

Số : 2801 /2020/CV-VH

5008

V/v: Giải trình báo cáo tài chính Q4 năm 2020

Hà Nội, ngày 28 tháng 01 năm 2021

**GIẢI TRÌNH CHÊNH LỆCH BÁO CÁO TÀI CHÍNH****QUÝ IV NĂM 2020**

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

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

Đơn vị tính: Triệu VND

Chỉ tiêu	Quý IV năm 2020	Quý IV năm 2019	Tăng/(giảm)	%
Lợi nhuận sau thuế TNDN Báo cáo tài chính riêng	7.903.416	5.967.880	1.935.536	32%
Lợi nhuận sau thuế TNDN Báo cáo tài chính hợp nhất	11.559.552	6.971.407	4.588.145	66%

Lợi nhuận sau thuế TNDN theo báo cáo riêng của Công ty Vinhomes Quý 4 năm 2020 tăng 1.936 tỷ đồng, tương ứng 32% so với Quý 4 năm 2019 chủ yếu do các nguyên nhân sau:

- Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 384 tỷ đồng chủ yếu do tăng từ lợi nhuận của hoạt động chuyển nhượng bất động sản.
- Doanh thu hoạt động tài chính tăng 1.162 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do tăng thu nhập từ cổ tức được chia.

Lợi nhuận sau thuế TNDN theo báo cáo hợp nhất của Công ty Vinhomes Quý 4 năm 2020 tăng 4.588 tỷ đồng, tương ứng 66% so với Quý 4 năm 2019 chủ yếu do các nguyên nhân sau:

- Doanh thu hoạt động tài chính tăng 8.787 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do lãi từ hoạt động chuyển nhượng các khoản đầu tư.

CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES



*Hoàng*

**Phạm Thiệu Hoa**

**Tổng Giám đốc**

# **Công ty Cổ phần Vinhomes**

Báo cáo tài chính riêng

Quý IV năm 2020

# Công ty Cổ phần Vinhomes

## THÔNG TIN CHUNG

### MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Giám đốc	3
Bảng cân đối kế toán riêng	4 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	7-8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	11 - 49

# Công ty Cổ phần Vinhomes

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0103022741 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 6 tháng 3 năm 2008. Công ty sau đó được cấp lại Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0102671977 vào ngày 5 tháng 8 năm 2010 và nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 30 được cấp ngày 12 tháng 6 năm 2020.

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

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

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

### BAN KIỂM SOÁT

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

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

# Công ty Cổ phần Vinhomes

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

## **BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

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

Ông Phạm Thiệu Hoa	Tổng Giám đốc	
Ông Douglas John Farrell	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Đức Quang	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Phạm Văn Khương	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Vũ Hưng	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Nguyễn Thu Hằng	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 21 tháng 10 năm 2020 thường trực
Bà Mai Thu Thủy	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 21 tháng 10 năm 2020

## **NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty

- ▶ từ ngày 20 tháng 4 năm 2020 đến ngày báo cáo này là Bà Nguyễn Diệu Linh – Chủ tịch Hội đồng Quản trị, Ông Phạm Thiệu Hoa – Tổng Giám đốc, Ông Nguyễn Vũ Hưng – Phó Tổng Giám đốc và Ông Phạm Văn Khương – Phó Tổng Giám đốc.

# Công ty Cổ phần Vinhomes

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho Quý IV năm 2020.

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

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

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 28 tháng 01 năm 2021.

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

Đại diện Ban Giám đốc:



Phạm Thiệu Hoa  
Tổng Giám Đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 01 năm 2021

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG  
ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>66.925.672</b>	<b>48.094.729</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>607.619</b>	<b>4.694.740</b>
111	1. Tiền		333.259	860.096
112	2. Các khoản tương đương tiền		274.360	3.834.644
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>194.751</b>	<b>166.082</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	194.751	166.082
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>57.574.249</b>	<b>34.581.112</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	32.884.470	20.218.489
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	1.577.551	1.131.418
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	16.000	21.324
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	23.117.444	13.230.280
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(21.216)	(20.399)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>9</b>	<b>4.310.444</b>	<b>8.260.898</b>
141	1. Hàng tồn kho		4.330.385	8.290.955
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(19.941)	(30.057)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>4.238.609</b>	<b>391.897</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	86.851	43.655
155	2. Tài sản ngắn hạn khác	11	4.151.758	348.242

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>41.670.501</b>	<b>74.651.852</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>15.633</b>	<b>9.948</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	15.633	9.948
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>1.591.455</b>	<b>535.561</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	1.530.025	470.012
222	Nguyên giá		1.606.880	511.398
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(76.855)	(41.386)
227	2. Tài sản cố định vô hình		61.430	65.549
228	Nguyên giá		136.729	107.597
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(75.299)	(42.048)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>13</b>	<b>3.669.199</b>	<b>3.571.117</b>
231	1. Nguyên giá		4.007.761	3.798.912
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(338.562)	(227.795)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>774.130</b>	<b>276.745</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	774.130	276.745
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>15</b>	<b>34.504.276</b>	<b>68.105.006</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con	15.1	33.748.723	67.518.597
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	15.2	903.230	536.409
254	3. Dự phòng các khoản đầu tư	15	(197.677)	-
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	15	50.000	50.000
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>1.115.808</b>	<b>2.153.475</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	59.899	77.538
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		23.573	43.601
268	3. Tài sản dài hạn khác	11	1.032.336	2.032.336
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>108.596.173</b>	<b>122.746.581</b>



