

**Tập đoàn Vingroup – Công ty CP**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

**QUÝ IV NĂM 2020**

# Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Giám đốc	3
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	4 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8 - 9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	12 - 53
<b><u>Phu lục:</u></b>	
Cơ cấu tổ chức tại ngày 31 tháng 12 năm 2020	54 - 63
Giải trình biến động kết quả kinh doanh so với kỳ trước	64 - 65

# 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 tại 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 kinh doanh sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 69 được cấp ngày 31 tháng 1 năm 2020.

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

Hoạt động chính của Công ty trong kỳ 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 của các công ty con trong kỳ 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 kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Phạm Nhật Vượng	Chủ tịch
Ông Lê Khắc Hiệp	Phó 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 Ling Chung Yee Roy	Thành viên
Ông Marc Villiers Townsend	Thành viên
Ông Park Woncheol	Thành viên

### BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát trong kỳ 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 kỳ 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 kỳ 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 của Công ty theo Giấy ủy quyền số 029/2018/GUQ-TGD-VINGROUP ngày 2 tháng 5 năm 2018.

# 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 Quý IV năm 2020.

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

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng giai đoạn tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 hệ thống 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 giữa niên độ cho Quý IV năm 2020.

### CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính 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: 

Mã Hương Nội  
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam  
Ngày 30 tháng 1 năm 2021



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>164.454.221</b>	<b>197.392.876</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>28.175.943</b>	<b>18.446.968</b>
111	1. Tiền		9.085.433	7.639.369
112	2. Các khoản tương đương tiền		19.090.510	10.807.599
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>5</b>	<b>11.763.511</b>	<b>11.172.867</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh		6.027.042	9.539.371
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		5.736.469	1.633.496
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>55.764.939</b>	<b>63.871.798</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	16.187.120	16.640.800
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		18.340.419	16.519.157
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	8.539.910	21.022.039
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	12.929.271	10.062.709
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(231.781)	(372.907)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>9</b>	<b>57.224.825</b>	<b>83.808.756</b>
141	1. Hàng tồn kho		58.259.220	85.969.752
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(1.034.395)	(2.160.996)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>11.525.003</b>	<b>20.092.487</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	3.125.511	3.254.545
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		4.581.396	3.905.190
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		683.124	68.800
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	11	3.134.972	12.863.952

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>259.813.564</b>	<b>206.347.877</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>7.235.669</b>	<b>1.464.432</b>
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	7	6.015.000	1.207.650
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	1.220.669	256.782
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>125.080.437</b>	<b>108.268.894</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	103.204.139	88.298.602
222	Nguyên giá		122.124.014	100.039.030
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(18.919.875)	(11.740.428)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	21.876.298	19.970.292
228	Nguyên giá		24.895.557	21.348.251
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(3.019.259)	(1.377.959)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>14</b>	<b>34.965.684</b>	<b>33.872.258</b>
231	1. Nguyên giá		41.533.497	39.078.518
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(6.567.813)	(5.206.260)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>71.941.052</b>	<b>48.057.748</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	71.941.052	48.057.748
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>7.413.792</b>	<b>3.950.881</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	16.1	2.725.460	2.147.468
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	16.2	4.576.668	1.707.083
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(123.531)	(188.865)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	16.3	235.195	285.195
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>13.176.930</b>	<b>10.733.664</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	8.169.982	6.681.695
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		1.450.807	645.493
268	3. Tài sản dài hạn khác	11	1.032.337	1.032.337
269	4. Lợi thế thương mại	17	2.523.804	2.374.139
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>424.267.785</b>	<b>403.740.753</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>288.510.783</b>	<b>283.152.164</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>174.675.122</b>	<b>181.293.250</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn		21.242.164	17.563.738
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	37.196.791	51.470.178
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	7.401.299	5.991.675
314	4. Phải trả người lao động		963.953	1.141.362
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	25.472.563	16.493.327
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	5.030.514	2.524.522
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	22	46.558.034	52.864.324
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	23.1	26.849.120	32.995.790
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		3.960.684	248.334
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>113.835.661</b>	<b>101.858.914</b>
333	1. Chi phí phải trả dài hạn		1.126.829	487.397
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	21	5.254.620	4.999.981
337	3. Phải trả dài hạn khác	22	2.451.100	1.029.794
338	4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	23.2	98.309.224	84.430.440
339	5. Trái phiếu hoán đổi	24	5.505.646	10.259.215
341	6. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		538.957	470.023
342	7. Dự phòng phải trả dài hạn		649.285	182.064



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
400	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		135.757.002	120.588.589
410	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	25	135.757.002	120.588.589
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		34.447.691	34.309.140
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		33.824.306	33.685.755
411b	- Cổ phiếu ưu đãi		623.385	623.385
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		35.473.593	33.996.368
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		7.235.206	7.235.206
415	4. Cổ phiếu quỹ		(2.284.059)	(2.284.059)
417	5. Chênh lệch tỷ giá hối đoái		(42.079)	(11.784)
420	6. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		67.845	52.845
421	7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		4.089.007	3.119.758
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		3.107.393	5.135.161
421b	- Lợi nhuận/ (Lỗ) sau thuế chưa phân phối kỳ này		981.614	(2.015.403)
429	8. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát		56.769.798	44.171.115
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		424.267.785	403.740.753

Văn Thị Hải Hà  
Người lập

Nguyễn Thị Thu Hiền  
Kế toán trưởng



Phạm Văn Lương Nội  
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 1 năm 2021

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B02a-DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý IV năm 2020

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV năm 2020	Quý IV năm 2019	Năm nay	Năm trước
1	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	35.923.421	37.422.941	110.736.223	130.161.398
2	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26.1	102.026	978	273.851	125.384
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	35.821.395	37.421.963	110.462.372	130.036.014
11	4. Giá vốn hàng bán	27	30.241.372	28.707.548	93.181.157	92.484.797
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		5.580.023	8.714.415	17.281.215	37.551.217
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26.2	11.780.480	8.660.986	32.151.706	14.000.889
22	7. Chi phí tài chính	28	3.519.563	2.139.754	12.822.423	8.181.371
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu		2.725.497	2.148.110	11.420.541	7.525.192
24	8. Phần lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	16.1	(5.716)	(180.501)	(257.809)	(688.443)
25	9. Chi phí bán hàng		3.465.357	4.548.407	8.297.845	14.248.448
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp		6.312.236	4.299.261	13.453.618	12.677.438
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		4.057.631	6.207.478	14.601.226	15.756.406
31	12. Thu nhập khác	29	321.305	420.100	1.090.697	832.187
32	13. Chi phí khác	29	147.498	374.256	1.729.963	951.169
40	14. Lãi/(lỗ) khác	29	173.807	45.844	(639.266)	(118.982)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		4.231.438	6.253.322	13.961.960	15.637.424
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30	3.163.873	2.719.903	10.377.444	8.286.824
52	17. Chi phí/(Thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	30	(483.409)	(70.834)	(803.537)	(366.013)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		1.550.974	3.604.253	4.388.053	7.716.613
	Trong đó:					
61	- Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	25	1.102.742	4.647.746	5.126.982	7.545.915
62	- Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	25	448.232	(1.043.493)	(738.929)	170.698

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B02a-DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý IV năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV năm 2020	Quý IV năm 2019	Năm nay	Năm trước
70	19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu		---		1.587	2.433

*Phan*

Văn Thị Hải Hà  
Người lập

Ngày 30 tháng 1 năm 2021

*Nguyễn Thị Thu Hiền*

Nguyễn Thị Thu Hiền  
Kế toán trưởng



Hàng Vương Nội  
Phó Tổng Giám đốc

*le*

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Quý IV năm 2020

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1	Lợi nhuận trước thuế		13.961.960	15.637.424
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
2	Khấu hao, hao mòn và lãi từ giao dịch mua rẻ		10.171.883	8.337.680
3	Thay đổi các khoản dự phòng		(186.254)	2.629.024
4	Lãi/ (lãi) chênh lệch tỷ giá		(414.960)	6.516
5	Lãi từ hoạt động đầu tư		(21.473.139)	(12.853.241)
6	Chi phí lãi vay		11.420.541	7.525.182
8	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		13.480.031	21.282.585
9	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		6.736.946	(12.230.443)
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		19.954.519	(16.411.200)
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(5.554.323)	39.864.097
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(1.235.209)	(1.909.881)
13	(Tăng) giảm chứng khoán kinh doanh		4.001.044	535.050
14	Tiền lãi vay đã trả		(10.403.271)	(7.221.315)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(9.351.539)	(7.941.805)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		17.628.198	15.967.088
	<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		(27.421.946)	(55.175.557)
22	Tiền thu được từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		1.484.699	422.482
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(7.128.578)	(16.422.931)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		12.371.832	38.074.294
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(21.981.695)	(61.532.925)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý nắm giữ)		25.065.253	34.006.507
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		690.148	762.065
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(16.920.287)	(59.866.065)

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)

Quý IV năm 2020

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		8.974.955	24.156.142
32	Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		(42.980)	(10.703.530)
33	Tiền thu từ đi vay		46.993.216	63.707.975
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(46.896.939)	(26.182.542)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả		(7.188)	(2.188.673)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		9.021.064	48.789.372
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		9.728.975	4.890.395
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		18.446.968	13.557.055
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	(482)
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	28.175.943	18.446.968



Văn Thị Hải Hà  
Người lập

Ngày 30 tháng 1 năm 2021



Nguyễn Thị Thu Hiền  
Kế toán trưởng



Mã Hưởng Nội  
Phó Tổng Giám đốc

## 1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

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 kỳ 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 kỳ 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.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty có 114 công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ biểu quyết, tỷ lệ lợi ích của Công ty trong các công ty con này được trình bày tại Phụ lục 1.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Tập đoàn sở hữu một số khoản đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 16.1.

