

# **Công ty Cổ phần Vinhomes**

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020



# **Công ty Cổ phần Vinhomes**

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 - 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	10 - 11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	12 - 14
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	15 - 87



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

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

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

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm 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 Thiều Hoa	Thành viên	bổ nhiệm ngày 8 tháng 7 năm 2020
Ông Ashish Jaiprakash Shastri	Thành viên	bổ nhiệm ngày 8 tháng 7 năm 2020
Ông Trần Kiên Cường	Thành viên	bổ nhiệm ngày 8 tháng 7 năm 2020
Ông Nguyễn Việt Quang	Thành viên	miễn 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 năm 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

ĐẠI  
CƠ  
: NSI  
VIỆ  
CHI  
H  
/ NK

# Công ty Cổ phần Vinhomes

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

## BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Phạm Thiệu Hoa	Tổng Giám đốc	
Ông Douglas John Farrell	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Đức Quang	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Phạm Văn Khương	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Vũ Hưng	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2020
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
Ông Nguyễn Văn Trai	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2020
Bà Phí Thị Thục Nga	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2020
Bà Nguyễn Ngọc Thúy Linh	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 6 tháng 6 năm 2020

## NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty:

- ▶ từ ngày 1 tháng 1 năm 2020 tới ngày 19 tháng 4 năm 2020 là Bà Nguyễn Diệu Linh, Chủ tịch Hội đồng Quản trị, Ông Phạm Thiệu Hoa, Tổng Giám đốc, Ông Nguyễn Văn Trai, Phó Tổng Giám đốc và Ông Phạm Văn Khương, Phó Tổng Giám đốc; và
- ▶ từ ngày 20 tháng 4 năm 2020 đến ngày lập báo cáo này là Bà Nguyễn Diệu Linh, Chủ tịch Hội đồng Quản trị, Ông Phạm Thiệu Hoa, Tổng Giám đốc, Ông Nguyễn Vũ Hưng, Phó Tổng Giám đốc và Ông Phạm Văn Khương, Phó Tổng Giám đốc.

## KIỂM TOÁN VIÊN

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

02-C  
T  
H  
Y  
NA  
HÁ  
N  
A

# 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 năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con trong năm. 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 Thiên Hoa  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 19 tháng 3 năm 2021

Số tham chiếu: 60871645/22157028-HN

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi: Quý cổ đông Công ty Cổ phần Vinhomes**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Vinhomes (“Công ty”) và các công ty con (sau đây gọi chung là “Công ty và các công ty con”) được lập ngày 19 tháng 3 năm 2021 và được trình bày từ trang 6 đến trang 87, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

### ***Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc***

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

### ***Trách nhiệm của Kiểm toán viên***

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

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

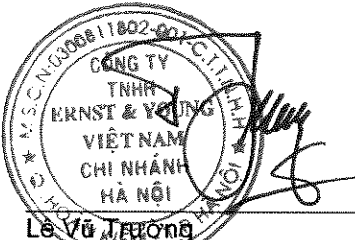
Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.



### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

### Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Lê Vũ Trọng  
Phó Tổng Giám đốc  
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 1588-2018-004-1

Nguyễn Trung Dũng  
Kiểm toán viên  
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 4657-2018-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 19 tháng 3 năm 2021

3118  
CÔNG  
TY  
ERNST &  
YOUNG  
VIỆT  
NAM  
CHI NHÁNH  
HÀ NỘI



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

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>102.312.109</b>	<b>139.555.054</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>13.713.651</b>	<b>13.332.299</b>
111	1. Tiền		4.146.738	2.788.220
112	2. Các khoản tương đương tiền		9.566.913	10.544.079
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>2.054.219</b>	<b>360.611</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh	6.1	359.322	-
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.2	1.694.897	360.611
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>34.592.470</b>	<b>47.467.976</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	10.674.408	8.811.344
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	8.504.424	8.802.736
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	8.272.493	16.507.454
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	7.190.939	13.465.638
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(49.794)	(119.196)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>11</b>	<b>42.983.662</b>	<b>60.296.848</b>
141	1. Hàng tồn kho		43.021.241	60.306.616
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(37.579)	(9.768)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>8.968.107</b>	<b>18.097.320</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	1.784.595	2.089.245
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	21	309.066	673.229
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	21	41.971	41.933
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	13	6.832.475	15.292.913

