Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng

Báo cáo tài chính riêng

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

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán riêng	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	12 - 50

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng ("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 0103040736 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 17 tháng 9 năm 2009. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 18 được cấp ngày 24 tháng 2 năm 2020.

Ngày 1 tháng 6 năm 2011, Công ty được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận trở thành Công ty đại chúng theo Công văn số 1595/UBCK-QLPH. Ngày 16 tháng 6 năm 2011, cổ phiếu của Công ty được chính thức niêm yết trên thị trường giao dịch chứng khoán công ty đại chúng chưa niêm yết (UpCoM).

Vào ngày 30 tháng 10 năm 2019, Đại hội đồng cổ đông của Công ty đã thông qua nghị quyết sáp nhập Công ty vào Tập đoàn Vingroup – Công ty CP. Theo đó, Tập đoàn Vingroup – Công ty CP sẽ phát hành thêm 13.855.050 cổ phần phổ thông để hoán đổi lấy toàn bộ cổ phần sở hữu bởi các cổ đông còn lại (trừ cổ đông chính là Tập đoàn Vingroup – Công ty CP) của Công ty theo tỷ lệ 1 cổ phần của Công ty bằng 1,1 cổ phần của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và Công ty được chuyển đổi thành công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên. Sau đó, vào ngày 16 tháng 12 năm 2019, Tổng Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội đã ra quyết định số 853/QĐ-SGDHN chấp thuận hủy niêm yết cổ phiếu của Công ty từ ngày 27 tháng 12 năm 2019. Vào ngày 6 tháng 2 năm 2020, Công ty đã nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp là công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do Tập đoàn Vingroup – Công ty CP làm chủ sở hữu. Sau đó, vào ngày 24 tháng 2 năm 2020, Công ty đã nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp chuyển đổi thành công ty cổ phần với ba cổ đông.

Hoạt động chính của Công ty trong năm hiện tại là kinh doanh bất động sản, xây nhà các loại, xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng, cung cấp hoạt động giáo dục mầm non, giáo dục tiểu học, giáo dục trung học, cung cấp hoạt động cho thuê ngắn hạn và các hoạt động kinh doanh khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp.

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.

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP là công ty mẹ của Công ty.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Phạm Thiếu Hoa	Chủ tịch	
Bà Mai Hương Nội	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 30 tháng 5 năm 2019
Bà Trần Hoài An	Thành viên	
Bà Ngô Mai Chi	Thành viên	
Bà Võ Thị Phương Thảo	Thành viên	

BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Trần Thanh Mai	Trưởng ban
Ông Nguyễn Minh Đức	Thành viên
Ông Đinh Ngọc Lân	Thành viên

BAN GIÁM ĐỐC

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

Bà Trần Hoài An	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Hữu Thanh	Kế toán trưởng

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Bà Trần Hoài An, Tổng Giám đốc.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

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

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

Thay mặt Ban Giám đốc:

Trần Hoài An
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2020

Ernst & Young Vietnam Limited
8th Floor, CornerStone Building
16 Phan Chu Trinh Street
Hoan Kiem District
Hanoi, S.R. of Vietnam

Tel: +84 24 3831 5100
Fax: +84 24 3831 5090
ey.com

Số tham chiếu: 60925119/21252283

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng ("Công ty") được lập ngày 30 tháng 3 năm 2020 và được trình bày từ trang 6 đến trang 50 bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc Công ty

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Building a better working world

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

Lê Đức Trường	Đào Văn Thích
Phó Tổng Giám đốc	Kiểm toán viên
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0816-2018-004-1	Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 3732-2016-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2020

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**601.599.759.404**	**537.868.458.207**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***5***	***200.211.639.584***	***152.014.030.672***
111	1. Tiền		65.376.398.248	25.148.941.327
112	2. Các khoản tương đương tiền		134.835.241.336	126.865.089.345
130	***II. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***286.746.198.899***	***201.130.212.274***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	36.761.871.690	90.543.167.529
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	66.844.203.350	84.215.488.096
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	28	122.000.000.000	-
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	73.067.786.375	37.390.184.306
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	8	(11.927.662.516)	(11.018.627.657)
140	***III. Hàng tồn kho***	***9***	***70.927.671.070***	***68.031.775.517***
141	1. Hàng tồn kho		70.927.671.070	68.031.775.517
150	***IV. Tài sản ngắn hạn khác***		***43.714.249.851***	***116.692.439.744***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	14	10.280.862.761	6.420.424.302
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		33.433.387.090	32.331.672.467
155	3. Tài sản ngắn hạn khác		-	77.940.342.975

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**9.018.168.733.429**	**9.401.066.557.618**
210	***I. Các khoản phải thu dài hạn***		***988.403.287.672***	-
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	27	980.000.000.000	-
216	2. Phải thu dài hạn khác	7	8.403.287.672	-
220	***II. Tài sản cố định***		***462.324.501.978***	***475.535.629.569***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	462.260.311.859	475.379.939.448
222	Nguyên giá		605.767.426.164	605.479.985.361
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(143.507.114.305)	(130.100.045.913)
227	2. Tài sản cố định vô hình		64.190.119	155.690.121
228	Nguyên giá		646.132.267	646.132.267
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(581.942.148)	(490.442.146)
230	***III. Bất động sản đầu tư***	***11***	***576.481.894.911***	***610.100.136.960***
231	1. Nguyên giá		719.080.575.229	719.080.575.229
232	2. Giá trị hao mòn luỹ kế		(142.598.680.318)	(108.980.438.269)
240	***IV. Tài sản dở dang dài hạn***	***12***	***67.368.319.511***	***67.459.033.015***
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		67.368.319.511	67.459.033.015
250	***V. Đầu tư tài chính dài hạn***	**13**	***6.508.219.439.300***	***7.815.484.439.300***
251	1. Đầu tư vào công ty con	13.1	130.000.000.000	1.530.165.000.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	13.2	6.130.864.830.000	6.130.864.830.000
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	13.3	227.354.609.300	134.454.609.300
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	13.4	20.000.000.000	20.000.000.000
260	***VI. Tài sản dài hạn khác***		***415.371.290.057***	***432.487.318.774***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	415.352.682.426	432.468.711.143
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	26.3	18.607.631	18.607.631
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**9.619.768.492.833**	**9.938.935.015.825**

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**3.440.510.114.028**	**4.324.996.311.691**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***3.392.670.828.742***	***1.700.155.384.133***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15.1	49.347.611.699	92.002.366.369
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15.2	36.727.637.629	35.305.708.000
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	263.639.878	50.917.737.774
314	4. Phải trả người lao động		136.430.090	242.368.035
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17.1	490.829.798.567	608.426.244.437
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	18	220.540.338.672	238.260.959.518
320	7. Vay ngắn hạn	19	2.594.825.372.207	675.000.000.000
330	***II. Nợ dài hạn***		***47.839.285.286***	***2.624.840.927.558***
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	17.2	21.491.447.978	21.491.447.978
337	2. Phải trả dài hạn khác	18	5.135.000.000	5.135.000.000
338	3. Vay dài hạn	19	-	2.575.638.015.768
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn	17.3	21.212.837.308	22.576.463.812
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**6.179.258.378.805**	**5.613.938.704.134**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***	***20***	***6.179.258.378.805***	***5.613.938.704.134***
411	1. Vốn cổ phần		1.199.958.000.000	1.199.958.000.000
411a	- *Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*1.199.958.000.000*	*1.199.958.000.000*
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		1.843.750.000	1.843.750.000
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		4.977.456.628.805	4.412.136.954.134
421a	- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*4.412.136.954.134*	*4.202.654.039.913*
421b	- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay*		*565.319.674.671*	*209.482.914.221*
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**9.619.768.492.833**	**9.938.935.015.825**

Đoàn Thị Hà	Nguyễn Hữu Thanh	Trần Hoài An
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2020