## 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý IV năm 2020

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**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 Niên độ kế toán**

Niên độ kế toán 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 ghi sổ kế toán và đơn vị tiền tệ trình bày báo cáo tài chính**

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 2020 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 và các công ty con cho Quý IV năm 2020.

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.

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 khác, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

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

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 tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 và năm trước.

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

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, 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 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 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 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, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, 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.



**3 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****3.3 Hàng tồn kho (tiếp theo)***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 cho 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 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. Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

**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 tài chính 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 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 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.

**3 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****3.6 Thuê tài sản (tiếp theo)**

*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.

**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 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*

Chi phí nghiên cứu và chi phí cho giai đoạn triển khai không đủ tiêu chuẩn ghi nhận là tài sản cố định vô hình được ghi nhận ngay là chi phí sản xuất kinh doanh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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 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 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 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 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 đã sẵn sàng để sử dụng.

**3 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****3.8 Khấu hao và hao mòn**

Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định hữu hình và 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 và khấu trừ 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 kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ thanh lý.

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

**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 kỳ 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 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****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 theo hợp đồng thuê đất ký với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. 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 báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 đã mua, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh 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.

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 kỳ 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 hoạt động hợp nhất kinh doanh nếu công ty con có các hoạt động sản xuất kinh doanh gắn liền với bất động sản được mua.

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

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

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

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

**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 hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là các 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 trên 20% quyền bỏ phiếu 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 Công ty trong tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Tập đoàn không khấu hao 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 kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

**3 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****3.13 Các khoản đầu tư (tiếp theo)***Đầu tư vào các công ty liên kết (tiếp theo)*

Phần sở hữu của Tập đoàn trong lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của Tập đoàn trong thay đổi sau khi mua của các quỹ dự trữ 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 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 dùng 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 được hạch toán vào công ty liên doanh 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. Cổ tức nhận được/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.

*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 chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn*

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn 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 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 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****3.14 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc 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.

**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 thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

**3 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****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 có thể được chia cho các nhà đầu tư sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Tập đoàn trích lập các quỹ dự phòng sau 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.

**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.



**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****3.20 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)***Doanh thu cho thuê bất động sản*

Doanh thu cho thuê bất động sản được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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.

*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 năm bằng cách dựa vào khối lượng công việc hoàn thành được nghiệm thu của dự án. Các khoản tăng giảm khi thực hiện hợp đồng, 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. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****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 phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc niên độ kế toán.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh 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 trả 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 doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

*Thuế thu nhập hoãn lại*

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập 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 hoặc 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 công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc 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 chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp 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 doanh nghiệp hoãn lại chưa 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 để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****3.22 Thuế (tiếp theo)***Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho niên độ 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 kết quả hoạt động kinh doanh 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.

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

**3.23 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 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 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)  
Quý IV năm 2020**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 cá nhân, bao gồm các thành viên mật thiết trong gia đình mật thiết của các cá nhân được coi là liên quan.

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

	<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Tiền mặt	11.397	22.546
Tiền gửi ngân hàng	9.067.927	7.602.372
Tiền đang chuyển	6.109	14.451
Các khoản tương đương tiền	19.090.510	10.807.599
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>28.175.943</b>	<b>18.446.968</b>

Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND có kỳ hạn từ 1 tháng đến 3 tháng với lãi suất từ 2,5%/năm đến 4,3%/năm.

**Tập đoàn Vingroup – Công ty CP**

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý IV năm 2020

**5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**

**5.1 Chứng khoán kinh doanh**

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ		Đơn vị tính: Triệu VND
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý	
		Dự phòng		Dự phòng	
- Cổ phiếu/Quyền chọn nhận cổ phiếu	5.538.327	-	9.539.371	-	
- Trái phiếu	488.715	-	-	-	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.027.042</b>	<b>-</b>	<b>9.539.371</b>	<b>-</b>	

**5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ		Đơn vị tính: Triệu VND
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	
- Tiền gửi ngân hàng và chứng chỉ tiền gửi có kỳ hạn (i)	5.736.469	5.736.469	1.633.496	1.633.496	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.736.469</b>	<b>5.736.469</b>	<b>1.633.496</b>	<b>1.633.496</b>	

(i) Các khoản tiền gửi ngân hàng và chứng chỉ tiền gửi tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 có kỳ hạn từ trên 3 tháng đến 1 năm với lãi suất từ 2,2% đến 7,1%/năm.

**6. PHẢI THU NGẮN HẠN TỪ KHÁCH HÀNG**

*Đơn vị tính: Triệu VND*

	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	8.588.714	8.208.786
Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư	4.524.072	1.425
Phải thu từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan	609.231	292.872
Phải thu từ cung cấp dịch vụ khách sạn, vui chơi giải trí và các dịch vụ có liên quan	183.020	351.263
Phải thu từ cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan	172.899	194.368
Phải thu từ hoạt động tổng thầu xây dựng	272.907	5.139.171
Phải thu từ hoạt động sản xuất	1.044.821	1.953.993
Phải thu khác	791.456	498.922
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>16.187.120</b>	<b>16.640.800</b>

**7. PHẢI THU VỀ CHO VAY**

*Đơn vị tính: Triệu VND*

	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
<b>Ngắn hạn:</b>		
Các khoản cho vay dài hạn đến hạn thu hồi	67.650	21.324
Các khoản cho vay các đối tác	8.472.260	21.000.715
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>8.539.910</b>	<b>21.022.039</b>
<b>Dài hạn:</b>		
Khoản cho vay các đối tác	6.082.650	1.228.974
<i>Trong đó: các khoản cho vay đến hạn thu hồi</i>	<i>(67.650)</i>	<i>(21.324)</i>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.015.000</b>	<b>1.207.650</b>

## 8. PHẢI THU KHÁC

	<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
<b>Ngắn hạn:</b>		
Phải thu từ thu chi hộ	3.839.209	3.907.322
Lãi phải thu từ các khoản tiền gửi ngân hàng, đặt cọc và phải thu từ cho vay	3.290.096	3.316.254
Đặt cọc, ký quỹ, ứng vốn cho mục đích đảm bảo phát triển dự án, mở bán căn hộ và thực hiện hợp đồng	1.096.548	770.327
Tạm ứng giải phóng mặt bằng	1.942.111	427.590
Phải thu khác	2.761.307	1.641.216
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>12.929.271</b>	<b>10.062.709</b>
<b>Dài hạn:</b>		
Lãi phải thu từ cho vay	1.086.667	-
Ký quỹ đảm bảo nghĩa vụ thanh toán	-	120.256
Phải thu khác	134.002	136.526
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.220.669</b>	<b>256.782</b>

## 9. HÀNG TỒN KHO

	<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Bất động sản để bán đang xây dựng	48.699.214	70.581.103
Bất động sản sẵn sàng để bán	854.718	958.748
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang hoạt động sản xuất	1.193.238	1.182.274
Hàng mua đang đi đường	521.602	772.066
Nguyên vật liệu	4.188.362	5.810.242
Thành phẩm, hàng hóa từ hoạt động sản xuất	1.769.939	5.532.541
Hàng tồn kho khác	1.032.147	1.132.778
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>58.259.220</b>	<b>85.969.752</b>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	<b>(1.034.395)</b>	<b>(2.160.996)</b>
<b>Giá trị thuần của hàng tồn kho</b>	<b>57.224.825</b>	<b>83.808.756</b>

**10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
<b>Ngắn hạn:</b>		
Chi phí bán hàng liên quan đến các căn hộ chưa bàn giao	1.009.844	1.935.989
Chi phí công cụ, dụng cụ	218.391	210.519
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	481.666	392.347
Chi phí phát triển sản phẩm	660.886	321.881
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	754.724	393.809
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.125.511</b>	<b>3.254.545</b>
<b>Dài hạn:</b>		
Chi phí thuê đất trả trước	3.285.868	3.954.036
Chi phí công cụ, dụng cụ	994.704	1.121.198
Chi phí trước hoạt động	866.984	496.972
Trả trước lợi nhuận cam kết theo chương trình quản lý biệt thự và căn hộ	263.472	550.845
Chi phí trả trước dài hạn khác	2.758.954	558.644
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>8.169.982</b>	<b>6.681.695</b>

**11. TÀI SẢN NGẮN HẠN VÀ DÀI HẠN KHÁC**

Đây là các khoản đặt cọc cho mục đích phát triển các dự án tiềm năng hoặc nhận chuyển nhượng cổ phần trong các đơn vị khác. Số dư tài sản ngắn hạn và dài hạn khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 như sau:

	<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
<b>Ngắn hạn:</b>		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	3.134.972	11.763.952
Tài sản ngắn hạn khác	-	1.100.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.134.972</b>	<b>12.863.952</b>
<b>Dài hạn:</b>		
Đặt cọc khác	1.032.337	1.032.337
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.032.337</b>	<b>1.032.337</b>