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>59.010.295</b>	<b>82.940.867</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>27.180.892</b>	<b>34.464.448</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16.1	2.621.279	1.910.770
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16.2	2.060.488	4.719.087
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	377.591	300.687
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	2.309.173	5.762.936
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	19	580.347	447.985
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	20	10.199.654	10.115.826
320	7. Vay và nợ ngắn hạn	21	9.032.360	11.207.157
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>31.829.403</b>	<b>48.476.419</b>
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	18	1.665.539	4.220.440
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	19	1.260.644	1.286.692
337	3. Phải trả dài hạn khác		1.755.094	-
338	4. Vay và nợ dài hạn	21	27.015.009	42.875.627
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn	22	133.117	93.660
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>49.585.878</b>	<b>39.805.714</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>23</b>	<b>49.585.878</b>	<b>39.805.714</b>
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		33.495.139	33.495.139
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		33.495.139	33.495.139
415	2. Cổ phiếu quỹ		(5.549.929)	(5.549.929)
420	3. Quỹ khác thuộc chủ sở hữu		10.000	-
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		21.630.668	11.860.504
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		11.850.504	2.705.074
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		9.780.164	9.155.430
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>108.596.173</b>	<b>122.746.581</b>

Phạm Thị Lan  
Người lập

Lê Tiên Công  
Kế toán trưởng



Phạm Thiệu Hoa  
Tổng Giám Đốc

Hà Nội, Việt Nam  
Ngày 28 tháng 01 năm 2021

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV năm 2020	Quý IV năm 2019	Năm 2020	Năm 2019
01	1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	6.657.218	5.007.545	22.625.121	15.465.004
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	24.1	-	-	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	6.657.218	5.007.545	22.625.121	15.465.004
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(3.898.229)	(2.633.028)	(13.549.505)	(11.997.314)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		2.758.989	2.374.517	9.075.616	3.467.690
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	6.429.207	5.267.247	8.027.151	14.155.361
22	7. Chi phí tài chính	26	(1.263.711)	(1.292.360)	(5.863.573)	(7.104.718)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu		(954.579)	(1.291.610)	(4.806.509)	(6.943.410)
25	8. Chi phí bán hàng	27	(74.182)	(45.807)	(192.193)	(346.718)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	299.611	(22.437)	185.432	(517.914)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		8.149.914	6.281.160	11.232.433	9.653.701

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV năm 2020	Quý IV năm 2019	Năm 2020	Năm 2019
31	11. Thu nhập khác		31.021	42.224	77.017	98.633
32	12. Chi phí khác		(7.621)	(19.046)	(944.718)	(132.549)
40	13. (Lỗ)/ Lợi nhuận khác		23.400	23.178	(867.701)	(33.916)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		8.173.314	6.304.338	10.364.732	9.619.785
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28	(259.184)	(326.673)	(564.539)	(326.673)
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	28	(10.714)	(9.785)	(20.029)	(137.682)
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		7.903.416	5.967.880	9.780.164	9.155.430



Phạm Thị Lan  
Người lập

Hà Nội, Việt Nam



Lê Tiên Công  
Kế toán trưởng



Phạm Thiều Hoa  
Tổng Giám Đốc

Ngày 28 tháng 01 năm 2021

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2020	Năm 2019
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>10.364.732</b>	<b>9.619.785</b>
	<i>Điều chỉnh kế toán cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình		185.573	121.844
03	Các khoản dự phòng/(hoàn nhập dự phòng)		227.834	(139.944)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(7.286.907)	(14.217.642)
06	Chi phí lãi vay		4.806.509	6.943.410
08	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>8.297.741</b>	<b>2.327.453</b>
09	Giảm các khoản phải thu		4.798.257	135.935
10	Giảm hàng tồn kho		3.085.900	5.339.569
11	Giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(3.382.842)	(899.595)
12	(Tăng)/Giảm chi phí trả trước		(25.557)	288.736
14	Tiền lãi vay đã trả		(10.298.005)	(2.531.241)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	17	(499.871)	(1.154.018)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>1.975.623</b>	<b>3.506.839</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(1.966.097)	(639.827)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		177.454	205.848
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		-	(1.995.993)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		5.324	2.375.151
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(32.288.624)	(40.405.628)
26	Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý nắm giữ)		38.495.512	62.426.455
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		7.705.159	7.696.932
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>12.128.728</b>	<b>29.662.938</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2020	Năm 2019
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		-	(5.549.929)
33	Tiền thu từ đi vay		26.618.401	50.922.352
34	Tiền trả nợ gốc vay		(44.809.873)	(71.530.867)
35	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu		-	(3.349.514)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(18.191.472)	(29.507.958)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(4.087.121)	3.661.819
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		4.694.740	1.032.921
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	607.619	4.694.740



Phạm Thị Lan  
Người lập



Lê Tiến Công  
Kế toán trưởng



Phạm Thiều Hoa  
Tổng Giám Đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 01 năm 2021

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0103022741, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 6 tháng 3 năm 2008 và được cấp lại Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0102671977 vào ngày 5 tháng 8 năm 2010. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 30, được cấp ngày 12 tháng 06 năm 2020.

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 7.688 (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 7.116).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