001  
 T.Y  
 2001  
 AM  
 ANH  
 01  
 T.P

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

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>113.014.268</b>	<b>57.685.974</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>11.084.368</b>	<b>8.114.996</b>
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	8	4.130.000	7.863.900
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	6.954.368	251.096
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>5.906.615</b>	<b>690.347</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	14	5.683.205	624.738
222	Nguyên giá		5.873.264	678.311
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(190.059)	(53.573)
227	2. Tài sản cố định vô hình		223.410	65.609
228	Nguyên giá		312.732	108.952
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(89.322)	(43.343)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>15</b>	<b>8.699.597</b>	<b>6.626.630</b>
231	1. Nguyên giá		9.231.822	6.959.536
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(532.225)	(332.906)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>32.361.351</b>	<b>28.212.527</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	17	32.361.351	28.212.527
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>18</b>	<b>9.755.842</b>	<b>773.312</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	18.1	5.838.118	-
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	18.2	3.969.035	558.632
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	18.2	(235.991)	-
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	18	184.680	214.680
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>45.206.495</b>	<b>13.268.162</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	2.287.994	2.511.706
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	34.3	727.156	330.794
268	3. Tài sản dài hạn khác	13	39.512.106	9.471.481
269	4. Lợi thế thương mại	19	2.679.239	954.181
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>215.326.377</b>	<b>197.241.028</b>

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

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>126.196.462</b>	<b>132.525.985</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>103.385.277</b>	<b>121.556.854</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	20.1	11.401.484	6.078.324
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	20.2	26.968.735	40.245.699
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	21	5.035.067	2.095.296
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	22	13.912.784	7.839.911
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	23	531.699	465.696
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	24	34.032.822	46.669.574
320	7. Vay ngắn hạn	25	10.997.726	18.162.354
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	26.1	504.960	-
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>22.811.185</b>	<b>10.969.131</b>
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	22	1.409.698	588.885
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	23	3.325.997	1.534.550
337	3. Phải trả dài hạn khác	24	3.537.548	90.376
338	4. Vay dài hạn	25	13.957.735	8.343.025
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	34.3	198.873	270.303
342	6. Dự phòng phải trả dài hạn	26.2	381.334	141.992

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

Đơn vị tính: triệu VND

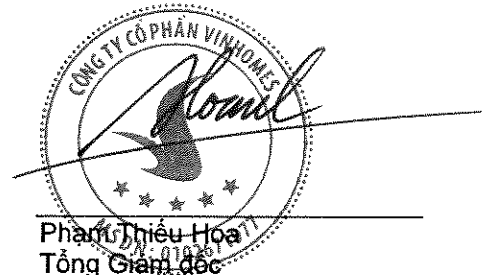
Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>89.129.915</b>	<b>64.715.043</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>27</b>	<b>89.129.915</b>	<b>64.715.043</b>
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		33.495.139	33.495.139
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		33.495.139	33.495.139
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		295.000	295.000
415	3. Cổ phiếu quỹ		(5.549.929)	(5.549.929)
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		1.200.896	1.816.269
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		56.259.405	26.039.678
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		27.964.411	4.277.445
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		28.294.994	21.762.233
429	6. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát		3.429.404	8.618.886
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>215.326.377</b>	<b>197.241.028</b>



Hoàng Minh Thái  
Người lập



Lê Tiến Công  
Kế toán trưởng



Phạm Thiệu Hòa  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 19 tháng 3 năm 2021