**Tập đoàn Vingroup – Công ty CP**

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý IV năm 2020

**12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>						
Số dư đầu kỳ	43.157.563	52.838.016	1.923.852	1.034.224	1.085.375	100.039.030
Mua mới	144.610	348.551	264.617	486.311	67.854	1.311.943
Xây dựng mới	8.276.074	5.270.827	78.914	-	374.365	14.000.180
Tặng do mua công ty con	5.323.766	1.326.051	140.457	9.969	308.618	7.108.861
Phân loại từ Bất động sản đầu tư	617.717	210.748	-	-	-	828.465
Thanh lý, nhượng bán	-	(129.526)	(277.045)	(30.260)	(2.451)	(439.282)
Phân loại sang Bất động sản đầu tư	(476.101)	(112.723)	-	-	-	(588.824)
Phân loại lại	738.205	(860.634)	(3.152)	(230.182)	355.763	-
Thay đổi khác	(89.521)	(105.162)	117.863	(16.302)	(43.237)	(136.359)
Số dư cuối kỳ	57.692.313	58.786.148	2.245.506	1.253.760	2.146.287	122.124.014
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>						
Số dư đầu kỳ	3.652.990	6.792.823	514.317	416.717	363.581	11.740.428
Khấu hao trong kỳ	1.753.049	3.873.720	210.264	139.173	194.257	6.170.463
Tặng do mua công ty con	551.607	388.028	44.378	64	87.814	1.071.891
Phân loại từ Bất động sản đầu tư	206.391	157.472	-	-	-	363.863
Thanh lý, nhượng bán	-	(60.777)	(137.118)	(18.297)	(2.125)	(218.317)
Phân loại sang Bất động sản đầu tư	(64.225)	(46.716)	-	-	-	(110.941)
Phân loại lại	244.706	(244.866)	(284)	(177.136)	177.580	-
Thay đổi khác	(79.108)	(16.866)	(3.937)	(6.909)	9.308	(97.512)
Số dư cuối kỳ	6.265.410	10.842.818	627.620	353.612	830.415	18.919.875
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Số dư đầu kỳ	39.504.573	46.045.193	1.409.535	617.507	721.794	88.298.602
Số dư cuối kỳ	51.426.903	47.943.330	1.617.886	900.148	1.315.872	103.204.139

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý IV năm 2020

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	Bản quyền	Tài sản khác	Đơn vị tính: Triệu VND
<b>Nguyên giá:</b>					
Số dư đầu kỳ	292.933	2.159.126	18.400.746	495.446	21.348.251
Mua mới	-	356.010	101.384	24.213	481.607
Xây dựng mới	-	474.808	2.171.709	597.218	3.243.735
Tăng do mua công ty con	132.722	679	-	1.352	134.753
Thay đổi khác	37.977	92.087	(27.309)	(415.544)	(312.789)
Số dư cuối kỳ	463.632	3.082.710	20.646.530	702.685	24.895.557
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>					
Số dư đầu kỳ	49.171	367.072	633.323	328.393	1.377.959
Hao mòn trong kỳ	17.313	428.467	1.340.837	31.322	1.817.939
Tăng do mua công ty con	32.288	679	-	135	33.102
Thay đổi khác	(3.178)	55.249	(738)	(261.074)	(209.741)
Số dư cuối kỳ	95.594	851.467	1.973.422	98.776	3.019.259
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Số dư đầu kỳ	243.762	1.792.054	17.767.423	167.053	19.970.292
Số dư cuối kỳ	368.038	2.231.243	18.673.108	603.909	21.876.298

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý IV năm 2020

## 14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

*Đơn vị tính: Triệu VND*

	<i>Quyền sử dụng đất và nhà cửa vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc và thiết bị</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Số dư đầu kỳ	32.699.848	6.378.670	39.078.518
Mua mới	-	42.014	42.014
Xây dựng mới	2.420.831	553.885	2.974.716
Phân loại từ tài sản cố định hữu hình	476.101	112.723	588.824
Thanh lý, nhượng bán	(305.715)	(13.879)	(319.594)
Phân loại sang tài sản cố định hữu hình	(617.717)	(210.748)	(828.465)
Thay đổi khác	(50.412)	47.896	(2.516)
Số dư cuối kỳ	<u>34.622.936</u>	<u>6.910.561</u>	<u>41.533.497</u>
<b>Giá trị hao mòn:</b>			
Số dư đầu kỳ	3.398.970	1.807.290	5.206.260
Khấu hao trong kỳ	1.015.265	628.561	1.643.826
Phân loại từ tài sản cố định hữu hình	64.225	46.716	110.941
Thanh lý, nhượng bán	(21.832)	(4.386)	(26.218)
Phân loại sang tài sản cố định hữu hình	(206.391)	(157.472)	(363.863)
Thay đổi khác	(9.167)	6.034	(3.133)
Số dư cuối kỳ	<u>4.241.070</u>	<u>2.326.743</u>	<u>6.567.813</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số dư đầu kỳ	<u>29.300.878</u>	<u>4.571.380</u>	<u>33.872.258</u>
Số dư cuối kỳ	<u>30.381.866</u>	<u>4.583.818</u>	<u>34.965.684</u>

**15. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN***Đơn vị tính: Triệu VND*

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Số đầu kỳ</b>	<b>48.057.748</b>	<b>58.529.123</b>
Tăng do mua công ty con	17.353.006	23.034.155
Tăng trong kỳ	27.636.173	60.466.494
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(14.000.180)	(51.578.417)
Chuyển sang tài sản cố định vô hình	(3.243.735)	(19.415.370)
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(2.974.716)	(3.908.341)
Chuyển sang hàng tồn kho	(887.244)	(17.608.708)
Giảm do bán công ty con	-	(1.461.188)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b><u>71.941.052</u></b>	<b><u>48.057.748</u></b>

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

<i>Dự án</i>	<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Dự án Vinfast	8.749.174	5.965.855
Dự án Vinhomes Long Beach Cần Giờ	12.300.177	12.456.304

**Tập đoàn Vingroup – Công ty CP**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý IV năm 2020

B09a-DN/HN

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

**16.1 Đầu tư vào các công ty liên kết**

	Số đầu kỳ	Phân chia lãi/lỗ từ công ty liên kết, liên doanh	Đầu tư tăng thêm trong kỳ	Khác	Thanh lý đầu tư trong kỳ	Đơn vị tính: Triệu VND Số cuối kỳ
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc	1.183.665	(247.529)	-	5.920	(942.056)	-
Công ty CP Thức ăn Chăn nuôi Việt Thắng	626.915	31.186	-	-	(658.101)	-
Công ty CP Giống vật nuôi Hà Nội	47.124	-	-	-	-	47.124
Công ty TNHH Linh kiện nhựa ô tô Vinfast-An Phát	97.434	(24.263)	-	-	-	73.171
Công ty TNHH Sản Xuất Pin Lithium Vinfast	185.990	(17.258)	-	-	-	168.732
Công ty Cổ phần In Sách Việt Nam	6.340	55	-	(483)	-	5.912
Công ty TNHH Kinh Doanh Bất Động Sản MV1 Việt Nam	-	-	2.412.849	-	-	2.412.849
Công ty TNHH Khai thác và chế biến đá Tường Phú	-	-	11.347	-	-	11.347
Công ty TNHH Công nghệ VIN-ACE	-	-	6.325	-	-	6.325
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.147.468</b>	<b>(257.809)</b>	<b>2.430.521</b>	<b>5.437</b>	<b>(1.600.157)</b>	<b>2.725.460</b>

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết và tỷ lệ biểu quyết của Tập đoàn trong các công ty liên kết này như sau:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Hoạt động chính
1	Công ty Cổ phần Giống vật nuôi Hà Nội	37,63	37,63	Chăn nuôi gia súc
2	Công ty Cổ phần In Sách Việt Nam	27,76	18,13	In ấn
3	Công ty TNHH Linh kiện nhựa ô tô Vinfast-An Phát	50,00	25,76	Sản xuất phụ tùng và bộ phận phụ trợ cho xe ô tô và xe có động cơ khác
4	Công ty TNHH Sản Xuất Pin Lithium Vinfast	65,00	33,49	Sản xuất pin và ắc quy
5	Công ty TNHH Kinh Doanh Bất Động Sản MV1 Việt Nam	20,00	14,45	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
6	Công ty TNHH Khai thác và chế biến đá Tường Phú	40,00	25,85	Khai thác khoáng sản
7	Công ty TNHH Công nghệ Vin-ACE	40,00	24,81	Sản xuất linh kiện điện tử và thiết bị truyền thông

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý IV năm 2020

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

**16.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Tổng Công ty Dệt may Việt Nam	552.395	552.395
Công ty TNHH Đầu Tư Phát Triển Đô Thị Ngọc Viễn Đông	521.072	521.072
Công ty TNHH ĐT kinh doanh Thương mại Phát Lộc	342.076	342.076
Công ty CP kinh doanh Bất động sản MV Việt Nam	2.179.637	-
Công ty CP Kinh doanh bất động sản S-Vin Việt Nam	363.621	-
Các khoản đầu tư khác	617.867	291.540
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.576.668</b>	<b>1.707.083</b>

**16.3 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Tiền gửi dài hạn	515	515
Trái phiếu dài hạn	234.680	284.680
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>235.195</b>	<b>285.195</b>

## 17. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

*Đơn vị tính: Triệu VND*

	<i>Công ty Nam Hà Nội</i>	<i>Công ty Sài Đông</i>	<i>Công ty Hoàng Gia</i>	<i>Các công ty con khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư đầu kỳ	1.629.906	2.150.488	1.002.332	2.764.916	7.547.642
Tăng trong kỳ	-	-	-	1.002.801	1.002.801
Giảm trong kỳ	-	(556.475)	(124.636)	-	(681.111)
Số dư cuối kỳ	<u>1.629.906</u>	<u>1.594.013</u>	<u>877.696</u>	<u>3.767.717</u>	<u>7.869.332</u>
<b>Phân bổ lũy kế</b>					
Số dư đầu kỳ	1.310.763	1.413.647	828.339	1.620.754	5.173.503
Phân bổ trong kỳ	164.487	216.933	102.267	220.886	704.573
Giảm trong kỳ	-	(421.282)	(111.266)	-	(532.548)
Số dư cuối kỳ	<u>1.475.250</u>	<u>1.209.298</u>	<u>819.340</u>	<u>1.841.640</u>	<u>5.345.528</u>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số dư đầu kỳ	<u>319.143</u>	<u>736.841</u>	<u>173.993</u>	<u>1.144.162</u>	<u>2.374.139</u>
Số dư cuối kỳ	<u>154.656</u>	<u>384.715</u>	<u>58.356</u>	<u>1.926.077</u>	<u>2.523.804</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý IV năm 2020**18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

Số dư người mua trả tiền trước ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 chủ yếu bao gồm các khoản người mua trả trước theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản của Tập đoàn; khoản ứng trước cho mục đích thực hiện hợp đồng xây dựng và người mua trả tiền trước cho các hoạt động kinh doanh khác.

