

Số : 2801 /2020/CV-VH

5008

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

Hà Nội, ngày 28 tháng 01 năm 2021

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

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

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

Đơn vị tính: Triệu VND

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

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

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES



Hoàng

Phạm Thiệu Hoa

Tổng Giám đốc

Công ty Cổ phần Vinhomes

Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý IV năm 2020

Công ty Cổ phần Vinhomes

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	4 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8 - 9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	13 - 55

Công ty Cổ phần Vinhomes

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN KIỂM SOÁT

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

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

Công ty Cổ phần Vinhomes

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty là Bà Nguyễn Diệu Linh – Chủ tịch Hội đồng Quản trị, Ông Phạm Thiều Hoa – Tổng Giám đốc, Ông Nguyễn Vũ Hưng – Phó Tổng Giám đốc và Ông Phạm Văn Khương – Phó Tổng Giám đốc.

Công ty Cổ phần Vinhomes

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

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

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con, 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 Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và các công ty con 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 Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Phạm Thiều Hoa
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 01 năm 2021

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		102.010.303	139.555.054
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	12.479.392	13.332.299
111	1. Tiền		4.143.874	2.788.220
112	2. Các khoản tương đương tiền		8.335.518	10.544.079
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	6	3.295.387	360.611
121	1. Chứng khoán kinh doanh	6.1	373.170	-
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.2	2.922.217	360.611
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		34.023.922	47.467.976
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	10.628.720	8.811.344
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	8.286.689	8.802.736
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	8.326.493	16.507.454
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	6.927.867	13.465.638
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(145.847)	(119.196)
140	IV. Hàng tồn kho	10	43.226.901	60.296.848
141	1. Hàng tồn kho		43.264.479	60.306.616
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(37.578)	(9.768)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		8.984.701	18.097.320
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	2.120.421	2.089.245
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	20	305.793	673.229
153	3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	20	25.712	41.933
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	12	6.532.775	15.292.913

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

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		112.927.190	57.685.974
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		5.330.301	8.114.996
215	1. Phải thu từ cho vay dài hạn	8	4.130.000	7.863.900
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	1.200.301	251.096
220	II. Tài sản cố định		6.248.149	690.347
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	6.075.040	624.738
222	Nguyên giá		6.824.452	678.311
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(749.412)	(53.573)
227	2. Tài sản cố định vô hình		173.109	65.609
228	Nguyên giá		295.510	108.952
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(122.401)	(43.343)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	8.434.762	6.626.630
231	1. Nguyên giá		9.166.300	6.959.536
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(731.538)	(332.906)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	16	32.000.443	28.212.527
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		32.000.443	28.212.527
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	17	9.737.316	773.312
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	17.1	5.824.244	-
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17.2	3.969.035	558.632
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	17	(240.643)	-
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	17	184.680	214.680
260	VI. Tài sản dài hạn khác		51.176.219	13.268.162
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	2.354.297	2.511.706
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại		640.877	330.794
268	3. Tài sản dài hạn khác	12	45.501.806	9.471.481
269	4. Lợi thế thương mại	18	2.679.239	954.181
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		214.937.493	197.241.028

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

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		125.252.007	132.525.985
310	I. Nợ ngắn hạn		101.308.749	121.556.854
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19.1	10.859.997	6.078.324
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19.2	27.309.718	40.245.699
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	4.627.913	2.095.296
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	14.036.142	7.839.911
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	22	600.855	465.696
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	23	32.875.827	46.669.574
320	7. Vay ngắn hạn	24	10.998.297	18.162.354
330	II. Nợ dài hạn		23.943.258	10.969.131
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	21	1.463.441	588.885
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	22	3.299.257	1.534.550
337	3. Phải trả dài hạn khác	23	4.644.499	90.376
338	4. Vay dài hạn	24	13.957.735	8.343.025
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		205.894	270.303
342	6. Dự phòng phải trả dài hạn	25	372.432	141.992

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

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		89.685.486	64.715.043
410	I. Vốn chủ sở hữu	26	89.685.486	64.715.043
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành	26.1	33.495.139	33.495.139
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		33.495.139	33.495.139
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	26.1	295.000	295.000
415	3. Cổ phiếu quỹ	26.1	(5.549.929)	(5.549.929)
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	26.1	1.398.700	1.816.269
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		56.508.726	26.039.678
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế		27.242.689	4.277.445
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		29.266.037	21.762.233
429	6. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	26.1	3.537.850	8.618.886
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		214.937.493	197.241.028



Hoàng Minh Thái
Người lập



Lê Tiên Công
Kế toán trưởng




Phạm Thiệu Hoa
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 01 năm 2021

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Quý IV 2020

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV năm 2020	Quý IV năm 2019	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	21.512.001	13.985.094	70.890.295	51.626.931
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	27.1	-	-	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	21.512.001	13.985.094	70.890.295	51.626.931
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	28	(14.213.763)	(3.871.076)	(45.103.614)	(24.171.323)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		7.298.238	10.114.018	25.786.681	27.455.608
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27.2	10.175.493	1.388.026	20.718.167	9.045.787
22	7. Chi phí tài chính	29	(1.189.877)	(595.345)	(3.701.902)	(2.548.827)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu		(592.103)	(524.747)	(2.984.159)	(2.377.698)
25	9. Chi phí bán hàng	30	(779.650)	(1.160.674)	(2.705.102)	(2.080.673)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	(838.466)	(1.061.193)	(2.372.971)	(2.156.421)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		14.665.738	8.684.832	37.724.873	29.715.474
31	12. Thu nhập khác		180.978	73.558	309.265	185.728
32	13. Chi phí khác		1.002	(25.641)	(987.351)	(155.508)
40	14. Lợi nhuận/(Lỗ) khác		181.980	47.917	(678.086)	30.220

