

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

Báo cáo tài chính hợp nhất

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 hợp nhất	6 - 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	10 - 11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	12 - 13
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	14 - 86
Phụ lục 1 – Danh sách công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	87 - 94

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 hợp nhất 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 hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

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

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tập đoàn có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn 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 hợp nhất của Tập đoàn, 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 Tập đoàn 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 hợp nhất kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

Thay mặt Ban Giám đốc: 



Mai Hương Nội
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2020

301106
CÔNG
TY
NST &
VIỆT
CHI N
HÀ
AN KIẾ

Số tham chiếu: 60729565/21109763-HN

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 hợp nhất kèm theo của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP (“Công ty”) và các công ty con (sau đây được gọi chung là “Tập đoàn”), được lập ngày 30 tháng 3 năm 2020 và được trình bày từ trang 6 đến trang 94, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất của Tập đoàn 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất của Tập đoàn 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 Tập đoàn liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tập đoàn. 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 hợp nhất.

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

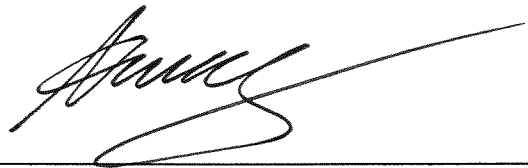
Opinion

In our opinion, the consolidated financial statements give a true and fair view, in all material respects, of the consolidated financial position of the Group as at 31 December 2019, and of the consolidated results of its operations and its consolidated cash flows for the year then ended in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting System and the statutory requirements relevant to the preparation and presentation of the consolidated financial statements.

Ernst & Young Vietnam Limited




Tran Phu Son
Deputy General Director
Audit Practising Registration
Certificate No. 0637-2018-004-1



Chu Anh Dung
Auditor
Audit Practising Registration
Certificate No. 3814-2016-004-1

Hanoi, Vietnam

30 March 2020

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

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		197.392.876	135.401.658
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	18.446.968	13.557.055
111	1. Tiền		7.639.369	8.566.276
112	2. Các khoản tương đương tiền		10.807.599	4.990.779
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		11.172.867	1.951.598
121	1. Chứng khoán kinh doanh	6.1	9.539.371	-
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.2	1.633.496	1.951.598
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		63.871.798	50.075.353
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	16.640.800	7.492.516
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	16.519.157	16.677.008
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8.1	21.022.039	5.077.857
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	10.062.709	20.993.915
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(372.907)	(165.943)
140	IV. Hàng tồn kho	11	83.808.756	55.228.146
141	1. Hàng tồn kho		85.969.752	55.739.534
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(2.160.996)	(511.388)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		20.092.487	14.589.506
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	3.254.545	2.484.729
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		3.905.190	2.402.675
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	22	68.800	312.854
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	13	12.863.952	9.389.248

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

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		206.347.877	152.725.517
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		1.464.432	360.542
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	8.2	1.207.650	55.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	256.782	305.542
220	II. Tài sản cố định		108.268.894	49.456.326
221	1. Tài sản cố định hữu hình	14	88.298.602	48.549.323
222	Nguyên giá		100.039.030	57.637.791
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(11.740.428)	(9.088.468)
227	2. Tài sản cố định vô hình	15	19.970.292	907.003
228	Nguyên giá		21.348.251	1.566.339
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.377.959)	(659.336)
230	III. Bất động sản đầu tư	16	33.872.258	26.743.666
231	1. Nguyên giá		39.078.518	30.173.967
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(5.206.260)	(3.430.301)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		48.057.748	58.529.123
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	18	48.057.748	58.529.123
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		3.950.881	6.068.157
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	19.1	2.147.468	2.546.386
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	19.2	1.707.083	1.594.869
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	19.2	(188.865)	(72.778)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.3	285.195	1.999.680
260	VI. Tài sản dài hạn khác		10.733.664	11.567.703
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	6.681.695	5.570.350
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	36.3	645.493	614.227
268	3. Tài sản dài hạn khác	13	1.032.337	1.231.431
269	4. Lợi thế thương mại	20	2.374.139	4.151.695
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		403.740.753	288.127.175

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

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		283.152.164	188.960.461
310	I. Nợ ngắn hạn		181.293.250	109.245.613
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	21.1	17.563.738	14.773.384
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	21.2	51.470.178	25.203.958
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	22	5.991.675	15.520.707
314	4. Phải trả người lao động		1.141.362	1.014.578
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	23	16.493.327	16.017.109
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	24	2.524.522	2.473.599
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	25	52.864.324	14.900.338
320	8. Vay và nợ ngắn hạn	26	32.995.790	19.115.963
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	28	248.334	225.977
330	II. Nợ dài hạn		101.858.914	79.714.848
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	23	487.397	123.714
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	24	4.999.981	5.718.562
337	3. Phải trả dài hạn khác	25	1.029.794	947.426
338	4. Vay và nợ dài hạn	26	84.430.440	61.770.712
339	5. Trái phiếu hoán đổi	27	10.259.215	10.205.665
341	6. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	36.3	470.023	824.660
342	7. Dự phòng phải trả dài hạn	28	182.064	124.109

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

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		120.588.589	99.166.714
410	I. Vốn chủ sở hữu	29	120.588.589	99.166.714
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		33.996.368	11.442.901
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		7.235.206	7.235.206
415	4. Cổ phiếu quỹ		(2.284.059)	(2.974.924)
417	5. Chênh lệch tỷ giá hối đoái		(11.784)	-
420	6. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		52.845	42.845
421	7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		3.119.758	5.143.008
421a	-Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		5.135.161	38.952
421b	- (Lỗ)/Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		(2.015.403)	5.104.056
429	8. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		44.171.115	45.521.466
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		403.740.753	288.127.175

Văn Thị Hải Hà
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 HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	30.1	130.161.398	121.971.751
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	30.1	(125.384)	(77.350)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	30.1	130.036.014	121.894.401
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	31	(92.484.797)	(92.943.726)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		37.551.217	28.950.675
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	30.3	14.000.889	7.478.550
22	7. Chi phí tài chính	32	(8.181.371)	(4.908.950)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(7.147.357)	(3.939.282)
24	8. Phần lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	19.1	(688.443)	(424.919)
25	9. Chi phí bán hàng	33	(14.248.448)	(10.112.289)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	33	(12.677.438)	(7.367.839)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		15.756.406	13.615.228
31	12. Thu nhập khác	34	832.187	778.971
32	13. Chi phí khác	34	(951.169)	(493.550)
40	14. (Lỗ)/lợi nhuận khác	34	(118.982)	285.421
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		15.637.424	13.900.649
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	36	(8.286.824)	(7.273.130)
52	17. Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN hoãn lại	36	366.013	(389.626)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		7.716.613	6.237.893
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	29.1	7.545.915	3.823.739
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	29.1	170.698	2.414.154

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	38	2.433	1.286
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	38	2.383	1.273



Văn Thị Hải Hà
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 LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		15.637.424	13.900.649
	<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 lợi thế thương mại)		8.337.680	5.155.271
03	Các khoản dự phòng		2.629.024	241.330
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá		6.516	192.368
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(12.853.241)	(6.703.086)
06	Chi phí lãi vay (bao gồm chi phí phát hành phân bổ trong năm)	32	7.525.182	4.283.365
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		21.282.585	17.069.897
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(12.230.443)	1.520.338
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(16.411.200)	4.848.007
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		39.864.097	(24.972.741)
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(1.909.881)	1.038.687
13	Giảm chứng khoán kinh doanh		535.050	12.864
14	Tiền lãi vay đã trả		(7.221.315)	(3.740.381)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	22	(7.941.805)	(5.760.402)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		15.967.088	(9.983.731)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(55.175.557)	(44.772.133)
22	Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		422.482	1.305.734
23	Tiền chi cho vay và mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(16.422.931)	(21.453.789)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		38.074.294	20.729.470
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(61.532.925)	(46.807.073)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý nắm giữ)		34.006.507	27.524.119
27	Thu lãi tiền cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		762.065	1.160.050
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(59.866.065)	(62.313.622)

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

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		24.156.142	24.903.259
32	Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu đã phát hành		(10.703.530)	-
33	Tiền thu từ đi vay		63.707.975	91.020.447
34	Tiền trả nợ gốc vay		(26.182.542)	(36.981.047)
36	Cổ tức đã trả cho cổ đông không kiểm soát		(2.188.673)	(1.222.822)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		48.789.372	77.719.837
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		4.890.395	5.422.484
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		13.557.055	8.141.750
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(482)	(7.179)
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	18.446.968	13.557.055

Văn Thị Hải Hà
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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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 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.

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") sở hữu:

- ▶ 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 Tập đoàn trong các công ty con này được trình bày tại Phụ lục 1.
- ▶ Các khoản đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 19.1.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng*

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

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

Đơn vị tiền tệ trong kế toán của Tập đoàn là đồng Việt Nam ("VND"). Cho mục đích trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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").

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

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

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Tập đoàn thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Tập đoàn thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

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

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất (tiếp theo)

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

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

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

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

Trường hợp trước đây Tập đoàn đã thoái một phần vốn tại công ty con và đã ghi nhận kết quả từ việc thoái phần vốn đó trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của bảng cân đối kế toán hợp nhất, nay thoái thêm một phần vốn đầu tư tại công ty con dẫn đến mất quyền kiểm soát, theo đó Tập đoàn kết chuyển phần lãi/lỗ đã ghi nhận trước đây trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối sang Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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 Tập đoàn sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 đang chuyển, 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 mua hoặc được xây dựng để bán hoặc để cho thuê dài hạn đáp ứng được điều kiện ghi nhận doanh thu một lần trong quá trình hoạt động bình thường của Tập đoàn, 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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.3 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Hàng tồn kho bất động sản (tiếp theo)

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

Hàng tồn kho sản xuất

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

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

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

Nguyên vật liệu, công cụ, dụng cụ và hàng hóa - chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.

Thành phẩm và bán thành phẩm - giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường theo phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng tồn kho khác

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

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

Đối với hàng tồn kho thuộc bộ phận kinh doanh dịch vụ khách sạn du lịch và các dịch vụ liên quan, Tập đoàn áp dụng phương pháp kiểm kê định kỳ để hạch toán hàng tồn kho. Đối với hàng tồn kho khác, Tập đoàn áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

Giá trị của hàng tồn kho thuộc bộ phận bệnh viện được xác định theo phương pháp thực tế đích danh, giá trị của hàng tồn kho khác được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hoá tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Tập đoàn 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 hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.4 Các khoản phải thu

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

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

3.5 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 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 được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

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

3.6 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 Tập đoàn là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Tập đoàn 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 hợp nhất. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.7 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 hợp nhất khi phát sinh.

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

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất có thời hạn hoặc lâu dài được ghi nhận là tài sản cố định vô hình căn cứ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp bởi các cơ quan có thẩm quyền.

Tiền thuê đất trả trước cho các hợp đồng thuê đất có hiệu lực trước năm 2003 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình theo quy định của Thông tư 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định (“Thông tư 45”).

Chi phí nghiên cứu và triển khai

Toàn bộ chi phí nghiên cứu được ghi nhận vào chi phí phát sinh trong năm. Chi phí triển khai cho từng dự án chỉ được ghi nhận là tài sản cố định vô hình nếu Tập đoàn đồng thời thỏa mãn được các điều kiện sau:

- ▶ Tính khả thi về mặt kỹ thuật đảm bảo cho việc hoàn thành và đưa tài sản cố định vô hình vào sử dụng hoặc để bán;
- ▶ Tập đoàn dự định hoàn thành tài sản vô hình để sử dụng hoặc để bán;
- ▶ Tập đoàn có khả năng sử dụng hoặc bán tài sản cố định vô hình đó;
- ▶ Tài sản vô hình đó phải tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai;
- ▶ Tập đoàn có đầy đủ các nguồn lực để hoàn tất các giai đoạn triển khai, bán hoặc sử dụng tài sản cố định vô hình đó; và
- ▶ Có khả năng xác định một cách chắc chắn toàn bộ chi phí trong giai đoạn triển khai để tạo ra tài sản cố định vô hình đó.

Chi phí triển khai đã được vốn hóa được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi hao mòn lũy kế. Hao mòn chi phí triển khai được bắt đầu khi quá trình phát triển đã được hoàn thành và tài sản cố định vô hình đã sẵn sàng để sử dụng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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	5 - 50 năm
Máy móc và thiết bị	3 - 25 năm
Phương tiện vận tải	3 - 25 năm
Thiết bị văn phòng	2 - 10 năm
Phần mềm máy tính	3 - 10 năm
Quyền sử dụng đất có thời hạn	36 - 48 năm
Bản quyền	3 - 28 năm
Các tài sản khác	3 - 20 năm

Thời gian khấu hao của quyền sử dụng đất có thời hạn được căn cứ vào thời hạn của quyền sử dụng đất được quy định bởi cơ quan có thẩm quyền.

Tập đoàn không trích khấu hao đối với tài sản vô hình là quyền sử dụng đất lâu dài.

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 Tập đoàn có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

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

Quyền sử dụng đất và nhà cửa, vật kiến trúc	5 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 25 năm

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 Tập đoàn.

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 hợp nhất 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, chi phí trước hoạt động, công cụ dụng cụ xuất dùng và các chi phí trả trước khác mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian trên một năm.

Tiền thuê đất trả trước 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, 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 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

Trong trường hợp trước ngày kiểm soát, khoản đầu tư là công ty liên kết hoặc khoản đầu tư tài chính dài hạn của công ty mẹ và giao dịch mua công ty con được đánh giá là giao dịch hợp nhất kinh doanh, khi lập báo cáo tài chính hợp nhất, bên mua đánh giá lại khoản đầu tư trước đây theo giá trị hợp lý tại ngày đạt được quyền kiểm soát và ghi nhận phần chênh lệch giữa giá trị hợp lý và giá trị ghi sổ của khoản đầu tư vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.12 *Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại* (tiếp theo)

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

Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

Trong trường hợp Tập đoàn mua các công ty con sở hữu dự án bất động sản, tại thời điểm mua, Tập đoàn sẽ xác định việc mua công ty con có phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh hay không. Giao dịch này được coi là giao dịch hợp nhất kinh doanh nếu công ty con có các hoạt động sản xuất kinh doanh gắn liền với bất động sản được mua.

Nếu việc mua lại công ty con không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh, giao dịch đó được hạch toán như là một giao dịch mua một nhóm các tài sản và nợ phải trả. Giá phí mua được phân bổ vào các tài sản và nợ phải trả dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản và nợ phải trả, và không có lợi thế thương mại hay thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận. Phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát cũng được ghi nhận cho giá trị của các tài sản, nợ phải trả được mua. Các tài sản, nợ phải trả được mua được trình bày trong cùng nhóm với các tài sản, nợ phải trả tương tự của Tập đoàn.

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

Thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty con nhưng không mất quyền kiểm soát

Khi Tập đoàn mua thêm lợi ích trong công ty con, chênh lệch giữa giá mua và giá trị ghi sổ của phần lợi ích mua thêm được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

Khi Tập đoàn chuyển nhượng một phần lợi ích trong công ty con mà không mất quyền kiểm soát, phần chênh lệch giữa giá chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của phần lợi ích đã chuyển nhượng được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung

Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung là một nghiệp vụ hợp nhất kinh doanh trong đó tất cả các công ty được đồng kiểm soát bởi cùng một đối tượng hoặc các đối tượng trước và sau khi hợp nhất kinh doanh, và sự kiểm soát này là không nhất thời. Một công ty có thể chịu sự kiểm soát bởi một cá nhân hoặc nhóm cá nhân theo một thỏa thuận hợp đồng.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 đầu tư

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Tập đoàn. Thông thường, Tập đoàn được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu ít nhất 20% quyền biểu quyết ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Tập đoàn không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được/lợi nhuận được chia từ công ty liên kết được căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Tập đoàn. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tập đoàn trong trường hợp cần thiết.