**Cơ cấu tổ chức**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty có 33 công ty con (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: 18 công ty con). Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ biểu quyết, tỷ lệ lợi ích trực tiếp của Công ty và gián tiếp qua công ty con trong các công ty con này như sau:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính
1	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm ("Công ty Đô thị Gia Lâm") (i)	99,39	98,55	Tầng 2 Trung tâm thương mại Vincom Mega Mall Ocean Park tại lô đất CCTP-10 thuộc Dự án Khu Đô thị Gia Lâm, Thị trấn Trâu Quỳ và các Xã Dương Xá, Kiều Ky, Xã Đa Tốn, Huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội
2	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái ("Công ty Sinh Thái") (i)	99,18	99,15	Số 191, Phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội
3	Công ty Cổ phần kinh doanh và phát triển Sinh Thái ("Công ty Kinh doanh Sinh Thái") (i) (ii)	99,18	99,15	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội
4	Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam ("Công ty Đầu tư Việt Nam") (i)	69,50	68,91	Số 191, Phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội
5	Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ ("Công ty Cần Giờ") (i)	99,89	98,89	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh
6	Công ty TNHH Bất động sản Tây Tăng Long ("Công ty Tây Tăng Long")	90,00	90,00	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh
7	Công ty TNHH Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya Việt Nam ("Công ty ĐTDH Berjaya") (i)	97,90	97,80	Tầng 20A, Tòa nhà Đồng Khởi Vincom Center, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh
8	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia ("Công ty Hoàng Gia")	96,85	96,85	Số 72A, Đường Nguyễn Trãi, Phường Thượng Đình, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội
9	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Làng Vân ("Công ty Làng Vân") (i)	99,00	98,76	Số 7, Đường Trường Sa, Phường Hòa Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng
10	Công ty TNHH Metropolis Hà Nội ("Công ty Metropolis Hà Nội")	100,00	100,00	Lô đất HH, Đường Phạm Hùng, Phường Mỹ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội
11	Công ty TNHH Trung tâm Tài chính Việt Nam Berjaya ("Công ty TTTC Berjaya") (i)	67,50	67,43	Tầng 20A, Tòa nhà Đồng Khởi Vincom Center, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh
12	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn ("Công ty Thái Sơn") (i)	100,00	99,90	Số 290, Đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

**Cơ cấu tổ chức** (tiếp theo)

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích (%)</i>	<i>Trụ sở chính</i>
13	Công ty TNHH Thương mại Đầu tư và Phát triển Thiên Niên Kỳ ("Công ty Thiên Niên Kỳ")	100,00	100,00	Tầng 20A, Tòa nhà Đồng Khởi Vincom Center, Số 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP Hồ Chí Minh
14	Công ty Cổ phần GS Củ Chi ("Công ty GS Củ Chi") (i)	100,00	99,90	Tầng 20A, Tòa nhà Đồng Khởi Vincom Center, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh
15	Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Phú Gia ("Công ty Phú Gia") (i) (ii)	98,00	96,79	Số 63 Phố Hàng Gà, Phường Hàng Bồ, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội
16	Công ty Cổ phần Kinh Doanh và Phát Triển Thương Mại An Thịnh ("Công ty An Thịnh")	85,00	85,00	Tầng 20A, Tòa nhà Đồng Khởi Vincom Center, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh
17	Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh ("Công ty Thành phố Xanh")	100,00	99,92	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
18	Công ty Cổ phần Delta ("Công ty Delta") (i)	100,00	99,91	Số 110, Đường Đặng Công Bình, ấp 6, Xã Xuân Thới Thượng, Huyện Hoóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
19	Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Vinhomes (i)	100,00	99,96	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội
20	Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ thông tin và Hạ tầng truyền dẫn VINITIS ("Công ty VINITIS")	61,00	61,00	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội
21	Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Đại An ("Công ty Đại An") (i)	99,00	99,92	Quốc lộ 5A, Thôn Đình Dù, Xã Đình Dù, Huyện Văn Lâm, Tỉnh Hưng Yên
22	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Sài Đồng ("Công ty Sài Đồng") (i)	100,00	99,89	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, KĐT sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
23	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Newco ("Công ty Newco") (i)	100,00	99,92	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
24	Công ty Cổ phần Du lịch Hòn Một ("Công ty Hòn Một") (i)	100,00	99,90	Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, TP Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa
25	Công ty TNHH Phát triển Công viên trung tâm ("Công ty Công viên trung tâm") (i)	100,00	99,89	P900, Tầng 9, Tòa nhà IPH, Số 241 Xuân Thủy Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy Thành phố Hà Nội



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

**Cơ cấu tổ chức** (tiếp theo)

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích (%)</i>	<i>Trụ sở chính</i>
26	Công ty Cổ phần Đầu tư Bảo Lai (i)	96,48	96,39	Số 166 Phạm Văn Đồng, Phường Xuân Đình, Quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội
27	Công ty TNHH MTV Đá trắng Bảo Lai (i)	100,00	96,39	Thôn Hợp Nhất, Xã Thịnh Hưng, Huyện Yên Bình, Tỉnh Yên Bái
28	Công ty TNHH Đá Cẩm Thạch An Phú (i)	72,40	69,79	Thôn Khau Ca, Xã An Phú, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái
29	Công ty Cổ phần Đá cẩm thạch Dốc Thẳng (i)	57,58	55,50	Thôn Ngòi Kèn, Xã Liễu Đô, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái
30	Công ty Cổ phần Khoáng sản Phan Thanh (i)	91,36	88,07	Thôn Bản Ro, Xã Phan Thanh, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái
31	Công ty TNHH MTV khai thác khoáng sản Bảo Lai Lục Yên (i)	100,00	96,39	Thôn Ngòi Kèn, Xã Liễu Đô, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái
32	Công ty Cổ phần Đầu tư Vạn Khoa (i)	64,29	56,36	Số 166 Phạm Văn Đồng, Phường Xuân Đình, Quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội
33	Công ty TNHH MTV Vạn Khoa Lục Yên (i)	100,00	56,36	Thôn Ngòi Kèn, Xã Liễu Đô, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Ngày 31 tháng 12 năm 2020 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 riêng của Công ty được trình bày bằng triệu đồng Việt Nam (" triệu VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

**2.2 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 Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính riêng bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

**2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

Báo cáo tài chính riêng được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là VND. Cho mục đích trình bày báo cáo tài chính riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 này, các số liệu được làm tròn đến hàng triệu và trình bày theo đơn vị triệu đồng Việt Nam ("triệu VND").