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

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV năm 2020	Quý IV năm 2019	Năm nay	Năm trước
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		14.847.718	8.732.749	37.046.787	29.745.694
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31	(3.170.739)	(1.793.865)	(8.654.131)	(5.766.161)
52	17. Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN hoãn lại	31	(117.427)	32.523	374.475	339.567
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		11.559.552	6.971.407	28.767.131	24.319.100
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		11.502.494	6.423.967	27.839.395	21.747.376
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		57.058	547.440	927.736	2.571.724

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV năm 2020	Quý IV năm 2019	Năm nay	Năm trước
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	33	3.497	1.928	8.463	6.502

Hoàng Minh Thái
 Người lập

Lê Tiên Công
 Kế toán trưởng

Phạm Thị Hòa
 Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 01 năm 2021

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Quý IV 2020

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		37.046.787	29.745.694
02	<i>Điều chỉnh kế toán cho các khoản:</i> Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư, hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)		583.264	351.846
03	Các khoản trích lập/(hoàn nhập) dự phòng		472.614	(197.023)
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		-	(900)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(20.719.004)	(9.115.700)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu		2.984.159	2.377.698
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		20.367.820	23.161.615
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		6.940.875	(3.032.810)
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho		10.444.443	(7.354.995)
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(7.228.207)	51.451.474
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước		752.797	(2.885.248)
14	Tiền lãi vay đã trả		(2.731.673)	(3.309.171)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	21	(6.272.992)	(6.102.455)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		22.273.063	51.928.410

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV 2020

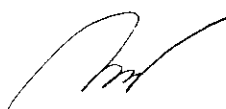
Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	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		(1.524.898)	(3.846.974)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		182.021	205.848
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(18.806.420)	(14.077.010)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		29.288.357	30.762.019
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(52.869.990)	(61.164.624)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý năm giữ)		20.547.425	19.568.901
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		2.012.710	1.232.062
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(21.170.795)	(27.319.778)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		22.000	-
32	Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu đã phát hành		(842.980)	(5.549.929)
33	Tiền thu từ đi vay		19.763.638	6.847.057
34	Tiền trả nợ gốc vay		(20.740.098)	(12.402.281)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(157.735)	(3.686.552)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(1.955.175)	(14.791.705)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV 2020

Đơn vị tính: triệu VND


Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(852.907)	9.816.927
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		13.332.299	3.515.372
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	12.479.392	13.332.299



Hoàng Minh Thái
 Người lập



Lê Tiên Công
 Kế toán trưởng

Phạm Thiều Hoa
 Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 01 năm 2021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Quý IV 2020

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

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

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

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

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

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

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

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

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

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

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

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

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

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

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

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

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Công ty nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Công ty chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con, trừ trường hợp quyền kiểm soát của Công ty chỉ là tạm thời khi công ty con chỉ được mua và nắm giữ cho mục đích bán lại trong thời gian không quá 12 tháng.

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

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

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

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

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

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

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

Hàng hóa bất động sản

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán hoặc để cho thuê dài hạn đáp ứng được điều kiện ghi nhận doanh thu một lần trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty và các công ty con, 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 và tiền thuê đất, các chi phí phát triển đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuê chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

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

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

Hàng hóa xây dựng

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

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

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 hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Công ty và các công ty con là bên cho thuê

Khoản đầu tư thuần trong hợp đồng cho thuê tài chính được hạch toán như khoản phải thu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Khoản tiền lãi trong khoản thanh toán tiền thuê được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê theo lãi suất cố định trên giá trị đầu tư thuần hiện có.

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

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

Trong trường hợp Công ty và các công ty con là bên đi thuê

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

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

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.8 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị 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 và các công ty con có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

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

Quyền sử dụng đất có thời hạn và nhà cửa vật kiến trúc	27 - 50 năm
Máy móc thiết bị	7 - 10 năm

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV 2020**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****3.8 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)**

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

3.9 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 và các công ty con.

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

3.10 Chi phí trả trước

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

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

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

Tiền thuê đất trả trước

Tiền thuê đất trả trước bao gồm số dư chưa phân bổ hết của khoản tiền thuê đất đã trả theo hợp đồng thuê đất ký với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC, khoản tiền thuê đất trả trước nói trên được ghi nhận như chi phí trả trước dài hạn và được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong thời gian còn lại của hợp đồng thuê. Ngoài ra, tiền thuê đất trả trước cũng bao gồm quyền thuê đất phát sinh từ các giao dịch hợp nhất kinh/ doanh, trong đó, bên bị mua là bên đi thuê theo các hợp đồng thuê hoạt động có điều khoản thuê ưu đãi so với giá thị trường tại ngày hợp nhất kinh doanh.

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

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

3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

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

Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung

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

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

Sau ngày hợp nhất kinh doanh, nếu Công ty và các công ty con chuyển nhượng và mất quyền kiểm soát khoản đầu tư vào đơn vị này, phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất và tài sản thuần đã được hạch toán trước đây vào vốn chủ sở hữu sẽ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.12 Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

Công ty và các công ty con mua các công ty con sở hữu tài sản và có các hoạt động sản xuất kinh doanh. Tại thời điểm mua, Công ty và các công ty con sẽ xác định việc mua công ty con đó có phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh hay không. Giao dịch này được coi là hoạt động hợp nhất kinh doanh nếu công ty con có các hoạt động sản xuất kinh doanh gắn liền với tài sản được mua.