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	21.1	**191.186.573.631**	**1.410.913.821.319**
02	**2. Các khoản giảm trừ doanh thu**	21.1	**-**	**-**
10	**3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	21.1	**191.186.573.631**	**1.410.913.821.319**
11	**4. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ**	22	**(191.215.047.646)**	**(833.262.894.243)**
20	**5. (Lỗ)/lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**(28.474.015)**	**577.650.927.076**
21	**6. Doanh thu hoạt động tài chính**	21.2	**863.082.049.200**	**125.298.264.309**
22	**7. Chi phí tài chính**	23	**(292.975.853.725)**	**(371.970.781.510)**
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*(267.992.431.948)*	*(355.879.871.013)*
25	**8. Chi phí bán hàng**	24	**(70.783.087)**	**(41.081.608.003)**
26	**9. Chi phí quản lý doanh nghiệp**	24	**(6.772.767.806)**	**(23.594.003.629)**
30	**10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**563.234.170.567**	**266.302.798.243**
31	**11. Thu nhập khác**		**3.122.581.824**	**14.524.606.100**
32	**12. Chi phí khác**		**(1.037.077.720)**	**(455.673.938)**
40	**13. Lợi nhuận khác**		**2.085.504.104**	**14.068.932.162**
50	**14. Tổng lợi nhuận trước thuế**		**565.319.674.671**	**280.371.730.405**
51	**15. Chi phí thuế TNDN hiện hành**	26.1	**-**	**(70.354.186.319)**
52	**16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại**	26.3	**-**	**(534.629.865)**
60	**17. Lợi nhuận sau thuế TNDN**		**565.319.674.671**	**209.482.914.221**

Đoàn Thị Hà	Nguyễn Hữu Thanh	Trần Hoài An
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2020

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Lợi nhuận kế toán trước thuế**		**565.319.674.671**	**280.371.730.405**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình		51.633.937.716	52.755.756.379
03	Các khoản dự phòng		909.034.859	-
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(697.415)	(4.239.110)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(863.618.417.382)	(124.234.080.302)
06	Chi phí lãi vay		291.140.640.387	370.850.836.613
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**45.384.172.836**	**579.740.003.985**
09	Giảm các khoản phải thu		139.074.003.732	805.736.120.926
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(2.895.895.553)	653.763.917.345
11	Giảm các khoản phải trả		(92.629.411.809)	(2.258.761.414.051)
12	Giảm chi phí trả trước		12.751.582.337	83.451.903.025
14	Tiền lãi vay đã trả		(343.920.175.343)	(374.449.934.161)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	16	(51.122.876.826)	(284.982.437.363)
20	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh**		**(293.358.600.626)**	**(795.501.840.294)**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(11.609.955.381)	(13.338.923.277)
23	Tiền chi cho vay		(2.785.000.000.000)	-
24	Thu hồi tiền cho vay		1.683.000.000.000	-
25	Tiền chi để đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(93.000.000.000)	(40.775.780.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		1.400.485.000.000	2.560.250.034.897
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức		822.680.467.504	125.272.708.752
30	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư**		**1.016.555.512.123**	**2.631.408.040.372**

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		-	1.260.000.000.000
34	Tiền trả nợ gốc vay		(675.000.000.000)	(3.038.582.746.061)
40	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính**		**(675.000.000.000)**	**(1.778.582.746.061)**
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong năm**		**48.196.911.497**	**57.323.454.017**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**	**5**	**152.014.030.672**	**94.686.337.545**
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		697.415	4.239.110
70	**Tiền và tương đương tiền cuối năm**	**5**	**200.211.639.584**	**152.014.030.672**

Đoàn Thị Hà	Nguyễn Hữu Thanh	Trần Hoài An
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2020

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng ("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 0103040736 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 17 tháng 9 năm 2009. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 18 được cấp ngày 24 tháng 2 năm 2020.

Ngày 1 tháng 6 năm 2011, Công ty được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận trở thành Công ty đại chúng theo Công văn số 1595/UBCK-QLPH. Ngày 16 tháng 6 năm 2011, cổ phiếu của Công ty được chính thức niêm yết trên thị trường giao dịch chứng khoán công ty đại chúng chưa niêm yết (UpCoM).

Vào ngày 30 tháng 10 năm 2019, Đại hội đồng cổ đông của Công ty đã thông qua nghị quyết sáp nhập Công ty vào Tập đoàn Vingroup – Công ty CP. Theo đó, Tập đoàn Vingroup – Công ty CP sẽ phát hành thêm 13.855.050 cổ phần phổ thông để hoán đổi lấy toàn bộ cổ phần sở hữu bởi các cổ đông còn lại (trừ cổ đông là chính Tập đoàn Vingroup – Công ty CP) của Công ty theo tỷ lệ 1 cổ phần của Công ty bằng 1,1 cổ phần của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và Công ty sẽ được chuyển đổi thành công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên. Sau đó, vào ngày 16 tháng 12 năm 2019, Tổng Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội đã ra quyết định số 853/QĐ-SGDHN chấp thuận hủy niêm yết cổ phiếu của Công ty từ ngày 27 tháng 12 năm 2019. Vào ngày 6 tháng 2 năm 2020, Công ty đã nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp là công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do Tập đoàn Vingroup – Công ty CP làm chủ sở hữu. Sau đó, vào ngày 24 tháng 2 năm 2020, Công ty đã nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp chuyển đổi thành công ty cổ phần với ba cổ đông bao gồm Tập đoàn Vingroup – Công ty CP (sở hữu 98% cổ phần), Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom (sở hữu 1% cổ phần) và Công ty TNHH Kinh doanh và Phát triển đô thị Nam Hà Nội (sở hữu 1% cổ phần).

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là kinh doanh bất động sản, xây nhà các loại, xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng, cung cấp hoạt động giáo dục mầm non, giáo dục tiểu học, giáo dục trung học, cung cấp hoạt động cho thuê ngắn hạn và các hoạt động kinh doanh khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của hoạt động bất động sản của Công ty thông thường là từ 12 đến 36 tháng, và của các hoạt động khác của Công ty thông thường là 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.

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP là công ty mẹ của Công ty.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là: 2 (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 5).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty có 1 công ty con. Thông tin chi tiết về công ty con và tỷ lệ lợi ích của Công ty trong công ty con này như sau:

STT	*Tên công ty*	*Tỷ lệ lợi ích (%)*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính*
1	Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm ("Công ty Công viên Trung tâm")	100,00	100,00	P900, tầng 9, tòa nhà IPH, số 241 Xuân Thủy, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Phát triển dự án bất động sản

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty cũng sở hữu một số khoản đầu tư vào các công ty liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 13.2.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 *Mục đích lập báo cáo tài chính riêng*

Công ty có công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 13.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại Thông tư này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 30 tháng 3 năm 2020.

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

2.2 *Cơ sở hoạt động liên tục*

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, tổng nợ ngắn hạn của Công ty đã vượt tài sản ngắn hạn của Công ty. Chủ sở hữu của Công ty, Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, đã cam kết sẽ hỗ trợ nguồn tài chính cần thiết để Công ty có thể thanh toán các khoản nợ khi đến hạn trả. Dựa trên các cam kết này, Ban Giám đốc của Công ty cho rằng việc lập báo cáo tài chính của Công ty trên cơ sở hoạt động liên tục là phù hợp.

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

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

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

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

2.4 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.5 *Kỳ kế toán năm*

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

2.6 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

Báo cáo tài chính riêng được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là đồng Việt Nam ("VND").

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- Chi phí tiền sử dụng đất;
- Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- Chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý dự án, và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo 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 riêng dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí dự tính sẽ phát sinh chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

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.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho khác với giá trị của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 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 sẵn sàng sử dụng như dự kiến.

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

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

3.6 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

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

3.6 *Thuê tài sản* (tiếp theo)

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

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

3.7 *Khấu hao và hao mòn*

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	2 - 48 năm
Máy móc, thiết bị	2 - 10 năm
Phương tiện vận tải	3 - 8 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 5 năm
Phần mềm máy tính	2 - 10 năm
Tài sản cố định vô hình khác	5 năm

3.8 *Bất động sản đầu tư*

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

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

Nhà cửa và vật kiến trúc	5 - 50 năm
Quyền sử dụng đất	48 năm
Máy móc, thiết bị	5 - 20 năm
Bất động sản đầu tư khác	3 - 10 năm

Quyền sử dụng đất được ghi nhận là bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất có thời hạn được cấp cho Công ty nhằm mục đích phát triển các bất động sản đầu tư. Các quyền sử dụng đất có thời hạn đó được trích khấu hao trong suốt thời hạn được cấp phép.