Tập đoàn dừng áp dụng phương pháp vốn chủ sở hữu kể từ thời điểm khoản đầu tư không còn là công ty liên kết. Nếu khoản đầu tư còn lại trong công ty liên kết trở thành khoản đầu tư tài chính dài hạn, khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý và được coi là giá trị gốc tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Phần lãi/(lỗ) từ việc thanh lý khoản đầu tư trong công ty liên kết được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Đầu tư vào công ty liên doanh

Khoản đầu tư của Tập đoàn vào công ty liên doanh được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp này, khoản đầu tư của Tập đoàn vào công ty liên doanh được trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần của công ty liên doanh sau khi liên doanh. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên doanh sau khi liên doanh.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên doanh được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi liên doanh của các quỹ của công ty liên doanh được ghi nhận vào quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi liên doanh được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên doanh. Lợi nhuận được chia từ công ty liên doanh được căn trừ vào giá trị khoản đầu tư vào công ty liên doanh.

Báo cáo tài chính của công ty liên doanh được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Tập đoàn. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tập đoàn trong trường hợp cần thiết.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 đầu tư (tiếp theo)

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.14 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.15 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

Tập đoàn 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 Tập đoàn có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

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

Tập đoàn 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. Tập đoàn 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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Tập đoàn áp dụng hướng dẫn tại Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 sửa đổi bổ sung một số điều Thông tư số 200/2014/TT-BTC để hạch toán các nghiệp vụ bằng ngoại tệ.

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ trong kế toán của Tập đoàn (VND) được hạch toán theo tỷ giá xấp xỉ với tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch ("tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình"). Tỷ giá xấp xỉ này có chênh lệch không vượt quá +/-1% so với tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình. Tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình được xác định hàng ngày trên cơ sở trung bình cộng giữa tỷ giá mua và tỷ giá bán chuyển khoản hàng ngày của ngân hàng thương mại.

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 3.25).

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá chuyển khoản của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch. Tỷ giá chuyển khoản này là tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại.

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

3.17 Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Tập đoàn mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Tập đoàn không ghi nhận các khoản lãi/(lỗ) khi mua, bán, tái phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình. Khi tái phát hành cổ phiếu quỹ, Tập đoàn ghi nhận phần chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá thực tế mua lại cổ phiếu vào thặng dư vốn cổ phần.

3.18 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho 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, các công ty con và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Tập đoàn trích lập các quỹ dự phòng từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Tập đoàn theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông thường niên.

3.19 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 hợp nhất. Các khoản hỗ trợ theo chương trình bán hàng mang tính chất giảm trừ vào doanh thu được ghi giảm vào chỉ tiêu "Người mua trả tiền trước" đối với nhà ở trong tương lai chưa đủ điều kiện ghi nhận là doanh thu trong năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 Ghi nhận doanh thu

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

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

Doanh thu cho thuê bất động sản

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

Doanh thu bán hàng

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

Liên quan đến hoạt động khách sạn, khu vui chơi giải trí, giáo dục, bệnh viện, quản lý bất động sản và các dịch vụ có liên quan khác, doanh thu 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 chuyển nhượng vốn

Thu nhập từ hoạt động 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

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

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

3.21 Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, 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 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, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, 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 năm khi các chi phí này đã phát sinh.

3.22 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho 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 hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.22 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Tập đoàn 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 kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán 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 hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.22 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải nộp khi Tập đoàn 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
- ▶ Tập đoàn dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.23 Trái phiếu hoán đổi

Trái phiếu hoán đổi, mà có thể được hoán đổi thành một số lượng cổ phiếu phổ thông cố định, được phân chia thành nợ phải trả tài chính (cho phần thỏa thuận mang tính bắt buộc phải chi trả bằng tiền hoặc tài sản tài chính khác) và vốn chủ sở hữu (phần quyền hoán đổi thành cổ phiếu trong một thời gian nhất định) trừ trường hợp không có yếu tố công cụ vốn trong trái phiếu theo điều khoản hợp đồng (toàn bộ khoản trái phiếu được ghi nhận là nợ phải trả).

3.24 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 hợp nhất 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.

3.25 Hợp đồng hoán đổi lãi suất và tỷ giá

Tập đoàn 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. Tập đoàn 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.

3.26 Lãi trên cổ phiếu

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.27 Thông tin theo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Tập đoàn tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận được chia theo hoạt động kinh doanh) hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi một bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác. Ban Giám đốc xác định báo cáo bộ phận của Tập đoàn theo hoạt động kinh doanh dựa trên loại hình sản phẩm và dịch vụ cung cấp. Ban Giám đốc cũng xác định hoạt động chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Tập đoàn là trong lãnh thổ Việt Nam, theo đó, Tập đoàn không trình bày thông tin bộ phận theo khu vực địa lý.

3.28 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 mật thiết trong gia đình mật thiết của các cá nhân được coi là liên quan.

4. CÁC GIAO DỊCH MUA VÀ CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

Trong năm, Tập đoàn đã thực hiện các giao dịch trọng yếu để chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng cổ phần và phần vốn góp như sau:

4.1 Giao dịch mua nhóm tài sản

Trong năm, Tập đoàn đã mua một số công ty con mới và các giao dịch này được đánh giá là giao dịch mua nhóm tài sản, trong đó có các giao dịch trọng yếu sau:

Mua Công ty Cổ phần Hàng không Vinpearl Air ("Công ty Vinpearl Air")

Vào ngày 5 tháng 6 năm 2019, Tập đoàn đã nhận chuyển nhượng 104.000.000 cổ phần, tương ứng với 80% tỷ lệ sở hữu trong Công ty Vinpearl Air từ một đối tác doanh nghiệp và hai đối tác cá nhân với tổng giá phí là 1.040 tỷ VND. Theo đó, Công ty Vinpearl Air trở thành công ty con của Tập đoàn. Tại ngày mua, Công ty Vinpearl Air sở hữu một dự án vận tải hàng không tiềm năng. Sau đó, vào ngày 14 tháng 1 năm 2020, Tập đoàn đã ra thông cáo về việc ngừng dự án vận tải hàng không nêu trên.

Mua Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh ("Công ty Thành Phố Xanh")

Vào ngày 1 tháng 7 năm 2019, Tập đoàn đã nhận chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần trong Công ty Thành Phố Xanh từ các đối tác cá nhân với tổng giá phí là 17.194 tỷ VND. Theo đó, Công ty Thành Phố Xanh trở thành công ty con của Tập đoàn. Tại ngày mua, Công ty Thành Phố Xanh sở hữu một dự án bất động sản tiềm năng.

Mua Công ty Cổ phần Delta ("Công ty Delta")

Vào ngày 8 tháng 7 năm 2019, Tập đoàn đã nhận chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần trong Công ty Delta từ các đối tác cá nhân với tổng giá phí là 4.920 tỷ VND. Theo đó, Công ty Delta trở thành công ty con của Tập đoàn. Tại ngày mua, Công ty Delta sở hữu một dự án bất động sản tiềm năng.

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

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

4.2 *Giao dịch hợp nhất kinh doanh*

Mua Công ty Mundo Reader, S.L. ("Công ty Mundo Reader")

Vào ngày 28 tháng 2 năm 2019, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 604.027 cổ phiếu của Công ty Mundo Reader với giá phí là 475 tỷ VND, tương đương với 34,22% tỷ lệ sở hữu của công ty này. Sau đó, Tập đoàn góp thêm vốn là 479 tỷ VND vào Công ty Mundo Reader. Theo đó, Công ty Mundo Reader và các công ty con của công ty này trở thành các công ty con của Tập đoàn với tỷ lệ sở hữu là 51%. Hoạt động chính của Công ty Mundo Reader là nghiên cứu, sản xuất và kinh doanh các sản phẩm công nghệ (bao gồm điện thoại thông minh).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Tập đoàn đang trong quá trình xác định giá trị hợp lý tại ngày mua của tài sản, nợ phải trả hoặc nợ tiềm tàng có thể xác định được của Công ty Mundo Reader. Giá trị hợp lý được xác định tạm thời của các tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của công ty này tại ngày mua được trình bày như sau:

Đơn vị tính: triệu VND

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

Tài sản	
Tiền và các khoản tương đương tiền	159.405
Phải thu khách hàng ngắn hạn	425.414
Trả trước cho người bán ngắn hạn	315.390
Hàng tồn kho	739.737
Tài sản cố định hữu hình	114.198
Tài sản cố định vô hình	154.190
Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	173.356
Tài sản khác	85.813
	2.167.503
Nợ phải trả	
Phải trả người bán ngắn hạn	437.027
Vay ngắn hạn	634.991
Các khoản phải trả khác	259.251
	1.331.269
Tổng tài sản thuần	836.234
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	(304.174)
Lợi thế thương mại từ hợp nhất kinh doanh	422.324
Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh	954.384
Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con	
Tiền thu về từ công ty con	159.405
Tiền chi để mua công ty con tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2019	(954.384)
Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào nghiệp vụ mua	(794.979)

Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh là 954,4 tỷ VND được thanh toán bằng tiền. Doanh thu và lỗ trước thuế của Công ty Mundo Reader từ ngày 1 tháng 1 năm 2019 đến ngày mua lần lượt là 698 tỷ VND và 55 tỷ VND. Lỗ trước thuế kể từ ngày mua đến ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Công ty Mundo Reader là 820 tỷ VND.

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

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

4.2 *Giao dịch hợp nhất kinh doanh* (tiếp theo)

Mua Công ty TNHH Linh kiện ô tô Aapico Vinfast ("Công ty Aapico Vinfast")

Vào ngày 17 tháng 9 năm 2019, Tập đoàn đã mua thêm 51% phần vốn góp trong Công ty Aapico Vinfast từ một đối tác doanh nghiệp với tổng giá phí là 288 tỷ VND. Theo đó, Công ty Aapico Vinfast trở thành công ty con của Tập đoàn. Hoạt động chính của Công ty Aapico Vinfast là sản xuất thân xe ô tô và xe có động cơ khác.

Giá trị hợp lý được xác định của các tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Công ty Aapico Vinfast tại ngày mua được trình bày như sau:

Đơn vị tính: triệu VND

Giá trị hợp lý được xác định tại ngày mua

Tài sản	
Tiền và các khoản tương đương tiền	4.746
Phải thu khách hàng ngắn hạn	5.450
Hàng tồn kho	78.428
Chi phí trả trước ngắn hạn	152
Thuế GTGT được khấu trừ	24.926
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	726.868
Chi phí trả trước dài hạn	10.085
Tài sản khác	121
	850.776
Nợ phải trả	
Phải trả người bán ngắn hạn	391.478
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	336
	391.814
Tổng tài sản thuần	458.962
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	26.840
Lợi thế thương mại từ hợp nhất kinh doanh	28.103
	513.905
Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con	
Tiền thu về từ công ty con	4.746
Tiền chi để mua công ty con tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2019	(288.155)
	(283.409)

Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh là 514 tỷ VND bao gồm 288 tỷ VND đã được thanh toán bằng tiền và 226 tỷ VND là phần giá trị hợp lý của khoản đầu tư của Tập đoàn vào 49% phần vốn góp của Công ty Aapico Vinfast trước đây. Lỗ trước thuế của Công ty Aapico Vinfast từ ngày 1 tháng 1 năm 2019 đến ngày mua và từ ngày mua đến thời điểm sáp nhập vào Công ty Vinfast là không đáng kể.

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

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

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

Chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Prime Land (“Công ty Prime Land”)

Vào ngày 28 tháng 3 năm 2019, Tập đoàn đã chuyển nhượng 60.000.000 cổ phần, tương ứng với 100% tỷ lệ sở hữu trong Công ty Prime Land cho một đối tác doanh nghiệp và các cá nhân với tổng giá chuyển nhượng là 2.610 tỷ VND. Khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này là 1.612 tỷ VND đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh và Phát triển Đô thị Ngôi Sao Phương Nam (“Công ty Ngôi sao Phương Nam”)

Vào ngày 29 tháng 3 năm 2019, Tập đoàn đã chuyển nhượng 60.000.000 cổ phần, tương ứng với 100% tỷ lệ sở hữu trong Công ty Ngôi Sao Phương Nam cho một đối tác doanh nghiệp và các cá nhân với tổng giá chuyển nhượng là 1.920 tỷ VND. Khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này là 1.124 tỷ VND đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại và Dịch vụ VCM (“Công ty VCM”)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, Tập đoàn đã chuyển nhượng 413.885.893 cổ phần, tương ứng với 64,3% tỷ lệ sở hữu trong Công ty VCM cho một đối tác doanh nghiệp để nhận về quyền chọn nhận một số cổ phần của một công ty được thành lập trong tương lai (Thuyết minh số 6.1). Khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này là 8.502 tỷ VND đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Tại ngày chuyển nhượng, Công ty VCM đang kiểm soát trực tiếp và gián tiếp các công ty con, bao gồm:

- ▶ Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce (“Công ty Vincommerce”);
- ▶ Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất Phát triển Nông nghiệp VinEco;
- ▶ Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất Phát triển Nông nghiệp VinEco-Tam Đảo; và
- ▶ Công ty TNHH Nông nghiệp Đồng Nai – VinEco.

Theo đó từ ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty VCM và các công ty con nêu trên không còn là công ty con của Tập đoàn.

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

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

4.4 Hoàn thành kế toán tạm thời đối với các giao dịch hợp nhất kinh doanh đã thực hiện

Mua Công ty TNHH General Motors Việt Nam ("Công ty General Motors Việt Nam")

Vào ngày 4 tháng 12 năm 2018, Tập đoàn đã mua 100% phần vốn góp của Công ty General Motors Việt Nam từ một đối tác doanh nghiệp với tổng giá phí là 919,4 tỷ VND và đã áp dụng kế toán tạm thời để ghi nhận giao dịch hợp nhất kinh doanh đối với công ty con này trên báo cáo tài chính hợp nhất cho năm 2018.

Trong năm 2019, Tập đoàn đã hoàn thành kế toán tạm thời đối với giao dịch mua Công ty General Motors Việt Nam với những thay đổi so với giá trị hợp lý được xác định tạm thời trước đây, được điều chỉnh hồi tố như sau:

Đơn vị tính: triệu VND

	Giá trị hợp lý được xác định tạm thời tại ngày mua	Điều chỉnh giá trị hợp lý	Giá trị hợp lý sau điều chỉnh
Tài sản			
Tiền và các khoản tương đương tiền	332.621	-	332.621
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	101.494	(101.494)	-
Phải thu ngắn hạn khác	25.725	(24.367)	1.358
Hàng tồn kho	625.864	250.040	875.904
Tài sản cố định hữu hình	69.382	-	69.382
Tài sản cố định vô hình	-	87.131	87.131
	1.155.086	211.310	1.366.396
Nợ phải trả			
Phải trả người bán	30.915	-	30.915
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	103.433	43.906	147.339
Chi phí phải trả ngắn hạn	112.170	(4.399)	107.771
Dự phòng phải trả dài hạn	70.161	-	70.161
Dự phòng phải trả ngắn hạn	21.543	-	21.543
Các khoản phải trả khác	32.893	(10.635)	22.258
	783.971	182.438	966.409
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	78.696	(105.988)	(27.292)
Lợi thế thương mại từ hợp nhất kinh doanh	56.764	(56.764)	-
Lãi từ giao dịch mua rẻ	-	(19.686)	(19.686)

Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh là 919,4 tỷ VND được thanh toán bằng tiền. Lợi nhuận trước thuế của Công ty General Motors Việt Nam từ ngày 1 tháng 1 năm 2018 đến ngày mua là 157 tỷ VND. Lợi nhuận trước thuế của Công ty General Motors Việt Nam kể từ ngày mua đến ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 51,4 tỷ VND.