**19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.716.609	3.060.407
Thuế giá trị gia tăng	483.338	559.321
Thuế thu nhập cá nhân	201.212	238.297
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	1.098.321	1.662.222
Thuế và các khoản phải nộp khác	901.819	471.428
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>7.401.299</b>	<b>5.991.675</b>

**20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Chi phí lãi vay trích trước	1.531.480	1.779.416
Chi phí xây dựng trích trước	17.176.934	11.273.933
Chi phí bán hàng trích trước	3.035.112	1.830.302
Lợi nhuận cam kết trích trước theo chương trình quản lý biệt thự và căn hộ	1.038.805	318.337
Các khoản chi phí phải trả khác	2.690.232	1.291.339
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>25.472.563</b>	<b>16.493.327</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý IV năm 2020**21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
<b>Ngắn hạn:</b>		
Doanh thu chưa thực hiện từ hoạt động giáo dục	1.453.737	1.110.313
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý cho thuê biệt thự và căn hộ	1.156.365	780.044
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý biệt thự và căn hộ	556.140	439.862
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ khác	1.864.272	194.303
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.030.514</b>	<b>2.524.522</b>
<b>Dài hạn:</b>		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý cho thuê biệt thự và căn hộ	3.693.103	2.768.347
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý căn hộ, biệt thự	1.268.661	1.286.692
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ khác	292.856	944.942
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.254.620</b>	<b>4.999.981</b>

**22. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC****22.1 Các khoản phải trả ngắn hạn khác**

	<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc, vay vốn và hợp đồng khác liên quan đến các dự án bất động sản	35.794.033	37.934.307
Đặt cọc cho hoạt động đầu tư	3.813.488	8.495.107
Quỹ bảo trì căn hộ	2.297.299	1.691.419
Đặt cọc từ khách hàng thuê phải trả trong vòng 12 tháng tới (Thuyết minh số 22.2)	553.033	605.510
Phải trả khác	4.100.181	4.137.981
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>46.558.034</b>	<b>52.864.324</b>

**22.2 Các khoản phải trả dài hạn khác**

	<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Các khoản đặt cọc từ khách hàng thuê	1.458.986	1.615.016
<i>Trong đó các khoản đặt cọc từ khách hàng thuê phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới (Thuyết minh số 22.1)</i>	<i>(553.033)</i>	<i>(605.510)</i>
Phải trả dài hạn khác	1.545.147	20.288
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.451.100</b>	<b>1.029.794</b>

**23. VAY VÀ NỢ****23.1 Vay và nợ ngắn hạn**

	<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Vay ngắn hạn	1.859.317	7.698.000
Vay dài hạn đến hạn trả	10.608.415	4.124.113
Trái phiếu đến hạn trả	14.381.388	21.173.677
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>26.849.120</b>	<b>32.995.790</b>

**23.2 Vay và nợ dài hạn**

		<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>	
	<i>Thuyết minh</i>	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Vay dài hạn ngân hàng	23.2.1	1.114.801	2.202.820
Khoản vay hợp vốn	23.2.2	57.280.008	56.167.929
Trái phiếu phát hành	23.2.3	34.594.415	22.669.691
Vay dài hạn khác		5.320.000	3.390.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>98.309.224</b>	<b>84.430.440</b>

**23.2.1 Vay dài hạn ngân hàng**

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

<i>Bên cho vay</i>	<i>Số cuối kỳ</i> <i>(Triệu VND)</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	128.625	Tháng 12 năm 2024
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>(28.160)</i>	
Ngân hàng TMCP Quân Đội	218.054	Tháng 04 năm 2023
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>(90.259)</i>	
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	481.600	Tháng 10 năm 2025
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>(90.000)</i>	
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	1.371.098	Tháng 1 năm 2021
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>(1.371.098)</i>	
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	494.941	Tháng 6 năm 2022
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.114.801</b>	
<i>Trong đó:</i>		
<i>Vay dài hạn</i>	<i>2.694.318</i>	
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>(1.579.517)</i>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý IV năm 2020

## 23. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

## 23.2 Vay và nợ dài hạn (tiếp theo)

## 23.2.2 Các khoản vay hợp vốn

Khoản vay	Nguyên tệ	Số cuối kỳ (Triệu VND)	Ngày đáo hạn
Khoản vay hợp vốn 1	USD	18.225.639	Tháng 9 năm 2030
<i>Trong đó: dài hạn đến hạn trả</i>		<i>(2.125.995)</i>	
Khoản vay hợp vốn 2	USD	7.702.234	Tháng 4 năm 2023
<i>Trong đó: dài hạn đến hạn trả</i>		<i>(1.382.880)</i>	
Khoản vay hợp vốn 3	USD	3.224.669	Tháng 7 năm 2021
<i>Trong đó: dài hạn đến hạn trả</i>		<i>(3.224.669)</i>	
Khoản vay hợp vốn 4	USD	8.327.944	Tháng 3 năm 2022
Khoản vay hợp vốn 5	USD	6.945.340	Tháng 11 năm 2024
<i>Trong đó: dài hạn đến hạn trả</i>		<i>(539.516)</i>	
Khoản vay hợp vốn 6	USD	6.128.174	Tháng 11 năm 2024
<i>Trong đó: dài hạn đến hạn trả</i>		<i>(467.838)</i>	
Khoản vay hợp vốn 7	VND	8.972.248	Tháng 12 năm 2027
<i>Trong đó: dài hạn đến hạn trả</i>		<i>(1.288.000)</i>	
Khoản vay hợp vốn số 8	USD	<u>6.782.658</u>	Tháng 2 năm 2024
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b><u>57.280.008</u></b>	
<i>Trong đó:</i>			
<i>Vay dài hạn</i>		<i>66.308.906</i>	
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>		<i>(9.028.898)</i>	

Chi tiết lãi suất các khoản vay dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 như sau:

Khoản vay	Nguyên tệ	Lãi suất
Khoản vay có tài sản đảm bảo	VND	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ từ 8%/năm đến 10,1%/năm
Khoản vay không có tài sản đảm bảo	VND	Lãi suất cố định 9%/năm
Khoản vay có tài sản đảm bảo và không có hợp đồng hoán đổi lãi suất	USD	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ từ 1,17% đến 3,52%/năm
Khoản vay có tài sản đảm bảo và có lãi suất thả nổi được hoán đổi thành lãi suất cố định (đồng thời có tỷ giá giao dịch cố định) theo hợp đồng hoán đổi	USD	Lãi suất cố định theo hợp đồng hoán đổi từ 4,1%/năm đến 9,25%/năm

**23. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)****23.2 Vay và nợ dài hạn (tiếp theo)****23.2.3 Trái phiếu phát hành**

<i>Đơn vị tư vấn phát hành</i>	<i>Số cuối kỳ (Triệu VND)</i>	<i>Kỳ hạn</i>	<i>Lãi suất</i>
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công Thương Việt Nam <i>Trong đó: Trái phiếu đến hạn trả</i>	2.598.974 -	3 năm	Lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng VND (+) biên độ từ 3%/năm
Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ Thương <i>Trong đó: Trái phiếu đến hạn trả</i>	42.385.195 (14.381.388)	Từ 2 đến 10 năm	Lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng VND (+) biên độ 3,25% đến 4,5%/năm; lãi suất cố định từ 7,75%-8,5%/năm
Công ty CP Chứng khoán KB Việt Nam <i>Trong đó: Trái phiếu đến hạn trả</i>	3.991.634 -	3 năm	Lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng VND (+) biên độ từ 2,3% đến 3,3%/năm
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>34.594.415</u></b>		
<i>Trong đó:</i>			
<i>Trái phiếu</i>	48.975.803		
<i>Trái phiếu đến hạn trả</i>	(14.381.388)		

Tài sản đảm bảo cho các nghĩa vụ vay nợ của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 không thay đổi so với thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính ngày 30 tháng 6 năm 2020 đã được soát xét, trừ một số thay đổi sau:

Khoản vay hợp vốn trị giá 300 triệu đô la Mỹ phát hành trong tháng 8 năm 2020 được đảm bảo bằng một số dự án khách sạn, vui chơi giải trí tại miền Bắc và miền Trung, cùng với một số cổ phiếu của một số công ty trong Tập đoàn.

Khoản trái phiếu trị giá 4.000 tỷ đồng phát hành trong tháng 8 năm 2020 được đảm bảo bởi một dự án vui chơi giải trí tại miền Nam.

Khoản trái phiếu trị giá 3.000 tỷ đồng phát hành trong tháng 8 năm 2020 được đảm bảo bởi một số cổ phần của một công ty trong Tập đoàn.

Khoản trái phiếu trị giá 2.000 tỷ đồng phát hành trong tháng 8 năm 2020 được đảm bảo bởi một trung tâm thương mại tại miền Bắc.