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

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

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

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

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

3.13 Các khoản 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 hợp nhất.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.14 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.15 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

Công ty và các công ty con 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 và các công ty con có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

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

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

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

3.15 Các khoản dự phòng (tiếp theo)

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

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

3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

3.17 Cổ phiếu quỹ

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

3.18 Phân chia lợi nhuận

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

3.19 Tiền trả trước từ khách hàng mua bất động sản

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

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

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

3.20 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

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

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

Doanh thu cho thuê bất động sản

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ khác

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận là doanh thu khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức và lợi nhuận được chia của Công ty và các công ty con được xác định.

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn

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

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

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

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

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

3.21 Hợp đồng xây dựng

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

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

3.22 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

Công ty và các công ty con chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty và các công ty con 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 và các công ty con dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

3.22 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

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

3.23 Lãi trên cổ phiếu

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

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

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

3.23 Lãi trên cổ phiếu (tiếp theo)

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

3.24 Thông tin theo bộ phận

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

Hoạt động kinh doanh bất động sản và các dịch vụ liên quan là hoạt động chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Công ty và các công ty con, trong khi các khoản doanh thu khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Công ty và các công ty con, do vậy Ban Tổng Giám đốc cho rằng Công ty và các công ty con hoạt động trong một bộ phận kinh doanh duy nhất. Hơn nữa, Ban Tổng Giám đốc cũng xác định báo cáo bộ phận của Công ty và các công ty con theo khu vực địa lý được dựa theo địa điểm của tài sản là ở Việt Nam.

3.25 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty và các công ty con 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 các công ty con và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

3.26 Chia tách công ty

Giao dịch chia tách công ty trong trường hợp Công ty là Công ty bị tách được thực hiện như sau:

- * Tài sản, nợ phải trả chuyển sang cho công ty được tách được ghi giảm vào các khoản mục tương ứng trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất của Công ty theo giá trị ghi sổ tại ngày chia tách;
- * Phần chênh lệch giữa tài sản, nợ phải trả chuyển sang cho công ty được tách được ghi giảm vào vốn chủ sở hữu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất của Công ty; và
- * Không có lãi lỗ phát sinh từ giao dịch chia tách.

3.27 Chi phí phát hành trái phiếu

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

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

4. CÁC GIAO DỊCH MUA VÀ CHUYỂN NHƯỢNG QUAN TRỌNG TRONG KỲ

Trong kỳ, Công ty và các công ty con đã hoàn tất việc mua cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Bảo Lai, Công ty Sài Đồng.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Tiền mặt	2.315	1.288
Tiền gửi ngân hàng	4.141.559	2.786.932
Các khoản tương đương tiền	8.335.518	10.544.079
TỔNG CỘNG	12.479.392	13.332.299

Các khoản tương đương tiền vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng có kỳ hạn từ 1 đến 3 tháng và hưởng lãi suất từ 3%/năm đến 4%/năm.

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

6.1 Chứng khoán kinh doanh

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị hợp lý</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị hợp lý</i>	<i>Dự phòng</i>
Trái phiếu doanh nghiệp	373.170	373.170	-	-	-	-
TỔNG CỘNG	373.170	373.170	-	-	-	-

6.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2020		Ngày 31 tháng 12 năm 2019	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị ghi sổ</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị ghi sổ</i>
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (i)	2.922.217	2.922.217	360.611	360.611
TỔNG CỘNG	2.922.217	2.922.217	360.611	360.611

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

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

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

7.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	6.984.400	7.456.476
Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư	2.906.619	694.000
Phải thu từ cung cấp dịch vụ xây dựng và các dịch vụ liên quan	268.095	442.173
Phải thu từ cho thuê và cung cấp dịch vụ liên quan	95.413	103.360
Phải thu từ dịch vụ quản lý bất động sản và dịch vụ khác	374.193	115.335
TỔNG CỘNG	10.628.720	8.811.344
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	<i>348.536</i>	<i>2.181.597</i>
<i>Phải thu từ khách hàng khác</i>	<i>10.280.184</i>	<i>6.629.747</i>

7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Trả trước cho người bán	8.234.662	8.788.192
Trả trước cho các bên liên quan	52.027	14.544
TỔNG CỘNG	8.286.689	8.802.736
Dự phòng trả trước cho người bán	(45.856)	(19.205)

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Ngắn hạn		
Các khoản cho vay các đối tác	8.299.293	15.826.130
Các khoản cho vay dài hạn đến hạn thu hồi	16.000	26.324
Các khoản cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	11.200	655.000
TỔNG CỘNG	8.326.493	16.507.454
Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi	(70.000)	(70.000)
Dài hạn		
Các khoản cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	360.000	7.862.900
Các khoản cho vay các đối tác	3.770.000	1.000
TỔNG CỘNG	4.130.000	7.863.900

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

9. PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: Triệu VND

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Ngắn hạn		
Đặt cọc, góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh (i)	751.705	4.231.792
Phải thu lãi vay và lãi tiền gửi	2.894.182	2.713.198
Phải thu lợi nhuận được chia	-	2.617.025
Phải thu từ các khoản thu, chi hộ	149.264	2.853.941
Phải thu từ ký quỹ, đặt cọc ngắn hạn	488.554	545.372
Tạm ứng giải phóng mặt bằng	1.871.132	427.590
Phải thu khác	773.030	76.720
TỔNG CỘNG	6.927.867	13.465.638
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên khác</i>	<i>5.897.589</i>	<i>6.765.972</i>
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	<i>1.030.278</i>	<i>6.699.666</i>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác	(29.991)	(29.991)
Dài hạn		
Phải thu từ cho thuê dài hạn	129.019	127.886
Đặt cọc thuê mặt bằng	73.357	73.357
Phải thu lãi vay và lãi tiền gửi	982.477	39.647
Phải thu khác	15.448	10.206
TỔNG CỘNG	1.200.301	251.096
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu dài hạn khác từ các bên khác</i>	<i>1.058.193</i>	<i>85.526</i>
<i>Phải thu dài hạn khác từ các bên liên quan</i>	<i>142.108</i>	<i>165.570</i>
(i) Đây là các khoản góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh với Tập đoàn Vingroup – công ty CP cho mục đích đầu tư phát triển một số dự án bất động sản theo các hợp đồng hợp tác đầu tư.		