Trong năm 2019, Công ty General Motors Việt Nam được sáp nhập vào Công ty Vinfast, một công ty con khác của Tập đoàn.

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	22.546	364.083
Tiền gửi ngân hàng	7.602.372	8.157.247
Tiền đang chuyển	14.451	44.946
Các khoản tương đương tiền	10.807.599	4.990.779
TỔNG CỘNG	18.446.968	13.557.055

Các khoản tương đương tiền vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND có kỳ hạn từ 1 tháng đến 3 tháng với lãi suất từ 3,9%/năm đến 5,5%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2018: từ 4,3%/năm đến 5,5%/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 hoạt động sản xuất kinh doanh và hoạt động khác của Tập đoàn với tổng số tiền là 268,6 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 1.388,8 tỷ VND).

Số dư tiền gửi ngân hàng và các khoản tương đương tiền vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 bao gồm các khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao của các dự án bất động sản của Tập đoàn. Các khoản kinh phí bảo trì này sẽ được chuyển về cho Ban Quản trị tòa nhà.

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

6.1 Chứng khoán kinh doanh

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>					
	<i>Số cuối năm</i>			<i>Số đầu năm</i>		
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị hợp lý</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị hợp lý</i>	<i>Dự phòng</i>
Quyền chọn nhận cổ phần (i)	9.539.371	9.539.371	-	-	-	-
TỔNG CỘNG	9.539.371	9.539.371	-	-	-	-

(i) Trong năm 2019, Tập đoàn đã chuyển nhượng 64,3% tỷ lệ sở hữu một công ty con trong Tập đoàn cho một đối tác doanh nghiệp để nhận về quyền chọn nhận một số cổ phần của một công ty được thành lập trong tương lai (Thuyết minh số 4.3). Sau đó, Tập đoàn đã hoàn tất chuyển nhượng một phần quyền chọn này cho một đối tác doanh nghiệp khác.

6.2 Đầu tư ngắn hạn nắm giữ đến ngày đáo hạn

Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 chủ yếu bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng bằng VND có kỳ hạn từ trên 3 tháng đến 1 năm với lãi suất từ 5,0%/năm đến 7,5%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: các khoản tiền gửi ngân hàng bằng VND có kỳ hạn từ 6 tháng đến 1 năm với lãi suất từ 5,2%/năm đến 7,1%/năm).

Một phần số dư tiền gửi nêu trên tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là các khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao của các dự án bất động sản của Tập đoàn. Các khoản kinh phí bảo trì này sẽ được chuyển về cho Ban Quản trị tòa nhà.

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

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

6.3 Đầu tư dài hạn nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	515	1.830.000
Trái phiếu dài hạn (i)	284.680	169.680
TỔNG CỘNG	285.195	1.999.680

(i) Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 gồm các khoản trái phiếu bằng VND có kỳ hạn 6 năm đến 10 năm và hưởng lãi suất tham chiếu cộng (+) 0,8%/năm đến 1,3%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: các khoản trái phiếu bằng VND có kỳ hạn 10 năm và hưởng lãi suất tham chiếu cộng (+) 0,8%/năm đến 1,2%/năm).

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

7.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	8.208.786	5.701.975
Phải thu từ cung cấp dịch vụ xây dựng và các dịch vụ liên quan	5.139.171	449.849
Phải thu từ bán hàng sản xuất	1.953.993	31.198
Phải thu từ cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	351.263	268.595
Phải thu từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan	292.872	267.757
Phải thu khác	694.715	773.142
TỔNG CỘNG	16.640.800	7.492.516

Trong đó:

Phải thu ngắn hạn từ bên liên quan (Thuyết minh số 37)	4.789.528	256.303
Phải thu ngắn hạn khách hàng khác	11.851.272	7.236.213
Dự phòng phải thu khó đòi	(25.406)	(23.327)

7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

Số dư trả trước cho người bán ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 và ngày 31 tháng 12 năm 2018 chủ yếu bao gồm các khoản trả trước cho các nhà cung cấp và nhà thầu để phát triển các dự án của Tập đoàn và để mua hàng hóa, dịch vụ khác.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Tập đoàn đã trích lập dự phòng là 34,8 tỷ VND cho các khoản trả trước không có khả năng thu hồi (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 24,7 tỷ VND).

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

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU VỀ CHO VAY

8.1 Phải thu về cho vay ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Các khoản cho vay các đối tác cá nhân (i)	12.001.530	-
Các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp (ii)	8.999.185	5.054.600
Các khoản cho vay đối tác doanh nghiệp dài hạn đến hạn thu hồi	<u>21.324</u>	<u>23.257</u>
TỔNG CỘNG	<u>21.022.039</u>	<u>5.077.857</u>
Dự phòng phải thu về cho vay ngắn hạn khó đòi	(70.638)	(70.638)

- (i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 bao gồm các khoản cho các đối tác vay đáo hạn trong năm 2020, hưởng lãi suất 10%/năm đến 10,15%/năm, và được đảm bảo bằng cổ phiếu của một công ty niêm yết và một số công ty không niêm yết;
- (ii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 chủ yếu bao gồm các khoản cho một số đối tác vay với tổng số tiền là 8.620 tỷ VND, đáo hạn trong năm 2020, hưởng lãi suất 9%/năm, trong đó:
- ▶ Các khoản cho vay với số tiền là 3.430 tỷ VND không có tài sản đảm bảo;
 - ▶ Các khoản cho vay với số tiền là 2.720 tỷ VND được đảm bảo bằng phần vốn góp của đối tác đi vay và cổ phiếu của một công ty niêm yết; và
 - ▶ Các khoản cho vay với số tiền là 2.470 tỷ VND được đảm bảo bằng cổ phiếu của một số công ty không niêm yết.

8.2 Phải thu về cho vay dài hạn

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp (i)	<u>1.207.650</u>	<u>55.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>1.207.650</u>	<u>55.000</u>

- (i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 chủ yếu bao gồm một khoản cho vay chuyển đổi được cung cấp bởi một công ty con trong Tập đoàn cho một đối tác doanh nghiệp với số tiền là 840 tỷ VND, có thời hạn 3 năm, không hưởng lãi suất và không có tài sản đảm bảo. Theo đó, Công ty con có khả năng chuyển đổi khoản cho vay thành cổ phiếu của bên nhận vay.

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

9. PHẢI THU KHÁC

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn:		
Phải thu tiền bán hàng do bên thứ ba thu hộ	3.552.949	406.983
Lãi phải thu từ các khoản tiền gửi ngân hàng, đặt cọc và phải thu từ cho vay	3.316.254	1.699.918
Đặt cọc, ký quỹ cho mục đích phát triển dự án	770.327	360.178
Phải thu hợp đồng xây dựng chuyển giao	582.831	966.530
Phải thu từ việc chi hộ	354.373	361.357
Đặt cọc cho hợp đồng hợp tác đầu tư	125.000	593.000
Đặt cọc thực hiện hợp đồng hợp tác kinh doanh (i)	-	13.950.000
Ký quỹ đảm bảo nghĩa vụ thanh toán	-	120.190
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 37)	-	1.383.112
Phải thu khác	1.360.975	1.152.647
TỔNG CỘNG	10.062.709	20.993.915
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	(241.998)	(47.849)
Dài hạn:		
Ký quỹ đảm bảo nghĩa vụ thanh toán	120.256	-
Đặt cọc thực hiện hợp đồng hợp tác kinh doanh	73.367	73.367
Đặt cọc thuê gian hàng dài hạn	13.642	212.873
Phải thu khác	49.517	19.302
TỔNG CỘNG	256.782	305.542

- (i) Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 là khoản đặt cọc cho một đối tác doanh nghiệp với mục đích hợp tác phát triển một dự án bất động sản theo hợp đồng hợp tác kinh doanh và phát triển dự án. Trong tháng 7 năm 2019, Tập đoàn đã nhận chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần của đối tác doanh nghiệp này (Thuyết minh số 4.1) và thu lại toàn bộ gốc và lãi liên quan đến hợp đồng này.

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

10. NỢ XẤU

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>			
	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm (Trình bày lại)</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 quá hạn thanh toán	313.002	10.733	159.679	64.374
Các khoản cho vay quá hạn thanh toán	70.638	-	70.638	-
TỔNG CỘNG	383.640	10.733	230.317	64.374

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

<i>Đối tượng nợ</i>	<i>Đơn vị tính: triệu VND</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>
<i>Đối tác doanh nghiệp số 1</i>	138.657	-	-	-
<i>Đối tác doanh nghiệp số 2</i>	82.705	-	82.705	-

11. HÀNG TỒN KHO

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>			
	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm (Trình bày lại)</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Bất động sản để bán đã hoàn thành	958.748	(9.356)	1.681.671	(9.269)
Bất động sản để bán đang xây dựng	70.581.103	(22.647)	48.126.882	(201.474)
Hàng hóa siêu thị, cửa hàng tiện dụng và hàng hóa, thành phẩm khác	679.970	-	3.576.493	(52.566)
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang hàng tồn kho hoạt động sản xuất	1.182.274	(271.287)	14.280	(5.605)
Thành phẩm hàng tồn kho hoạt động sản xuất	5.532.541	(587.327)	959.970	(109.410)
Nguyên vật liệu	5.810.242	(1.091.703)	673.262	(121.046)
Hàng mua đang đi đường	772.066	(176.719)	528.666	-
Hàng tồn kho khác	452.808	(1.957)	178.310	(12.018)
TỔNG CỘNG	85.969.752	(2.160.996)	55.739.534	(511.388)

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

11. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

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 Tập đoàn được trình bày trong Thuyết minh số 26.

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Số đầu năm	511.388	344.400
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	2.198.940	489.208
Trừ: Sử dụng và hoàn nhập dự phòng trong năm	(511.216)	(322.220)
Trừ: Bán công ty con	(38.116)	-
Số cuối năm	<u>2.160.996</u>	<u>511.388</u>

12. 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	1.935.989	1.372.076
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	392.347	268.431
Chi phí phát triển sản phẩm	321.881	56.966
Chi phí công cụ, dụng cụ	210.519	219.922
Trả trước lợi nhuận cam kết theo chương trình quản lý biệt thự và căn hộ khách sạn	10.694	267.618
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	383.115	299.716
TỔNG CỘNG	<u>3.254.545</u>	<u>2.484.729</u>
Dài hạn:		
Chi phí thuê đất trả trước	3.954.036	1.888.740
Chi phí công cụ, dụng cụ	1.121.198	1.729.119
Trả trước lợi nhuận cam kết theo chương trình quản lý biệt thự và căn hộ khách sạn	550.845	665.519
Chi phí trước hoạt động	496.972	514.618
Chi phí trả trước dài hạn khác	558.644	772.354
TỔNG CỘNG	<u>6.681.695</u>	<u>5.570.350</u>

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

13. TÀI SẢN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)	11.763.952	9.081.321
Tài sản ngắn hạn khác (ii)	1.100.000	307.927
TỔNG CỘNG	12.863.952	9.389.248
Dài hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (iii)	1.032.337	1.231.431
TỔNG CỘNG	1.032.337	1.231.431

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

- ▶ Các khoản đặt cọc 3.500 tỷ VND cho các đối tác để mua thêm cổ phần trong một công ty con hiện hữu. Các khoản đặt cọc này không có lãi suất và được đảm bảo bằng cổ phần của một công ty chưa niêm yết;
- ▶ Các khoản đặt cọc 3.400 tỷ VND cho các đối tác để mua cổ phần trong một công ty đang sở hữu một dự án bất động sản tiềm năng. Các khoản đặt cọc này không có lãi suất và được đảm bảo bằng cổ phần của một số công ty chưa niêm yết; và
- ▶ Khoản đặt cọc 2.750 tỷ VND cho một đối tác để mua cổ phần trong một công ty sở hữu dự án tiềm năng. Khoản đặt cọc này không có lãi suất và được đảm bảo bởi một số cổ phiếu của công ty không niêm yết.

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

(iii) Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 là khoản đặt cọc cho một đối tác doanh nghiệp và được hưởng lãi suất bằng lãi suất huy động tiết kiệm bằng VND kỳ hạn 12 tháng trả sau của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam và được điều chỉnh ba tháng một lần. Tiền đặt cọc và lãi cọc sẽ được chuyển thành khoản thanh toán tương ứng với 10% giá trị nghiệm thu theo các hợp đồng mua bán hàng hóa giữa Tập đoàn và đối tác doanh nghiệp này. Khoản đặt cọc này không có tài sản đảm bảo.

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

14. TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Số đầu năm	36.105.006	17.923.830	1.392.529	1.189.343	1.027.083	57.637.791
Mua trong năm	540.241	776.772	462.186	376.436	227.179	2.382.814
Xây dựng cơ bản hoàn thành (Thuyết minh số 18)	15.552.763	35.753.724	134.907	-	137.023	51.578.417
Tặng do mua công ty con	30.105	124.046	4.188	87.060	133.691	379.090
Phân loại lại từ bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 16)	723.819	115.897	-	-	657	840.373
Phân loại lại	(1.566.024)	1.712.955	42.678	(407.005)	217.396	-
Thanh lý, nhượng bán	(190.601)	(82.349)	(35.855)	(28.157)	(13.772)	(350.734)
Phân loại lại sang bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 16)	(4.878.145)	(946.587)	-	-	(27.679)	(5.852.411)
Giảm do bán công ty con	(3.082.255)	(2.457.462)	(67.904)	(208.085)	(604.660)	(6.420.366)
Thay đổi khác	(77.346)	(82.810)	(8.877)	24.632	(11.543)	(155.944)
Số cuối năm	43.157.563	52.838.016	1.923.852	1.034.224	1.085.375	100.039.030
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	50.802	231.897	44.331	91.111	6.084	424.225
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	3.748.630	4.182.958	387.994	383.531	385.355	9.088.468
Khấu hao trong năm	1.649.738	2.919.998	180.057	150.257	163.230	5.063.280
Tặng do mua công ty con	4.753	105.262	2.024	60.933	2.029	175.001
Phân loại lại từ bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 16)	80.973	79.396	-	-	64	160.433
Phân loại lại	(795.971)	809.753	3.113	(41.048)	24.153	-
Thanh lý, nhượng bán	(64.163)	(31.935)	(22.686)	(14.589)	(4.875)	(138.248)
Phân loại lại sang bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 16)	(467.477)	(279.284)	-	-	(2.118)	(748.879)
Giảm do bán công ty con	(483.321)	(940.789)	(25.785)	(136.216)	(191.035)	(1.777.146)
Thay đổi khác	(20.172)	(52.536)	(10.400)	13.849	(13.222)	(82.481)
Số cuối năm	3.652.990	6.792.823	514.317	416.717	363.581	11.740.428
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	32.356.376	13.740.872	1.004.535	805.812	641.728	48.549.323
Số cuối năm	39.504.573	46.045.193	1.409.535	617.507	721.794	88.298.602

Việc sử dụng tài sản cố định hữu hình là tài sản thế chấp cho các khoản vay và các khoản trái phiếu của Tập đoàn được trình bày chi tiết tại Thuyết minh số 26.