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	71.546.737	51.626.931
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	28.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	71.546.737	51.626.931
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	29	(45.610.660)	(24.171.323)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		25.936.077	27.455.608
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28.2	20.244.792	9.045.787
22	7. Chi phí tài chính	30	(4.019.261)	(2.548.827)
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu</i>		<i>(3.001.572)</i>	<i>(2.377.698)</i>
24	8. Phần lãi trong công ty liên kết	18.1	18.526	-
25	9. Chi phí bán hàng	31	(2.680.833)	(2.080.673)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	(2.193.460)	(2.156.421)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		37.305.841	29.715.474
31	12. Thu nhập khác		221.432	185.728
32	13. Chi phí khác	32	(1.010.436)	(155.508)
40	14. (Lỗ)/lợi nhuận khác		(789.004)	30.220
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		36.516.837	29.745.694
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	34.1	(8.778.070)	(5.766.161)
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	34.3	467.773	339.567
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		28.206.540	24.319.100

31  
 C  
 NS  
 VII  
 CH  
 F  
 VK

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

Đơn vị tính: triệu VND


Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		27.351.280	21.747.376
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		855.260	2.571.724

Đơn vị tính: VND



Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	36	8.315	6.502



Hoàng Minh Thái  
Người lập



Lê Tiến Công  
Kế toán trưởng

Phạm Thiệu Hòa  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 19 tháng 3 năm 2021

12-00  
G TY  
HH  
YOT  
NAN  
HANI  
NỘI  
M-T

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>36.516.837</b>	<b>29.745.694</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	33	541.936	351.846
03	Các khoản dự phòng/(Hoàn nhập các khoản dự phòng)		938.172	(197.023)
04	Lãi/(lãi) chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		681	(899)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(20.212.609)	(9.115.700)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	30	3.001.572	2.377.698
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>20.786.589</b>	<b>23.161.616</b>
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		5.598.479	(3.032.812)
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho		13.823.705	(7.354.995)
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(7.057.322)	51.451.474
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước		410.876	(2.885.248)
14	Tiền lãi vay đã trả		(2.423.545)	(3.309.171)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	21	(6.256.733)	(6.102.455)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>24.882.049</b>	<b>51.928.409</b>

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

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định ("TSCĐ") và các tài sản dài hạn khác		(3.499.515)	(3.846.972)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		430.202	205.848
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(4.826.147)	(14.077.010)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		16.411.373	30.762.019
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(53.487.656)	(61.164.624)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý nắm giữ)		21.317.425	19.568.901
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức được chia		1.234.721	1.232.061
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(22.419.597)</b>	<b>(27.319.777)</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ nhận vốn góp của chủ sở hữu	27.1	62.000	-
32	Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	27.1	(848.308)	(5.549.929)
33	Tiền thu từ đi vay		19.662.865	6.847.057
34	Tiền trả nợ gốc vay		(20.739.963)	(12.402.281)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu		(217.694)	(3.686.552)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính</b>		<b>(2.081.100)</b>	<b>(14.791.705)</b>



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

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		381.352	9.816.927
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	5	13.332.299	3.515.372
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	13.713.651	13.332.299



Hoàng Minh Thái  
Người lập



Lê Tiên Công  
Kế toán trưởng




Phạm Thiệu Hoàn  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 19 tháng 3 năm 2021

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY**

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

Hoạt động chính trong năm 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).