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

10. HÀNG TỒN KHO

	<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>			
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	40.565.950	-	54.949.401	-
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành	741.330	(9.754)	2.612.151	(8.578)
Bất động sản mua để bán	328.498	(1.190)	578.709	(1.190)
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (ii)	978.352	-	1.845.763	-
Hàng tồn kho khác	650.349	(26.634)	320.592	-
TỔNG CỘNG	43.264.479	(37.578)	60.306.616	(9.768)

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

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

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

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Đơn vị tính: Triệu VND

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Ngắn hạn		
Chi phí bán hàng liên quan đến các căn hộ và biệt thự chưa bàn giao	1.667.637	1.509.431
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	274.799	357.764
Chi phí bảo lãnh trả trước liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao	3.200	97.788
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	174.785	124.262
TỔNG CỘNG	2.120.421	2.089.245
Dài hạn		
Tiền thuê đất (i)	2.188.235	2.422.489
Chi phí trả trước tiền thuê biệt thự	13.849	30.446
Chi phí công cụ, dụng cụ	37.907	28.996
Chi phí trả trước dài hạn khác	114.306	29.775
TỔNG CỘNG	2.354.297	2.511.706

(i) Bao gồm chủ yếu là tiền thuê đất trả trước của dự án Vinhomes Ocean Park, Vinhomes Smart City.

12. TÀI SẢN KHÁC

Đơn vị tính: Triệu VND

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Ngắn hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)	6.532.775	15.292.913
TỔNG CỘNG	6.532.775	15.292.913
<i>Trong đó:</i>		
Đặt cọc cho các bên khác	2.682.775	6.643.513
Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	3.850.000	8.649.400
Dài hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)	44.469.470	8.439.145
Đặt cọc cho mục đích thương mại (ii)	1.032.336	1.032.336
TỔNG CỘNG	45.501.806	9.471.481
<i>Trong đó:</i>		
Đặt cọc cho các bên khác	1.032.336	1.032.336
Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	44.469.470	8.439.145

(i) Trong này bao gồm các khoản đặt cọc cho các đối tác, Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và một số công ty trong cùng Tập đoàn để mua cổ phần/phần vốn góp và nhận chuyển nhượng/hợp tác phát triển một số dự án bất động sản.

(ii) Khoản đặt cọc cho một đối tác với lãi suất được xác định theo lãi suất huy động tiết kiệm. Tiền đặt cọc và lãi cọc sẽ được chuyển thành khoản thanh toán tương ứng với 10% giá trị nghiệm thu theo các hợp đồng chi tiết được ký kết và thực hiện giữa Công ty và đối tác này.

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

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: Triệu VND

	<i>Nhà cửa. vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc. thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tài sản cố định khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:						
Số đầu kỳ	387.731	194.103	77.675	9.813	8.989	678.311
Mua mới, xây dựng cơ bản hoàn thành và phân loại lại	2.930.058	766.789	1.527	5.936	717	3.705.027
Tăng do mua công ty con	1.277.943	1.104.772	110.960	11.752	11.529	2.516.956
Thanh lý, nhượng bán	-	(736)	(75.106)	-	-	(75.842)
Số cuối kỳ	<u>4.595.732</u>	<u>2.064.928</u>	<u>115.056</u>	<u>27.501</u>	<u>21.235</u>	<u>6.824.452</u>
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu kỳ	16.727	8.304	18.198	4.241	6.103	53.573
Khấu hao trong kỳ	53.729	35.814	10.788	4.817	2.178	107.326
Tăng do mua công ty con	227.778	358.994	24.099	4.622	565	616.058
Thanh lý, nhượng bán	-	(1.093)	(26.452)	-	-	(27.545)
Số cuối kỳ	<u>298.234</u>	<u>402.019</u>	<u>26.633</u>	<u>13.680</u>	<u>8.846</u>	<u>749.412</u>
Giá trị còn lại:						
Số đầu kỳ	<u>371.004</u>	<u>185.799</u>	<u>59.477</u>	<u>5.572</u>	<u>2.886</u>	<u>624.738</u>
Số cuối kỳ	<u>4.297.498</u>	<u>1.662.909</u>	<u>88.423</u>	<u>13.821</u>	<u>12.389</u>	<u>6.075.040</u>

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

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: Triệu VND

	<i>Quyền sử dụng đất và nhà cửa vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu kỳ	6.201.639	757.897	6.959.536
Mua mới và xây dựng cơ bản hoàn thành	1.277.423	238.264	1.515.687
Tặng do mua công ty con	1.045.938	95.207	1.141.145
Thanh lý, nhượng bán	(244.169)	-	(244.169)
Tặng, giảm khác	(174.874)	(31.025)	(205.899)
Số cuối kỳ	<u>8.105.957</u>	<u>1.060.343</u>	<u>9.166.300</u>
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Số đầu kỳ	238.901	94.005	332.906
Khấu hao trong kỳ	324.414	78.932	403.346
Thanh lý, nhượng bán	(4.714)	-	(4.714)
Số cuối kỳ	<u>558.601</u>	<u>172.937</u>	<u>731.538</u>
Giá trị còn lại:			
Số đầu kỳ	<u>5.962.738</u>	<u>663.892</u>	<u>6.626.630</u>
Số cuối kỳ	<u>7.547.356</u>	<u>887.406</u>	<u>8.434.762</u>

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

15. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong kỳ, Công ty và các công ty con đã vốn hóa chi phí lãi vay với giá trị là 46,2 tỷ VND.