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

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

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

3.9 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

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

3.10 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước 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 công cụ dụng cụ xuất dùng trong nhiều năm với giá trị lớn, tiền thuê đất trả trước nhiều năm và các chi phí phát sinh khác mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian hơn một năm.

Tiền thuê đất trả trước bao gồm tiền thuê đất đã được thanh toán thông qua việc bù trừ với chi phí giải phóng mặt bằng cho phần diện tích đất thuê của Dự án Vinhomes Riverside. Theo 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, thì khoản tiền thuê đất trả trước nói trên được ghi nhận như chi phí trả trước dài hạn và được phân bổ vào chi phí trong thời gian còn lại của hợp đồng thuê.

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

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

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

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

3.11 *Các khoản đầu tư* (tiếp theo)

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

3.13 *Các khoản dự phòng*

Dự phòng chung

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

Khi Công ty cho rằng một phần hoặc toàn bộ chi phí để thanh toán một khoản dự phòng sẽ được hoàn lại 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 riêng sau khi đã trừ đi các khoản bồi hoàn.

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

Dự phòng chi phí bảo hành cho căn hộ và biệt thự

Công ty ước tính chi phí dự phòng bảo hành dựa trên các thông tin hiện có về việc sửa chữa của các căn hộ và biệt thự đã bán trong quá khứ của một công ty cùng Tập đoàn.

3.14 *Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ*

Công ty 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 200 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 sử dụng trong kế toán của Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá xấp xỉ với tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty 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 tháng trên cơ sở trung bình cộng giữa tỷ giá mua và tỷ giá bán chuyển khoản hàng ngày của ngân hàng thương mại.

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 Công ty thường xuyên có giao dịch. Tỷ giá chuyển khoản này là tỷ giá mua chuyển khoản của ngân hàng thương mại.

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

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

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

3.15 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các nhà đầu tư 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.

3.16 Tiền ứng trước khi khách hàng mua nhà

Các khoản tiền khách hàng ứng trước để mua nhà ở mà chưa đủ điều kiện để được ghi nhận là doanh thu trong năm được phản ánh trong khoản mục "Người mua trả tiền trước" trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng.

3.17 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản được chuyển giao cho người mua, thường là trùng với thời điểm bàn giao bất động sản.

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

Khi có thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ được ghi nhận dựa vào mức độ hoàn thành công việc. Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

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

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

Doanh thu từ hoạt động hợp tác đầu tư

Doanh thu từ hoạt động hợp tác đầu tư được xác định là phần doanh thu được chia sẻ và xác định một cách chắc chắn theo hợp đồng hợp tác đầu tư.

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

3.17 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

Doanh thu cho thuê

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

3.18 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

3.18 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

3.19 Thông tin theo bộ phận

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

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

3.20 Các bên liên quan

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

4. CÁC GIAO DỊCH CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN TRONG NĂM

Bán Công ty TNHH Sản xuất Phát triển Nông nghiệp VinEco ("Công ty VinEco"), một công ty con

Vào ngày 29 tháng 1 năm 2019, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong Công ty VinEco cho một công ty trong cùng Tập đoàn với tổng giá phí chuyển nhượng là 1.400,2 tỷ VND. Theo đó, Công ty VinEco không còn là công ty con của Công ty. Tại ngày bán, Công ty VinEco đang sở hữu 4 công ty con bao gồm: Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất và Phát triển Nông nghiệp VinEco - Tam Đảo, Công ty TNHH Nông nghiệp Đồng Nai - VinEco, Công ty TNHH Nông nghiệp VinEco Sagri và Công ty Cổ phần Du lịch và Thủy sản Vạn Phát. Thông qua giao dịch bán Công ty VinEco, Công ty cũng gián tiếp bán các công ty con nói trên.

Không có lãi/(lỗ) phát sinh từ giao dịch này được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Tiền gửi ngân hàng	65.376.398.248	25.148.941.327
Các khoản tương đương tiền	134.835.241.336	126.865.089.345
TỔNG CỘNG	**200.211.639.584**	**152.014.030.672**

Các khoản tương đương tiền vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND có kỳ hạn một tháng tại các Ngân hàng TMCP, hưởng lãi suất từ 4,3%/năm đến 5,5%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 5,5%/năm).

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

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	14.120.897.039	79.091.964.853
Phải thu từ hoạt động giáo dục	6.431.630.110	1.024.942.284
Phải thu từ hoạt động cho thuê	3.654.774.906	3.377.046.958
Phải thu từ hoạt động khác	12.554.569.635	7.049.213.434
TỔNG CỘNG	**36.761.871.690**	**90.543.167.529**
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn khách hàng	*21.245.257.739*	*86.090.294.287*
Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	*15.516.613.951*	*4.452.873.242*
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(5.218.953.718)	(4.809.918.859)

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN (tiếp theo)

6.2 *Trả trước cho người bán ngắn hạn*

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Trả trước cho người bán	66.838.203.350	83.573.165.103
- *Trung tâm phát triển Quỹ đất quận Nam Từ Liêm*	*19.207.680.256*	*13.481.541.280*
- *Đối tác doanh nghiệp*	*10.402.871.403*	*19.565.388.516*
- *Đối tác doanh nghiệp*	*7.609.930.423*	*7.609.930.423*
- *Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư Bình Minh và Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Hà An*	*1.699.819.824*	*10.120.265.274*
- *Các khoản trả trước khác*	*27.917.901.444*	*32.796.039.610*
Trả trước cho các bên liên quan ngắn hạn *(Thuyết minh số 27)*	6.000.000	642.322.993
TỔNG CỘNG	**66.844.203.350**	**84.215.488.096**
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn khó thu hồi	(6.208.708.798)	(6.208.708.798)

7. PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: VND

Ngắn hạn	*Số cuối năm*		*Số đầu năm*	
	Giá trị	*Dự phòng*	*Giá trị*	*Dự phòng*
Phải thu Công ty mẹ từ tài khoản quản lý tiền tập trung	37.406.479.225	-	29.275.671.748	-
Lãi cho vay và lãi tiền gửi phải thu	30.111.525.688	-	238.888.891	-
Phải thu chi hộ	4.999.781.462	-	5.814.996.086	-
Phải thu ngắn hạn khác	550.000.000	(500.000.000)	2.060.627.581	-
TỔNG CỘNG	**73.067.786.375**	**(500.000.000)**	**37.390.184.306**	**-**
Trong đó:				
Phải thu ngắn hạn khác		*4.054.466.966*		*2.137.234.508*
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 27)		*69.013.319.409*		*35.252.949.798*
Dài hạn				
Lãi cho vay phải thu	8.403.287.672	-	-	-
TỔNG CỘNG	**8.403.287.672**	**-**	**-**	**-**
Trong đó:				
Phải thu dài hạn khác		-		-
Phải thu dài hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 27)		*8.403.287.672*		-

8. NỢ XẤU VÀ NỢ QUÁ HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	Giá gốc	*Giá trị có thể thu hồi*	*Giá gốc*	*Giá trị có thể thu hồi*
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán và trả trước cho người bán chưa thu hồi				
- Các khoản phải thu quá hạn thanh toán	5.718.953.718	-	4.809.918.859	-
- Các khoản trả trước cho người bán khác	6.208.708.798	-	6.208.708.798	-
TỔNG CỘNG	**11.927.662.516**	**-**	**11.018.627.657**	**-**

9. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	Giá gốc	*Dự phòng*	*Giá gốc*	*Dự phòng*
Giá trị đã thực hiện dự án BT (i)	47.117.682.645	-	46.602.390.370	-
Bất động sản để bán đã hoàn thành	23.568.978.025	-	21.188.374.747	-
Nguyên liệu, vật liệu	241.010.400	-	241.010.400	-
TỔNG CỘNG	**70.927.671.070**	**-**	**68.031.775.517**	**-**

(i) Đây là giá trị đã thực hiện của dự án xây dựng khu công viên và hồ điều hòa tại khu vực Hà Nội theo hình thức hợp đồng xây dựng – chuyển giao (BT).

