lower Delta Road, #02-00, Cendex Centre, Singapore	Nhập khẩu phân phối hàng hóa

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2019 (tiếp theo)

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
72	Công ty TNHH Vingroup Ru	Công ty Vingroup Ru	100,00	80,00	2nd floor, Room 4, Building 7, 1-ST Kazachiy Lane, City of Moscow, Liên bang Nga	Bán buôn đồ điện gia dụng
73	Công ty Cổ phần Phát Triển Công nghệ VinTech	Công ty VinTech	80,00	80,00	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside (1)	Nghiên cứu và phát triển thực nghiệm khoa học tự nhiên và kỹ thuật
74	Công ty TNHH Vingroup USA	Công ty Vingroup USA	100,00	80,00	850 New Burton Road, Suite 201, Dover, Delaware 19904, County of Kent, Mỹ	Nghiên cứu công nghệ
75	Công ty TNHH Vingroup Nhật Bản [tên trước đây là Công ty TNHH VinTech Nhật Bản]	Công ty Vingroup Nhật Bản	100,00	80,00	Arte Otemachi, 8F, 1-5-16, Uchikanda, Chiyoda-ku, Tokyo, Nhật Bản	Nghiên cứu công nghệ
76	Công ty Cổ phần Giải pháp và Dịch vụ Công nghệ Vantix	Công ty Vantix	100,00	84,00	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside (1)	Hoạt động dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy vi tính
77	Công ty Cổ phần OneID [tên trước đây là Công ty Cổ phần VinID]	Công ty OneID	99,95	51,22	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside (1)	Hoạt động trung gian tiền tệ khác
78	Công ty Cổ phần VinID Pay	Công ty VinID Pay	100,00	60,97	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside (1)	Hoạt động trung gian tiền tệ khác
79	Công ty CP Phát triển Thương mại Dịch vụ Adayroi	Công ty Adayroi	99,95	51,22	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside (1)	Bán lẻ qua điện thoại và internet
80	Công ty TNHH Việt Nam Grand Prix	Công ty Grand Prix	100,00	100,00	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside (1)	Tổ chức, xúc tiến các sự kiện, triển lãm, hội nghị, hội thảo
81	Công ty TNHH Dịch vụ Vận tải Sinh thái Vinbus	Công ty Vinbus	100,00	100,00	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside (1)	Dịch vụ vận tải hành khách
82	Công ty TNHH Dịch vụ An ninh mạng VINCSS	Công ty VinCSS	100,00	80,00	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside (1)	Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ
83	Công ty Cổ phần VinWonder [tên trước đây là Công ty TNHH Giải pháp và Dịch vụ Công nghệ VinConnect]	Công ty VinWonder	100,00	100,00	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside (1)	Hoạt động dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy vi tính

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠNG NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2019 (tiếp theo)

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
84	Công ty TNHH Sản xuất và Kinh doanh Phần mềm HMS	Công ty HMS	100,00	80,00	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside ⁽¹⁾	Sản xuất phần mềm
85	Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công nghiệp Vinhomes [tên trước đây là Công ty Cổ phần Vingroup Ventures]	Công ty KCN Vinhomes	90,00	90,00	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside ⁽¹⁾	Hoạt động tư vấn, đầu tư
86	Công ty TNHH Triển khai Hệ thống Phần mềm Vinsoftware	Công ty Vinsoftware	100,00	80,00	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside ⁽¹⁾	Xuất bản phần mềm
87	Công ty TNHH Vintech Ventures	Công ty Vintech Ventures	100,00	80,00	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside ⁽¹⁾	Hoạt động tư vấn, đầu tư
88	Công ty TNHH Tư vấn Giải pháp Tự động hóa Quản trị Vinbrain	Công ty Vinbrain	100,00	80,00	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside ⁽¹⁾	Hoạt động dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy vi tính
89	Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản MV Việt Nam	Công ty Bất động sản MV	99,82	89,84	Tầng 4, Trung tâm thương mại Vincom Megamall Thảo Điền, 161 Xa lộ Hà Nội, Phường Thảo Điền, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
90	Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Phú Gia (**)	Công ty Phú Gia	98,00	72,36	Số 63 phố Hàng Gà, Phường Hàng Bò, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
91	Công ty Vingroup Hàn Quốc (**)	Công ty Vingroup Hàn Quốc	100,00	80,00	Sindang-dong, E&C Inobiz Tower, 209-ho 559 Dalseo-Daero, Sindang-dong, Dalseo-gu, Daegu, Hàn Quốc	Nghiên cứu công nghệ

(1) Tên địa chỉ đầy đủ: 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

(*) Tỷ lệ biểu quyết đồng thời là tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong các công ty con này.

(**) Công ty con này đang trong quá trình làm thủ tục giải thể.