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

15. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất (Trình bày lại)	Phần mềm máy tính	Bản quyền	Tài sản khác	Đơn vị tính: triệu VND Tổng cộng (Trình bày lại)
Nguyên giá:					
Số đầu năm (Trình bày lại)	319.759	863.273	-	383.307	1.566.339
Mua trong năm	-	568.738	56.510	16.775	642.023
Xây dựng cơ bản hoàn thành (Thuyết minh số 18)	-	1.064.621	18.344.236	6.513	19.415.370
Giảm do bán công ty con	-	(316.889)	-	(55.362)	(372.251)
Thay đổi khác	(26.826)	(20.617)	-	144.213	96.770
Số cuối năm	292.933	2.159.126	18.400.746	495.446	21.348.251
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	-	74.649	-	220.001	294.650
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Số đầu năm	46.960	299.846	-	312.530	659.336
Hao mòn trong năm	16.987	224.172	633.323	19.058	893.540
Giảm do bán công ty con	-	(150.156)	-	(24.286)	(174.442)
Thay đổi khác	(14.776)	(6.790)	-	21.091	(475)
Số cuối năm	49.171	367.072	633.323	328.393	1.377.959
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm (Trình bày lại)	272.799	563.427	-	70.777	907.003
Số cuối năm	243.762	1.792.054	17.767.423	167.053	19.970.292

Việc sử dụng tài sản cố định vô hình là tài sản thế chấp cho các khoản vay và các khoản trái phiếu của Tập đoàn được trình bày chi tiết tại Thuyết minh số 26.

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09-DN/HIN

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

16. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất và nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Đơn vị tính: triệu VND Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu năm	25.689.519	4.484.448	30.173.967
Mua trong năm	144.338	4.356	148.694
Xây dựng cơ bản hoàn thành (Thuyết minh số 18)	3.304.908	603.433	3.908.341
Phân loại từ tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh số 14)	4.905.824	946.587	5.852.411
Thanh lý, nhượng bán	(434.188)	(5.991)	(440.179)
Phân loại sang tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh số 14)	(724.476)	(115.897)	(840.373)
Thay đổi khác	(186.077)	461.734	275.657
Số cuối năm	32.699.848	6.378.670	39.078.518

Giá trị khấu hao lũy kế:

Số đầu năm	2.255.353	1.174.948	3.430.301
Khấu hao trong năm	803.096	366.664	1.169.760
Phân loại từ tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh số 14)	469.595	279.284	748.879
Thanh lý, nhượng bán	(5.880)	(3.564)	(9.444)
Phân loại sang tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh số 14)	(81.037)	(79.396)	(160.433)
Thay đổi khác	(42.157)	69.354	27.197
Số cuối năm	3.398.970	1.807.290	5.206.260
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	23.434.166	3.309.500	26.743.666
Số cuối năm	29.300.878	4.571.380	33.872.258

Việc sử dụng bất động sản đầu tư là tài sản thế chấp cho các khoản vay và các khoản trái phiếu của Tập đoàn được trình bày chi tiết tại Thuyết minh số 26.

Bất động sản đầu tư của Tập đoàn chủ yếu bao gồm các trung tâm thương mại, văn phòng và nhà xưởng do Tập đoàn sở hữu và vận hành hoạt động cho thuê mặt bằng và cung cấp các dịch vụ liên quan. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Tập đoàn 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 30.2.

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

17. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 2.083 tỷ VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018: 1.584 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 và sản xuất của Tập đoàn.

Chi phí đi vay liên quan đến các khoản vay chung được vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa 8,45%/năm (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018: 8,7%/năm) trên chi phí lũy kế bình quân gia quyền của các dự án bất động sản và sản xuất của Tập đoàn. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm của Tập đoàn.

18. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	58.529.123	37.492.138
Tăng do mua công ty con	23.034.155	8.638.301
Tăng trong năm	60.466.494	49.469.805
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh số 14)	(51.578.417)	(19.580.139)
Chuyển sang tài sản cố định vô hình (Thuyết minh số 15)	(19.415.370)	-
Chuyển sang bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 16)	(3.908.341)	(6.483.883)
Chuyển sang hàng tồn kho	(17.608.708)	(9.729.966)
Giảm do bán công ty con	(1.461.188)	(1.277.133)
Số cuối năm	48.057.748	58.529.123

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

Dự án	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Vinfast	5.965.855	26.684.996
Dự án Vinhomes Long Beach Cần Giờ	12.456.304	12.406.031

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất, chi phí xây dựng, quyền phát triển dự án, 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, các chi phí liên quan đến hoạt động phát triển và đầu tư cho hoạt động sản xuất và các chi phí liên quan khác.

Việc sử dụng tài sản dở dang dài hạn là tài sản thế chấp cho các khoản vay và các khoản trái phiếu của Tập đoàn được trình bày chi tiết tại Thuyết minh số 26.

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

19. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

19.1 Đầu tư vào các công ty liên kết, liên doanh

Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%) (đồng thời là tỷ lệ sở hữu)		Hoạt động chính
	Số cuối năm	Số đầu năm	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc ("Công ty Du lịch Phú Quốc")	30,00	30,00	Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày
Công ty Cổ phần Thức ăn chăn nuôi Việt Thắng ("Công ty Việt Thắng")	40,00	40,00	Sản xuất thức ăn chăn nuôi
Công ty Cổ phần Giống vật nuôi Hà Nội ("Công ty Giống vật nuôi Hà Nội")	37,63	37,63	Chăn nuôi gia súc
Công ty TNHH Linh kiện nhựa ô tô Vinfast-An Phát ("Công ty Vinfast-An Phát")	50,00	50,00	Sản xuất linh kiện nhựa ô tô
Công ty Cổ phần In sách Việt Nam ("Công ty In sách Việt Nam")	27,76	35,00	In ấn
Công ty TNHH Sản xuất Pin Lithium Vinfast ("Công ty Pin Lithium Vinfast")	65,00	-	Sản xuất pin và ắc quy

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

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

19.1 Đầu tư vào các công ty liên kết, liên doanh (tiếp theo)

Chi tiết giá trị khoản đầu tư vào các công ty liên kết, liên doanh này như sau:

	Số đầu năm (*)	Đầu tư tăng thêm trong năm	Phân chia lãi/(lỗ) từ các công ty liên kết, liên doanh	Cổ tức được chia trong năm/khác	Chuyển sang công ty con/đầu tư dài hạn khác	Số cuối năm (*)	Đơn vị tính: triệu VND
Công ty Du lịch Phú Quốc	1.919.308	-	(758.983)	23.340	-	1.183.665	
Công ty Việt Thắng	543.184	-	83.731	-	-	626.915	
Công ty Pin Lithium Vinfast	-	188.906	(2.916)	-	-	185.990	
Công ty Vinfast-An Phát	30.000	74.000	(6.566)	-	-	97.434	
Công ty Giống vật nuôi Hà Nội	48.836	-	(1.559)	(153)	-	47.124	
Công ty In sách Việt Nam	5.058	1.050	666	(434)	-	6.340	
Công ty AAPICO Vinfast	-	228.291	(2.541)	-	(225.750)	-	
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phân phối được VINFA	-	5.820	(275)	-	(5.545)	-	
TỔNG CỘNG	2.546.386	498.067	(688.443)	22.753	(231.295)	2.147.468	

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

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

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

19.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm		Số đầu năm		Giá trị hợp lý (trệu VND)	Dự phòng (trệu VND)	Giá trị hợp lý (trệu VND)		
	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)					
Tập đoàn Dệt may Việt Nam	10,00	10,00	10,00	10,00	409.000	(143.395)	552.395	(22.395)	530.000
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đô thị Ngọc Viễn Đông	9,62	9,62	(*)	9,62	(*)	-	521.072	-	(*)
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Thương mại Phát Lộc (i)	51,00	-	(*)	51,00	(*)	-	342.076	-	(*)
Công ty Cổ phần Phát triển Đầu tư Kinh doanh Bất động sản SV	4,00	4,00	(*)	-	(*)	-	110.000	-	-
Công ty Cổ phần Phát triển Đầu tư Kinh doanh Bất động sản SV Tây Hà Nội	4,00	4,00	(*)	-	(*)	-	70.000	-	-
Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Bất động sản Vinestate	-	-	-	15,00	-	(45.470)	111.540	-	(*)
Các khoản đầu tư dài hạn khác	-	-	(*)	-	(*)	-	89.326	(50.383)	(*)
TỔNG CỘNG					1.707.083	(188.865)	1.594.869	(72.778)	

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Tập đoàn đang trong quá trình đánh giá giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.

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

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

20. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Đơn vị tính: triệu VND					
	Công ty Nam Hà Nội	Công ty Sài Đồng	Công ty Hoàng Gia	Công ty Cổ phần Nhất Nam	Các công ty con khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Số đầu năm (Trình bày lại)	1.629.906	2.251.824	1.024.509	901.050	2.812.853	8.620.142
Tăng do hợp nhất kinh doanh trong năm	-	-	-	-	586.198	586.198
Giảm do bán công ty con	-	-	-	(901.050)	(510.914)	(1.411.964)
Giảm khác	-	(101.336)	(22.177)	-	(123.221)	(246.734)
Số cuối năm	1.629.906	2.150.488	1.002.332	-	2.764.916	7.547.642
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Số đầu năm (Trình bày lại)	1.200.759	1.255.540	758.965	21.947	1.231.236	4.468.447
Phân bổ trong năm	110.004	221.328	88.070	90.006	653.080	1.162.488
Giảm do bán công ty con	-	-	-	(111.953)	(196.098)	(308.051)
Giảm khác	-	(63.221)	(18.696)	-	(67.464)	(149.381)
Số cuối năm	1.310.763	1.413.647	828.339	-	1.620.754	5.173.503
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm (Trình bày lại)	429.147	996.284	265.544	879.103	1.581.617	4.151.695
Số cuối năm	319.143	736.841	173.993	-	1.144.162	2.374.139

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

21. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

21.1 Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải trả cho người bán	17.563.738	14.773.384
- Một đối tác doanh nghiệp	235.089	1.587.096
- Phải trả các nhà cung cấp khác	17.328.649	13.186.288
TỔNG CỘNG	17.563.738	14.773.384
Trong đó:		
<i>Phải trả cho bên liên quan (Thuyết minh số 37)</i>	168	443.547
<i>Phải trả người bán ngắn hạn khác</i>	17.563.570	14.329.837

21.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Số dư người mua trả tiền trước ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 và ngày 31 tháng 12 năm 2018 chủ yếu bao gồm các khoản người mua trả trước theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản của Tập đoàn và người mua trả tiền trước cho các hoạt động kinh doanh khác.

Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 bao gồm khoản ứng trước từ ngân sách Nhà nước cho mục đích thực hiện hợp đồng xây dựng – chuyển giao.

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

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Số đầu năm</i>	<i>Số phải nộp trong năm</i>	<i>Số đã nộp/cán trừ trong năm</i>	<i>Số cuối năm</i>
	Phải nộp			
Thuế giá trị gia tăng	532.078	5.692.272	(5.665.029)	559.321
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 36)	2.827.841	8.048.600	(7.816.034)	3.060.407
Thuế thu nhập cá nhân	181.603	1.760.090	(1.703.396)	238.297
Tiền sử dụng đất, thuê đất và các nghĩa vụ theo hợp đồng xây dựng – chuyển giao	11.729.011	8.331.601	(18.398.390)	1.662.222
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước khác	250.174	5.370.068	(5.148.814)	471.428
TỔNG CỘNG	15.520.707	29.202.631	(38.731.663)	5.991.675
	<i>Số đầu năm</i>	<i>Số phải thu trong năm</i>	<i>Số đã thu/cán trừ trong năm</i>	<i>Số cuối năm</i>
Phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 36)	309.752	125.771	(369.659)	65.864
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước khác	3.102	199.780	(199.946)	2.936
TỔNG CỘNG	312.854	325.551	(569.605)	68.800

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

23. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn:		
Trích trước chi phí xây dựng bất động sản và các tài sản khác và trích trước chi phí phát triển các bất động sản đã được bàn giao	11.273.933	10.096.936
Chi phí bán hàng trích trước	1.830.302	2.531.932
Chi phí lãi vay trích trước	1.779.416	1.379.481
Lợi nhuận cam kết trích trước theo chương trình quản lý biệt thự và căn hộ khách sạn	318.337	262.109
Các khoản chi phí phải trả khác	1.291.339	1.746.651
TỔNG CỘNG	16.493.327	16.017.109
Dài hạn:		
Chi phí lãi vay trích trước	370.071	102.099
Các khoản chi phí phải trả khác	117.326	21.615
TỔNG CỘNG	487.397	123.714

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

24. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn:		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ giáo dục	1.110.313	840.825
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý cho thuê biệt thự và căn hộ khách sạn	780.044	651.932
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý căn hộ, biệt thự	439.862	499.785
Doanh thu chưa thực hiện từ chương trình khách hàng thân thiết Vingroup Card	13.453	254.156
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ khác	180.850	226.901
TỔNG CỘNG	<u>2.524.522</u>	<u>2.473.599</u>
Dài hạn:		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý cho thuê biệt thự và căn hộ khách sạn	2.768.347	3.242.269
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý căn hộ, biệt thự	1.286.692	1.642.103
Doanh thu chưa thực hiện từ phí thương hiệu	669.710	618.333
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ khác	275.232	215.857
TỔNG CỘNG	<u>4.999.981</u>	<u>5.718.562</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chưa thực hiện với các bên liên quan (Thuyết minh số 37)</i>	<i>769.867</i>	<i>774.490</i>
<i>Doanh thu chưa thực hiện với các bên khác</i>	<i>6.754.636</i>	<i>7.417.671</i>

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

25. PHẢI TRẢ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn:		
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc và hợp đồng khác liên quan đến các dự án bất động sản (i)	37.934.307	8.653.853
Đặt cọc cho hoạt động đầu tư (ii)	8.495.107	1.316.348
Quỹ bảo trì căn hộ (iii)	1.691.419	1.715.962
Đặt cọc từ khách hàng thuê mặt bằng kinh doanh, văn phòng phải trả trong vòng 12 tháng tiếp theo	605.510	493.794
Đặt cọc từ khách hàng mua ô tô, xe máy	190.190	178.909
Phải trả khác	3.947.791	2.541.472
TỔNG CỘNG	<u>52.864.324</u>	<u>14.900.338</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 37)</i>	<i>1.200.000</i>	<i>180.000</i>
<i>Phải trả ngắn hạn khác cho các bên khác</i>	<i>51.664.324</i>	<i>14.720.338</i>
Dài hạn:		
Đặt cọc từ khách hàng thuê mặt bằng kinh doanh, văn phòng	1.615.016	1.413.985
Đặt cọc từ khách hàng thuê mặt bằng kinh doanh, văn phòng phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo	(605.510)	(493.794)
Phải trả dài hạn khác	20.288	27.235
TỔNG CỘNG	<u>1.029.794</u>	<u>947.426</u>

- (i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 bao gồm các khoản tiền nhận theo các hợp đồng đặt cọc và các hợp đồng khác liên quan đến các dự án bất động sản và các khoản đặt cọc từ các đối tác doanh nghiệp cho mục đích chuyển nhượng một phần dự án của một số dự án bất động sản của Tập đoàn;
- (ii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 chủ yếu bao gồm khoản đặt cọc với số tiền 6.159 tỷ VND từ một đối tác doanh nghiệp để mua cổ phần trong một công ty con của Tập đoàn; và
- (iii) Kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao trong các dự án bất động sản và sẽ được chuyển về cho các Ban Quản trị Tòa nhà.