VIỆT  
CỔ  
PHẦN  
CÔNG  
TY  
HÀ  
NỘI

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

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)**

**Cơ cấu tổ chức**

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

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm ("Công ty Đô thị Gia Lâm") (i)	99,39	99,36	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, Kiêu Kỵ, Đa Tốn, Huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
2	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái ("Công ty Sinh Thái") (i)	100,00	99,97	Số 191, Phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
3	Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam ("Công ty Đầu tư Việt Nam") (i)	70,00	69,97	Số 191, Phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
4	Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ ("Công ty Cần Giờ")	99,89	99,89	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
5	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	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
6	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 Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
7	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia ("Công ty Hoàng Gia") (i)	97,85	97,84	Số 72A, Đường Nguyễn Trãi, Phường Thượng Đình, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
8	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Làng Vân ("Công ty Làng Vân") (i)	99,00	98,84	Số 7, Đường Trường Sa, Phường Hòa Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
9	Công ty TNHH Metropolis Hà Nội ("Công ty Metropolis Hà Nội")	100,00	100,00	Lô đất HH Phạm Hùng, Phường Mễ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

H  
 Y  
 H  
 V  
 O  
 A  
 N  
 Á  
 N  
 Đ  
 I  
 T

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

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)**

**Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)**

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích (%)</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính</i>
10	Công ty TNHH Trung tâm Tài chính Việt Nam Berjaya ("Công ty TTTC Berjaya") (i)	67,50	67,43	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
11	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn ("Công ty Thái Sơn") (i)	100,00	99,90	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
12	Công ty TNHH Thương mại Đầu tư và Phát triển Thiên Niên Kỹ ("Công ty Thiên Niên Kỹ")	100,00	100,00	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản và cho thuê văn phòng
13	Công ty Cổ phần Phát triển GS Củ Chi ("Công ty GS Củ Chi") (i)	100,00	99,90	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
14	Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Phú Gia ("Công ty Phú Gia") (i) (ii)	98,00	97,97	Số 63, Phố Hàng Gà, Phường Hàng Bồ, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
15	Công ty Cổ phần Kinh Doanh và Phát Triển Thương Mại An Thịnh ("Công ty An Thịnh") (ii)	85,00	85,00	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
16	Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh ("Công ty Thành phố Xanh") (i)	100,00	99,92	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
17	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 Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
18	Công ty Cổ phần đầu tư Khu công nghiệp Vinhomes ("Công ty KCN 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	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

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

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)**

**Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)**

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích (%)</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính</i>
19	Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Đại An (“Công ty Đại An”) (i)	100,00	99,92	Quốc lộ 5A, Thôn Đình Dù, Xã Đình Dù, Huyện Văn Lâm, Tỉnh Hưng Yên	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
20	Công ty Cổ phần kinh doanh và phát triển Sinh Thái (“Công ty Kinh doanh Sinh Thái”) (i) (ii)	100,00	99,97	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	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
21	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	Xử lý dữ liệu, cho thuê hạ tầng phát sóng di động, mạng thoại, truyền hình và các hoạt động liên quan
22	Công ty Cổ phần Du lịch Hòn Một (“Công ty Hòn Một”) (i)	100,00	99,90	Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
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	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
24	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng (“Công ty Sài Đồng”) (i)	100,00	98,92	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
25	Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm (“Công ty Công viên Trung tâm”) (i)	100,00	98,92	Phòng 900, Tầng 9, Tòa nhà IPH, Số 241, Đường Xuân Thủy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
26	Công ty Cổ phần Đầu tư Bảo Lai (“Công ty Bảo Lai”) (i)	96,48	96,39	Số 166, Đường Phạm Văn Đồng, Phường Xuân Đình, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
27	Công ty TNHH Một thành viên Đá trắng Bảo Lai (i)	100,00	96,39	Thôn Hợp Nhất, Xã Thịnh Hưng, Huyện Yên Bình, Tỉnh Yên Bái	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng

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

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)**

**Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)**

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích (%)</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính</i>
28	Công ty TNHH Đá cẩm thạch An Phú (i)	100,00	96,39	Thôn Khau Ca, Xã An Phú, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
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	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
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	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
31	Công ty TNHH Một thành viên 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	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
32	Công ty Cổ phần Đầu tư Vạn Khoa (i)	64,29	61,97	Số 166, Đường Phạm Văn Đồng, Phường Xuân Đình, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
33	Công ty TNHH Một thành viên Vạn Khoa Lục Yên (i)	100,00	61,97	Thôn Ngòi Kèn, Xã Liễu Đô, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng

(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) Các công ty này đang trong quá trình hoàn tất thủ tục giải thể.