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

**3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

**3.2 Hàng tồn kho**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)**

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

*Hàng hoá bất động sản*

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

*Hàng hóa xây dựng*

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

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

*Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

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

**3.3 Các khoản phải thu**

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

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****3.3 Các khoản phải thu (tiếp theo)**

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

**3.4 Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

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

**3.5 Thuê tài sản**

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

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

*Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê*

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

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

*Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê*

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

**3.6 Tài sản cố định vô hình**

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.6 Tài sản cố định vô hình (tiếp theo)**

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

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

**3.7 Khấu hao và hao mòn**

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

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

**3.8 Bất động sản đầu tư**

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.9 Chi phí đi vay**

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

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

**3.10 Chi phí trả trước**

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

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

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

**3.11 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào công ty con*

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

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

*Đầu tư vào các công ty liên kết*

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

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

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

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)***Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư*

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

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

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

**3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

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

**3.13 Các khoản dự phòng***Dự phòng chung*

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

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

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

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

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

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

**3.15 Cổ phiếu quỹ**

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

**3.16 Phân chia lợi nhuận**

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

**3.17 Tiền trả trước từ khách hàng mua bất động sản**

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



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****3.18 Ghi nhận doanh thu**

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

*Doanh thu chuyển nhượng bất động sản*

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

*Doanh thu cho thuê bất động sản*

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ khác*

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

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

*Cổ tức và lợi nhuận được chia*

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

*Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn*

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.19 Hợp đồng xây dựng**

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

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

**3.20 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.20 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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

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

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

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

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

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

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

**3.21 Thông tin theo bộ phận**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.21 Thông tin theo bộ phận (tiếp theo)**

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

**3.22 Các bên liên quan**

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

**3.23 Chi phí phát hành trái phiếu**

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

**4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Tiền mặt	467	828
Tiền gửi ngân hàng	332.792	859.268
Các khoản tương đương tiền	274.360	3.834.644
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>607.619</b>	<b>4.694.740</b>

Các khoản tương đương tiền vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn 3 tháng và hưởng lãi suất từ 3,2%/năm đến 3,7%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2019: từ 3,9%/năm đến 5%/năm).

**5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN**

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	194.751	166.082
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>194.751</b>	<b>166.082</b>

Các khoản tiền gửi ngân hàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 có kỳ hạn gốc từ 6 đến 12 tháng và hưởng lãi suất từ 3,5%/năm đến 7,1%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2019: từ 5%/năm đến 6,9%/năm).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư	27.519.873	14.451.156
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	2.353.032	2.329.769
Phải thu từ dịch vụ quản lý và tư vấn bán hàng	2.008.202	2.503.046
Phải thu từ cung cấp dịch vụ xây dựng và các dịch vụ liên quan	503.953	522.987
Phải thu từ cho thuê và cung cấp dịch vụ liên quan	84.907	242.399
Phải thu từ dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	204.952	98.867
Phải thu từ các hoạt động khác	209.551	70.265
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>32.884.470</b>	<b>20.218.489</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu từ khách hàng khác</i>	<i>2.878.989</i>	<i>2.721.353</i>
<i>Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	<i>30.005.481</i>	<i>17.497.136</i>

**6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Trả trước cho người bán ngắn hạn	1.573.753	1.120.033
Trả trước cho các bên liên quan	3.798	11.385
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.577.551</b>	<b>1.131.418</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Các khoản cho vay dài hạn đến hạn thu hồi	16.000	21.324
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>16.000</b>	<b>21.324</b>

8. PHẢI THU KHÁC

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Đặt cọc, góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh (i)	20.986.051	8.871.292
Phải thu lợi nhuận được chia	41.287	2.647.327
Phải thu cổ tức	-	1.231.488
Phải thu từ các khoản thu chi hộ	273.802	307.732
Phải thu lãi vay và lãi tiền gửi	141.014	96.530
Phải thu từ ký quỹ, đặt cọc ngắn hạn	169.886	-
Phải thu khác	1.505.404	75.911
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>23.117.444</b>	<b>13.230.280</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên khác</i>	<i>1.704.533</i>	<i>349.923</i>
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	<i>21.412.911</i>	<i>12.880.357</i>
<b>Dài hạn</b>		
Đặt cọc thuê mặt bằng	13.462	7.880
Phải thu khác	2.171	2.068
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>15.633</b>	<b>9.948</b>

- (i) Chủ yếu bao gồm các khoản góp vốn và tài sản góp vốn theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh với các công ty trong Tập đoàn cho mục đích đầu tư phát triển một số dự án bất động sản và thương mại dịch vụ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**9. HÀNG TỒN KHO**

*Đơn vị tính: triệu VND*

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	1.795.490	-	4.097.342	-
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành	287.014	(3.974)	1.464.974	(7.006)
Bất động sản mua để bán	298.905	(15.967)	568.570	(23.051)
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (ii)	978.351	-	1.845.763	-
Hàng tồn kho khác	970.625	-	314.306	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.330.385</b>	<b>(19.941)</b>	<b>8.290.955</b>	<b>(30.057)</b>

(i) Chủ yếu bao gồm chi phí xây dựng và phát triển các hạng mục căn hộ, biệt thự.

(ii) Bao gồm các khoản chi phí phát sinh liên quan đến việc cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng cho các chủ đầu tư của các dự án.