**24. 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. Trong kỳ, một phần gốc trái phiếu đã được thanh toán với giá trị là 209,4 triệu đô la Mỹ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý IV năm 2020

## 25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Tích hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Năm trước	Đơn vị tính: Triệu VND								
	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Vốn khác thuộc vốn chủ sở hữu	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Lợi nhuận chưa phân phối sau thuế	Lợi ích của cổ đồng không kiểm soát	Tổng cộng
Số đầu kỳ	32.756.212	11.442.901	(2.974.924)	42.845	7.235.206	-	5.143.008	45.521.466	98.166.714
- Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	-	-	7.545.915	170.698	7.716.613
- Tăng vốn trong kỳ	1.552.928	15.505.305	-	-	-	-	-	-	17.058.233
- Trích quỹ khác	-	-	-	10.000	-	-	(7.847)	(2.153)	-
- Góp vốn từ cổ đồng không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	-	1.417.968	1.417.968
- Mua công ty con mới	-	-	-	-	-	-	-	483.660	483.660
- Thay đổi một phần lợi ích trong các công ty con hiện hữu không mất kiểm	-	3.731.392	-	-	-	-	(3.731.961)	5.166.823	5.166.254
- Tái phát hành cổ phiếu quỹ	-	3.316.770	690.865	-	-	-	(1.722.598)	1.672.306	5.679.941
- Bán công ty con	-	-	-	-	-	-	-	(1.469.197)	(3.191.795)
- Cổ tức chia cho cổ đồng không kiểm	-	-	-	-	-	-	-	(2.193.685)	(2.193.685)
- Công ty con mua lại cổ phiếu quỹ của công ty con đó	-	-	-	-	-	-	-	(3.397.428)	(7.504.187)
- Giảm cổ phiếu ưu đãi của công ty con	-	-	-	-	-	-	-	(3.093.749)	(3.093.749)
- Thay đổi khác	-	-	-	-	-	(11.784)	-	(105.594)	(117.378)
Số cuối kỳ	34.309.140	33.996.368	(2.284.059)	52.845	7.235.206	(11.784)	3.119.758	44.171.115	120.588.589
Năm nay	34.309.140	33.996.368	(2.284.059)	52.845	7.235.206	(11.784)	3.119.758	44.171.115	120.588.589
- Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	-	-	5.126.982	(738.930)	4.388.052
- Tăng vốn trong kỳ	138.551	1.450.622	-	-	-	-	-	-	1.589.173
- Mua công ty con mới	-	-	-	-	-	-	-	(302.301)	(302.301)
- Bán công ty con	-	-	-	-	-	-	-	(20.000)	(20.000)
- Thay đổi một phần lợi ích trong các công ty con hiện hữu không mất kiểm	-	26.603	-	-	-	-	(4.145.367)	1.187.127	(2.931.637)
- Góp vốn từ cổ đồng không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	-	12.525.586	12.525.586
- Cổ tức chia cho cổ đồng không kiểm	-	-	-	-	-	-	-	(7.188)	(7.188)
- Thay đổi khác	-	-	-	15.000	-	(30.295)	(12.365)	(45.612)	(73.272)
Số cuối kỳ	34.447.691	35.473.593	(2.284.059)	67.845	7.235.206	(42.079)	4.089.008	56.769.797	135.757.002

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý IV năm 2020

## 26. DOANH THU

## 26.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Quý IV năm 2020	Quý IV năm 2019
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>35.923.421</b>	<b>37.422.941</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	22.208.278	15.030.205
<i>Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan</i>	1.845.504	1.360.631
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan</i>	1.054.164	1.746.377
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan</i>	946.011	851.143
<i>Doanh thu bán hàng tại siêu thị, cửa hàng tiện ích và các cửa hàng bán lẻ khác</i>	-	7.833.040
<i>Doanh thu cung cấp hoạt động giáo dục và các dịch vụ liên quan</i>	915.375	691.910
<i>Doanh thu hoạt động sản xuất</i>	6.951.074	4.894.612
<i>Doanh thu khác</i>	2.003.015	5.015.023
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>(102.026)</b>	<b>(978)</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>35.821.395</b>	<b>37.421.963</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	22.156.543	15.030.205
<i>Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan</i>	1.845.504	1.360.631
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan</i>	1.051.514	1.744.087
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan</i>	946.011	851.143
<i>Doanh thu bán hàng tại siêu thị, cửa hàng tiện ích và các cửa hàng bán lẻ khác</i>	-	7.819.616
<i>Doanh thu cung cấp hoạt động giáo dục và các dịch vụ liên quan</i>	915.375	691.910
<i>Doanh thu hoạt động sản xuất</i>	6.903.434	4.915.439
<i>Doanh thu khác</i>	2.003.014	5.008.932

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý IV năm 2020

## 26. DOANH THU (tiếp theo)

## 26.2 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, cho vay và các khoản đặt cọc	634.110	448.818
Lãi chênh lệch tỷ giá	495.930	58.660
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư tài chính và chuyển nhượng công ty con	10.630.476	8.502.300
Thu nhập tài chính khác	19.964	(348.792)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>11.780.480</b>	<b>8.660.986</b>

## 27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>	
	<i>Quý IV năm 2020</i>	<i>Quý IV năm 2019</i>
Giá vốn bất động sản chuyển nhượng	14.252.372	4.550.782
Chi phí cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	939.477	451.895
Giá vốn cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	3.113.958	2.131.440
Giá vốn cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan	828.852	854.416
Giá vốn hàng bán tại siêu thị, cửa hàng tiện ích và các cửa hàng bán lẻ khác	-	6.869.726
Giá vốn cung cấp hoạt động giáo dục và các dịch vụ liên quan	607.753	508.811
Giá vốn hoạt động sản xuất	8.626.569	8.357.337
Giá vốn khác	1.872.391	4.983.141
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>30.241.372</b>	<b>28.707.548</b>

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

Quý IV năm 2020

## 28. 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	2.566.174	2.095.019
Chi phí phát hành trái phiếu	159.323	53.091
Lỗ chênh lệch tỷ giá	(89.646)	(195.336)
Chi phí tài chính khác	883.712	186.980
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.519.563</b>	<b>2.139.754</b>

## 29. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>	
	<i>Quý IV năm 2020</i>	<i>Quý IV năm 2019</i>
Thu nhập khác	321.305	420.100
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	100.285	68.993
Thu nhập từ phạt hợp đồng	98.233	62.955
Thu nhập khác	122.787	288.152
<b>Chi phí khác</b>	<b>147.498</b>	<b>374.256</b>
Lỗ từ thanh lý tài sản cố định	-	254.871
Chi phí phạt hợp đồng và phạt khác	74.139	59.589
Chi phí khác	73.359	59.796
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>173.807</b>	<b>45.844</b>

## 30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	<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	3.163.873	2.719.903
(Thu nhập)/ Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(483.409)	(70.834)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.680.464</b>	<b>2.649.069</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý IV năm 2020**31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Những giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan trong năm:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số tiền Triệu VND</i>
Các cá nhân	Cổ đông lớn và bên liên quan khác	Góp vốn phải thu	3.564.495
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Cùng chủ sở hữu	Chi phí hàng hóa và dịch vụ Chi phí hàng hóa và dịch vụ đã trả	177.224 174.091
Quý Thiện Tâm	Cùng chủ sở hữu	Cung cấp dịch vụ y tế Chi phí khám chữa bệnh đã thu Chi phí tài trợ	38.486 57.217 908.046
Công Ty TNHH Sản Xuất Pin Lithium Vinfast	Công ty liên doanh	Chuyển tiền tài trợ Trả tiền mua hàng	2.617.100 358.385

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

Trong kỳ, Tập đoàn cung cấp và sử dụng dịch vụ từ các bên liên quan theo mức giá trên thị trường, đồng thời không trích lập dự phòng phải thu khó đòi cho các khoản phải thu từ các bên liên quan (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 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 tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số tiền Triệu VND</i>
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>			
Quý Thiện Tâm	Cùng chủ sở hữu	Phải thu cung cấp dịch vụ y tế và các dịch vụ khác	5.096
Công Ty TNHH Sản Xuất Pin Lithium Vinfast	Công ty liên doanh	Phải thu từ bán tài sản	12.421
			<b>17.517</b>
<b>Phải thu khác</b>			
Quý Thiện Tâm	Cùng chủ sở hữu	Phải thu khác	509.054
Các cá nhân	Cổ đông lớn và bên liên quan khác	Phải thu góp vốn	3.564.495
			<b>4.073.549</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý IV năm 2020

### 32. 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 một số hợp đồng liên quan đến việc triển khai các dự án bất động sản và sản xuất kinh doanh của Tập đoàn. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 ước tính là 17.398 tỷ VND.

Tập đoàn cũng có các cam kết xây dựng 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 (BT) 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, cho thuê văn phòng, quầy hàng và không gian đa chức năng theo thoả thuận cho thuê. Số tiền thuê tối thiểu theo các thoả thuận này vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 như sau:

	<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Đến 1 năm	4.976.736	5.164.395
Trên 1 đến 5 năm	9.367.538	9.472.514
Trên 5 năm	7.583.218	7.375.359
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>21.927.492</b>	<b>22.012.268</b>

Theo các Hợp đồng hợp tác kinh doanh ký trong tháng 2 năm 2012 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)  
Quý IV năm 2020

### 32. 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 vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 như sau:

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Đến 1 năm	242.078	234.035
Trên 1 đến 5 năm	1.176.023	891.656
Trên 5 năm	13.773.977	9.500.088
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>15.192.078</b>	<b>10.625.779</b>

#### 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 TNHH MTV Trung tâm Hội chợ 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 TNHH TTTC Berjaya*

Theo hợp đồng chuyển nhượng vốn giữa 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 TNHH TTTC Berjaya. Khoản cam kết còn lại mà Công ty Vinhomes phải chi trả theo hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 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 2020, 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 2020 là 782 tỷ VND.

*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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý IV năm 2020

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

*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:

- (i) 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 m<sup>2</sup>); và
- (ii) 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.