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	*Máy móc, thiết bị*	*Phương tiện vận tải*	*Thiết bị văn phòng*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:					
Số đầu năm	497.477.528.702	99.852.649.521	6.224.400.000	1.925.407.138	605.479.985.361
- Mua trong năm	-	4.804.568.076	-	-	4.804.568.076
- Thanh lý	-	-	(4.517.127.273)	-	(4.517.127.273)
Số cuối năm	497.477.528.702	104.657.217.597	1.707.272.727	1.925.407.138	605.767.426.164
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	*4.184.028.591*	*42.275.283.410*	*1.707.272.727*	*1.925.407.138*	*50.091.991.866*
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	59.667.369.708	62.381.294.788	6.125.974.279	1.925.407.138	130.100.045.913
- Khấu hao trong năm	10.919.530.489	6.906.239.455	98.425.721	-	17.924.195.665
- Thanh lý	-	-	(4.517.127.273)	-	(4.517.127.273)
Số cuối năm	70.586.900.197	69.287.534.243	1.707.272.727	1.925.407.138	143.507.114.305
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	437.810.158.994	37.471.354.733	98.425.721	-	475.379.939.448
Số cuối năm	426.890.628.505	35.369.683.354	-	-	462.260.311.859

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	*Quyền sử dụng đất*	*Máy móc, thiết bị*	*Bất động sản đầu tư khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:					
Số đầu năm	546.951.262.653	8.492.871.111	135.902.670.772	27.733.770.693	719.080.575.229
Số cuối năm	546.951.262.653	8.492.871.111	135.902.670.772	27.733.770.693	719.080.575.229
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Số đầu năm	50.859.668.627	206.423.952	47.564.158.645	10.350.187.045	108.980.438.269
- Khấu hao trong năm	15.905.141.387	176.934.816	12.758.242.980	4.777.922.866	33.618.242.049
Số cuối năm	66.764.810.014	383.358.768	60.322.401.625	15.128.109.911	142.598.680.318
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	496.091.594.026	8.286.447.159	88.338.512.127	17.383.583.648	610.100.136.960
Số cuối năm	480.186.452.639	8.109.512.343	75.580.269.147	12.605.660.782	576.481.894.911

Bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Công ty chủ yếu bao gồm khu trung tâm ẩm thực và hội nghị Almaz và các khu diện tích đỗ xe của dự án Vinhomes Gardenia.

Do chưa có đủ thông tin cần thiết, Công ty chưa xác định được phần giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2019.

12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Dự án phòng khám đa khoa trên khu đất H1-YT	60.826.335.731	60.562.932.206
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	6.541.983.780	6.896.100.809
TỔNG CỘNG	**67.368.319.511**	**67.459.033.015**

13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm			*Số đầu năm*		
	Giá gốc	*Dự phòng*	*Giá trị ghi sổ*	*Giá gốc*	*Dự phòng*	*Giá trị ghi sổ*
Đầu tư vào công ty con	**130.000.000.000**	**-**	**130.000.000.000**	**1.530.165.000.000**	**-**	**1.530.165.000.000**
(Thuyết minh số 13.1)						
- Công ty VinEco	*-*	*-*	*-*	*1.400.165.000.000*	*-*	*1.400.165.000.000*
- Công ty Công viên Trung tâm	*130.000.000.000*	*-*	*130.000.000.000*	*130.000.000.000*	*-*	*130.000.000.000*
Đầu tư vốn góp vào công ty liên kết	**6.130.864.830.000**	**-**	**6.130.864.830.000**	**6.130.864.830.000**	**-**	**6.130.864.830.000**
(Thuyết minh số 13.2)						
- Công ty Cổ phần Vincom Retail ("Công ty Vincom Retail")	*6.130.864.830.000*	*-*	*6.130.864.830.000*	*6.130.864.830.000*	*-*	*6.130.864.830.000*
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	**227.354.609.300**	**-**	**227.354.609.300**	**134.454.609.300**	**-**	**134.454.609.300**
(Thuyết minh 13.3)						
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	*70.257.600.000*	*-*	*70.257.600.000*	*70.257.600.000*	*-*	*70.257.600.000*
- Công ty Cổ phần Vinpearl	*49.087.009.300*	*-*	*49.087.009.300*	*43.687.009.300*	*-*	*43.687.009.300*
- Công ty TNHH Vinacademy	*108.000.000.000*	*-*	*108.000.000.000*	*15.000.000.000*	*-*	*15.000.000.000*
- Công ty TNHH Kinh doanh dịch vụ tổng hợp Vincom ("Công ty Vincom Service")	*-*	*-*	*-*	*5.400.000.000*	*-*	*5.400.000.000*
- Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh và Phát triển Đô thị Ngôi sao Phương Nam	*-*	*-*	*-*	*100.000.000*	*-*	*100.000.000*
- Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	*10.000.000*	*-*	*10.000.000*	*10.000.000*	*-*	*10.000.000*
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	**20.000.000.000**	**-**	**20.000.000.000**	**20.000.000.000**	**-**	**20.000.000.000**
(Thuyết minh số 13.4)						
- Đầu tư trái phiếu	*20.000.000.000*	*-*	*20.000.000.000*	*20.000.000.000*	*-*	*20.000.000.000*
	6.508.219.439.300	**-**	**6.508.219.439.300**	**7.815.484.439.300**	**-**	**7.815.484.439.300**

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

13.1 *Đầu tư vào công ty con*

	Tỷ lệ sở hữu, đồng thời là tỷ lệ biểu quyết (%)	
Tên đơn vị	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Công ty VinEco (*)	-	70
Công ty Công viên Trung tâm	100	100

(*) Trong năm, Công ty đã chuyển nhượng khoản đầu tư vào công ty này như đã trình bày tại Thuyết minh số 4.

13.2 *Đầu tư góp vốn vào công ty liên kết*

	Số lượng cổ phần sở hữu		*Tỷ lệ sở hữu, đồng thời là tỷ lệ biểu quyết (%)*	
Tên đơn vị	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Công ty Cổ phần Vincom Retail (i)	751.030.941	751.030.941	32,25%	32,25%

(i) Trong đó, một phần cổ phần của công ty này nắm giữ bởi Công ty đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo và bị phong tỏa cho: khoản vay ngắn hạn của Công ty và một số khoản vay của các công ty con khác trong cùng Tập đoàn và một đối tác của Công ty.

13.3 *Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

	Số lượng cổ phần sở hữu		*Tỷ lệ sở hữu, đồng thời là tỷ lệ biểu quyết (%)*	
Tên đơn vị	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	2.448.000	2.448.000	0,82%	0,82%
Công ty Cổ phần Vinpearl (i)	1.940.078	1.400.078	0,26%	0,22%
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh và Phát Triển Đô thị Ngôi Sao Phương Nam	-	10.000	-	0,02%
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	1.000	1.000	0,002%	0,002%
Công ty TNHH Vinacademy	(*)	(*)	6,00%	6,00%
Công ty Vincom Service (i)	-	(*)	6,00%	6,00%

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

(i) Theo Hợp đồng sáp nhập được ký ngày 2 tháng 1 năm 2019, Công ty Vincom Service được sáp nhập vào Công ty Cổ phần Vinpearl, theo đó khoản đầu tư của Công ty trong Công ty Vincom Service được chuyển sang Công ty Vinpearl. Sau giao dịch này, số cổ phần và tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Công ty Vinpearl tăng lên thành 0,26% tại ngày 31 tháng 12 năm 2019.

Do chưa có đủ thông tin cần thiết, Công ty chưa xác định được phần giá trị hợp lý của các khoản đầu tư góp vốn dài hạn khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2019.

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

13.4 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là khoản đầu tư vào trái phiếu Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam. Đây là loại trái phiếu không chuyển đổi, không tài sản đảm bảo. Trái phiếu này được phát hành ngày 14 tháng 11 năm 2017 với kỳ hạn 10 năm, mệnh giá 100.000 VND/trái phiếu. Lãi suất trái phiếu cho kỳ hiện hành là từ 7,98%/năm đến 8,1%/năm.