**10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

*Đơn vị tính: triệu VND*

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí bán hàng liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao	21.220	12.528
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	6.927	6.331
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	58.704	24.796
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>86.851</b>	<b>43.655</b>
<b>Dài hạn</b>		
Chi phí cải tạo, sửa chữa	13.849	18.222
Chi phí trả trước tiền thuê biệt thự	31.044	30.446
Chi phí công cụ, dụng cụ	15.006	28.870
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>59.899</b>	<b>77.538</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**11. TÀI SẢN KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)	4.151.758	348.242
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.151.758</b>	<b>348.242</b>
<i>Trong đó:</i>		
Đặt cọc cho các bên khác	-	42.984
Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	4.151.758	305.258
<b>Dài hạn</b>		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	-	1.000.000
Đặt cọc cho mục đích thương mại (ii)	1.032.336	1.032.336
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.032.336</b>	<b>2.032.336</b>
<i>Trong đó:</i>		
Đặt cọc cho các bên khác	1.032.336	1.032.336
Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	-	1.000.000

- (i) Đây là các khoản đặt cọc cho một số công ty trong cùng Tập đoàn để mua cổ phần/phần vốn góp hoặc nhận chuyển nhượng/hợp tác phát triển một số dự án bất động sản.
- (ii) Khoản đặt cọc cho một đối tác với lãi suất được xác định theo lãi suất huy động tiết kiệm. Tiền đặt cọc và lãi cọc sẽ được chuyển thành khoản thanh toán tương ứng với 10% giá trị nghiệm thu theo các hợp đồng chi tiết được ký kết và thực hiện giữa Công ty và đối tác này.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
 Ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

*Đơn vị tính: triệu VND*

	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tài sản cố định khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>						
Vào ngày 31/12/2019	278.081	203.057	9.640	9.109	11.511	511.398
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	9.238	-	-	-	-	9.238
Mua trong năm	-	1.562	500	5.297	716	8.075
Thanh lý, nhượng bán	-	(736)	(1.785)	-	-	(2.521)
Phân loại trong năm	1.033.499	47.240	(49)	-	-	1.080.690
Vào ngày 31/12/2020	<b>1.320.818</b>	<b>251.123</b>	<b>8.306</b>	<b>14.406</b>	<b>12.227</b>	<b>1.606.880</b>
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>						
Vào ngày 31/12/2019	4.783	18.504	5.025	4.449	8.625	41.386
Khấu hao trong năm	24.231	6.641	1.975	4.766	2.178	39.791
Thanh lý, nhượng bán, phân loại	-	(1.312)	(3.156)	68	78	(4.322)
Vào ngày 31/12/2020	<b>29.014</b>	<b>23.833</b>	<b>3.844</b>	<b>9.283</b>	<b>10.881</b>	<b>76.855</b>
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Vào ngày 31/12/2019	273.298	184.553	4.615	4.660	2.886	470.012
Vào ngày 31/12/2020	<b>1.291.804</b>	<b>227.290</b>	<b>4.462</b>	<b>5.123</b>	<b>1.346</b>	<b>1.530.025</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
 Ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>		
	<i>Quyền sử dụng đất và nhà cửa vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Vào ngày 31/12/2019	3.213.409	585.503	3.798.912
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	408.476	142.594	551.070
Thanh lý, nhượng bán	(136.201)	-	(136.201)
Giảm khác	(174.893)	(31.126)	(206.019)
Vào ngày 31/12/2020	<b>3.310.791</b>	<b>696.970</b>	<b>4.007.761</b>
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>			
Vào ngày 31/12/2019	162.062	65.733	227.795
Khấu hao trong năm	64.054	48.478	112.532
Thanh lý, nhượng bán	(1.765)	-	(1.765)
Vào ngày 31/12/2020	<b>224.351</b>	<b>114.211</b>	<b>338.562</b>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Vào ngày 31/12/2019	3.051.347	519.770	3.571.117
Vào ngày 31/12/2020	<b>3.086.440</b>	<b>582.759</b>	<b>3.669.199</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
 Ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Dự án Dream City	353.126	-
Dự án Vinhomes Symphony	218.937	128.376
Các dự án khác	202.067	148.369
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>774.130</b>	<b>276.745</b>

**15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>			
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 15.1)	33.748.723	(197.677)	67.518.597	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 15.2)	903.230	-	536.409	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (i)	50.000	-	50.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>34.701.953</b>	<b>(197.677)</b>	<b>68.105.006</b>	<b>-</b>

(i) Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 bao gồm khoản đầu tư vào trái phiếu của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam có giá trị ghi sổ là 50 tỷ VND có thời hạn 120 tháng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

15.1 Đầu tư vào các công ty con

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

	Ngày 31 tháng 12 năm 2020			Ngày 31 tháng 12 năm 2019		
	Số lượng cổ phiếu	Giá trị (*) (triệu VND)	Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp	Số lượng cổ phiếu	Giá trị (*) (triệu VND)	Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp
Công ty Sinh Thái	230.437.848	5.129.226	98,18%	294.552.000	6.556.318	98,18%
Công ty Tây Tăng Long	(**)	270.000	90,00%	(**)	270.000	90,00%
Công ty Cán Giờ	1.461.812.377	19.953.928	44,89%	2.815.916.529	38.564.644	86,48%
Công ty Metropolis Hà Nội	(**)	2.000.000	100,00%	(**)	2.000.000	100,00%
Công ty Hoàng Gia	42.905.000	1.454.627	96,85%	141.330.000	2.019.657	57,85%
Công ty Làng Vân	9.146.571	301.921	91,47%	9.146.571	301.921	91,47%
Công ty GS Củ Chi	32.217.671	1.180.897	98,00%	32.217.671	1.180.897	98,00%
Công ty CP KCN Vinhomes	306.000.000	3.060.000	51,00%	-	-	-
Công ty Thiên Niên Kỷ	(**)	294.960	100,00%	(**)	294.960	100,00%
Công ty Delta	-	-	-	52.000.000	2.558.400	52,00%
Công ty Thành phố Xanh	-	-	-	548.000.000	13.754.800	80,00%
Công ty An Thịnh	1.700.000	17.000	85,00%	1.700.000	17.000	85,00%
Công ty Vinitis	305.000	86.164	61,00%	-	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>33.748.723</b>			<b>67.518.597</b>	

(\*) Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa xác định được tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 do cổ phiếu của các công ty này không được niêm yết trên thị trường chứng khoán.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