*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 hàng 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.

**33. 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, căn hộ/biệt thự và cung cấp các dịch vụ liên quan tại các bất động sản đầu tư của Tập đoàn;
- Kinh doanh dịch vụ khách sạn, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan: bao gồm cung cấp dịch vụ khách sạn và các khu nghỉ dưỡng, cho thuê nhà hàng, khách sạn, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan;
- 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 hệ thống 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 và Đại học VinUni của Tập đoàn;
- Hoạt động sản xuất: bao gồm hoạt động sản xuất và kinh doanh ô tô, xe máy, điện thoại, tivi và một số sản phẩm và dịch vụ liên quan khác; và
- Các hoạt động kinh doanh khác: bao gồm cung cấp dịch vụ bảo vệ, xây dựng, công nghệ, các dịch vụ và bán hàng hóa 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)  
Quý IV năm 2020

33. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm nay như sau:

	Đơn vị tính: Triệu VND									
	Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản	Kinh doanh 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	Hoạt động sản xuất và các dịch vụ liên quan	Hoạt động kinh doanh khác	Điều chỉnh và loại trừ	Tổng cộng	
<b>Doanh thu thuần</b>										
Doanh thu thuần cho bên thứ ba	71.575.624	6.787.530	4.868.877	2.674.749	2.244.430	18.007.164	4.303.998	-	-	110.462.372
Doanh thu thuần giữa các bộ phận (1)	-	742.573	97.064	91.087	-	1.552.839	867.643	(3.351.205)	-	-
<b>Tổng doanh thu thuần</b>	<b>71.575.624</b>	<b>7.530.103</b>	<b>4.965.941</b>	<b>2.765.836</b>	<b>2.244.430</b>	<b>19.560.003</b>	<b>5.171.641</b>	<b>(3.351.205)</b>		<b>110.462.372</b>
<b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>										
Khấu hao và hao mòn	595.202	2.067.248	2.534.235	624.484	253.765	4.099.732	265.843	-	-	10.440.509
Phần được chia từ lãi/(lỗ) của công ty liên kết và liên doanh	-	-	(247.530)	-	-	(41.521)	31.242	-	-	(257.809)
<b>Thu nhập/(lỗ) trước thuế theo bộ phận</b>	<b>18.973.640</b>	<b>2.885.681</b>	<b>(9.028.476)</b>	<b>(1.423.571)</b>	<b>(212.680)</b>	<b>(13.963.768)</b>	<b>(1.807.979)</b>	<b>(150.904)</b>		<b>(4.728.057)</b>
<b>Thu nhập thuần không phân bổ (2)</b>										<b>18.690.017</b>
<b>Tài sản và công nợ</b>										
Tài sản theo bộ phận	132.410.336	52.882.787	60.123.665	9.496.216	9.232.074	102.612.201	6.961.261	-	-	373.718.540
Tài sản không phân bổ (3)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	50.549.245
<b>Tổng nợ phải trả theo bộ phận</b>	<b>108.185.810</b>	<b>3.449.794</b>	<b>12.630.186</b>	<b>768.957</b>	<b>1.890.096</b>	<b>13.234.510</b>	<b>3.099.043</b>			<b>143.258.396</b>
<b>Tổng nợ phải trả không phân bổ (4)</b>										<b>145.252.387</b>
<b>Các thông tin bộ phận khác</b>										
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	-	-	2.412.849	-	-	248.230	64.381	-	-	2.725.460
Chi phí mua sắm TSCĐ và xây dựng cơ bản tăng trong năm	2.659.446	5.423.596	6.861.560	707.690	1.354.613	11.381.458	866.331	-	-	29.254.694

**33. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)**

1. Doanh thu nội bộ được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.
2. Lợi nhuận của từng bộ phận không bao gồm doanh thu tài chính, chi phí tài chính, thu nhập khác, chi phí khác.
3. Tài sản của từng bộ phận không bao gồm lợi thế thương mại, tài sản thuế thu nhập hoãn lại, các khoản đầu tư ngắn hạn, các khoản cho vay ngắn hạn các khoản đầu tư dài hạn khác, các khoản cho vay dài hạn, lãi vay phải thu, thuế giá trị gia tăng được khấu trừ, thuế và các khoản phải thu Nhà nước vì những tài sản này được quản lý tập trung.
4. Nợ phải trả theo bộ phận không bao gồm các khoản vay chịu lãi dài hạn, trái phiếu chuyển đổi, thuế phải trả Nhà, các khoản vay ngắn hạn, các khoản chi phí lãi vay phải trả và thuế thu nhập hoãn lại phải trả vì những khoản nợ phải trả này được quản lý tập trung.

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

Ngoài sự kiện trên, không có các sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể gây ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động của Tập đoàn và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Tập đoàn.

Văn Thị Hải Hà  
Người lập

Ngày 30 tháng 1 năm 2021

Nguyễn Thị Thu Hiền  
Kế toán trưởng



Mai Hương Nội  
Phó Tổng Giám đốc

## Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

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

Quý IV năm 2020

### PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỔ CHỨC TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2020

<u>STT</u>	<u>Tên công ty</u>	<u>Tỷ lệ biểu quyết (%)</u>	<u>Tỷ lệ lợi ích (%)</u>	<u>Tru sở chính</u>	<u>Ngành nghề</u>
1	Công ty CP Vincom Retail	60,33%	60,30%	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	Cho thuê mặt bằng, đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
2	Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	100,00%	60,30%	72 Lê Thánh Tôn và 45A Lý Tự Trọng, Phường Bến Nghé, Q1, TP HCM, Việt Nam	Cho thuê mặt bằng, đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
3	Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	100,00%	60,30%	Số 72A, Nguyễn Trãi, Phường Thượng Đình, Quận Thanh Xuân, TP Hà Nội, Việt Nam	Cho thuê mặt bằng, đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
4	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa	97,27%	58,66%	Km1 + 200, Đường Trần Hưng Đạo, P. Suối Hoa, Thành phố Bắc Ninh, Tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam	Cho thuê mặt bằng, đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
5	Công ty TNHH đầu tư và phát triển bất động sản Hà Thành	100,00%	60,30%	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	Cho thuê mặt bằng, đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
6	Công ty CP Vinhomes	73,66%	72,33%	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	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
7	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia	97,85%	70,78%	Số 72A, Nguyễn Trãi, Phường Thượng Đình, Quận Thanh Xuân, TP Hà Nội, Việt Nam	Cho thuê văn phòng, căn hộ và cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản
8	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	100,00%	72,27%	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	Xây dựng nhà và các công trình dân dụng
9	Công ty CP Bất động sản Xavenco	96,44%	96,15%	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
10	Công ty TNHH Xalivico	74,00%	71,15%	Số 233 Nguyễn Trãi, Phường Thượng Đình, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản



## Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

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

Quý IV năm 2020

### PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỔ CHỨC TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2020

<u>STT</u>	<u>Tên công ty</u>	<u>Tỷ lệ biểu quyết (%)</u>	<u>Tỷ lệ lợi ích (%)</u>	<u>Tru sở chính</u>	<u>Ngành nghề</u>
11	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long	73,00%	70,23%	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	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
12	Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt-Nam	87,97%	86,68%	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
13	Công ty TNHH Metropolis Hà Nội	100,00%	72,33%	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
14	Công ty CP 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 sách
15	Công ty CP đồ thị du lịch Cần Giờ	99,89%	72,26%	Số 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
16	Công ty TNHH phát triển công viên trung tâm	100,00%	72,27%	P900, 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
17	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	100,00%	72,32%	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
18	Công ty TNHH Đầu Tư và Phát Triển Đô Thị Gia Lâm	99,39%	71,88%	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	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
19	Công ty CP tư vấn đầu tư và đầu tư Việt Nam	70,00%	50,62%	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
20	Công ty TNHH Bất động sản Tây Thăng Long	90,00%	65,10%	Số 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, TP.HCM, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
21	Công ty TNHH Đô Thị Đại Học Quốc tế Berjaya Việt Nam	97,90%	70,74%	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
22	Công ty CP Đầu tư và phát triển Làng Ván	100,00%	72,49%	Số 07, 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

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý IV năm 2020

PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỔ CHỨC TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2020

<u>STT</u>	<u>Tên công ty</u>	<u>Tỷ lệ biểu quyết (%)</u>	<u>Tỷ lệ lợi ích (%)</u>	<u>Trụ sở chính</u>	<u>Ngành nghề</u>
23	Công ty TNHH trung tâm tài chính Việt Nam Berjaya	67,50%	48,77%	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
24	Công ty TNHH MTV Thương mại Đầu tư và Phát triển Thời Đại	100,00%	100,00%	72 Lê Thánh Tôn và 45A Lý Tự Trọng, Phường Bến Nghé, Q1; TPHCM, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
25	Công ty TNHH Thương Mại Đầu Tư Và Phát Triển Thiên Niên Kỳ	100,00%	72,33%	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 CP đầu tư xây dựng Thái Sơn	100,00%	72,26%	Số 7, đường Bàng Lãng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
27	Công ty CP Phát triển GS Củ Chi	100,00%	72,26%	Tầng 20A, TTTM 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 CP Đầu Tư Và Phát Triển Du Lịch Phúc An	100,00%	100,00%	Số 7, Đường Bàng Lãng 1, Khu đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày
29	Công ty CP Phát triển Thành phố Xanh	100,00%	72,27%	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
30	Công ty CP Delta	100,00%	72,27%	110 Đặng 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

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

Quý IV năm 2020

### PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỔ CHỨC TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2020