**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).

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

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY** (tiếp theo)

**2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng** (tiếp theo)

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

**2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty 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").

**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 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.

1/1/2021 10:31

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

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**2.5 Cơ sở hợp nhất (tiếp theo)**

Trong trường hợp Công ty và các công ty con phát sinh lãi khi góp vốn bằng tài sản phi tiền tệ hoặc bán tài sản cho công ty liên doanh, liên kết, Công ty và các công ty con chỉ ghi nhận khoản lãi tương ứng với phần sở hữu của các bên khác trong công ty liên doanh, liên kết. Khoản lãi chưa thực hiện tương ứng với phần sở hữu của Công ty và các công ty con được phân bổ dần vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo tiến độ thu hồi tài sản trên báo cáo của công ty liên doanh, liên kết.

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.

**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, tiền đang chuyển 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, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

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

02  
G  
:H  
:  
:N  
:H/  
N  
:  
:1



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

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

#### 3.2 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

##### *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 thuê phụ và các chi phí có liên quan khác của các công trình xây dựng chưa được chủ đầu tư nghiệm thu xác nhận khối lượng tại ngày lập báo cáo tài chính.

##### *Hàng hóa khác*

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

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

##### *Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

#### 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 cần 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 dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

#### 3.4 *Tài sản cố định hữu hình*

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

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

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

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

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

#### 3.5 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 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.

*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.

#### 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 - 15 năm
Phương tiện vận tải	6 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 5 năm
Phần mềm máy tính	3 - 5 năm
Tài sản khác	2 - 5 năm

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

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

#### 3.8 *Bất động sản đầu tư*

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

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty 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 năm thanh lý.

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

#### 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 năm 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 bán hàng liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao, thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho các khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng tại các dự án bất động sản của Công ty và các 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.

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

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

**3.10 Chi phí trả trước (tiếp theo)**

*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.

**3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại**

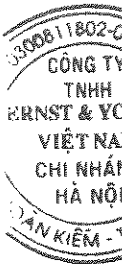
Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã được thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua 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 năm phát sinh.

*Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung*

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



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

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

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

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 kinh doanh;
- ▶ Không có lợi thế thương mại phát sinh từ giao dịch hợp nhất kinh doanh;
- ▶ Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh kết quả hoạt động kinh doanh của các đơn vị được hợp nhất từ thời điểm hợp nhất kinh doanh; và
- ▶ Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất 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 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.

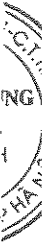
Trong trường hợp trước ngày kiểm soát, khoản đầu tư là công ty liên kết hoặc khoản đầu tư tài chính dài hạn của công ty mẹ và giao dịch mua công ty con không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh, khi lập báo cáo tài chính hợp nhất, công ty mẹ không đánh giá lại khoản đầu tư trước đây mà tiến hành phân bổ tổng giá mua công ty con và giá trị ghi sổ của khoản đầu tư trước đây 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**

*Đầu tư vào các công ty liên kết*

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

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



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

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

**3.13 Các khoản đầu tư (tiếp theo)**

*Đầu tư vào các công ty liên kết (tiếp theo)*

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

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

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

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

*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.

*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.

**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 các dự án bất động sản được ghi nhận theo biên bản nghiệm thu khối lượng giữa hai bên, không phụ thuộc vào việc Công ty và các công ty con đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

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

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

**3.15 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.

Công ty và các công ty con đánh giá hợp đồng rủi ro lớn là hợp đồng mà trong đó, chi phí bắt buộc phải trả cho các nghĩa vụ liên quan đến hợp đồng vượt quá lợi ích kinh tế dự tính thu được từ hợp đồng đó. Các chi phí bắt buộc phải trả theo điều khoản của hợp đồng phản ánh chi phí thấp nhất nếu từ bỏ hợp đồng. Mức chi phí đó sẽ thấp hơn mức chi phí để thực hiện hợp đồng, kể cả các khoản bồi thường hoặc đền bù phát sinh do việc không thực hiện được hợp đồng. Công ty và các công ty con ghi nhận và đánh giá nghĩa vụ nợ hiện tại theo hợp đồng rủi ro lớn như một khoản dự phòng và khoản dự phòng được lập riêng biệt cho từng hợp đồng có rủi ro lớn.