15.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Ngày 31 tháng 12 năm 2020				Ngày 31 tháng 12 năm 2019			
	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị (triệu VND) (*)	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị (triệu VND) (*)
Công ty CP PT Đầu tư Kinh doanh Bất động sản SV ("Công ty SV")	7.700.000	4%	4%	77.000	11.000.000	4%	4%	110.000
Công ty CP PT Đầu tư Kinh doanh Bất động sản SV Tây Hà Nội ("Công ty SV Tây Hà Nội")	7.000.000	4%	4%	70.000	7.000.000	4%	4%	70.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long ("Công ty BDS Thăng Long")	500.000	10%	10%	13.500	500.000	10%	10%	13.500
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Thương mại Phát Lộc ("Công ty Phát Lộc")	(**)	-	51%	342.909	(**)	-	-	-
Công ty S-Vin	34.362.042	9,45%	9,45%	343.621	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Delta	10.000	1%	1%	49.200	-	-	-	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	700.000	1%	1%	7.000	(**)	-	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>				<b>903.230</b>				<b>536.409</b>

(\*) Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa xác định được tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 do cổ phiếu của các công ty này không được niêm yết trên thị trường chứng khoán.

(\*\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty không còn nắm giữ quyền kiểm soát cũng như ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty Phát Lộc. Do vậy, khoản đầu tư vào Công ty Phát Lộc được trình bày là một khoản đầu tư khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

**16.1 Phải trả người bán ngắn hạn**

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Phải trả cho người bán	2.366.916	1.493.113
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	254.363	417.657
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.621.279</b>	<b>1.910.770</b>

**16.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Thanh toán theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (i)	785.676	4.316.819
Trả trước theo các hợp đồng xây dựng	1.274.812	402.268
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.060.488</b>	<b>4.719.087</b>

Trong đó:

Trả trước ngắn hạn của các bên khác	2.060.488	4.711.192
Trả trước ngắn hạn của các bên liên quan	-	7.895

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

**17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP, PHẢI THU NHÀ NƯỚC**

Phải nộp	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>			
	<i>Số đầu năm</i>	<i>Số phải nộp trong năm</i>	<i>Số đã nộp trong năm</i>	<i>Số cuối năm</i>
Thuế thu nhập doanh nghiệp	133.796	564.709	499.871	198.634
Thuế thu nhập cá nhân	50.912	160.457	191.905	19.464
Thuế giá trị gia tăng	114.901	1.117.178	1.073.613	158.466
Các loại thuế khác	1.078	173.617	173.668	1.027
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>300.687</b>	<b>2.015.961</b>	<b>1.939.057</b>	<b>377.591</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Lãi trái phiếu và lãi vay phải trả	237.786	3.177.454
Trích trước cho các bất động sản đầu tư đã đi vào hoạt động và giá vốn trích trước cho các bất động sản đã bàn giao	1.117.686	1.255.383
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới và các chi phí bán hàng khác liên quan đến các căn hộ và biệt thự	506.461	404.669
Chi phí xây dựng trích trước	225.057	312.711
Các khoản chi phí phải trả khác	222.183	612.719
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.309.173</b>	<b>5.762.936</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên khác</i>	<i>2.309.173</i>	<i>3.059.053</i>
<i>Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	<i>-</i>	<i>2.703.883</i>
<b>Dài hạn</b>		
Lãi vay phải trả	1.665.539	4.220.440
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.665.539</b>	<b>4.220.440</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phải trả dài hạn cho các bên khác</i>	<i>833.959</i>	<i>370.071</i>
<i>Chi phí phải trả dài hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	<i>831.580</i>	<i>3.850.369</i>

**19. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý bất động sản	531.763	439.863
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê	48.584	8.122
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>580.347</b>	<b>447.985</b>
<b>Dài hạn</b>		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý bất động sản	1.260.644	1.286.692
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.260.644</b>	<b>1.286.692</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
 Ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**20. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Nhận đặt cọc theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (i)	5.609.298	4.960.322
Nhận đặt cọc với mục đích chuyển nhượng một số khoản đầu tư (ii)	2.426.600	2.313.818
Tiền nhận theo các hợp đồng đặt cọc và thỏa thuận có liên quan khác	1.235.569	1.882.276
Kinh phí bảo trì của các căn hộ đã bàn giao (iii)	525.471	563.759
Nhận đặt cọc từ đại lý môi giới và khách thuê mặt bằng	169.412	181.101
Các khoản thu hộ phải trả	45.746	123.050
Các khoản phải trả khác	187.558	91.500
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>10.199.654</b>	<b>10.115.826</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả khác cho các bên khác</i>	<i>2.519.450</i>	<i>3.383.802</i>
<i>Phải trả khác cho bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	<i>7.680.204</i>	<i>6.732.024</i>

- (i) Đây là các khoản đặt cọc từ một số công ty trong cùng Tập đoàn cho Công ty theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh cho mục đích hợp tác đầu tư các cấu phần trung tâm thương mại, khách sạn, trường học thuộc một số Dự án của Công ty.
- (ii) Đây là các khoản nhận đặt cọc từ một số công ty con và đối tác doanh nghiệp cho mục đích chuyển nhượng một số khoản đầu tư của Công ty.
- (iii) Đây là các khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao và sẽ được chuyển về cho các Ban Quản trị Tòa nhà.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
 Ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**21. VAY**

*Đơn vị tính: triệu VND*

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	
	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>
<b>Vay ngắn hạn</b>				
Vay ngắn hạn ngân hàng	194.815	194.815	590.000	590.000
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 21.2)	10.432.342	10.432.342	8.442.360	8.442.360
Vay từ các đối tác	580.000	580.000	-	-
	<b>11.207.157</b>	<b>11.207.157</b>	<b>9.032.360</b>	<b>9.032.360</b>
<b>Nợ dài hạn</b>				
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 21.2)	2.776.927	2.776.927	5.390.862	5.390.862
Vay từ các đối tác (Thuyết minh số 21.1)	3.390.000	3.390.000	3.940.000	3.940.000
Vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	36.708.700	36.708.700	17.684.147	17.684.147
	<b>42.875.627</b>	<b>42.875.627</b>	<b>27.015.009</b>	<b>27.015.009</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>54.082.784</b>	<b>54.082.784</b>	<b>36.047.369</b>	<b>36.047.369</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
 Ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**21. VAY (tiếp theo)**

**21.1 Vay từ các đối tác doanh nghiệp**

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

- ▶ Các khoản đi vay dài hạn từ các đối tác với tổng giá trị 3.940 tỷ VND, chịu lãi suất 9%/năm và đáo hạn vào năm 2022.