14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn		
Chi phí sửa chữa lớn	4.945.113.175	1.370.732.568
Thuế TNDN tạm tính cho các khoản thanh toán trước tiền mua căn hộ, biệt thự của khách hàng	3.436.795.667	3.436.795.667
Chi phí bán hàng liên quan đến các căn hộ, biệt thự chưa bàn giao	431.869.336	431.869.336
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	1.467.084.583	1.181.026.731
TỔNG CỘNG	**10.280.862.761**	**6.420.424.302**
Dài hạn		
Tiền thuê đất trả trước (*)	414.232.267.091	430.795.932.047
Chi phí trả trước dài hạn khác	1.120.415.335	1.672.779.096
TỔNG CỘNG	**415.352.682.426**	**432.468.711.143**

(*) Tiền thuê đất trả trước bao gồm tiền thuê đất đã được thanh toán thông qua việc bù trừ với chi phí giải phóng mặt bằng cho một phần diện tích đất thuê thuộc Dự án Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside.

15 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

15.1 *Phải trả người bán ngắn hạn*

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	Giá trị	*Số có khả năng trả nợ*	*Giá trị*	*Số có khả năng trả nợ*
Phải trả cho người bán	46.198.750.219	46.198.750.219	83.935.660.621	83.935.660.621
- *Đối tác doanh nghiệp*	*9.142.035.983*	*9.142.035.983*	*12.704.642.083*	*12.704.642.083*
- *Đối tác doanh nghiệp*	-	-	*9.329.410.861*	*9.329.410.861*
- *Công ty Cổ phần Bê tông Hà Thanh*	-	-	*8.651.268.819*	*8.651.268.819*
- *Đối tác doanh nghiệp*	*1.367.048.893*	*1.367.048.893*	*5.560.239.274*	*5.560.239.274*
- *Phải trả đối tượng khác*	*35.689.665.343*	*35.689.665.343*	*47.690.099.584*	*47.690.099.584*
Phải trả cho các bên liên quan *(Thuyết minh số 27)*	3.148.861.480	3.148.861.480	8.066.705.748	8.066.705.748
TỔNG CỘNG	**49.347.611.699**	**49.347.611.699**	**92.002.366.369**	**92.002.366.369**

15.2 *Người mua trả tiền trước ngắn hạn*

Đây chủ yếu là số dư các khoản thanh toán theo tiến độ từ các khách hàng ký hợp đồng mua bất động sản tại Dự án Vinhomes Gardenia.

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm	*Số phải nộp trong năm*	*Số đã nộp trong năm*	*Số cuối năm*
Thuế thu nhập cá nhân	19.290.053	400.687.141	(374.666.441)	45.310.753
Thuế thu nhập doanh nghiệp *(Thuyết minh số 26.2)*	50.618.868.906	504.007.920	(51.122.876.826)	-
Thuế giá trị gia tăng	279.578.815	2.914.106.466	(2.975.356.156)	218.329.125
Thuế khác	-	4.000.000	(4.000.000)	-
TỔNG CỘNG	**50.917.737.774**	**3.822.801.527**	**(54.476.899.423)**	**263.639.878**

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ VÀ DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

17.1 *Chi phí phải trả ngắn hạn*

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Tiền sử dụng đất trích trước	330.358.652.300	330.358.652.300
Trích trước chi phí phát triển bất động sản đã chuyển nhượng	89.516.470.107	106.080.087.064
Trích trước chi phí lãi vay	54.131.293.593	130.230.714.628
Trích trước chi phí xây dựng bất động sản	14.783.272.642	29.817.423.857
Trích trước cho chương trình Tri ân	-	8.891.554.664
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới bán bất động sản	234.977.488	1.244.268.945
Các khoản chi phí phải trả khác	1.805.132.437	1.803.542.979
TỔNG CỘNG	**490.829.798.567**	**608.426.244.437**
Trong đó		
Chi chí phải trả ngắn hạn cho các bên khác	*490.829.798.567*	*523.504.963.745*
Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	-	*84.921.280.692*

17.2 *Chi phí phải trả dài hạn*

Chi phí phải trả dài hạn là tiền thuê đất được trích trước cho các khu vực tiện ích công cộng của Dự án Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside.

17.3 *Dự phòng phải trả dài hạn*

Đây là khoản dự phòng bảo trì, bảo dưỡng Dự án Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside theo cam kết của Công ty với các nhà đầu tư thứ cấp và dự phòng chi phí bảo hành liên quan đến các căn hộ và biệt thự của Dự án Vinhomes Gardenia đã được bán ra.

18. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn		
Phải trả quỹ bảo trì	136.629.219.705	127.165.733.389
Phải trả đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	70.257.600.000	70.257.600.000
Phải trả ngắn hạn khác	13.653.518.967	40.837.626.129
	220.540.338.672	**238.260.959.518**
Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược	5.135.000.000	5.135.000.000
	5.135.000.000	**5.135.000.000**
TỔNG CỘNG	**225.675.338.672**	**243.395.959.518**
Trong đó		
Phải trả khác cho các bên khác	*148.544.613.137*	*169.056.681.555*
Phải trả khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	*77.130.725.535*	*74.339.277.963*

19. VAY

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm		*Số phát sinh trong năm*		*Số cuối năm*	
	Giá trị	*Số có khả năng trả nợ*	*Tăng*	*Giảm*	*Giá trị*	*Số có khả năng trả nợ*
Vay ngắn hạn						
Vay ngắn hạn từ các bên liên quan *(Thuyết minh số 27)*	675.000.000.000	675.000.000.000	10.000.000.000	685.000.000.000	-	-
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	-	-	2.598.786.224.207	3.960.852.000	2.594.825.372.207	2.594.825.372.207
	675.000.000.000	**675.000.000.000**	**2.608.786.224.207**	**688.960.852.000**	**2.594.825.372.207**	**2.594.825.372.207**
Vay dài hạn						
Trái phiếu phát hành	2.575.638.015.768	2.575.638.015.768	10.786.192.800	2.586.424.208.568	-	-
	2.575.638.015.768	**2.575.638.015.768**	**10.786.192.800**	**2.586.424.208.568**	**-**	**-**
TỔNG CỘNG	**3.250.638.015.768**	**3.250.638.015.768**	**2.619.572.417.007**	**3.275.385.060.568**	**2.594.825.372.207**	**2.594.825.372.207**

Trái phiếu phát hành

	Số cuối năm			
	Giá trị (VND)	*Lãi suất*	*Kỳ hạn*	*Tài sản đảm bảo*
Loại phát hành theo mệnh giá	2.600.000.000.000	9,2%/năm áp dụng cho 2 kỳ hạn tính lãi đầu tiên (mỗi kỳ 6 tháng); mỗi kỳ tính lãi sau, lãi suất tính lãi là lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng VND (+) biên độ 3,25%. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, lãi suất là 10,10%/năm.	Đáo hạn vào tháng 4 năm 2020	(i)
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	(5.174.627.793)			
TỔNG CỘNG	**2.594.825.372.207**			

19. VAY (tiếp theo)

(i) Khoản trái phiếu này được phát hành bởi Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam. Tài sản đảm bảo cho khoản trái phiếu này bao gồm một dự án bất động sản nghỉ dưỡng tại miền Trung của một công ty trong Tập đoàn và cổ phần niêm yết của một công ty trong Tập đoàn mà Công ty nắm giữ.