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

26. VAY VÀ NỢ

Thuyết minh	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)		Tăng	Giảm	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)	
Vay ngắn hạn:						
Vay ngắn hạn	26.1	9.299.560	13.792.353	(15.393.913)		7.698.000
Vay dài hạn đến hạn trả	26.2	1.307.492	4.215.719	(1.399.098)		4.124.113
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	26.3	8.508.911	21.264.766	(8.600.000)		21.173.677
TỔNG CỘNG		19.115.963	39.272.838	(25.393.011)		32.995.790
Vay dài hạn:						
Vay dài hạn	26.2	26.791.140	43.873.957	(8.904.348)		61.760.749
Trái phiếu dài hạn	26.3	34.979.572	8.863.796	(21.173.677)		22.669.691
TỔNG CỘNG		61.770.712	52.737.753	(30.078.025)		84.430.440

Đơn vị tính: triệu VND

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

26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

26.1 Vay ngắn hạn

Bên cho vay	Số cuối năm		Ngày đáo hạn	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
	Triệu VND				
Ngân hàng Maybank	249.427		Tháng 6 năm 2020	Từ 4,45%/năm đến 6,4%/năm	(i)
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	4.343.199		Từ tháng 5 năm 2020 đến tháng 10 năm 2020	Lãi suất từ 8,25% đến 10,35%/năm và lãi suất thả nổi theo thỏa thuận	(ii)
Ngân hàng TMCP Quân Đội	178.181		Tháng 4 năm 2020	Lãi suất tiết kiệm dân cư 12 tháng của Ngân hàng TMCP Quân đội cộng (+) biên độ 0,7%/năm	(i)
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	16.633		Tháng 5 năm 2020	9,3%/năm	(iii)
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	476.032		Từ tháng 3 năm 2020 đến tháng 5 năm 2020	6,5%/năm	(iv)
Một số đối tác doanh nghiệp	1.960.000		Từ tháng 9 năm 2020 đến tháng 10 năm 2020	9%/năm	(i)
Các tổ chức tài chính khác	474.528		Từ tháng 1 năm 2020 đến tháng 10 năm 2020	Lãi suất 2% đến 6%/năm và lãi suất Euribor 12 tháng cộng (+) biên độ 1,9% đến 3,5%, lãi suất Euribor 6 tháng cộng (+) biên độ 2,5%/năm, lãi suất Euribor 3 tháng cộng (+) biên độ 2,5%/năm	(i)
TỔNG CỘNG	7.698.000				

- (i) Các khoản vay này không có tài sản đảm bảo;
(ii) Tài sản đảm bảo cho các khoản vay này bao gồm quyền phát triển, khoản phải thu và số dư tài khoản liên quan đến một Dự án bất động sản tại miền Nam của một công ty con và một số cổ phiếu của một số công ty con nắm giữ bởi Công ty mẹ và một số công ty con khác trong Tập đoàn;
(iii) Tài sản đảm bảo cho khoản vay này bao gồm một số cổ phiếu của một số công ty con nắm giữ bởi Công ty mẹ; và
(iv) Tài sản đảm bảo cho khoản vay này là một số hàng hóa luân chuyển trong quá trình sản xuất của một công ty con trong Tập đoàn.

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

26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

26.2 Vay dài hạn

Chi tiết các khoản vay dài hạn được trình bày như sau:

Bên cho vay/thu xếp tin dụng	Số cuối năm		Ngày đáo hạn	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
	Nguyên tệ	Triệu VND			
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam		551.600	Từ tháng 1 năm 2020 đến tháng 10 năm 2025	Lãi suất huy động tiết kiệm bằng VND đối với khách hàng cá nhân kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau (+) biến độ 3,3%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần	(i)
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả		65.000			
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam		140.912	Từ tháng 1 năm 2020 đến tháng 12 năm 2024	Lãi suất huy động tiết kiệm bằng VND đối với khách hàng cá nhân kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau (+) biến độ 2%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần	(ii)
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả		28.160			
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam		1.371.098	Tháng 1 năm 2021	Lãi suất huy động tiết kiệm bằng VND đối với khách hàng cá nhân kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau (+) biến độ 3,33%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần	(iii)
Ngân hàng TMCP Quân Đội		193.706	Tháng 4 năm 2023	Lãi suất huy động tiết kiệm bằng VND đối với khách hàng cá nhân kỳ hạn 24 tháng trả lãi sau (+) biến độ 2,7%. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần	(iv)
Một số đối tác doanh nghiệp		3.390.000	Tháng 7 năm 2021	Lãi suất 9%/năm. Lãi vay được thanh toán 1 lần vào ngày đáo hạn.	
Các tổ chức tài chính khác		45.036	Từ tháng 7 năm 2020 đến tháng 2 năm 2027		
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả		6.372		Lãi suất 0,26%/năm đến 3,95%/năm	
Các bên thu xếp tin dụng của khoản vay hợp vốn 1		801.804.679 USD	Từ tháng 9 năm 2020 đến tháng 4 năm 2029	Lãi suất LIBOR 6 tháng (+) biến độ 0,95%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 6 tháng/lần	(v)
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả		40.090.234 USD			
Các bên thu xếp tin dụng của khoản vay hợp vốn 2		400.000.000 USD	Từ tháng 4 năm 2020 đến tháng 4 năm 2023	Lãi suất cố định 9,15%/năm theo Hợp đồng hoán đổi lãi suất với Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần	(vi)
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả		60.000.000 USD			(vii)
Các bên thu xếp tin dụng của khoản vay hợp vốn 3		202.500.000 USD	Từ tháng 1 năm 2020 đến tháng 7 năm 2021	Lãi suất cố định 9,25%/năm theo Hợp đồng hoán đổi lãi suất với Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần	(viii)
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả		60.000.000 USD			(ix)
Các bên thu xếp tin dụng của khoản vay hợp vốn 4		360.000.000 USD	Tháng 3 năm 2022	Lãi suất LIBOR 3 tháng (+) biến độ 3,05%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần	(x)
Các bên thu xếp tin dụng của khoản vay hợp vốn 5		310.000.000 USD	Tháng 11 năm 2024	Lãi suất LIBOR 3 tháng (+) biến độ 3,35%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần	(xi)
Các bên thu xếp tin dụng của khoản vay hợp vốn 6		265.000.000 USD	Tháng 12 năm 2024		
Các bên thu xếp tin dụng của khoản vay hợp vốn 7		9.980.417	Từ tháng 12 năm 2020 đến tháng 12 năm 2027	Lãi suất huy động tiết kiệm đối với khách hàng cá nhân kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau (+) biến độ 3%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần	
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả		344.827			
TỔNG CỘNG		65.884.862			
Trong đó:					
Vay dài hạn		61.760.749			
Vay dài hạn đến hạn trả		4.124.113			

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

26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

26.2 Vay dài hạn (tiếp theo)

- (i) Tài sản đảm bảo cho khoản vay này bao gồm một phần tài sản và quyền thụ hưởng bảo hiểm của phần tài sản này trong một khu du lịch nghỉ dưỡng tại miền Bắc;
- (ii) Tài sản đảm bảo cho khoản vay này là một bệnh viện tại miền Trung;
- (iii) Tài sản đảm bảo cho khoản vay này là phần vốn góp của một công ty con trong một công ty con khác trong Tập đoàn;
- (iv) Khoản vay này được đảm bảo bởi một Phòng khám đa khoa mở rộng tại miền Bắc;
- (v) Khoản vay này được giải ngân bởi các bên cho vay ban đầu bao gồm Credit Suisse AG – Chi nhánh Singapore và The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited. Tài sản đảm bảo cho khoản vay này bao gồm tài khoản Dự Phòng Trả Nợ tại Ngân hàng Quản lý Tài khoản nước ngoài là Credit Suisse AG, chi nhánh Singapore và tài khoản Doanh thu mở tại Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam cùng với số dư trên tài khoản và tất cả các lợi ích cộng dồn và phát sinh liên quan, và một số cổ phiếu của một công ty con được nắm giữ bởi Công ty mẹ và toàn bộ lợi ích liên quan đến số cổ phiếu này;
- (vi) Khoản vay này được giải ngân bởi các bên cho vay ban đầu bao gồm Credit Suisse AG – Chi nhánh Singapore, Bank of China (Thai) Public Company Limited, Bank of China Limited – Chi nhánh Singapore, Industrial and Commercial Bank of China Limited – Chi nhánh Hong Kong, Maybank International – Chi nhánh Labuan, The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited và Taipei Fubon Commercial Bank Co., Limited – Chi nhánh nước ngoài. Tài sản đảm bảo cho khoản vay này là một số cổ phiếu của một công ty con được nắm giữ bởi Công ty mẹ và một công ty con khác trong Tập đoàn;
- (vii) Khoản vay này được giải ngân bởi các bên cho vay ban đầu bao gồm Credit Suisse AG – Chi nhánh Singapore, Industrial and Commercial Bank of China Limited – Chi nhánh Hà Nội, Maybank International – Chi nhánh Labuan và Taipei Fubon Commercial Bank – Chi nhánh ngân hàng nước ngoài. Tài sản đảm bảo cho khoản vay này là một số cổ phiếu của một công ty con được nắm giữ bởi Công ty mẹ;
- (viii) Khoản vay này được giải ngân bởi các bên cho vay ban đầu bao gồm Deutsche Bank AG – Chi nhánh Singapore, Mega International Commercial Bank Corporation Limited – Chi nhánh nước ngoài, Taipei Fubon Commercial Bank Corporation Limited – Chi nhánh nước ngoài, Maybank International – Chi nhánh Labuan, KEB Hana Bank – Chi nhánh Singapore. Tài sản đảm bảo cho khoản vay này là một số cổ phiếu của một công ty con được nắm giữ bởi Công ty mẹ và toàn bộ lợi ích liên quan đến số cổ phiếu này;

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

26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

26.2 Vay dài hạn (tiếp theo)

- (ix) Khoản vay này được giải ngân bởi các bên cho vay ban đầu bao gồm Maybank International – Chi nhánh Labuan, The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited – Chi nhánh Singapore, Taipei Fubon Commercial Bank, Deutsche Bank AG – Chi nhánh Singapore và Union Bank of Taiwan. Tài sản đảm bảo cho khoản vay này là một số cổ phiếu của một công ty con được nắm giữ bởi Công ty mẹ;
- (x) Khoản vay được cho vay bởi các bên cho vay ban đầu bao gồm Deutsche Bank AG – Chi nhánh Singapore, Taipei Fubon Commercial Bank, The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited – 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 nước ngoài, Taishin International Bank, Taiwan Cooperative Bank – Chi nhánh nước ngoài, Taichung Commercial Bank – Chi nhánh nước ngoài, Shinhan Bank – Chi nhánh Hong Kong, CIMB Bank Berhad – Chi nhánh Lubuan, Mega International Commercial Bank – Chi nhánh nước ngoài, Sunmy Bank, First Commercial Bank – Chi nhánh nước ngoài, Taiwan Business Bank – Chi nhánh nước ngoài. Tài sản đảm bảo cho khoản vay là một số cổ phiếu của một công ty con được nắm giữ bởi Công ty mẹ; và
- (xi) Khoản vay này được giải ngân bởi các bên cho vay ban đầu bao gồm Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Thành, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Ba Đình và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh thành phố Hà Nội. Tài sản đảm bảo cho khoản vay này bao gồm tài sản là bất động sản, máy móc, thiết bị chính và các động sản khác của một Dự án sản xuất tại miền Bắc của một công ty con trong Tập đoàn; quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với khu đất của một số Dự án khu du lịch nghỉ dưỡng tại miền Trung của một công ty con trong Tập đoàn và một số cổ phiếu của một công ty trong cùng Tập đoàn được nắm giữ bởi Công ty mẹ.

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

26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

26.3 Trái phiếu dài hạn

<i>Đơn vị tư vấn phát hành</i>	<i>Số cuối năm (triệu VND)</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam	2.598.095	Tháng 3 năm 2022	Lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng VND (+) biến độ 3%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 6 tháng/lần	(i)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ký thương Việt Nam	38.458.226		Lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng VND (+) biến độ 2,9% đến 4,5%/năm; lãi suất cố định từ 7,75%/năm đến 10%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi từ 3 tháng/lần đến 6 tháng/lần	(ii)
<i>Trong đó: trái phiếu dài hạn đến hạn trả</i>	21.173.677	Từ tháng 1 năm 2020 đến tháng 2 năm 2026	Lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng VND (+) biến độ 3,3%/năm.	(iii)
Công ty Cổ phần Chứng khoán KB Việt Nam	2.787.047	Tháng 11 năm 2021 đến tháng 12 năm 2022	Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 6 tháng/lần	
TỔNG CỘNG	43.843.368			

Trong đó:

Trái phiếu dài hạn

Trái phiếu dài hạn đến hạn trả

22.669.691

21.173.677

(i) Tài sản đảm bảo cho khoản trái phiếu này bao gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của một số trung tâm thương mại tại miền Nam và miền Trung và tài sản gắn liền với đất của một số trung tâm thương mại khác tại miền Nam và miền Bắc;

(ii) Tài sản đảm bảo cho các khoản trái phiếu này bao gồm: Dự án khu du lịch sinh thái và công viên văn hóa của Dự án này tại miền Trung; một số dự án Khách sạn tại miền Trung và miền Nam của một số công ty con trong Tập đoàn; một Dự án Bất động sản và một số cổ phiếu của một công ty con được nắm giữ bởi Công ty mẹ và một công ty con khác trong Tập đoàn. Một số khoản trái phiếu được bảo lãnh thanh toán bởi một quỹ tín thác của Ngân hàng Phát triển Châu Á; và

(iii) 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 tuyến 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 mẹ.

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

27. TRÁI PHIẾU HOÁN ĐỔI

Trái phiếu hoán đổi có giá trị là 450 triệu đô la Mỹ được phát hành theo hai đợt vào tháng 6 năm 2018 và tháng 10 năm 2018 với thời hạn 5 năm. Trái phiếu này không có tài sản đảm bảo và có lãi suất cố định 3,5%/năm.

Ban Giám đốc Công ty đánh giá rằng không có yếu tố công cụ vốn trong trái phiếu nêu trên (do không thể xác định được chắc chắn số lượng cổ phiếu phổ thông có thể được hoán đổi) và đã ghi nhận toàn bộ các khoản trái phiếu này là nợ phải trả dài hạn.