**21.2 Trái phiếu phát hành**

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Trái phiếu phát hành	13.833.222	13.209.269
Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	(8.442.360)	(10.432.342)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>5.390.862</u></b>	<b><u>2.776.927</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
 Ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**21. VAY VÀ NỢ** (tiếp theo)

**21.2 Trái phiếu phát hành** (tiếp theo)

*Đơn vị tính: triệu VND*

<i>Đơn vị tư vấn phát hành</i>	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương	1.994.166	Tháng 8 năm 2021	Lãi suất 10%/năm áp dụng cho hai kỳ tính lãi đầu tiên. Lãi suất kỳ tiếp theo là lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng đồng Việt Nam (+) biên độ 4,25%/năm.	Không có
	6.448.194	Tháng 11 năm 2021	Lãi suất 10%/năm áp dụng cho bốn kỳ tính lãi đầu tiên. Lãi suất kỳ tính tiếp theo là lãi suất huy động tiết kiệm (+) với biên độ.	(i)
	5.390.862	Tháng 05 năm 2023	Lãi suất 9-9,5%/năm áp dụng cho bốn kỳ tính lãi đầu tiên. Lãi suất kỳ tính tiếp theo là lãi suất huy động tiết kiệm (+) với biên độ.	(i)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>13.833.222</b>			

(i) Tài sản đảm bảo cho khoản trái phiếu này bao gồm một số dự án thương mại dịch vụ và tài sản đảm bảo khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
 Ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**22. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN**

Chủ yếu bao gồm khoản dự phòng chi phí sửa chữa các bất động sản để theo điều khoản bảo hành trong các hợp đồng mua bán các bất động sản để bán.

**23. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

*Đơn vị tính: Triệu VND*

	<i>Vốn cổ phần đã phát hành</i>	<i>Cổ phiếu quỹ</i>	<i>Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu</i>	<i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</i>	<i>Tổng cộng</i>
Vào ngày 1 tháng 1 năm 2019	33.495.139	-	-	6.054.588	39.549.727
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	9.155.430	9.155.430
- Mua cổ phiếu quỹ	-	(5.549.929)	-	-	(5.549.929)
- Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	(3.349.514)	(3.349.514)
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2019	<u>33.495.139</u>	<u>(5.549.929)</u>		<u>11.860.504</u>	<u>39.805.714</u>
Vào ngày 1 tháng 1 năm 2020	33.495.139	(5.549.929)	-	11.860.504	39.805.714
- Trích quỹ	-	-	10.000	(10.000)	-
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	9.780.164	9.780.164
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	<u>33.495.139</u>	<u>(5.549.929)</u>	<u>10.000</u>	<u>21.630.668</u>	<u>49.585.878</u>

**23.2 Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi**

*Đơn vị tính: Cổ phiếu*

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	3.349.513.918	3.349.513.918
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	3.349.513.918	3.349.513.918
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>3.349.513.918</i>	<i>3.349.513.918</i>
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	60.000.000	60.000.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>60.000.000</i>	<i>60.000.000</i>
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	3.289.513.918	3.289.513.918
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>3.289.513.918</i>	<i>3.289.513.918</i>
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
 Ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**24. DOANH THU**

**24.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Quý IV năm 2020</i>	<i>Quý IV năm 2019</i>
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>6.657.218</b>	<b>5.007.545</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	3.226.479	1.744.547
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ khác	107.966	125.747
Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản	396.034	366.147
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý, tư vấn bán hàng và phát triển dự án	2.366.072	2.098.418
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ tổng thầu và hoạt động khác	560.667	672.686
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>6.657.218</b>	<b>5.007.545</b>

**24.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Quý IV năm 2020</i>	<i>Quý IV năm 2019</i>
Lãi tiền gửi và cho vay	29.742	31.986
Thu nhập từ hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	98.726	827.583
Thu nhập từ cổ tức	6.300.694	4.407.678
Thu nhập tài chính khác	45	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.429.207</b>	<b>5.267.247</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
 Ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Quý IV năm 2020</i>	<i>Quý IV năm 2019</i>
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	1.989.129	945.854
Giá vốn cho thuê và cung cấp các dịch vụ liên quan	97.096	34.494
Giá vốn cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản	363.447	362.718
Giá vốn dịch vụ quản lý, tư vấn bán hàng và phát triển dự án	927.858	648.368
Giá vốn cung cấp dịch vụ tổng thầu và hoạt động khác	520.699	641.594
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.898.229</b>	<b>2.633.028</b>

**26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Quý IV năm 2020</i>	<i>Quý IV năm 2019</i>
Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	954.579	1.291.610
Chi phí tài chính khác	309.132	750
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.263.711</b>	<b>1.292.360</b>

**27. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Quý IV năm 2020</i>	<i>Quý IV năm 2019</i>
<b>Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí hoa hồng môi giới	67.517	15.000
Chi phí nhân công	3.739	21.240
Chi phí bán hàng khác	2.926	9.567
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>74.182</b>	<b>45.807</b>
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân công	19.904	2.640
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.083	4.090
Chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí dự phòng (bao gồm hoàn nhập dự phòng)	(323.598)	15.707
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>(299.611)</b>	<b>22.437</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
 Ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