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Chi phí của các dự án bao gồm các chi phí xây dựng, chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, tiền sử dụng đất, chi phí khác và giá mua các công ty con được phân bổ như một phần chi phí mua dự án.

Chi tiết các công trình xây dựng cơ bản dở dang có số dư lớn như sau:

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Dự án Vinhomes Long Beach Cần Giờ	12.534.630	12.453.085
Dự án Khu đô thị Hóc Môn	4.105.149	4.092.295
Dự án Vinhomes Grand Park	3.352.633	4.183.547

17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: Triệu VND

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Đầu tư góp vốn vào công ty liên kết (Thuyết minh số 17.1)	5.824.244	-	-	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 17.2)	3.969.035	(240.643)	558.632	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	184.680	-	214.680	-
TỔNG CỘNG	9.977.959	(240.643)	773.312	-

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

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

17.1 Đầu tư góp vốn vào Công ty liên kết

	Ngày 31 tháng 12 năm 2020				Ngày 31 tháng 12 năm 2019			
	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị (Triệu VND)	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị (Triệu VND)
Công ty Cổ phần Đầu tư Cam Ranh	164.028.749	43,7%	43,7%	3.395.395	-	-	-	-
Công ty TNHH Kinh Doanh BĐS MV1 Việt Nam	(*)	20%	20%	2.412.849	-	-	-	-
Công ty TNHH Khai thác và chế biến đá Tường Phú	(*)	40%	40%	16.000	-	-	-	-
TỔNG CỘNG				5.824.244				-

17.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Ngày 31 tháng 12 năm 2020				Ngày 31 tháng 12 năm 2019			
	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị (Triệu VND)	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị (Triệu VND)
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản MV Việt Nam	217.963.747	19,82%	19,82%	2.179.638	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long	500.000	10%	10%	13.500	500.000	10%	10%	13.500
Công ty Cổ phần Bất động sản Xavinco ("Công ty Xavinco")	2.000.000	1%	1%	22.223	2.000.000	1%	1%	22.223
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Thương mại Phát Lộc ("Công ty Phát Lộc") (**)	(*)	-	51%	342.909	(*)	-	51%	342.909
Công ty Cổ phần Phát triển Đầu tư Kinh doanh Bất động sản SV	7.700.000	4%	4%	77.000	11.000.000	4%	4%	110.000
Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam	7.758.800	4,66%	4,66%	900.144	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Phát triển Đầu tư Kinh doanh Bất động sản SV Tây Hà Nội	7.000.000	4%	4%	70.000	7.000.000	4%	4%	70.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-VIN Việt Nam	36.362.042	10%	10%	363.621	-	-	-	-
TỔNG CỘNG				3.969.035				558.632

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

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

17.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (tiếp theo)

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

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

18. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Đơn vị tính: Triệu VND

	Lợi thế thương mại từ giao dịch mua									
	Công ty Sinh Thái	Công ty Đầu tư Việt Nam	Công ty Đô thị Gia Lâm	Công ty Vinhomes Quản lý (*)	Công ty Tân Liên Phát (*)	Công ty Thiên Niên Kỳ	Công ty Vinltis	Công ty Sài Đồng	Công ty Bảo Lai	Tổng cộng
Nguyên giá:										
Số đầu kỳ	369.867	288.149	1.235	115.728	337.767	153.044	-	-	-	1.265.790
Số cuối kỳ	369.867	288.149	1.235	115.728	337.767	153.044	76.637	520.365	1.263.322	3.126.114
Phân bổ lũy kế:										
Số đầu kỳ	112.480	87.629	375	22.162	64.685	24.278	-	-	-	311.609
Phân bổ trong kỳ	37.088	28.894	124	11.605	33.869	15.346	5.774	2.566	-	135.266
Số cuối kỳ	149.568	116.523	499	33.767	98.554	39.624	5.774	2.566	-	446.875
Giá trị còn lại:										
Số đầu kỳ	257.387	200.520	860	93.566	273.082	128.766	-	-	-	954.181
Số cuối kỳ	220.299	171.626	736	81.961	239.213	113.420	70.863	517.799	1.263.322	2.679.239

(*) Các công ty này đã được sáp nhập vào Công ty trong năm 2018.

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

19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

19.1 Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: Triệu VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Phải trả cho người bán	10.235.757	5.530.445
- Đối tác doanh nghiệp cung cấp dịch vụ xây dựng	736.009	652.470
- Phải trả người bán khác	9.499.748	4.877.975
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	624.240	547.879
TỔNG CỘNG	10.859.997	6.078.324

19.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Đơn vị tính: Triệu VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Thanh toán theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (i)	26.003.719	39.843.431
Trả trước theo các hợp đồng xây dựng	1.274.812	402.268
Trả trước ngắn hạn theo các hợp đồng khác	31.187	-
TỔNG CỘNG	27.309.718	40.245.699

Trong đó:

Trả trước ngắn hạn của các bên khác	27.288.556	40.203.079
Trả trước ngắn hạn của các bên liên quan	21.162	42.620

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

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

Đơn vị tính: Triệu VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.926.657	8.601.140	(6.272.992)	4.254.805
Thuế giá trị gia tăng	114.553	2.780.943	(2.551.873)	343.623
Các loại thuế khác	54.086	209.375	(233.976)	29.485
TỔNG CỘNG	2.095.296	11.591.458	(9.058.841)	4.627.913
	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Số phải thu trong kỳ	Số đã cần trừ trong kỳ	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	673.229	171.405	(538.841)	305.793
Thuế thu nhập doanh nghiệp	41.696	-	(16.282)	25.414
Các loại thuế khác	237	61	-	298
TỔNG CỘNG	715.162	171.466	(555.123)	331.505