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

*Dự phòng chi phí bảo hành 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;
- 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 năm, 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 đánh giá lại 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 đánh giá lại 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 báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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

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

**3.17 Cổ phiếu quỹ**

Các công cụ vốn chủ sở hữu được 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 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 năm được phản ánh trong tài khoản “Người mua trả tiền trước” trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Các khoản hỗ trợ theo chương trình bán hàng mang tính chất giảm trừ vào doanh thu được ghi giảm vào chỉ tiêu “Người mua trả tiền trước” đối với các bất động sản trong tương lai chưa đủ điều kiện ghi nhận là doanh thu trong năm.

**3.20 Ghi nhận doanh thu**

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

*Doanh thu chuyển nhượng bất động sản*

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận khi phần lớn các rủi ro và lợi ích 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
- Công ty và các công ty con 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 bán hàng*

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa được chuyển sang người mua, thường là trùng với thời điểm chuyển giao hàng hóa.



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

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

**3.20 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)**

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu cung cấp dịch vụ 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 được ghi nhận là doanh thu khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty và các công ty con với tư cách là nhà đầu tư được xác lập.

*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 và kinh doanh được ghi nhận là doanh thu hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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

**3.21 Hợp đồng xây dựng**

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm 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 năm khi các chi phí này đã phát sinh.

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

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

#### 3.22 Thuế

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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 năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

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; và
- ▶ Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận tính thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

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

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

#### 3.22 Thuế (tiếp theo)

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh 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.

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

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

#### 3.24 Thông tin theo bộ phận

Một bộ phận là một cấu 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 được chia theo khu vực địa lý). Mỗi một bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

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 nêu trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

#### 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.

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

### 4.1 Giao dịch mua nhóm tài sản

Trong năm, Công ty và các công ty con đã hoàn tất việc mua cổ phần của các công ty sau từ các đối tác. Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và đánh giá rằng việc mua cổ phần của các công ty này là việc mua nhóm các tài sản và nợ phải trả, không phải là hợp nhất kinh doanh. Giá trị của các giao dịch này được phân bổ cho các tài sản, nợ phải trả được mua dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản, nợ phải trả đó tại ngày mua. Theo đó, một phần giá trị phân bổ được hạch toán vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh số 17). Phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát cũng được ghi nhận cho giá trị của các tài sản, nợ phải trả được mua. Các tài sản, nợ phải trả được mua được trình bày trong cùng nhóm với các tài sản, nợ phải trả tương tự của Công ty và các công ty con.

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

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

**4.1 *Giao dịch mua nhóm tài sản* (tiếp theo)**

*Mua Công ty KCN Vinhomes, công ty con mới*

Trong tháng 3 năm 2020, Công ty và các công ty con đã hoàn tất việc mua 100% cổ phần trong Công ty KCN Vinhomes từ các đối tác với tổng giá phí là 70 tỷ VND. Theo đó, Công ty KCN Vinhomes trở thành công ty con của Công ty. Hoạt động chính của Công ty KCN Vinhomes là đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản.

*Mua Công ty Đại An, công ty con mới*

Trong tháng 5 năm 2020, Công ty và các công ty con đã hoàn tất việc mua 99% cổ phần trong Công ty Đại An từ các đối tác với tổng giá phí là 4.554 tỷ VND. Theo đó, Công ty Đại An trở thành công ty con của Công ty. Hoạt động chính của Công ty Đại An là đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản.