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

**Chi phí thuế TNDN**

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Quý IV năm 2020</i>	<i>Quý IV năm 2019</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	(259.184)	(326.673)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(10.714)	(9.785)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>(269.898)</b>	<b>(336.458)</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 như sau:

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6.1)</b>				
Công ty Thái Sơn	Công ty con	Chuyển nhượng cổ phần phải thu Phải thu từ dịch vụ quản lý, tư vấn bán hàng, hoa hồng môi giới và các dịch vụ khác	3.074.482 485.308	13.757.156 619.699
Công ty Vinmec	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chuyển nhượng cổ phần phải thu	-	694.000
Công ty Cổ phần phát triển thành phố xanh	Công ty con	Phải thu từ dịch vụ quản lý, tư vấn bán hàng và các dịch vụ khác	959.452	1.389.550
Công ty TNHH Metropolis HN		Chuyển nhượng cổ phần phải thu	20.000.775	-
Công Ty TNHH TMĐT và PT Thiên Niên Kỳ		Chuyển nhượng cổ phần phải thu	4.444.617	-
Công ty Đô Thị Gia Lâm	Công ty con	Phải thu từ dịch vụ tư vấn bán hàng, hoa hồng môi giới Phải thu từ phí dịch vụ quản lý, tư vấn xây dựng và các dịch vụ khác	544.215 54.390	1.389.550 303.821
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác	442.242	732.910
			<b>30.005.481</b>	<b>17.497.136</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
 Ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 như sau: (tiếp theo)

*Đơn vị tính: triệu VND*

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
<b>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)</b>				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Góp vốn hợp tác đầu tư và kinh doanh Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp tác đầu tư và kinh doanh	410.230 -	3.400.230 1.006.857
Công ty Công viên Trung tâm	Công ty trong cùng Tập đoàn	Góp vốn hợp tác đầu tư và kinh doanh Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp tác đầu tư và kinh doanh	- 15.768	490.000 1.610.168
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Tài sản hợp tác đầu tư Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp tác đầu tư và kinh doanh	2.162.507 25.519	2.174.495 15.384
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Tài sản hợp tác đầu tư Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp tác đầu tư và kinh doanh	2.043.912 -	2.146.302 14.923
Công ty Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Tài sản hợp tác đầu tư	634.821	660.177
Công ty Thái Sơn	Công ty con	Góp vốn hợp tác đầu tư và kinh doanh	7.317.282	-
Công ty Thành phố xanh	Công ty con	Góp vốn hợp tác đầu tư và kinh doanh	8.417.299	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác	385.573	1.361.821
			<b>21.412.911</b>	<b>12.880.357</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
 Ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 như sau: (tiếp theo)

			<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
<b>Tài sản ngắn hạn khác (Thuyết minh số 11)</b>				
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc cho mục đích đầu tư và mua cổ phần	3.850.000	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Đặt cọc cho mục đích đầu tư và mua cổ phần	301.758	305.258
			<b>4.151.758</b>	<b>305.258</b>
<b>Tài sản dài hạn khác (Thuyết minh số 11)</b>				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích đầu tư	-	1.000.000
			-	<b>1.000.000</b>
<b>Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 16.1)</b>				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phí dịch vụ quản lý phải trả Phải trả khác	183.650 11.000	320.293 28.381
Công ty Thái Sơn	Công ty con	Chuyển nhượng cổ phần phải trả	-	36.000
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải trả phí dịch vụ	59.713	32.983
			<b>254.363</b>	<b>417.657</b>
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 18)</b>				
Công ty Đô Thị Gia Lâm	Công ty con	Lãi vay phải trả	-	2.703.883
			-	<b>2.703.883</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
 Ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 như sau: (tiếp theo)

*Đơn vị tính: triệu VND*

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
<b>Chi phí phải trả dài hạn (Thuyết minh số 18)</b>				
Công ty TTTC Berjaya	Công ty con	Lãi vay phải trả	266.643	245.356
Công ty Cần Giờ	Công ty con	Lãi vay phải trả	-	2.749.742
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Chi phí phải trả dài hạn khác	564.937	855.271
			<b>831.580</b>	<b>3.850.369</b>
<b>Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 20)</b>				
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác đầu tư	2.199.807	2.199.807
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác đầu tư	2.494.291	1.845.315
Công ty TTTC Berjaya	Công ty con	Nhận đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng khoản đầu tư	-	1.752.818
Công ty Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác đầu tư	915.200	915.200
Công ty Thành phố Xanh	Công ty con	Phải trả khác	1.865.600	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải trả khác	205.306	18.884
			<b>7.680.204</b>	<b>6.732.024</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
 Ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**29.2 Chi tiết các khoản đi vay ngắn hạn và dài hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 21)**




Chi tiết các khoản đi vay dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2020:

*Đơn vị tính: triệu VND*

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn
Công ty Đô thị Gia Lâm	Công ty con	13.075.747	9%	Tháng 7 năm 2022
Công ty Đại An	Công ty con	1.096.000	9%	Tháng 7 năm 2022
Công ty cổ phần du lịch Hòn Một	Công ty con	1.937.000	9%	Tháng 7 năm 2022
Công ty Hoàng Gia	Công ty con	342.000	9%	Tháng 7 năm 2022
Công ty Xalivico	Công ty trong cùng Tập đoàn	401.000	9%	Tháng 7 năm 2022
Công ty Xavinco	Công ty trong cùng Tập đoàn	336.000	9%	Tháng 7 năm 2022
Công ty Công ty khác trong Tập Đoàn	Công ty trong cùng Tập đoàn	496.400	9%	Tháng 7 năm 2022
		<b>17.684.147</b>		

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

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

		
Phạm Thị Lan Người lập	Lê Tiến Công Kế toán trưởng	Phạm Thiệu Hoa Tổng Giám Đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 01 năm 2021