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

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Ngắn hạn		
Trích trước cho các bất động sản đầu tư đã đi vào hoạt động và giá vốn trích trước cho các bất động sản đã bàn giao	9.349.453	3.489.249
Chi phí xây dựng trích trước	2.198.878	1.604.205
Lãi trái phiếu và lãi vay phải trả	453.683	655.274
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới và các chi phí bán hàng khác liên quan đến các căn hộ và biệt thự	1.771.109	1.031.847
Các khoản chi phí phải trả khác	263.019	1.059.336
TỔNG CỘNG	14.036.142	7.839.911
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên khác</i>	<i>13.943.783</i>	<i>7.820.481</i>
<i>Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan</i>	<i>92.359</i>	<i>19.430</i>
Dài hạn		
Lãi vay phải trả cho các bên khác	1.172.906	370.071
Lãi vay phải trả cho các bên liên quan	290.535	218.814
TỔNG CỘNG	1.463.441	588.885

22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Ngắn hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý bất động sản	489.799	439.862
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê	111.056	25.834
	600.855	465.696
Dài hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý bất động sản	1.315.862	1.286.692
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê	237.804	247.858
Doanh thu chưa thực hiện khác	1.745.591	-
	3.299.257	1.534.550
TỔNG CỘNG	3.900.112	2.000.246

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

23. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: Triệu VND

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Ngắn hạn		
Tiền nhận theo các hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận có liên quan khác	28.301.119	36.356.311
Kinh phí bảo trì của các căn hộ đã bàn giao (i)	2.105.643	1.208.885
Nhận đặt cọc theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (ii)	400.000	904.000
Nhận đặt cọc với mục đích chuyển nhượng cổ phần	561.000	6.719.985
Các khoản phải trả khác	1.508.065	1.480.393
TỔNG CỘNG	32.875.827	46.669.574
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên khác</i>	<i>32.437.880</i>	<i>45.169.429</i>
<i>Phải trả khác cho bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	<i>437.947</i>	<i>1.500.145</i>
Dài hạn		
Tiền nhận theo các hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận có liên quan khác	4.559.089	-
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	72.864	86.651
Các khoản phải trả dài hạn khác	12.546	3.725
TỔNG CỘNG	4.644.499	90.376
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên khác</i>	<i>2.812.797</i>	<i>90.376</i>
<i>Phải trả khác cho bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	<i>1.831.702</i>	<i>-</i>

(i) Đây là khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao và sẽ được chuyển về cho các Ban Quản trị Tòa nhà.

(ii) Đây là các khoản đặt cọc từ một số công ty trong cùng Tập đoàn cho Công ty theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh cho mục đích hợp tác đầu tư các cấu phần trung tâm thương mại, trường học, khách sạn thuộc các dự án của Công ty và công ty con.

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

24. VAY

Đơn vị tính: Triệu VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2020		Ngày 31 tháng 12 năm 2019	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn				
Vay ngân hàng				
(Thuyết minh số 24.1)	1.970.937	1.970.937	3.894.815	3.894.815
Vay từ các đối tác	-	-	1.960.000	1.960.000
Trái phiếu phát hành				
(Thuyết minh số 24.3)	8.442.360	8.442.360	12.307.539	12.307.539
Vay từ bên liên quan				
(Thuyết minh số 32)	585.000	585.000	-	-
	10.998.297	10.998.297	18.162.354	18.162.354
Vay và nợ dài hạn				
Vay ngân hàng	510.814	510.814	1.371.098	1.371.098
Vay từ các đối tác				
(Thuyết minh số 24.2)	5.320.000	5.320.000	3.390.000	3.390.000
Trái phiếu phát hành				
(Thuyết minh số 24.3)	7.389.921	7.389.921	2.776.927	2.776.927
Vay từ bên liên quan				
(Thuyết minh số 32)	737.000	737.000	805.000	805.000
	13.957.735	13.957.735	8.343.025	8.343.025
TỔNG CỘNG	24.956.032	24.956.032	26.505.379	26.505.379

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

24. VAY (tiếp theo)

24.1 Vay ngân hàng

Đơn vị tính: Triệu VND

(i) Vay ngắn hạn ngân hàng

<i>Bên cho vay</i>	<i>Số cuối kỳ (Triệu VND)</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	1.371.098	Tháng 1 năm 2021	Phần vốn góp của một công ty và tài sản đảm bảo khác
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	590.000	Tháng 1 năm 2021 và tháng 3 năm 2021	Phần vốn góp của một công ty và tài sản đảm bảo khác
Các ngân hàng khác	9.839		
TỔNG CỘNG	1.970.937		

Các khoản vay nêu trên có lãi suất thả nổi hoặc lãi suất cố định với lãi suất trong kỳ dao động từ 6,8%/năm đến 10,5%/năm.

(ii) Vay dài hạn ngân hàng

<i>Bên cho vay</i>	<i>Số cuối kỳ (Triệu VND)</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	494.941	Tháng 6 năm 2022	Tài sản cố định và tài sản khác của một công ty con
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam	15.873	Tháng 12 năm 2024	Một phần của một dự án bất động sản
TỔNG CỘNG	510.814		

Các khoản vay nêu trên có lãi suất thả nổi hoặc lãi suất cố định với lãi suất trong kỳ dao động từ 5,5%/năm đến 9,5%/năm.