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

Đơn vị tính: VND

	Vốn cổ phần đã góp	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Tổng cộng*
Năm trước				
Số đầu năm	1.199.958.000.000	1.843.750.000	4.202.654.039.913	5.404.455.789.913
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	209.482.914.221	209.482.914.221
Số cuối năm	**1.199.958.000.000**	**1.843.750.000**	**4.412.136.954.134**	**5.613.938.704.134**
Năm nay				
Số đầu năm	1.199.958.000.000	1.843.750.000	4.412.136.954.134	5.613.938.704.134
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	565.319.674.671	565.319.674.671
Số cuối năm	**1.199.958.000.000**	**1.843.750.000**	**4.977.456.628.805**	**6.179.258.378.805**

20.2 *Cổ phiếu phổ thông*

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	Tổng số	*Cổ phiếu thường*	*Tổng số*	*Cổ phiếu thường*
Vốn góp	1.199.958.000.000	1.199.958.000.000	1.199.958.000.000	1.199.958.000.000
TỔNG CỘNG	**1.199.958.000.000**	**1.199.958.000.000**	**1.199.958.000.000**	**1.199.958.000.000**

21. DOANH THU

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

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Tổng doanh thu	**191.186.573.631**	**1.410.913.821.319**
Trong đó:		
Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	*1.290.767.176*	*1.220.598.685.464*
Doanh thu từ hoạt động giáo dục	*95.725.283.650*	*74.731.706.176*
Doanh thu từ hoạt động cho thuê, các dịch vụ có liên quan tới hoạt động cho thuê và doanh thu từ các dịch vụ khác	*94.170.522.805*	*115.583.429.679*
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	**191.186.573.631**	**1.410.913.821.319**
Trong đó:		
Doanh thu đối với các bên khác	*102.677.235.458*	*1.346.551.120.104*
Doanh thu đối với các bên liên quan	*88.509.338.173*	*64.362.701.215*

21.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Cổ tức được chia	788.604.988.050	122.278.520.000
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	74.256.363.735	2.792.135.199
Doanh thu hoạt động tài chính khác	220.697.415	227.609.110
TỔNG CỘNG	**863.082.049.200**	**125.298.264.309**

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Giá vốn từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	78.058.931.931	677.747.535.163
Giá vốn từ hoạt hoạt động giáo dục	20.911.075.101	27.662.070.046
Giá vốn từ hoạt động cho thuê, các dịch vụ có liên quan tới hoạt động cho thuê và giá vốn từ các dịch vụ khác	92.245.040.614	127.853.289.034
TỔNG CỘNG	**191.215.047.646**	**833.262.894.243**

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí lãi vay	267.992.431.948	355.879.871.013
Chi phí phát hành trái phiếu	23.148.208.439	14.970.965.600
Lỗ từ chuyển nhượng cổ phần	-	1.059.944.897
Chi phí tài chính khác	1.835.213.338	60.000.000
TỔNG CỘNG	**292.975.853.725**	**371.970.781.510**

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

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí bán hàng		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	70.783.087	40.925.424.804
Chi phí bán hàng khác	-	156.183.199
	70.783.087	**41.081.608.003**
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.260.818.908	12.868.499.803
Chi phí nhân công	1.856.107.276	7.347.230.374
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	3.655.841.622	3.378.273.452
	6.772.767.806	**23.594.003.629**
TỔNG CỘNG	**6.843.550.893**	**64.675.611.632**

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

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí phát triển bất động sản để bán	80.836.238.528	32.534.854.866
Chi phí dịch vụ mua ngoài	58.625.975.413	128.189.899.742
Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình	51.633.937.716	52.755.756.379
Chi phí nhân công	1.856.107.276	7.347.230.374
Chi phí khác	8.002.235.159	4.236.014.171
TỔNG CỘNG	**200.954.494.092**	**225.063.755.532**

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

26.1 Chi phí thuế TNDN

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	70.354.186.319
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	534.629.865
TỔNG CỘNG	**-**	**70.888.816.184**

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

26.1 *Chi phí thuế TNDN* (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**565.319.674.671**	**280.371.730.405**
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	113.063.934.934	56.074.346.081
Các khoản điều chỉnh tăng:		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận liên quan đến lỗ tính thuế trong năm	40.773.131.423	-
Chi phí lãi vay không được trừ	3.656.812.956	-
Chi phí không được khấu trừ thuế khác	227.118.297	43.724.977.343
Các khoản điều chỉnh giảm:		
Cổ tức được chia	(157.720.997.610)	(24.455.704.000)
Điều chỉnh chi phí thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh đối với căn đã bàn giao	-	(305.810.074)
Lỗ năm trước chuyển sang	-	(4.148.993.166)
Chi phí thuế TNDN	**-**	**70.888.816.184**

26.2 *Thuế TNDN hiện hành*

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

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

26.2 Thuế TNDN hiện hành (tiếp theo)

Dưới đây là đối chiếu lợi nhuận kế toán trước thuế và thu nhập chịu thuế tính thuế:

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Lợi nhuận kế toán trước thuế	**565.319.674.671**	**280.371.730.405**
Các điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận theo kế toán:		
Cổ tức được chia	(788.604.988.050)	(122.278.520.000)
Chi phí lãi vay không được trừ	18.284.064.778	-
Điều chỉnh chi phí thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh đối với các căn đã bàn giao	-	(4.202.199.696)
Chi phí không được khấu trừ thuế khác	1.135.591.483	218.624.886.715
(Lỗ)/Lợi nhuận điều chỉnh trước chuyển lỗ	**(203.865.657.118)**	**372.515.897.424**
Trong đó:		
(Lỗ)/lợi nhuận từ chuyển nhượng bất động sản	*(78.237.877.845)*	*316.413.414.062*
(Lỗ)/lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh khác	*(125.627.779.273)*	*56.102.483.362*
Lỗ của các hoạt động kinh doanh không được bù trừ	*203.865.657.118*	-
Lỗ năm trước chuyển sang	-	(20.744.965.829)
Thu nhập chịu thuế ước tính trong năm	**-**	**351.770.931.595**
Chi phí thuế TNDN ước tính trong năm	**-**	**70.354.186.319**
Thuế TNDN phải trả đầu năm	50.618.868.906	270.940.489.606
Thuế TNDN tạm tính cho khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng trong năm	504.007.920	4.137.845.764
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(51.122.876.826)	(284.982.437.363)
Thuế TNDN tạm nộp trong năm cho khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng được bù trừ trong năm	-	(9.831.215.420)
Thuế TNDN phải trả cuối năm *(Thuyết minh số 16)*	**-**	**50.618.868.906**

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

26.3 Thuế TNDN hoãn lại

Công ty đã ghi nhận tài sản thuế TNDN hoãn lại với các biến động trong năm báo cáo và năm như sau:

Đơn vị tính: VND

	Bảng cân đối kế toán riêng		*Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng*	
	Số cuối năm	*Số đầu năm*	*Năm nay*	*Năm trước*
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Chi phí thanh lý theo hợp đồng hợp tác đầu tư	18.607.631	18.607.631	-	(534.629.865)
	18.607.631	**18.607.631**		
Chi phí thuế thu nhập hoãn lại			**-**	***(534.629.865)***

Lỗ chuyển sang từ năm trước

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty có các khoản lỗ lũy kế từ hoạt động bất động sản và hoạt động khác với tổng giá trị là 203.865.657.118 đồng (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 0 đồng) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong trong tương lai. Chi tiết như sau:

Đơn vị tính: VND

Năm phát sinh	*Có thể chuyển lỗ đến năm*	*Lỗ tính thuế*	*Đã chuyển lỗ đến ngày 31 tháng 12 năm 2019*	*Không được chuyển lỗ*	*Chưa chuyển lỗ tại ngày 31 tháng 12 năm 2019*
2019 (*)	2024	203.865.657.118	-	-	203.865.657.118
TỔNG CỘNG		**203.865.657.118**	**-**	**-**	**203.865.657.118**

(*) Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính riêng này.