<u>STT</u>	<u>Tên công ty</u>	<u>Tỷ lệ biểu quyết (%)</u>	<u>Tỷ lệ lợi ích (%)</u>	<u>Tru sở chính</u>	<u>Ngành nghề</u>
31	Công ty CP Đầu tư khu công nghiệp Vinhomes	100,00%	72,30%	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	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
32	Công ty CP Đầu tư xây dựng Đại An	100,00%	72,27%	Quốc lộ 5A, thôn Đình Dù, Xã Đình Dù, Huyện Văn Lâm, Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
33	Công ty CP Kinh doanh Thương mại SADO	100,00%	99,93%	Tòa nhà Văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên,	Hoạt động tư vấn, đầu tư
34	Công ty CP Du lịch Hòn Mê	100,00%	72,26%	Đảo Hòn Mê, 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 TNHH Đầu tư Cam Ranh	100,00%	87,80%	16 Mạc Đĩnh Chi, Phường Phước Tiến, Nha Trang, Khánh Hòa	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
36	Công ty CP đầu tư và phát triển Newco	100,00%	72,27%	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
37	Công ty CP Vinpearl	100,00%	99,88%	Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, TP. Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
38	Công ty CP Vinpearl Invest	70,00%	70,00%	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	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
39	Công ty CP Cảng Nha Trang	91,94%	64,35%	05 Trần Phú, phường Vĩnh Nguyên, TP Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Bốc xếp hàng hóa, cho thuê kho bãi
40	Công ty TNHH Làng Hoa Thủy Khuê	69,99%	35,00%	Số 14, đường Thủy Khuê, Phường Thủy Khuê, Quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
41	Công ty CP Hàng Không Vinpearl Air	100,00%	76,00%	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

## Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

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

Quý IV năm 2020

### PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỔ CHỨC TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2020

<u>STT</u>	<u>Tên công ty</u>	<u>Tỷ lệ biểu quyết (%)</u>	<u>Tỷ lệ lợi ích (%)</u>	<u>Trụ sở chính</u>	<u>Ngành nghề</u>
42	Công ty CP Vinwonder	100,00%	99,97%	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	Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày
43	Công ty TNHH Việt Nam Grand Prix	100,00%	100,00%	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	Tổ chức, xúc tiến các sự kiện, triển lãm, hội nghị, hội thảo
44	Công ty CP thương mại và đầu tư phát triển Nguyễn Phú	100,00%	98,98%	Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
45	Công ty TNHH Vinpearl Travel	100,00%	70,00%	Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Đại lý du lịch
46	Công ty TNHH Vinpearl Travel Ru	100,00%	80,00%	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	Đại lý du lịch
47	Công ty TNHH Vinpearl Travel Australia	100,00%	55,92%	Tòa nhà Ne 24, Timur Frunze St., Moscow, Nga	Đại lý du lịch
48	Công ty TNHH Vinpearl Australia	100,00%	70,00%	HAYMARKET NSW 2000, Australia	Dịch vụ lưu trú, đại lý du lịch
49	Công ty CP One Mount Group	51,22%	51,22%	234 Balaclava Road, Caulfield North 3161, Melbourne, Victoria, Australia	Đại lý, môi giới, đầu giá hàng hóa
50	Công ty CP OneID	99,95%	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	Hoạt động trung gian tiền tệ khác
51	Công ty CP VinID Pay	100,00%	55,27%	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	Hoạt động trung gian tiền tệ khác

## Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

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

Quý IV năm 2020

#### PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỔ CHỨC TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2020

<u>STT</u>	<u>Tên công ty</u>	<u>Tỷ lệ biểu quyết (%)</u>	<u>Tỷ lệ lợi ích (%)</u>	<u>Trụ sở chính</u>	<u>Ngành nghề</u>
52	Công ty CP One Distribution	99,90%	51,17%	Tầng 3, Tòa văn phòng T26, khu đô thị Times City, 458 Minh Khai, Phường Vĩnh Tuy, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kho bãi, lưu trữ hàng hóa
53	Công ty CP 1MG Housing	99,90%	51,17%	Tầng 1, Tòa văn phòng T26, KĐT Times City, 458 Minh Khai, Phường Vĩnh Tuy, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
54	Công ty CP Đầu tư Kinh doanh VMC Holding	75,00%	74,85%	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	Hoạt động tư vấn quản lý
55	Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	100,00%	74,85%	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
56	Công ty TNHH Một thành viên Vinschool	100,00%	100,00%	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	Cung cấp dịch vụ giáo dục
57	Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VinAcademy	100,00%	98,20%	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	Cung cấp dịch vụ giáo dục
58	Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	100,00%	100,00%	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	Kinh doanh dịch vụ bảo vệ
59	Công ty TNHH dịch vụ vận tải sinh thái VinBus	100,00%	100,00%	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	Dịch vụ vận tải hành khách
60	Công ty TNHH Sản xuất và kinh doanh VINFAST	51,52%	51,52%	Khu Kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, đảo Cát Hải, Thị trấn Cát Hải, Huyện Cát Hải, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam	Sản xuất xe có động cơ
61	Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và dịch vụ Vinfast	99,50%	51,26%	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	Bán lẻ ô tô con

## Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

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

Quý IV năm 2020

### PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỔ CHỨC TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2020

<u>STT</u>	<u>Tên công ty</u>	<u>Tỷ lệ biểu quyết (%)</u>	<u>Tỷ lệ lợi ích (%)</u>	<u>Tru sở chính</u>	<u>Ngành nghề</u>
62	Công ty TNHH Kinh doanh dịch vụ Smart Solution	100,00%	51,47%	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	Bán lẻ ô tô con
63	Công ty TNHH Vinfast Germany	100,00%	51,52%	106ResCowork04, Frankfurt, Alte Oper, Bockenheimer Landstraße 17/19, 60325 Frankfurt am Main, Đức	Mua bán; xuất nhập khẩu thiết bị, linh kiện vật tư, phụ tùng ô tô xe máy và các hàng hóa liên quan
64	Công ty TNHH Vinfast Engineering Australia	100,00%	51,52%	65 Fennel Street, Port Melbourne, Victoria, Australia	Thiết kế ô tô & xe máy, Hợp tác nghiên cứu công nghệ, Nhập khẩu và phân phối hàng hóa
65	Công ty CP Hương Hải- Quảng Ngãi	100,00%	51,63%	33/11, đường Lê Lợi, tổ 9, Phường Chánh Lộ, Thành phố Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi, Việt Nam	Khai thác mỏ và khai thác khoáng chất và nguyên liệu khác
66	Công ty CP VIN3S	100,00%	89,50%	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	Sản xuất và bán buôn thực phẩm, dược phẩm
67	Công ty CP Nghiên cứu và Sản xuất 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
68	Công ty TNHH Pin Lithium V-G	75,00%	46,53%	Tổ hợp sản xuất ô tô Vinfast, Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, đảo Cát Hải, Thị trấn Cát Hải, Huyện Cát Hải, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam	Sản xuất pin và ắc quy
69	Công ty TNHH Vingroup Investment Việt Nam	100,00%	99,89%	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	Hoạt động tư vấn, đầu tư
70	Mundo Reader S.L	51,00%	40,80%	C/ Sofia nº 10 Postal Code: 28.232 Las Rozas de Madrid - Madrid -Tây Ban Nha	Sản xuất thiết bị điện tử
71	Luarna Ediciones S.L.	100,00%	40,80%	C/ Sofia nº 10 Postal Code: 28.232 Las Rozas de Madrid - Madrid -Tây Ban Nha	Mua bán hàng hóa
72	Marcha Technology S.L.	60,00%	24,48%	C/ Sofia nº 10 Postal Code: 28.232 Las Rozas de Madrid - Madrid -Tây Ban Nha	Sản xuất máy in ấn 3D
73	lot & Mobility Y Commerce, S.L.	100,00%	40,80%	C/ Sofia nº 10 Postal Code: 28.232 Las Rozas de Madrid - Madrid -Tây Ban Nha	Mua bán hàng hóa

## Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

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

Quý IV năm 2020

#### PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỔ CHỨC TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2020

<u>STT</u>	<u>Tên công ty</u>	<u>Tỷ lệ biểu quyết (%)</u>	<u>Tỷ lệ lợi ích (%)</u>	<u>Tru sở chính</u>	<u>Ngành nghề</u>
74	Inteligencia Operacional Para La Ingenieria, S.L.	100,00%	40,80%	C/ Sofia n° 10 Postal Code: 28.232 Las Rozas de Madrid - Madrid -Tây Ban Nha	Công nghệ thông tin
75	Deep Technology & Engineering Services, S.L.	100,00%	40,80%	C/ Sofia n° 10 Postal Code: 28.232 Las Rozas de Madrid - Madrid -Tây Ban Nha	Thiết kế sản phẩm
76	Contact Services For Satisfaction, S.L.	100,00%	40,80%	C/ Sofia n° 10 Postal Code: 28.232 Las Rozas de Madrid - Madrid -Tây Ban Nha	Dịch vụ chăm sóc khách hàng
77	Educación Y Robótica S.L.	100,00%	40,80%	C/ Sofia n° 10 Postal Code: 28.232 Las Rozas de Madrid - Madrid -Tây Ban Nha	Phát triển các sản phẩm giáo dục
78	3D Printing & Printers	100,00%	40,80%	C/ Sofia n° 10 Postal Code: 28.232 Las Rozas de Madrid - Madrid -Tây Ban Nha	Phát triển các sản phẩm 3D
79	BQ-Mundo Rader, Unipessoal Lda	100,00%	40,80%	Avenida D. João II, Número 46, 4 A, Lisboa, freguesia de Parque das Nações, concelho de Lisboa, Bồ Đào Nha	Mua bán hàng hóa
80	Mundo Reader France S.A.R.L.	100,00%	40,80%	5, rue Lesseps, 75020 Paris, Pháp	Mua bán hàng hóa
81	Mundo Reader GmbH	100,00%	40,80%	Hanauer Landstrabe 126-128 60314 Frankfurt am Main, Đức	Mua bán hàng hóa
82	Mundo Reader S.R.L.	100,00%	40,80%	Via Monti n 8 Milano, Ý	Mua bán hàng hóa
83	Smart European Devices Limited	100,00%	40,80%	16/F RYDAKAN CAPITAL TOWER - Hoy Bun Road - Kwun Tong - Hong Kong	Mua bán hàng hóa
84	Xibantronics Trading Company Ltd	100,00%	40,80%	E Maoye ShiDai Building, No.2 HaiDe Road, - WenXin Road - NanShan - Shenzhen - Trung Quốc	Mua bán hàng hóa
85	Electronic 2 Trade	100,00%	40,80%	16/F Rykadan Capital Tower, 135 Hoi Bun Road, Kwun Tong, - Kwun Tong - Hong Kong	Mua bán hàng hóa
86	Fundación Para La Educación Y El Desarrollo Tecnológico	100,00%	40,80%	C/ Sofia n° 10 Postal Code: 28.232 Las Rozas de Madrid - Madrid -Tây Ban Nha	Quỹ phát triển
87	Công ty TNHH Vingroup Global	100,00%	62,03%	120 Lower Delta Road, #02-00, Cendex Centre, Singapore	Nhập khẩu phần phối hàng hóa, Hợp tác nghiên cứu công nghệ

## Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

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

Quý IV năm 2020

### PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỔ CHỨC TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2020

<u>STT</u>	<u>Tên công ty</u>	<u>Tỷ lệ biểu quyết (%)</u>	<u>Tỷ lệ lợi ích (%)</u>	<u>Trụ sở chính</u>	<u>Ngành nghề</u>
88	Công ty TNHH Vingroup Ru	100,00%	80,00%	2nd floor, Room 4, Building 7, 1-ST Kazachiy Lane, City of Moscow, Nga	Bán buôn đồ điện gia dụng
89	Công ty TNHH Vingroup Investment	90,15%	55,92%	120 Lower Delta Road, #02-05, Cendex Centre, Singapore	Nghiên cứu và phát triển thị trường
90	Công ty TNHH Vinsmart Ukraine	100,00%	55,92%	61105, Tòa nhà 15, Zabaikalskuy lane, Vùng Kharkiv, Thành phố Kharkiv, Ukraina	Nghiên cứu và phát triển thị trường
91	Công ty TNHH Vinsmart Technology	100,00%	55,92%	Avenida Paseo de la Reforma 404, Piso 6, Desp. 602, Col. Juarez, Delegación Cuauhtémoc, México	Nghiên cứu và phát triển thị trường
92	Công ty TNHH Vingroup USA	100,00%	99,89%	333 W. San Carlos St., Suite 600, San Jose, CA 95110, Mỹ	Nhập khẩu và phân phối thiết bị điện tử, viễn thông
93	Công ty TNHH Vinfast Dealer San Francisco #1	100,00%	99,89%	333 W. San Carlo Street, Suite 600, San Jose, Mỹ	Nhập khẩu và phân phối xe ô tô
94	Công ty TNHH Vinfast USA Distribution	100,00%	99,89%	333 W. San Carlo Street, Suite 600, San Jose, Mỹ	Nhập khẩu và phân phối xe ô tô
95	Công ty CP Phát Triển Công Nghệ Vin	80,00%	80,00%	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	Nghiên cứu và phát triển thực nghiệm khoa học tự nhiên và kỹ thuật
96	Công ty CP giải pháp và dịch vụ công nghệ Vantix	100,00%	81,00%	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	Hoạt động dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy vi tính
97	Công ty TNHH Dịch vụ An ninh mạng VINCSS	100,00%	80,00%	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	Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ



## Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

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

Quý IV năm 2020

### PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỔ CHỨC TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2020

<u>STT</u>	<u>Tên công ty</u>	<u>Tỷ lệ biểu quyết (%)</u>	<u>Tỷ lệ lợi ích (%)</u>	<u>Trụ sở chính</u>	<u>Ngành nghề</u>
98	Công ty TNHH Sản Xuất Và Kinh Doanh Phần Mềm HMS	100,00%	80,00%	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	Sản xuất phần mềm
99	Công ty TNHH triển khai hệ thống phần mềm Vinsoftware	100,00%	80,00%	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	Xuất bản phần mềm
100	Công ty TNHH tư vấn giải pháp tự động hóa quản trị Vinbrain	100,00%	80,00%	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	Hoạt động dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy vi tính
101	Công ty CP Giải Pháp Công Nghệ Thông Tin Và Hạ Tầng Truyền Dẫn VINITIS	80,00%	63,12%	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	Xử lý dữ liệu, cho thuê và các hoạt động liên quan
102	Công ty CP đầu tư Bảo Lai	96,48%	69,73%	Số 166 Phạm Văn Đồng, Phường Xuân Đỉnh, Quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội, Việt Nam	Khai thác khoáng sản
103	Công ty TNHH MTV Đá Trắng Bảo Lai	100,00%	69,73%	Thôn Hợp Nhất, Xã Thịnh Hưng, Huyện Yên Bình, Yên Bái, Việt Nam	Sản xuất các sản phẩm từ đá trắng
104	Công ty CP đá cẩm thạch Dốc Thăng	57,58%	40,15%	Thôn Ngòi Kèn, Xã Liễu Đô, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam	Khai thác khoáng sản
105	Công ty TNHH Đá Cẩm Thạch An Phú	100,00%	69,73%	Thôn Khau Ca, Xã An Phú, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam	Sản xuất các sản phẩm từ đá trắng

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP  
 THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 PHỤ LỤC 2 – GIẢI TRÌNH BIẾN ĐỘNG KẾT QUẢ KINH DOANH SO VỚI KỲ TRƯỚC  
 <Theo thông tư 155/2015/TT-BTC ngày 6/10/2015>

PL	CHỈ TIÊU	Đơn vị tính: Triệu VND				
		Quý IV năm 2020	Quý IV năm 2019			
		Chênh lệch	%			
			Năm nay			
01	Tổng doanh thu	35.923.421	37.422.941	(1.499.520)	-4%	110.736.223
02	Các khoản giảm trừ	102.026	978	101.048	10332%	273.851
10	Doanh thu thuần	35.821.395	37.421.963	(1.600.568)	-4%	110.462.372
11	Giá vốn hàng bán	30.241.372	28.707.548	1.533.824	5%	93.181.157
20	Lợi nhuận gộp	5.580.023	8.714.415	(3.134.392)	-36%	17.281.215
21	Doanh thu tài chính	11.780.480	8.660.986	3.119.494	36%	32.151.706
22	Chi phí tài chính	3.519.563	2.139.754	1.379.809	64%	12.822.423
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	2.725.497	2.148.110	577.387	27%	11.420.541
24	Phân lãi/(lỗ) trong công ty liên kết	(5.716)	(180.501)	174.785	97%	(257.809)
25	Chi phí bán hàng	3.465.357	4.548.407	(1.083.050)	-24%	8.297.845
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	6.312.236	4.299.261	2.012.975	47%	13.453.618
30	Lợi nhuận thuần	4.057.631	6.207.478	(2.149.847)	-35%	14.601.226
31	Thu nhập khác	321.305	420.100	(98.795)	-24%	1.090.697
32	Chi phí khác	147.498	374.256	(226.758)	-61%	1.729.963
40	Lãi/(Lỗ) khác	173.807	45.844	127.963	279%	(639.266)
50	Lợi nhuận trước thuế	4.231.438	6.253.322	(2.021.884)	-32%	13.961.960
51	CP thuế TNDN hiện hành	3.163.873	2.719.903	443.970	16%	10.377.444
52	Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	(483.409)	(70.834)	(412.575)	-582%	(803.537)
60	Lợi nhuận sau thuế	1.550.974	3.604.253	(2.053.279)	-57%	4.388.053
61	LN sau thuế của CĐ công ty mẹ	1.102.742	4.647.746	(3.545.004)	-76%	5.126.982
62	LN sau thuế của CĐ thiểu số	448.232	(1.043.493)	1.491.725	143%	(738.929)
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	-	-	-	-	1.587

**Tập đoàn Vingroup – Công ty CP**  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

**PHỤ LỤC 2 – GIẢI TRÌNH BIẾN ĐỘNG KẾT QUẢ KINH DOANH SO VỚI KỲ TRƯỚC**  
<Theo thông tin 155/2015/TT-BTC ngày 6/10/2015>

**Giải trình nguyên nhân biến động trong trường hợp KQKD giữa hai kỳ báo cáo biến động từ 10% trở lên**

Lợi nhuận gộp giảm ở hầu hết các lĩnh vực hoạt động chủ yếu do ảnh hưởng của dịch Covid.

Doanh thu tài chính tăng 36% so với cùng kỳ năm trước chủ yếu từ lãi thanh lý các khoản đầu tư. Chi phí tài chính tăng 64% so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do tăng chi phí lãi vay.



Lỗ trong công ty liên kết giảm do kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết.

Chi phí bán hàng giảm chủ yếu do giảm chi phí của hoạt động bán lẻ. Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng chủ yếu do tăng các chi phí dự phòng và tài trợ.

Lãi khác tăng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu đến từ thanh lý tài sản.

Thuế TNDN hiện hành tăng so với cùng kỳ năm ngoái chủ yếu do lợi nhuận tính thuế tăng. Chi phí thuế TNDN hoãn lại tăng so với cùng kỳ năm ngoái chủ yếu do ghi nhận chênh lệch tạm thời trong kỳ.

Ngày 30 tháng 1 năm 2021  
Phó Tổng Giám đốc



Mai Hương Nội