Theo điều khoản của trái phiếu hoán đổi này, các trái chủ có quyền hoán đổi trái phiếu thành cổ phần phổ thông của Công ty theo mức giá có thể được điều chỉnh sau 12, 22, 36 và 48 tháng sau thời điểm phát hành, bắt đầu từ ngày 14 tháng 6 năm 2019. Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 như sau:

	Số đầu năm	Thay đổi trong năm			Số cuối năm
		Phát hành thêm	Đã hoán đổi thành cổ phiếu	Đã đáo hạn không được hoán đổi thành cổ phiếu	
Giá trị (USD)	450.000.000	-	-	-	450.000.000
<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>					
			Năm nay	Năm trước	
Giá trị trái phiếu hoán đổi			10.205.665	10.060.202	
Cơ cấu vốn chủ sở hữu			-	-	
Cơ cấu nợ gốc ghi nhận ban đầu			10.205.665	10.060.202	
Cộng: Chi phí phát hành trái phiếu phân bổ lũy kế					
Số đầu năm			26.113	-	
Số phân bổ tăng trong năm			55.800	26.113	
Số cuối năm			81.913	26.113	
Cộng: (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá đánh giá lại số dư cuối năm			(2.250)	119.350	
Cơ cấu nợ gốc tại ngày cuối năm			10.259.215	10.205.665	

28. CÁC KHOẢN DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn:		
Dự phòng chi phí bảo hành	242.220	215.965
Dự phòng phải trả khác	6.114	10.012
TỔNG CỘNG	248.334	225.977
Dài hạn:		
Dự phòng chi phí bảo hành	164.873	91.761
Dự phòng phải trả khác	17.191	32.348
TỔNG CỘNG	182.064	124.109

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

29. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Đơn vị tính: triệu VND					Tổng cộng		
	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Quý khác thuộc vốn chủ sở hữu		Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát
Năm trước								
Số đầu năm	26.377.079	2.651.165	-	(2.974.924)	37.845	5.583.085	20.882.760	52.557.010
- Phát hành cổ phiếu ưu đãi	840.000	8.276.981	-	-	-	-	-	9.116.981
- Lợi nhuận thuần trong năm (Trình bày lại)	-	-	-	-	-	3.823.739	2.414.154	6.237.893
- Trích quỹ khác	-	-	-	-	5.000	(5.000)	-	-
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu	5.539.133	-	7.235.206	-	-	(12.774.339)	-	-
- Mua công ty con mới (Trình bày lại)	-	-	-	-	-	-	3.653.680	3.653.680
- Chuyển nhượng công ty con	-	-	-	-	-	-	(240.503)	(240.503)
- Thay đổi một phần lợi ích trong các công ty con hiện hữu không mất kiểm soát	-	514.755	-	-	-	8.515.523	4.247.919	13.278.197
- Góp vốn từ cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	15.786.278	15.786.278
- Cổ tức bởi các công ty con chia cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	(1.222.822)	(1.222.822)
Số cuối năm (Trình bày lại)	32.756.212	11.442.901	7.235.206	(2.974.924)	42.845	5.143.008	45.521.466	99.166.714



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

29. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	Đơn vị tính: triệu VND								
	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đồng không kiểm soát	Tổng cộng
Năm nay									
Số đầu năm (Trình bày lại)	32.756.212	11.442.901	7.235.206	(2.974.924)	-	42.845	5.143.008	45.521.466	99.166.714
- Tăng vốn trong năm (i)	1.552.928	15.505.305	-	-	-	-	-	-	17.058.233
- Tái phát hành cổ phiếu quỹ	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(i)	-	3.316.770	-	690.865	-	-	-	1.672.306	5.679.941
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	-	7.545.915	170.698	7.716.613
- Trích quỹ khác	-	-	-	-	-	10.000	(7.847)	(2.153)	-
- Mua công ty con mới	-	-	-	-	-	-	-	483.660	483.660
- Chuyển nhượng công ty con	-	-	-	-	-	-	(1.722.598)	(1.469.197)	(3.191.795)
- Thay đổi một phần lợi ích trong các công ty con hiện hữu không mất kiểm soát	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(ii)	-	3.731.392	-	-	-	-	(3.731.961)	5.166.823	5.166.254
- Công ty con mua lại cổ phiếu quỹ của công ty con đó (iii)	-	-	-	-	-	-	(4.106.759)	(3.397.428)	(7.504.187)
- Góp vốn từ cổ đồng không kiểm soát (iv)	-	-	-	-	-	-	-	1.417.968	1.417.968
- Cổ tức chia bởi các công ty con cho cổ đồng không kiểm soát (v)	-	-	-	-	-	-	-	(2.193.685)	(2.193.685)
- Giảm cổ phiếu ưu đãi của công ty con (vi)	-	-	-	-	(11.784)	-	-	(3.093.749)	(3.093.749)
- Thay đổi khác	-	-	-	-	-	-	-	(105.594)	(117.378)
Số cuối năm	34.309.140	33.996.368	7.235.206	(2.284.059)	(11.784)	52.845	3.119.758	44.171.115	120.588.589

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

29. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

(i) 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 và chuyển nhượng 51.438.053 cổ phiếu của Công ty do Công ty Vincommerce sở hữu, một công ty con trong Tập đoàn đến ngày 31 tháng 12 năm 2019, cho SK Investment Vina II PTE. LTD ("Nhà đầu tư"). Công ty đã thu về 22.755 tỷ VND (sau khi trừ đi chi phí giao dịch) từ các giao dịch trên. Theo các 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;

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; và

Trong năm, một công ty con trong Tập đoàn đã thực hiện giao dịch chia tách, qua đó, số lượng cổ phiếu quỹ được điều chỉnh giảm 16.667.411 cổ phiếu tương ứng với tỷ lệ sở hữu của các cổ đông không kiểm soát trong công ty con này.

(ii) Các giao dịch thay đổi một phần lợi ích trong các công ty con hiện hữu không mất kiểm soát, chủ yếu bao gồm:

- ▶ Giao dịch chuyển nhượng 81,51% tỷ lệ sở hữu và nhận chuyển 99,21% tỷ lệ sở hữu trong Công ty Cổ phần Vinpearl ("Công ty Vinpearl") giữa các công ty trong cùng Tập đoàn;
- ▶ Giao dịch nhận chuyển nhượng 100% tỷ lệ sở hữu trong Công ty TNHH Kinh doanh và Thương mại Dịch vụ Vinpro giữa các công ty trong cùng Tập đoàn;
- ▶ Giao dịch chuyển nhượng 10% tỷ lệ sở hữu trong Công ty Cổ phần Vinsmart ("Công ty Vinsmart") cho các đối tác;
- ▶ Giao dịch chuyển nhượng 29% tỷ lệ sở hữu trong Công ty Cổ phần OneID (tên trước đây là Công ty Cổ phần VinID) ("Công ty OneID") cho một đối tác; và
- ▶ Giao dịch nhận chuyển nhượng và chuyển nhượng 16,26% cổ phần trong Công ty VCM cho các đối tác.

Tổng ảnh hưởng của các giao dịch nêu trên được ghi nhận giảm vào chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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

29. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

- (iii) Bao gồm giao dịch mua lại 60 triệu cổ phiếu đã phát hành của Công ty Cổ phần Vinhomes (“Công ty Vinhomes”) và 56,5 triệu cổ phiếu đã phát hành của Công ty Cổ phần Vincom Retail (“Công ty Vincom Retail”) với tổng giá trị thực hiện lần lượt là 5.550 tỷ VND và 1.954 tỷ VND;
- (iv) Số tăng trong năm chủ yếu là phần vốn góp thêm của cổ đông không kiểm soát vào Công ty OnelD và Công ty Vinsmart;
- (v) Cổ tức chia cho cổ đông không kiểm soát trong năm chủ yếu là các khoản cổ tức được chia bằng tiền của Công ty Vincom Retail, Công ty Vinhomes và Công ty Đầu tư Việt Nam cho các cổ đông không kiểm soát của công ty này; và
- (vi) Trong năm, Công ty Vinpearl đã hoàn tất mua lại toàn bộ cổ phần ưu đãi được sở hữu bởi Công ty TNHH Đầu tư Continental Pacific với giá mua lại là 3.094 tỷ VND.

29.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Số cuối năm		Số đầu năm		Đơn vị tính: triệu VND	
	Tổng số	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng số		Cổ phiếu phổ thông
Vốn góp từ cổ đông	34.309.140	33.685.755	623.385	32.756.212	31.916.212	840.000
Thặng dư vốn cổ phần	33.996.368	25.729.173	8.267.195	11.442.901	3.165.920	8.276.981
Cổ phiếu quỹ	(2.284.059)	(2.284.059)	-	(2.974.924)	(2.974.924)	-
TỔNG CỘNG	66.021.449	57.130.869	8.890.580	41.224.189	32.107.208	9.116.981

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

29. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

29.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Năm nay	Năm trước
Vốn đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm	32.756.212	26.377.079
Phát hành cổ phần phổ thông	1.552.928	840.000
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	-	5.539.133
Số cuối năm	<u>34.309.140</u>	<u>32.756.212</u>

29.4 Cổ tức

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Năm nay	Năm trước
Cổ tức đã công bố và đã trả trong năm	-	5.539.133
<i>Cổ tức trả bằng cổ phiếu trên cổ phiếu phổ thông năm 2018 theo tỷ lệ 1.000:210</i>	-	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	-	-

29.5 Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (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 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.

29.6 Cổ phiếu quỹ

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, tổng số lượng cổ phiếu của Công ty do các công ty con nắm giữ là 150.770.480 cổ phiếu, trong đó 6.200.000 cổ phiếu đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho một khoản vay của một đối tác doanh nghiệp của Tập đoàn.

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

30. DOANH THU

30.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng doanh thu	130.161.398	121.971.751
Trong đó:		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	64.504.850	83.271.632
Doanh thu bán hàng tại siêu thị và các chuỗi bán lẻ	29.743.388	19.333.129
Doanh thu từ hoạt động sản xuất	9.259.382	567.185
Doanh thu cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	8.555.321	7.409.514
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	6.791.611	5.558.631
Doanh thu cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan	3.025.286	2.630.637
Doanh thu cung cấp dịch vụ giáo dục và các dịch vụ liên quan	2.063.081	1.449.885
Doanh thu khác	6.218.479	1.751.138
Các khoản giảm trừ doanh thu	(125.384)	(77.350)
Doanh thu thuần	130.036.014	121.894.401
Trong đó:		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	64.504.850	83.271.632
Doanh thu bán hàng tại siêu thị và các chuỗi bán lẻ	29.702.243	19.325.680
Doanh thu từ hoạt động sản xuất	9.201.038	556.462
Doanh thu cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	8.548.983	7.366.496
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	6.791.611	5.558.631
Doanh thu cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan	3.025.286	2.630.637
Doanh thu cung cấp dịch vụ giáo dục và các dịch vụ liên quan	2.063.081	1.449.885
Doanh thu khác	6.198.922	1.734.978
Trong đó:		
Doanh thu đối với bên khác	125.223.288	121.064.868
Doanh thu đối với bên liên quan (Thuyết minh số 37)	4.812.726	829.533

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	6.342.763	5.125.711
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(2.725.857)	(2.323.016)

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

30. DOANH THU (tiếp theo)

30.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi từ chuyển nhượng công ty con và thanh lý các khoản đầu tư tài chính (i)	11.299.238	5.211.088
Lãi tiền gửi, tiền cho vay và các khoản đặt cọc	2.475.618	1.907.203
Doanh thu hoạt động tài chính khác	226.033	360.259
TỔNG CỘNG	14.000.889	7.478.550

(i) Chủ yếu bao gồm các khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng cổ phần mất quyền kiểm soát trong các công ty con (Thuyết minh số 4).

31. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	29.986.659	58.123.335
Giá vốn hàng bán tại siêu thị và các chuỗi bán lẻ	25.519.168	17.275.724
Giá vốn hoạt động sản xuất	14.239.688	802.017
Giá vốn cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	8.904.029	8.596.421
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	3.138.052	2.720.446
Giá vốn cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan	2.965.732	2.698.670
Giá vốn cung cấp dịch vụ giáo dục và các dịch vụ liên quan	1.754.895	1.369.404
Giá vốn khác	5.976.574	1.357.709
TỔNG CỘNG	92.484.797	92.943.726

32. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	7.147.357	3.939.282
Chi phí phát hành phân bổ	377.825	344.083
Lỗ chênh lệch tỷ giá	151.244	252.532
Lỗ do đánh giá lại giá trị hợp lý của khoản đầu tư	-	250.054
Chi phí tài chính khác	504.945	122.999
TỔNG CỘNG	8.181.371	4.908.950

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

33. 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 dịch vụ mua ngoài	7.651.830	6.208.932
- Chi phí nhân viên bán hàng	4.596.982	2.656.343
- Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định	1.041.151	773.205
- Chi phí bán hàng khác	958.485	473.809
TỔNG CỘNG	14.248.448	10.112.289
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
- Chi phí nhân viên quản lý	5.002.408	2.325.634
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.750.953	1.959.497
- Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại	2.006.510	1.399.114
- Chi phí hỗ trợ và từ thiện	1.284.513	400.848
- Chi phí thuế, phí, lệ phí	430.963	200.236
- Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	1.202.091	1.082.510
TỔNG CỘNG	12.677.438	7.367.839

34. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước (Trình bày lại)</i>
Thu nhập khác	832.187	778.971
Lãi từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	99.598	227.184
Tiền phạt thu được	176.005	255.177
Thu nhập khác	556.584	296.610
Chi phí khác	951.169	493.550
Lỗ từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	320.337	196.281
Các khoản phạt	275.002	181.467
Chi phí khác	355.830	115.802
(LỖ)/LỢI NHUẬN KHÁC THUẦN	(118.982)	285.421

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí phát triển bất động sản để bán	52.004.001	50.295.269
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	21.297.152	4.233.450
Chi phí dịch vụ mua ngoài	19.166.515	9.670.660
Chi phí nhân công	16.542.696	10.000.782
Chi phí khấu hao, hao mòn và phân bổ lợi thế thương mại	8.337.680	5.155.271
Chi phí khác (không bao gồm chi phí tài chính)	7.098.920	5.580.138
TỔNG CỘNG	124.446.964	84.935.570

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

36. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp (“TNDN”) áp dụng cho Công ty và các công ty con trong Tập đoàn trong năm là 20% lợi nhuận chịu thuế, ngoại trừ các trường hợp sau đây:

- ▶ Công ty Vinmec và Công ty Vinschool (đối với thu nhập từ hoạt động xã hội hóa) áp dụng mức thuế suất thuế TNDN ưu đãi là 10%;
- ▶ Một số công ty con hoạt động trong lĩnh vực nông nghiệp áp dụng mức thuế suất thuế TNDN ưu đãi là 15% cho các hoạt động nông nghiệp;
- ▶ Một số dự án của Công ty Vinpearl - chi nhánh Nha Trang được hưởng ưu đãi thuế TNDN với thuế suất ưu đãi 10% trong 15 năm đầu tiên kể từ khi có doanh thu, được miễn thuế TNDN trong 4 năm kể từ năm đầu tiên có thu nhập chịu thuế (hoặc từ năm thứ 4 kể từ khi có doanh thu nếu dự án không có thu nhập chịu thuế trong 3 năm đầu) và được giảm 50% chi phí thuế TNDN cho lợi nhuận chịu thuế của 9 năm tiếp theo từ các dự án tại đảo Hòn Tre; và
- ▶ Công ty Vinfast, Công ty Vinsmart và một số công ty con hoạt động trong lĩnh vực công nghệ đang được hưởng ưu đãi thuế TNDN với thuế suất ưu đãi 10% trong 15 năm đầu tiên kể từ khi có doanh thu; được miễn thuế TNDN trong 4 năm kể từ năm đầu tiên có thu nhập chịu thuế (hoặc từ năm thứ 4 kể từ khi có doanh thu nếu dự án không có thu nhập chịu thuế trong 3 năm đầu), và được giảm 50% thuế TNDN cho 9 năm tiếp theo đối với hoạt động sản xuất kinh doanh.

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

36.1 Chi phí thuế TNDN

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	8.286.824	7.273.130
(Thu nhập)/chi phí thuế TNDN hoãn lại	<u>(366.013)</u>	<u>389.626</u>
TỔNG CỘNG	<u>7.920.811</u>	<u>7.662.756</u>



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

36. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

36.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước (Trình bày lại)</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	15.637.424	13.900.649
Thuế tính theo thuế suất của các công ty trong Tập đoàn	3.127.485	2.780.130
<i>Các khoản điều chỉnh tăng:</i>		
Điều chỉnh lãi/lỗ phát sinh trên báo cáo hợp nhất từ các giao dịch chuyển nhượng vốn	1.416.923	2.529.887
Lỗ của các công ty con	2.469.517	989.609
Lợi thế thương mại phân bổ trên báo cáo tài chính hợp nhất	232.498	179.003
Lỗ từ các hoạt động kinh doanh không được bù trừ	54.673	318.076
Các khoản khác	2.103.038	558.298
<i>Các khoản điều chỉnh giảm:</i>		
Điều chỉnh thu nhập/chi phí trên báo cáo hợp nhất phát sinh từ giao dịch mua nhóm tài sản và hợp nhất kinh doanh	(490.691)	1.850.886
Lỗ năm trước chuyển sang	(603.781)	(1.306.555)
Hoàn nhập dự phòng đầu tư vào công ty con	(385.351)	(188.042)
Thu nhập từ cổ tức	(3.500)	(48.536)
Chi phí thuế TNDN phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ước tính	<u>7.920.811</u>	<u>7.662.756</u>

36.2 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 Tập đoàn khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 Tập đoàn được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

36. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

36.3 Thuế TNDN hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Chênh lệch tạm thời từ lợi nhuận chưa thực hiện của các giao dịch nội bộ trong Tập đoàn
Chênh lệch từ chi phí bán hàng chưa được khấu trừ trong năm
Chênh lệch tạm thời từ đánh giá lại tài sản của công ty con khi sáp nhập
Các khoản khác

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Chênh lệch từ việc đánh giá lại giá trị hợp lý khi mua công ty con
Các khoản khác

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại thuần/(thuế thu nhập hoãn lại phải trả thuần)

Thu nhập/(chi phí) thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh hợp nhất

Trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại thuần/(thuế thu nhập hoãn lại phải trả thuần)

Đơn vị tính: triệu VND
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
	57.772	158.011	(12.495)	(57.525)
	214.203	71.262	142.940	36.115
	68.205	158.904	(90.699)	160.172
	305.313	226.050	(26.831)	148.326
	(466.107)	(801.336)	335.228	(680.347)
	(3.916)	(23.324)	17.870	3.633
	175.470	(210.433)		
			366.013	(389.626)
	645.493	614.227		
	(470.023)	(824.660)		
	175.470	(210.433)		

36.4 Thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận

Lỗ chuyển sang từ năm trước

Tập đoàn được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Tập đoàn có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 19.699 tỷ VND có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 10.530 tỷ VND). Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty và các công ty con chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này. Tập đoàn chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho khoản lỗ lũy kế này do không thể dự tính được lợi nhuận trong tương lai tại thời điểm này.