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

27. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Các giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và ngày 31 tháng 12 năm 2018 như sau:

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Phải trả phí quản lý, phí thương hiệu	-	(12.953.565.530)
		Trả phí quản lý, phí thương hiệu	-	97.967.352.320
		Phải thu quản lý dòng tiền tập trung	334.583.616.683	3.631.377.814.385
		Thu tiền quản lý dòng tiền tập trung	(326.452.809.206)	(3.671.254.725.341)
		Phải thu theo nghĩa vụ thế chấp tài sản	385.875.000.000	-
		Thu tiền theo nghĩa vụ thế chấp tài sản	(385.875.000.000)	-
		Đi vay	(10.000.000.000)	(2.560.000.000.000)
		Trả gốc vay	685.000.000.000	1.885.000.000.000
		Chi phí lãi vay đã trả	79.648.219.178	-
		Chi phí lãi vay phải trả	(3.618.493.150)	(76.029.726.028)
		Phải thu chuyển nhượng cổ phần	-	1.665.550.000.000
		Thu tiền chuyển nhượng cổ phần	-	(1.665.550.000.000)
		Thu tiền chuyển nhượng công viên khủng long	-	(67.975.103.621)
Công ty Cổ phần Vinpearl	Công ty cùng Tập đoàn	Cho vay	980.000.000.000	-
		Phải thu lãi vay	8.403.287.672	-
		Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư	1.400.165.000.000	-
		Thu tiền từ chuyển nhượng khoản đầu tư	(1.400.165.000.000)	-
		Phải thu cho thuê địa điểm kinh doanh	38.948.880.564	40.524.563.493
		Thu tiền cho thuê địa điểm kinh doanh	(35.834.447.428)	(37.147.516.535)

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 và ngày 31 tháng 12 năm 2018 như sau (tiếp theo):

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
Công ty Vincommerce	Công ty cùng Tập đoàn	Cho vay	1.405.000.000.000	-
		Thu hồi tiền cho vay	(1.405.000.000.000)	-
		Phải thu lãi vay	34.075.479.454	-
		Thu hồi lãi vay	(34.075.479.454)	-
		Phải trả mua vật tư	-	(43.481.771.408)
		Trả tiền mua vật tư	-	49.042.976.416
		Trả tiền phí quản lý tư vấn bán nhà	-	198.112.540.715
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết	Phải thu cổ tức được chia	788.582.488.050	-
		Phải thu cổ tức được chia	(788.582.488.050)	-
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty cùng Tập đoàn	Nhận tiền đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	-	(227.279.200.000)
		Trả tiền đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	-	(130.000.000.000)
		Chuyển nhượng cổ phần	-	(27.021.600.000)
		Phí điện, nước, môi trường phải thu	37.198.301.630	57.000.110.186
		Thu tiền điện, nước, phí môi trường	(49.114.406.714)	(76.419.452.139)
		Phải thu chuyển nhượng cổ phần	-	27.769.600.000
		Thu tiền chuyển nhượng cổ phần	-	(27.769.600.000)
		Phải trả tiền nhận chuyển nhượng cổ phần	-	(39.000.000.000)
		Trả tiền nhận chuyển nhượng cổ phần	-	39.000.000.000
Công ty TNHH Sản xuất và Kinh doanh Vinfast	Công ty cùng Tập đoàn	Cho vay	1.195.000.000.000	-
		Thu hồi tiền cho vay	(1.193.000.000.000)	-
		Phải thu lãi vay	26.063.753.424	-
		Đi vay	-	(1.400.000.000.000)
		Trả gốc vay	-	1.400.000.000.000
		Chi phí lãi vay phải trả	-	(13.269.041.096)
		Chi phí lãi vay đã trả	-	13.269.041.096
Công ty TNHH Kinh Doanh và phát triển đô thị Nam Hà Nội	Công ty cùng tập đoàn	Cho vay	120.000.000.000	-
		Phải thu lãi vay	3.787.397.261	-

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

Ngoài các giao dịch nêu trên, tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 Công ty đã dùng một phần cổ phần trong Công ty Cổ phần Vincom Retail để cầm cố làm tài sản thế chấp cho các khoản vay dài hạn của Công ty và các công ty con khác trong cùng Tập đoàn, như đã trình bày tại Thuyết minh số 13.2.

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

Trong năm, Công ty đã phát sinh các khoản đi vay, cho vay không có tài sản thế chấp từ các bên liên quan với lãi suất là 9%/năm.

Công ty cũng mua và cung cấp hàng hóa, dịch vụ với các bên liên quan theo mức giá thỏa thuận giữa hai bên.

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty chưa trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền mà các bên liên quan còn nợ Công ty (ngày 31 tháng 12 năm 2018: không). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Phải thu ngắn hạn của khách hàng *(Thuyết minh số 6.1)*				
Công ty CP Đầu tư và Phát triển địa ốc TP Hoàng Gia	Công ty cùng Tập đoàn	Phải thu theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	5.716.318.684	-
Công ty TNHH Một Thành Viên Vinschool	Công ty cùng Tập đoàn	Phải thu theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	6.431.630.110	969.452.713
Công ty Cổ Phần Vinpearl	Công ty cùng Tập đoàn	Phải thu cho thuê	3.245.740.047	3.377.046.958
Các công ty khác cùng Tập đoàn	Công ty cùng Tập đoàn	Phải thu phí dịch vụ	122.925.110	106.373.571
TỔNG CỘNG			**15.516.613.951**	**4.452.873.242**
Trả trước cho người bán ngắn hạn *(Thuyết minh số 6.2)*				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Trả trước chi phí	-	637.522.993
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa Khoa Quốc tế Vinmec	Công ty cùng Tập đoàn	Trả trước chi phí	6.000.000	-
Các công ty khác cùng Tập đoàn	Công ty cùng Tập đoàn	Trả trước chi phí	-	4.800.000
TỔNG CỘNG			**6.000.000**	**642.322.993**

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
***Phải thu ngắn hạn khác** (Thuyết minh số 7)*				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu dòng tiền tập trung	37.406.479.225	29.275.671.748
Công ty TNHH Sản xuất và Kinh Doanh Vinfast	Công ty cùng Tập đoàn	Phải thu lãi vay	26.063.753.424	-
Công ty TNHH Kinh Doanh và phát triển đô thị Nam Hà Nội	Công ty cùng Tập đoàn	Phải thu lãi vay	3.787.397.261	-
Công ty Cổ Phần Vinpearl	Công ty cùng Tập đoàn	Phải thu thu hộ tiền điện, nước	756.071.800	843.916.839
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty cùng Tập đoàn	Phải thu thu hộ tiền điện, nước	-	5.049.264.902
Công ty CP đầu tư và phát triển địa ốc TP Hoàng Gia	Công ty cùng Tập đoàn	Phải thu thu hộ tiền điện, nước	787.202.573	-
Các công ty khác cùng tập đoàn	Công ty cùng Tập đoàn	Phải thu ngắn hạn khác	212.415.126	84.096.309
TỔNG CỘNG			**69.013.319.409**	**35.252.949.798**

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Lãi suất %/năm*	*Tài sản đảm bảo*	*Ngày đáo hạn*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Phải thu về cho vay ngắn hạn						
Công ty TNHH Kinh Doanh và phát triển đô thị Nam Hà Nội	Công ty cùng Tập đoàn	9%	Không có	Tháng 10 năm 2020	120.000.000.000	-
Công ty TNHH Sản xuất và Kinh Doanh Vinfast	Công ty cùng Tập đoàn	9%	Không có	Tháng 10 năm 2020	2.000.000.000	-
TỔNG CỘNG					**122.000.000.000**	**-**
Phải thu về cho vay dài hạn						
Công ty Cổ phần Vinpearl	Công ty cùng Tập đoàn	9%	Không có	Tháng 1 năm 2021	940.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Vinpearl	Công ty cùng Tập đoàn	9%	Không có	Tháng 2 năm 2021	40.000.000.000	-
TỔNG CỘNG					**980.000.000.000**	**-**

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Phải thu dài hạn khác *(Thuyết minh số 7)*				
Công ty Cổ phần Vinpearl	Công ty cùng Tập đoàn	Phải thu lãi cho vay	8.403.287.672	-
TỔNG CỘNG			**8.403.287.672**	**-**
Phải trả người bán ngắn hạn *(Thuyết minh số 15.1)*				
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty cùng Tập đoàn	Phải trả phí quản lý	3.148.861.480	8.007.885.248
Công ty Vincommerce	Công ty cùng Tập đoàn	Phải trả mua hàng hóa	-	11.340.000
Các công ty khác	Công ty cùng Tập đoàn	Chi phí phải trả khác	-	47.480.500
TỔNG CỘNG			**3.148.861.480**	**8.066.705.748**
Chi phí phải trả ngắn hạn *(Thuyết minh số 17.1)*				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Lãi vay phải trả	-	76.029.726.028
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty cùng Tập đoàn	Phí quản lý phải trả	-	8.891.554.664
TỔNG CỘNG			**-**	**84.921.280.692**
Phải trả khác *(Thuyết minh số 18)*				
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty cùng Tập đoàn	Phải trả đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	70.257.600.000	70.257.600.000
		Phải trả thu hộ phí điện nước	6.866.840.182	4.077.607.963
Các công ty khác cùng Tập đoàn	Công ty cùng Tập đoàn	Phải trả khác	6.285.353	4.070.000
TỔNG CỘNG			**77.130.725.535**	**74.339.277.963**
Vay ngắn hạn *(Thuyết minh số 19)*				
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Vay ngắn hạn	-	675.000.000.000
TỔNG CỘNG			**-**	**675.000.000.000**

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập của các thành viên của Ban Giám đốc:

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Lương và thưởng	1.381.818.461	1.245.855.097
TỔNG CỘNG	**1.381.818.461**	**1.245.855.097**

28. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

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

Theo Hợp đồng xây dựng – chuyển giao số 01/2015/HĐBT ký ngày 9 tháng 4 năm 2015 giữa Sở Xây dựng Hà Nội và Công ty, tổng giá trị đầu tư ước tính còn phải thực hiện tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 283 tỷ VND.