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

24. VAY (TIẾP THEO)

24.2 Vay từ các đối tác doanh nghiệp khác

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

- Các khoản đi vay dài hạn từ một số đối tác doanh nghiệp với tổng giá trị 5.320 tỷ VND, chịu lãi suất 9%/năm và đáo hạn vào năm 2022.

24.3 Trái phiếu phát hành

(i) Trái phiếu dài hạn đến hạn trả

Đơn vị tư vấn phát hành	Số cuối năm	Ngày đáo hạn	Đơn vị tính: Triệu VND	
			Lãi suất	Tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương	1.994.166	Tháng 8 năm 2021	Lãi suất 10%/năm áp dụng cho hai kỳ tính lãi đầu tiên. Lãi suất kỳ tiếp theo là lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng đồng Việt Nam (+) biên độ 4,25%/năm.	Không có
	6.448.194	Tháng 11 năm 2021	Lãi suất 10%/năm áp dụng cho kỳ tính lãi đầu tiên. Lãi suất kỳ tiếp theo là lãi suất huy động tiết kiệm bằng đồng Việt Nam (+) biên độ.	(*)
TỔNG CỘNG	8.442.360			

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

24. VAY (tiếp theo)

24.3 Trái phiếu phát hành (tiếp theo)

(ii) Trái phiếu dài hạn

				<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>	
<i>Đơn vị tư vấn phát hành</i>	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>	
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương	5.390.862	Tháng 5 năm 2023.	Lãi suất từ 9%/năm đến 9.5%/năm áp dụng cho kỳ tính lãi đầu tiên. Lãi suất kỳ tiếp theo là lãi suất huy động tiết kiệm bằng đồng Việt Nam (+) biên độ.	(*)	
Công ty CP Chứng khoán KB Việt Nam	1.999.059	Tháng 5 năm 2023.	Lãi suất 9,5%/năm áp dụng cho kỳ tính lãi đầu tiên. Lãi suất kỳ tiếp theo là lãi suất huy động tiết kiệm bằng đồng Việt Nam (+) biên độ.	(**)	
TỔNG CỘNG	7.389.921				

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

(**) Tài sản đảm bảo cho khoản trái phiếu này bao gồm một dự án bất động sản và các tài sản đảm bảo khác.

25. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

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

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

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU

26.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: Triệu VND

	<i>Lợi ích của cổ đông công ty mẹ</i>					<i>Lợi ích của cổ đông không kiểm soát</i>	<i>Tổng cộng</i>
	<i>Vốn cổ phần đã phát hành</i>	<i>Cổ phiếu quỹ</i>	<i>Thặng dư vốn cổ phần</i>	<i>Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu</i>	<i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</i>		
Năm trước							
Vào ngày 1 tháng 1 năm 2019	33.495.139	-	295.000	1.816.269	7.626.959	4.911.507	48.144.874
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	21.747.376	2.571.724	24.319.100
- Tăng tỷ lệ lợi ích trong công ty con	-	-	-	-	56.192	(56.192)	-
- Giảm do bán công ty con	-	-	-	-	(41.335)	41.335	-
- Mua mới công ty con trong kỳ	-	-	-	-	-	1.719.352	1.719.352
- Thoái vốn mất kiểm soát trong công ty con	-	-	-	-	-	(76.094)	(76.094)
- Cổ tức bằng tiền đã công bố	-	-	-	-	(3.349.514)	(492.746)	(3.842.260)
- Mua cổ phiếu quỹ	-	(5.549.929)	-	-	-	-	(5.549.929)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	<u>33.495.139</u>	<u>(5.549.929)</u>	<u>295.000</u>	<u>1.816.269</u>	<u>26.039.678</u>	<u>8.618.886</u>	<u>64.715.043</u>
Năm nay							
Vào ngày 1 tháng 1 năm 2020	33.495.139	(5.549.929)	295.000	1.816.269	26.039.678	8.618.886	64.715.043
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	27.839.395	927.736	28.767.131
- Nhận thêm vốn góp của cổ đông thiểu số	-	-	-	-	-	2.000	2.000
- Mua mới công ty con trong kỳ	-	-	-	(427.569)	-	(127.026)	(554.595)
- Tăng tỷ lệ lợi ích trong công ty con	-	-	-	-	2.639.653	(4.971.722)	(2.332.069)
- Trả cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	-	(63.715)	(63.715)
- Giảm vốn công ty con	-	-	-	-	-	(848.309)	(848.309)
- Tăng/(giảm) khác	-	-	-	10.000	(10.000)	-	-
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	<u>33.495.139</u>	<u>(5.549.929)</u>	<u>295.000</u>	<u>1.398.700</u>	<u>56.508.726</u>	<u>3.537.850</u>	<u>89.685.486</u>

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

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

26.2 Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 10.000 VND/cổ phiếu).

27. DOANH THU

27.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>	
	<i>Quý IV năm 2020</i>	<i>Quý IV năm 2019</i>
Tổng doanh thu	21.512.001	13.985.094
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	19.915.428	13.204.984
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	281.223	340.867
Doanh thu cho thuê và cung cấp các dịch vụ liên quan	470.605	160.283
Doanh thu từ hoạt động tổng thầu và các hoạt động khác	844.745	278.960
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	21.512.001	13.985.094

27.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>	
	<i>Quý IV năm 2020</i>	<i>Quý IV năm 2019</i>
Thu nhập từ chuyển nhượng các khoản đầu tư	9.681.782	829
Lãi tiền gửi, đặt cọc, cho vay và đặt cọc	304.785	559.236
Thu nhập từ hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	168.250	827.083
Thu nhập tài chính khác	20.676	878
TỔNG CỘNG	10.175.493	1.388.026

(*) Chủ yếu bao gồm lợi nhuận được chia từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP cho mục đích phát triển các dự án bất động sản.