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09-DN/HN

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

37. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan trong năm hiện hành và năm trước bao gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Quý Thiện Tâm	Cùng chủ sở hữu	Chi phí từ thiên phát sinh trong năm Chuyển tiền cho mục đích từ thiện Phải thu từ cung cấp hàng hóa dịch vụ khám chữa bệnh Thu tiền từ cung cấp hàng hóa, dịch vụ khám chữa bệnh Thu hồi tiền	1.200.000 180.000 153.576 258.724 1.134.000	180.000 1.494.612 505.394 538.244 360.612
Công ty Du lịch Phú Quốc	Công ty liên kết	Phải thu từ cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng Thu tiền lợi nhuận chia sẻ theo hợp đồng hợp tác kinh doanh Phải thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ Lãi từ cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng Trả tiền thuế giá trị gia tăng được miễn trừ thu hộ Thu nhập từ thanh lý tài sản cho công ty liên kết Phải trả mua tài sản Trả tiền mua tài sản	4.567.438 249.112 124.206 - - - - 441.432	- 700.000 120.715 86.695 299.917 201.032 441.432 -
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Cùng chủ sở hữu	Phải trả phí thuế văn phòng và ăn ca Phải thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	66.778 44.791	75.424 38.343
Công ty Vinfast-An Phát	Công ty liên doanh	Chuyển tiền góp vốn	74.000	-
Công ty Pin Lithium Vinfast	Công ty liên doanh	Chuyển tiền góp vốn Phải thu từ thanh lý tài sản Thu tiền từ thanh lý tài sản	188.906 403.988 205.399	- - -
Công ty Cổ phần Du lịch Hòn Mê	Người đại diện theo pháp luật của Công ty là thành viên quản lý chủ chốt của công ty con	Thu nhập từ bán công ty con	-	2.041.191
Cá nhân khác	Các thành viên quản lý chủ chốt	Phải thu chuyển nhượng cổ phần công ty con	-	85.671



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

37. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN QUAN (tiếp theo)

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

Trong năm, Tập đoàn đã phát sinh các giao dịch cung cấp, sử dụng dịch vụ, hàng hóa với các bên liên quan theo mức giá dựa trên thỏa thuận hợp đồng.

Trong năm, Tập đoàn không trích lập dự phòng phải thu khó đòi cho các khoản phải thu từ các bên liên quan (ngày 31 tháng 12 năm 2018: mức dự phòng bằng không). Việc đánh giá này được thực hiện hàng kỳ thông qua việc xem xét khả năng tài chính và thị trường hoạt động của các bên liên quan.

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

			<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 7.1)				
Quý Thiện Tâm	Cùng chủ sở hữu	Phải thu cung cấp dịch vụ bệnh viện	23.501	128.649
Công ty Du lịch Phú Quốc	Công ty liên kết	Phải thu từ cung cấp hàng hóa, dịch vụ tư vấn, tổng thầu xây dựng	4.567.438	117.311
Công ty Pin Lithium Vinfast	Công ty liên doanh	Phải thu từ thanh lý tài sản	198.589	-
Các bên liên quan khác	Công ty cùng chủ sở hữu và thành viên quản lý chủ chốt	Phải thu khác	-	10.343
			4.789.528	256.303
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 9)				
Công ty Du lịch Phú Quốc	Công ty liên kết	Phải thu lợi nhuận chia sẻ từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	249.112
Quý Thiện Tâm	Cùng chủ sở hữu	Phải thu từ chi hộ	-	1.134.000
			-	1.383.112
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 21.1)				
Công ty Du lịch Phú Quốc	Công ty liên kết	Phải trả mua tài sản	-	441.432
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Công ty cùng chủ sở hữu	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ	168	2.115
			168	443.547
Doanh thu chưa thực hiện (Thuyết minh số 24)				
Công ty Du lịch Phú Quốc	Công ty liên kết	Doanh thu chưa thực hiện từ thanh lý tài sản và cung cấp dịch vụ	769.867	774.490
			769.867	774.490
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 25)				
Quý Thiện Tâm	Cùng chủ sở hữu	Phải trả chi phí từ thiện	1.200.000	180.000
			1.200.000	180.000

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

37. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN QUAN (tiếp theo)

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

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

38. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

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

Tập đoàn sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu:

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	7.545.915	3.823.739
Điều chỉnh giảm do trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	7.545.915	3.823.739
Lợi tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi	-	-
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	7.545.915	3.823.739

	Đơn vị tính: cổ phiếu	
	Năm nay	Năm trước
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	3.101.191.565	2.972.745.653
Ảnh hưởng suy giảm do: Cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi	65.154.820	31.750.516
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	3.166.346.385	3.004.496.169

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

38. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU (tiếp theo)

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
	<i>(Trình bày lại)</i>	
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.433	1.286
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	2.383	1.273

Các khoản trái phiếu hoán đổi phát hành bởi Công ty Vinpearl, công ty con, có thể có tác động suy giảm lãi cơ bản trên cổ phiếu trong tương lai nhưng chưa được đưa vào tính lãi suy giảm trên cổ phiếu ở trên vì các công cụ này có tác động suy giảm ngược cho năm hiện tại.

Cổ phiếu ưu đãi cổ tức có quyền chuyển đổi phát hành bởi Công ty được giả định chuyển đổi có tác động suy giảm cho năm hiện tại. Cổ phiếu ưu đãi không có quyền biểu quyết, bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng một năm 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.

39. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

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

Tập đoàn đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc đầu tư xây dựng các dự án và hoạt động sản xuất kinh doanh của Tập đoàn. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 ước tính là 27.497 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 37.007 tỷ VND).

Tập đoàn cũng có các cam kết xây dựng Dự án Khu trung tâm hành chính mới thành phố Thanh Hóa, Dự án tuyến đường bộ trên cao dọc đường Vành đai 2 (đoạn từ cầu Vĩnh Tuy đến Ngã Tư Sở, Hà Nội), Dự án Khu công viên và hồ điều hòa (khu vực phía Bắc và mở rộng phía Nam Nghĩa trang Mai Dịch, Hà Nội) và Dự án Khu công viên và hồ điều hòa (tại lô đất CV1, Khu đô thị Cầu Giấy, Hà Nội) theo các hợp đồng xây dựng – chuyển giao được ký kết với một số cơ quan Nhà nước.

Các cam kết liên quan đến các hợp đồng thuê hoạt động mà Tập đoàn là bên cho thuê

Tập đoàn là bên cho thuê văn phòng, quầy hàng, nhà xưởng và không gian đa chức năng theo thoả thuận cho thuê. Số tiền thuê tối thiểu theo các thoả thuận này như sau:

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	5.164.395	3.307.861
Trên 1 đến 5 năm	9.472.514	6.671.942
Trên 5 năm	7.375.359	5.972.336
TỔNG CỘNG	22.012.268	15.952.139

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

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

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

Các cam kết liên quan đến các hợp đồng thuê hoạt động mà Tập đoàn là bên đi thuê

Tập đoàn là bên đi thuê, đã ký kết một số hợp đồng thuê hoạt động với số tiền thuê tối thiểu theo các thỏa thuận này như sau:

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	234.035	1.052.542
Trên 1 đến 5 năm	891.656	2.960.626
Trên 5 năm	9.500.088	6.347.223
TỔNG CỘNG	10.625.779	10.360.391

Các cam kết khác

Cam kết theo hợp đồng mua bán cổ phần của Công ty Triển lãm Việt Nam

Theo hợp đồng mua bán cổ phần nhà đầu tư chiến lược ký giữa Công ty và Công ty Triển lãm Việt Nam ngày 13 tháng 3 năm 2015, Công ty cam kết huy động 100% vốn để thực hiện dự án Trung tâm Hội chợ Triển lãm Quốc Gia theo đúng quy hoạch đã phê duyệt.

Cam kết theo hợp đồng mua cổ phần Công ty TTTC Berjaya

Theo hợp đồng chuyển nhượng vốn giữa Công ty Vinhomes, công ty con, với một đối tác doanh nghiệp ký ngày 25 tháng 5 năm 2018, Công ty Vinhomes và Công ty Cần Giờ cam kết mua lại 32,5% vốn điều lệ của Công ty TTTC Berjaya. Khoản cam kết còn lại mà Công ty Vinhomes phải chi trả theo hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 503,7 tỷ VND.

Cam kết đặt cọc nhận chuyển nhượng phần vốn góp trong dự án bất động sản

Vào ngày 25 tháng 6 năm 2019, Công ty Metropolis Hà Nội, công ty con, đã ký kết Hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng và phát triển một dự án bất động sản với một số đối tác doanh nghiệp. Theo đó, Công ty Metropolis Hà Nội đã đặt cọc cho một đối tác doanh nghiệp để nhận quyền chọn mua phần vốn góp của công ty này trong dự án. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, khoản cam kết còn lại mà Công ty phải chi trả theo Hợp đồng này là 172,5 tỷ VND.

Cam kết theo hợp đồng hợp tác kinh doanh cho một dự án bất động sản tiềm năng tại Hà Nội

Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 23 tháng 11 năm 2017 giữa Công ty Hoàng Gia và một đối tác doanh nghiệp, Công ty Hoàng Gia cam kết sẽ góp 100% vốn đầu tư cho một dự án bất động sản tiềm năng tại Hà Nội. Tổng giá trị vốn đầu tư ước tính là 790 tỷ VND. Khoản vốn đầu tư cam kết của Công ty Hoàng Gia tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 782 tỷ VND.

Đảm bảo nghĩa vụ thanh toán cho một khoản trái phiếu của Công ty Du lịch Phú Quốc, một công ty liên kết của Tập đoàn

Theo các thỏa thuận bảo lãnh giữa Công ty Du lịch Phú Quốc, Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương và Công ty Vinpearl, một công ty con, Công ty Vinpearl cam kết bảo lãnh các nghĩa vụ thanh toán của Công ty Du lịch Phú Quốc liên quan tới một số khoản trái phiếu có tài sản đảm bảo được phát hành bởi công ty này.

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

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

Các cam kết khác (tiếp theo)

Cam kết liên quan đến các Hợp đồng hạn mức tín dụng phát sinh trong tương lai

Theo một số Hợp đồng hạn mức tín dụng giữa Tập đoàn và các công ty con với các ngân hàng thương mại, Tập đoàn cam kết sử dụng một số tài sản là hàng tồn kho và một số cổ phiếu của công ty con nắm giữ bởi Công ty mẹ làm tài sản đảm bảo cho các Hợp đồng này. Tại 31 tháng 12 năm 2019, Tập đoàn chưa có khoản vay nào phát sinh từ các Hợp đồng hạn mức tín dụng này.

Đảm bảo nghĩa vụ thanh toán các khoản vay của Công ty Vincommerce và Công ty VinEco

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Tập đoàn bảo lãnh nghĩa vụ thanh toán cho một số thỏa thuận vay của Công ty Vincommerce và Công ty VinEco. Tổng giá trị hạn mức của các nghĩa vụ thanh toán được bảo lãnh này tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 3.500 tỷ VND. Đồng thời, Tập đoàn cũng sử dụng một số cổ phiếu niêm yết, một số máy móc thiết bị, công trình bệnh viện của một số Dự án Bệnh viện thuộc sở hữu của một công ty con làm tài sản đảm bảo cho các thỏa thuận này.

Cam kết liên quan đến hợp đồng hợp tác kinh doanh và đi thuê của Công ty Vincom Retail Miền Nam

Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh và hợp đồng thuê một số trung tâm thương mại giữa Công ty Vincom Retail Miền Nam, công ty con, và các đối tác doanh nghiệp tại Đồng Nai và thành phố Hồ Chí Minh, Công ty Vincom Retail Miền Nam cam kết bàn giao lại cho bên cho thuê hoặc bên tham gia hợp tác kinh doanh công trình kiến trúc xây dựng và các trang thiết bị cố định gắn liền với các cấu trúc hiện hữu mà không đưa ra thêm bất cứ điều kiện nào sau khi kết thúc thời gian hợp đồng.

Cam kết liên quan đến việc chuyển nhượng một phần tòa nhà Vincom Bà Triệu A&B

Vào ngày 31 tháng 7 năm 2006, Công ty đã chuyển nhượng một phần tài sản thuộc tòa nhà Vincom City Towers cho một đối tác doanh nghiệp. Theo Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên, Tập đoàn cũng cam kết chuyển giao các bất động sản đầu tư sau cho đối tác doanh nghiệp này vào ngày 20 tháng 7 năm 2052:

- Quyền sở hữu ½ khu vực thương mại (từ tầng 1 đến tầng 6 tòa nhà Vincom City Towers ("tòa nhà") không bao gồm khu lễ tân và khu thang máy tầng 1 có diện tích là 160 m²); và
- Quyền sở hữu ½ tầng hầm B1, B2 của tòa nhà.

Cam kết theo các thỏa thuận hỗ trợ lãi suất cho khách mua căn hộ, biệt thự tại một số Dự án của Tập đoàn

Tập đoàn đã ký kết các 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, Tập đoàn 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.

100
ÔNG
TNI
T&
ET
IN
HÀ
TÊN

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

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

Các cam kết khác (tiếp theo)

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

Tập đoàn đã cung cấp các dịch vụ quản lý và cho thuê biệt thự cho khách hàng mua biệt thự, căn hộ khách sạn tại các dự án bất động sản biệt thự và căn hộ khách sạn của Công ty Vinpearl và Công ty Vincom Retail Miền Nam. Theo đó, trong vòng 10 năm đầu tiên kể từ ngày biệt thự được bàn giao và trong vòng 5 năm đầu tiên kể từ ngày căn hộ khách sạn được bàn giao, khách hàng được chủ đầu tư cam kết thanh toán phần thu nhập cho thuê các bất động sản này theo thỏa thuận đã được ký kết với khách hàng.

Cam kết liên quan đến Hợp đồng hợp tác của Công ty Grand Prix

Một công ty con của Tập đoàn đã ký kết hợp đồng hợp tác với một đối tác doanh nghiệp liên quan đến việc tổ chức giải đua xe F1 tại thành phố Hà Nội, Việt Nam. Theo đó, công ty con này cam kết sẽ trả một khoản phí cố định hằng năm từ năm 2020 đến năm 2024, từ năm 2025 đến năm 2029 giá phí được thỏa thuận lại giữa (2) bên trước thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2023.