Các cam kết liên quan đến chi phí sử dụng đất

Theo các quyết định và thông báo của các Cơ quan nhà nước, tổng số tiền sử dụng đất và thuê đất Nhóm Công ty còn phải thanh toán cho các dự án Nhóm Công ty nắm giữ là 330 tỷ VND. Số tiền này có thể sẽ được cấn trừ với chi phí xây dựng Dự án BT theo cam kết đã trình bày ở trên.

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

Công ty, là bên đi thuê, đã ký kết một số hợp đồng thuê đất và số tiền thuê tối thiểu theo các thỏa thuận này cho thời hạn 50 năm vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 như sau:

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Dưới 1 năm	4.805.303.836	164.206.627
Từ 1 - 5 năm	19.221.215.346	13.636.613.957
Trên 5 năm	460.195.613.916	244.925.786.448
TỔNG CỘNG	**484.222.133.098**	**258.726.607.032**

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

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

Công ty, là bên cho thuê, đã ký kết một hợp đồng cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê được trình bày như sau:

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Dưới 1 năm	41.154.906.996	36.840.512.268
Trên 1 - 5 năm	76.659.988.656	110.521.536.804
TỔNG CỘNG	**117.814.895.652**	**147.362.049.072**

Ngoài ra, theo Thỏa thuận về việc chuyển nhượng công trình xây dựng trên đất thuê số 00118/HĐCN-SAI DONG, Công ty sẽ nhận được tiền chi phí hạ tầng và chi phí duy trì và cải tạo cảnh quan, hạ tầng chung hàng năm từ bên thuê đến ngày 8 tháng 1 năm 2049.

29. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Công ty lựa chọn các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là bộ phận báo cáo chính yếu vì rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Công ty cung cấp. Các hoạt động kinh doanh của Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Công ty cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh chiến lược cung cấp các sản phẩm và dịch vụ khác nhau và phục vụ các thị trường khác nhau.

29. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, chi phí và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

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

Đơn vị tính: VND

	Kinh doanh bất động sản	*Kinh doanh dịch vụ cho thuê và hoạt động khác*	*Loại trừ*	*Tổng cộng*
Doanh thu	1.290.767.176	189.895.806.455	-	191.186.573.631
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	*1.290.767.176*	*189.895.806.455*	-	*191.186.573.631*
Giá vốn các bộ phận	(78.058.931.931)	(113.156.115.715)	-	(191.215.047.646)
Kết quả				
(Lỗ)/lợi nhuận gộp trước thuế của bộ phận	*(76.768.164.755)*	*76.739.690.740*	-	*(28.474.015)*
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (*)	-	-	-	*565.348.148.686*
Lợi nhuận trước thuế	-	-	-	*(565.319.674.671)*
Chi phí thuế TNDN	-	-	-	-
Lợi nhuận thuần sau thuế				**(565.319.674.671)**
Tài sản và công nợ				
Tài sản bộ phận	*216.365.369.424*	*1.485.288.397.927*	-	*1.701.653.767.351*
Tài sản không phân bổ (**)	-	-	-	*7.918.114.725.482*
Tổng tài sản	**216.365.369.424**	**1.485.288.397.927**	**-**	**9.619.768.492.833**
Công nợ bộ phận	*713.955.645.823*	*6.940.132.439*	-	*720.895.778.262*
Công nợ không phân bổ (***)	-	-	-	*2.719.614.335.766*
Tổng công nợ	**713.955.645.823**	**6.940.132.439**	**-**	**3.440.510.114.028**

(*) Thu nhập/(chi phí) không phân bổ chủ yếu bao gồm doanh thu tài chính, chi phí tài chính, chi phí quản lý doanh nghiệp, chi phí bán hàng, thu nhập khác và chi phí khác.

(**) Tài sản không phân bổ bao gồm tiền, các khoản đầu tư dài hạn, các khoản phải thu khác, các khoản phải thu về cho vay ngắn hạn và tài sản thuế thu nhập hoãn lại.

(***) Công nợ không phân bổ bao gồm thuế và các khoản phải nộp nhà nước, các khoản vay, một số khoản phải trả khác và một số khoản chi phí trích trước.

29. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, chi phí và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

Đơn vị tính: VND

	Kinh doanh bất động sản	*Kinh doanh dịch vụ cho thuê và hoạt động khác*	*Loại trừ*	*Tổng cộng*
Doanh thu	1.220.598.685.464	190.315.135.855	-	1.410.913.821.319
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	*1.220.598.685.464*	*190.315.135.855*	-	*1.410.913.821.319*
Giá vốn các bộ phận	(705.409.605.209)	(127.853.289.034)	-	(833.262.894.243)
Kết quả				
Lợi nhuận gộp trước thuế của bộ phận	*515.189.080.255*	*62.461.846.821*	-	*577.650.927.076*
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (*)	-	-	-	*(297.279.196.671)*
Lợi nhuận trước thuế	-	-	-	*280.371.730.405*
Chi phí thuế TNDN	-	-	-	*(70.888.816.184)*
Lợi nhuận thuần sau thuế			-	**209.482.914.221**
Tài sản và công nợ				
Tài sản bộ phận	*677.412.667.822*	*1.146.708.753.352*	-	*1.824.121.421.174*
Tài sản không phân bổ (**)	-	-	-	*8.114.813.594.651*
Tổng tài sản	**677.412.667.822**	**1.146.708.753.352**	**-**	**9.938.935.015.825**
Công nợ bộ phận	*780.984.339.997*	*72.061.142.979*		*853.045.482.976*
Công nợ không phân bổ (***)	-	-	-	*3.471.950.828.715*
Tổng công nợ	**780.984.339.997**	**72.061.142.979**	**-**	**4.324.996.311.691**

(*) Thu nhập/(chi phí) không phân bổ chủ yếu bao gồm doanh thu tài chính, chi phí tài chính, chi phí quản lý doanh nghiệp, chi phí bán hàng, thu nhập khác và chi phí khác.

(**) Tài sản không phân bổ bao gồm tiền, các khoản đầu tư dài hạn, các khoản phải thu khác, các khoản phải thu về cho vay ngắn hạn và tài sản thuế thu nhập hoãn lại.

(***) Công nợ không phân bổ bao gồm thuế và các khoản phải nộp nhà nước, một số khoản phải trả khác và một số khoản chi phí trích trước.

30. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU KỲ KẾ TOÁN NĂM

Vào tháng 2 năm 2020, Thủ tướng Chính phủ Nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam chính thức công bố về dịch viêm đường hô hấp cấp do chủng mới của vi rút Corona gây ra ("Dịch Covid-19"). Kể từ đó đến nay, diễn biến phức tạp của Dịch Covid-19 đã gây ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Công ty đang xây dựng và đề ra một số giải pháp nhằm cắt giảm chi phí, điều tiết lại hoạt động kinh doanh trong thời gian Dịch Covid-19 diễn ra, cũng như đang trong quá trình đánh giá ảnh hưởng của Dịch Covid-19 đến hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm 2020.

Ngoài sự kiện nêu trên và sự kiện phát sinh liên quan đến việc chuyển đổi loại hình doanh nghiệp như đã trình bày tại Thuyết minh số 1, không có các sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng của Công ty.

Đoàn Thị Hà	Nguyễn Hữu Thanh	Trần Hoài An
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2020