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

28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Quý IV năm 2020</i>	<i>Quý IV năm 2019</i>
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	12.846.744	3.180.928
Giá vốn dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	282.253	363.248
Giá vốn cho thuê và các chi phí liên quan	240.367	89.690
Giá vốn từ hoạt động tổng thầu và các hoạt động khác	844.399	237.210
TỔNG CỘNG	14.213.763	3.871.076

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>	
	<i>Quý IV năm 2020</i>	<i>Quý IV năm 2019</i>
Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	592.103	524.747
Dự phòng giảm giá khoản đầu tư	127.244	-
Chi phí khác	470.530	70.598
TỔNG CỘNG	1.189.877	595.345

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

	<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>	
	<i>Quý IV năm 2020</i>	<i>Quý IV năm 2019</i>
Chi phí bán hàng		
Chi phí hoa hồng môi giới	586.218	662.219
Chi phí nhân công	77.768	41.235
Chi phí quảng cáo tiếp thị, khác	115.664	457.220
	779.650	1.160.674
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	28.594	14.711
Chi phí khấu hao tài sản và phân bổ lợi thế thương mại	43.910	39.057
Chi phí nhân viên quản lý	54.754	90.792
Chi phí quản lý khác (bao gồm hoàn nhập dự phòng)	711.208	916.633
	838.466	1.061.193
TỔNG CỘNG	1.618.116	2.221.867

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

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty và các công ty con trong kỳ là 20% thu nhập chịu thuế (2019: 20%).

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

Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN

	<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	8.654.131	5.766.161
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(374.475)	(339.567)
TỔNG CỘNG	8.279.656	5.426.594

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

32. SÓ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

Đơn vị tính: Triệu VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 7.1)				
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	122.728	1.028.007
		Phải thu các dịch vụ khác	15.176	26.067
Các công ty khác		Phải thu khác	210.632	1.127.523
			348.536	2.181.597

Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 9)

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Góp vốn hợp tác đầu tư	410.230	3.400.318
		Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư	-	1.006.857
		Phải thu khác	6.997	100.884
Công ty Công viên Trung Tâm	Công ty trong cùng Tập đoàn đến ngày 14 tháng 12 năm 2020	Góp vốn hợp tác đầu tư	-	490.000
		Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư	-	1.610.168
		Phải thu khác	-	18.714
Các công ty khác		Phải thu khác	613.051	72.725
			1.030.278	6.699.666

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

32. SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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

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

Đơn vị tính: Triệu VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
----------------------	--------------------	---------------------------	----------------------------------	----------------------------------

Tài sản ngắn hạn khác (Thuyết minh số 12)

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP và công ty con	Công ty mẹ và công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc cho mục đích đầu tư	3.850.000	8.649.400
			3.850.000	8.649.400

Tài sản dài hạn khác (Thuyết minh số 12)

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP và công ty con	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc cho mục đích đầu tư	44.469.470	8.439.145
			44.469.470	8.439.145

Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 19.1)

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phí dịch vụ quản lý phải trả	361.979	487.662
		Phí dịch vụ phải trả khác	-	28.381
Các công ty khác		Phải trả khác	262.261	31.836
			624.240	547.879

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

32. SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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

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

Đơn vị tính: Triệu VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 23)				
Công ty CP Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc hợp tác đầu tư	-	704.000
		Phải trả khác	9.056	14.391
Các công ty khác		Phải trả khác	428.891	781.754
			437.947	1.500.145
Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 23)				
Công ty CP Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc hợp tác đầu tư	1.831.702	-
			1.831.702	-

Chi tiết các khoản cho vay

Bao gồm các khoản cho vay Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và một công ty con cùng Tập đoàn với lãi suất 9%/năm và thời gian đáo hạn trong năm 2021 và 2022.

Chi tiết các khoản đi vay các bên liên quan (Thuyết minh số 24)

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay (triệu VND)	Lãi suất %/năm	Đáo hạn
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	10.000	9%	Năm 2021
Công ty Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	575.000	9%	Năm 2021
		585.000		

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay (triệu VND)	Lãi suất %/năm	Đáo hạn
Công ty Xalivico	Công ty trong cùng Tập đoàn	336.000	9%	Năm 2022
Công ty Xavinco	Công ty trong cùng Tập đoàn	401.000	9%	Năm 2022
		737.000		

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

33. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Công ty và các công ty con sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	27.839.394.741.503	21.747.376.096.636
Điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	-	-
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	<u>27.839.394.741.503</u>	<u>21.747.376.096.636</u>

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Bình quân giá quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	3.289.513.918	3.344.926.936
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
Bình quân giá quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	<u>3.289.513.918</u>	<u>3.344.926.936</u>

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	8.463	6.502

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Công ty và các công ty con không trình bày báo cáo theo bộ phận cho Quý IV 2020 do Công ty và các công ty con chỉ còn một bộ phận cần báo cáo trong kỳ là bộ phận kinh doanh bất động sản chiếm tỷ lệ trọng yếu trên tổng tài sản, tổng doanh thu và kết quả kinh doanh của Công ty và các công ty con. Do vậy Ban Tổng Giám đốc cho rằng Công ty và các công ty con hoạt động trong một bộ phận kinh doanh duy nhất. Hơn nữa, Ban Tổng Giám đốc cũng xác định báo cáo bộ phận của Công ty và các công ty con theo khu vực địa lý được dựa theo địa điểm của tài sản là ở Việt Nam.

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

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

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



Hoàng Minh Thái
Người lập

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 01 năm 2021



Lê Tiên Công
Kế toán trưởng



Phạm Thiệu Hoa
Tổng Giám đốc