11/01/2020
CÔNG TY CỔ PHẦN
VINGROUP
CHỖ CHỮ KÝ

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

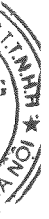
40. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Để phục vụ mục đích quản lý, Tập đoàn được tổ chức thành các bộ phận kinh doanh dựa trên loại hình sản phẩm và dịch vụ cung cấp, và bao gồm các bộ phận kinh doanh như sau:

- ▶ Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản: bao gồm hoạt động chuyển nhượng các hạng mục xây dựng để bán tại các dự án bất động sản của Tập đoàn cũng như các hoạt động đầu tư bất động sản khác;
- ▶ Kinh doanh cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan: bao gồm cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng, trung tâm thương mại và cung cấp các dịch vụ liên quan tại các bất động sản đầu tư của Tập đoàn;
- ▶ Kinh doanh dịch vụ khách sạn du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan: bao gồm cung cấp dịch vụ khách sạn, cho thuê nhà hàng và các dịch vụ liên quan tại các khách sạn và khu nghỉ dưỡng của Tập đoàn;
- ▶ Hoạt động y tế và các dịch vụ liên quan: bao gồm cung cấp dịch vụ khám, chữa bệnh và các dịch vụ liên quan khác tại Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec;
- ▶ Hoạt động giáo dục và các dịch vụ liên quan: bao gồm cung cấp dịch vụ giáo dục và các dịch vụ liên quan tại hệ thống giáo dục Vinschool của Tập đoàn;
- ▶ Kinh doanh bán lẻ: bao gồm cung cấp hàng hóa tại các siêu thị, cửa hàng tiện ích và các cửa hàng bán lẻ khác;
- ▶ Hoạt động sản xuất: bao gồm hoạt động sản xuất và kinh doanh ô tô, xe máy, điện thoại và một số sản phẩm và dịch vụ liên quan khác; và
- ▶ Các hoạt động kinh doanh khác: bao gồm cung cấp dịch vụ xây dựng, dịch vụ bảo vệ, nông nghiệp và các dịch vụ khác.

Tập đoàn theo dõi kết quả hoạt động một cách riêng biệt cho từng bộ phận kinh doanh cho mục đích ra quyết định phân bổ nguồn lực và đánh giá kết quả hoạt động. Kết quả hoạt động của từng bộ phận được đánh giá dựa trên lãi lỗ và được xác định một cách nhất quán với lãi lỗ của Tập đoàn trên báo cáo tài chính hợp nhất. Tuy nhiên, hoạt động tài chính của Tập đoàn (bao gồm chi phí tài chính và doanh thu tài chính) được theo dõi trên cơ sở tập trung và không phân bổ cho từng lĩnh vực kinh doanh.

Giá áp dụng cho các giao dịch giữa các bộ phận được xác định trên cơ sở thỏa thuận hợp đồng tương tự như giao dịch với các bên thứ ba. Doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh của các bộ phận bao gồm các giao dịch giữa các bộ phận. Các giao dịch này được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.



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

40. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày như sau:

	Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản	Kinh doanh cho thuê bất động sản đầu tư và các dịch vụ liên quan	Kinh doanh dịch vụ khách sạn du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	Hoạt động y tế và các dịch vụ liên quan	Hoạt động giáo dục và các dịch vụ liên quan	Kinh doanh bán lẻ	Hoạt động sản xuất và các dịch vụ liên quan	Hoạt động sản phẩm và các dịch vụ liên quan	Hoạt động kinh doanh khác	Điều chỉnh và loại trừ	Tổng cộng
	Đơn vị tính: triệu VND										
Doanh thu thuần											
Doanh thu thuần cho bên thứ ba	64.504.850	6.791.611	8.548.983	3.025.286	2.063.081	29.702.243	9.201.038	6.198.922	-	-	130.036.014
Doanh thu thuần giữa các bộ phận	-	1.953.489	293.748	56.185	-	2.183.218	155.617	2.757.081	(7.399.338)	-	-
Tổng doanh thu thuần	64.504.850	8.745.100	8.842.731	3.081.471	2.063.081	31.885.461	9.356.655	8.956.003	(7.399.338)	(7.399.338)	130.036.014
Kết quả hoạt động kinh doanh											
Khấu hao và hao mòn (bao gồm lợi thế thương mại)	514.567	1.624.570	1.970.875	662.694	145.688	826.945	2.307.626	284.715	-	-	8.337.680
Phân được chia từ lãi/(lỗ) của công ty liên kết và liên doanh	-	-	(758.983)	-	-	391	(12.023)	82.172	-	-	(688.443)
Thu nhập/(lỗ) trước thuế theo bộ phận	28.666.021	3.442.811	(3.347.855)	(1.428.777)	(217.194)	(6.097.969)	(9.913.086)	(1.159.409)	(7.655)	(7.655)	9.936.887
Thu nhập thuần không phân bổ											5.700.537
Tài sản và công nợ											
Tài sản theo bộ phận	140.072.432	42.800.809	38.401.950	9.329.663	8.080.754	2.585.191	96.228.764	7.445.707	-	-	344.945.270
Tài sản không phân bổ											58.795.483
Tổng nợ phải trả theo bộ phận	108.122.633	3.046.184	6.064.491	791.302	1.572.476	439.521	13.775.757	3.136.157	-	-	136.948.521
Tổng nợ phải trả không phân bổ											146.203.643
Các thông tin bộ phận khác											
Đầu tư vào công ty liên kết và liên doanh	-	-	1.183.665	-	-	6.340	283.424	674.039	-	-	2.147.468
Chỉ phí mua sắm											
TSCĐ và xây dựng cơ bản tăng trong năm	5.730.677	5.735.740	3.654.541	1.960.640	2.466.762	651.693	45.003.618	906.234	-	-	66.109.905

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

40. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày như sau (trình bày lại):

	Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản	Kinh doanh cho thuê bất động sản đầu tư và các dịch vụ liên quan	Kinh doanh dịch vụ khách sạn du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	Hoạt động y tế và các dịch vụ liên quan	Kinh doanh giáo dục và các dịch vụ liên quan	Kinh doanh bán lẻ và các dịch vụ liên quan	Hoạt động sản xuất và các dịch vụ liên quan	Hoạt động kinh doanh khác	Điều chỉnh và loại trừ	Tổng cộng
	Đơn vị tính: triệu VND									
Doanh thu thuần										
Doanh thu thuần cho bên thứ ba	83.271.632	5.558.631	7.366.496	2.630.637	1.449.885	19.325.680	556.462	1.734.978	-	121.894.401
Doanh thu thuần giữa các bộ phận	-	1.749.774	94.631	73.855	-	1.931.530	22.640	6.089.478	(9.961.908)	-
Tổng doanh thu thuần	83.271.632	7.308.405	7.461.127	2.704.492	1.449.885	21.257.210	579.102	7.824.456	(9.961.908)	121.894.401
Kết quả hoạt động kinh doanh										
Khấu hao và hao mòn	982.108	1.058.729	1.561.117	512.071	98.408	749.543	52.334	140.961	-	5.155.271
Phần được chia từ lãi/(lỗ) của công ty liên kết và liên doanh	-	-	(467.768)	-	-	1.048	-	41.801	-	(424.919)
Thu nhập/(lỗ) trước thuế theo bộ phận	19.251.271	2.982.818	(3.793.332)	(1.286.784)	(191.095)	(5.160.912)	(1.028.019)	179.938	(142.347)	10.811.538
Thu nhập thuần không phân bổ										3.089.111
Tài sản và công nợ										
Tài sản theo bộ phận	106.444.269	37.872.672	37.554.969	8.120.491	3.958.522	16.134.596	46.809.889	5.598.694	-	262.494.102
Tài sản không phân bổ										25.633.073
Tổng nợ phải trả theo bộ phận	51.636.458	2.139.790	7.363.697	552.280	1.028.839	4.139.091	8.146.887	4.664.018	-	79.671.060
Tổng nợ phải trả không phân bổ										109.289.401
Các thông tin bộ phận khác										
Đã phân được chia từ lãi/(lỗ) của công ty liên kết và liên doanh	-	-	1.919.308	-	-	48.836	30.000	548.242	-	2.546.386
Chi phí mua sắm TSCĐ và xây dựng cơ bản tăng trong năm	1.073.535	5.569.839	11.199.233	1.774.893	1.078.937	751.593	30.639.631	561.803	-	52.549.464

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

41. THÔNG TIN BỔ SUNG VỀ BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

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:		
Mua doanh nghiệp thông qua việc phát hành cổ phiếu	-	1.648.224
Chuyển đổi công nợ giữa hoạt động kinh doanh và hoạt động tài chính	236.742	-
Số tiền đi vay thực thu trong năm:		
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	54.594.979	66.379.477
Tiền thu từ phát hành trái phiếu thường	8.651.215	20.324.421
Tiền thu từ phát hành trái phiếu chuyển đổi	-	10.060.202
Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm:		
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	(16.482.542)	(38.517.116)
Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	(9.700.000)	(4.207.584)

42. TRÌNH BÀY LẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ƯNG

Trên báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018, Tập đoàn đã áp dụng kế toán tạm thời để ghi nhận giao dịch hợp nhất kinh doanh đối với Công ty TNHH General Motors Việt Nam phát sinh trong tháng 12 năm 2018. Trong năm 2019, Tập đoàn đã hoàn tất kế toán tạm thời áp dụng đối với giao dịch này. Theo đó, một số dữ liệu tương ứng trên báo cáo tài chính hợp nhất đã được trình bày lại như sau:

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	
		(Đã được trình bày trước đây)	Trình bày lại (Được trình bày lại)
	BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT		
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.594.010	(101.494)
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(267.437)	101.494
141	Hàng tồn kho	55.616.902	122.632
227	Tài sản cố định vô hình	819.872	87.131
269	Lợi thế thương mại	4.208.459	(56.764)
421	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	5.095.997	47.011
429	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	45.415.478	105.988
			7.492.516
			(165.943)
			55.739.534
			907.003
			4.151.695
			5.143.008
			45.521.466

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

42. TRÌNH BÀY LẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ƯNG (tiếp theo)

Đơn vị tính: triệu VND

<i>Mã số</i>	<i>CHỈ TIÊU</i>	<i>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 (Đã được trình bày trước đây)</i>	<i>Trình bày lại</i>	<i>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 (Được trình bày lại)</i>
	BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT			
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(92.971.051)	27.325	(92.943.726)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.923.350	27.325	28.950.675
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	13.587.903	27.325	13.615.228
31	Thu nhập khác	759.285	19.686	778.971
40	Lợi nhuận khác	265.735	19.686	285.421
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	13.853.638	47.011	13.900.649
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	6.190.882	47.011	6.237.893
61	Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	3.776.728	47.011	3.823.739

Đơn vị tính: VND

<i>Mã số</i>	<i>CHỈ TIÊU</i>	<i>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 (Đã được trình bày trước đây)</i>	<i>Trình bày lại</i>	<i>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 (Được trình bày lại)</i>
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.270	16	1.286
71	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	1.257	16	1.273

Đơn vị tính: triệu VND

<i>Mã số</i>	<i>CHỈ TIÊU</i>	<i>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 (Đã được trình bày trước đây)</i>	<i>Trình bày lại</i>	<i>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 (Được trình bày lại)</i>
	BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT			
01	Tổng lợi nhuận trước thuế	13.853.638	47.011	13.900.649
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(6.683.400)	(19.686)	(6.703.086)
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	17.042.572	27.325	17.069.897
10	Giảm hàng tồn kho	4.875.332	(27.325)	4.848.007

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

43. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

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	4.179.721	81.442.888
- Đô la Úc	3.388	4.050
- Đô la Singapore	5.460	100
- Đô la Hồng Kông	-	1.000
- Euro	12.080.343	6
- Won Hàn Quốc	349.342.638	67.000
- Yên Nhật	315.789	414.000
- Baht Thái	-	8.920
- Bảng Anh	911	440
- Rúp Nga	3.305.341	-

Chi tiết các khoản nợ khó đòi đã xử lý do Ban Giám đốc đánh giá các khoản phải thu này không có khả năng thu hồi:

Đối tượng nợ	Đơn vị tính: triệu VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị đã được xử lý	Giá gốc	Giá trị đã được xử lý
Continuum Power Solutions	29.291	29.291	-	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương	22.000	22.000	22.000	22.000
Các khoản phải thu khác	3.468	3.468	3.468	3.468

44. 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 hợp nhất, Tập đoàn còn có các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm như sau:

Vào ngày 10 tháng 1 năm 2020, Công ty Thành Phố Xanh, một công ty con trong Tập đoàn, đã ký Hợp đồng đặt cọc mua lại cổ phần trong một công ty bất động sản từ các đối tác với tổng số tiền đặt cọc là 1.800 tỷ VND.

Vào tháng 1 năm 2020, một công ty con trong Tập đoàn đã nhận giải ngân bổ sung một số khoản trái phiếu được tư vấn phát hành bởi Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương với tổng số tiền là 4.738 tỷ VND. Các khoản trái phiếu này đáo hạn vào tháng 12 năm 2022.

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 sở hữu bởi các cổ đông không kiểm soát của Công ty Sài Đồng, một công ty con, qua đó nâng tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong công ty con này lên 100%.

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

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

Trong tháng 3 năm 2020, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 10.000.000 cổ phần, tương ứng với 100% tỷ lệ sở hữu trong Công ty Cổ phần Hương Hải Quảng Ngãi (“Công ty Hương Hải Quảng Ngãi”), công ty sở hữu dự án tiềm năng, từ các đối tác với tổng giá phí là 450 tỷ VND. Theo đó, Công ty Hương Hải Quảng Ngãi trở thành công ty con của Tập đoàn.

Vào tháng 2 năm 2020, Thủ tướng Chính phủ 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 hầu hết các công ty con trong Tập đoàn. Theo đó, do Dịch Covid-19, các công ty con trong Tập đoàn đã có một số hoạt động như sau:

- ▶ Vào ngày 5 tháng 3 năm 2020, Công ty Vinpearl đã thông báo về việc tạm đóng cửa một số khách sạn mà Công ty này vận hành để duy tu và bảo trì;
- ▶ Vào ngày 5 tháng 3 năm 2020, Công ty Vincom Retail đã công bố gói hỗ trợ trị giá 300 tỷ VND để hỗ trợ các đối tác thuê mặt bằng trung tâm thương mại trên toàn bộ hệ thống của Công ty này; và
- ▶ Vào ngày 13 tháng 3 năm 2020, Công ty Grand Prix, một công ty con trong Tập đoàn, đã thông báo về việc tạm hoãn tổ chức Giải đua xe Công thức 1 mà Công ty này là đơn vị tổ chức cho tới khi có Thông báo tiếp theo.

Tập đoàn đang xây dựng và thực hiện 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 Tập đoàn trong năm 2020.

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

44. 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 hợp nhất của Tập đoàn.



Văn Thị Hải Hà
Người lập



Nguyễn Thị Thu Hiền
Kế toán trưởng



Mai Hương Nội
Phó Tổng Giám đốc

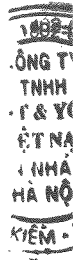
Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2020

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

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

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
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⁾	Cho thuê văn phòng, căn hộ và cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản
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	Xây dựng nhà và các công trình kỹ thuật dân dụng
						Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật
						Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản



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
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 Hà Nội	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 Tráng Tiên, Phường Tráng Tiên, 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 và 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 Tầng Long	Công ty Tây Tầng 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
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 Đồng 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

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
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 Đồng 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 Đồng 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 Đồng 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 Đồng 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
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

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
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 Khê	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, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Vận tải hành khách hàng không
40	Công ty TNHH Vinpearl Travel Ru	Công ty Vinpearl Travel Ru	100,00	80,00	Tòa nhà Ne24, 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 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
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 Định 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	106 ResCowork 04, 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

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
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
58	Inteligencia Operacional Para La Ingenieria, S.L.	Inteligencia Operacional Para La Ingenieria	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, 4A, 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

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
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
72	Công ty TNHH Vingroup Ru	Công ty Vingroup Ru	100,00	80,00	Tầng 2, Phòng số 4, Tòa nhà số 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

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
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
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 Bồ, 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.