*Mua Công ty Hòn Một, công ty con mới*

Trong tháng 10 năm 2020, Công ty và các công ty con đã hoàn tất việc mua 100% cổ phần trong Công ty Hòn Một từ các đối tác với tổng giá phí là 5.757 tỷ VND. Theo đó, Công ty Hòn Một trở thành công ty con của Công ty. Hoạt động chính của Công ty Hòn Một là đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản.

**4.2 *Giao dịch hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung***

*Mua Công ty Sài Đồng và Công ty Công viên Trung tâm, các công ty con mới*

Trong tháng 9 năm 2020, Công ty và các công ty con đã nhận chuyển nhượng 2% cổ phần trong Công ty Sài Đồng từ các công ty trong cùng Tập đoàn với giá phí là 14 tỷ VND. Sau đó, trong tháng 12 năm 2020, Công ty và các công ty con đã hoàn tất việc mua thêm 98% cổ phần trong Công ty Sài Đồng từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ, với tổng giá phí là 2.142 tỷ VND và nâng tỷ lệ nắm giữ cổ phần của Công ty và các công ty con trong Công ty Sài Đồng lên 100%. Theo đó, Công ty Sài Đồng trở thành công ty con của Công ty. Tại ngày mua, Công ty Sài Đồng đang sở hữu một số dự án bất động sản.

Tại ngày mua, Công ty Sài Đồng đang nắm giữ 100% phần vốn góp trong Công ty Công viên Trung tâm, một công ty sở hữu một dự án bất động sản. Thông qua giao dịch này, Công ty Công viên Trung tâm cũng trở thành công ty con của Công ty.

Ban Tổng Giám đốc đánh giá đây là một giao dịch hợp nhất kinh doanh giữa hai công ty dưới sự kiểm soát chung. Theo đó, giá trị tài sản thuần của Công ty Sài Đồng và Công ty Công viên Trung tâm được hợp nhất theo giá trị của các công ty này tại ngày mua trên báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ của Công ty. Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất và giá trị tài sản thuần của Công ty Sài Đồng và Công ty Công viên Trung tâm được ghi nhận vào chỉ tiêu quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu trên báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

**4.2 Giao dịch hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung** (tiếp theo)

*Mua Công ty Sài Đồng và Công ty Công viên Trung tâm, các công ty con mới* (tiếp theo)

Giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Công ty Sài Đồng và Công ty Công viên Trung tâm tại ngày mua như sau:

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>
	<i>Giá trị ghi sổ được xác định tại ngày mua</i>
<b>Tài sản</b>	
Tiền và các khoản tương đương tiền	269.509
Hàng tồn kho	149.919
Tài sản ngắn hạn khác	480.426
Phải thu về cho vay dài hạn	360.000
Tài sản cố định	484.714
Bất động sản đầu tư	768.912
Tài sản dài hạn khác	592.706
Lợi thế thương mại	520.364
	<b>3.626.550</b>
<b>Nợ phải trả</b>	
Phải trả người bán ngắn hạn	(190.071)
Chi phí phải trả ngắn hạn	(249.705)
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	(771.678)
Vay ngắn hạn	(585.000)
Phải trả dài hạn khác	(300.263)
	<b>(2.096.717)</b>
<b>Tổng tài sản thuần</b>	<b>1.529.833</b>
Cổ đông không kiểm soát	972
Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất và tài sản thuần được ghi nhận vào Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu ( <i>Thuyết minh số 27.1</i> )	625.373
	<b>2.156.178</b>
<b>Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh</b>	<b>2.156.178</b>
<b>Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con</b>	
Tiền thu về từ công ty con	269.509
Tiền chi để mua công ty con tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2020	(2.156.178)
	<b>(1.886.669)</b>

Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh là 2.156 tỷ VND và đã được thanh toán bằng tiền.

Doanh thu và lỗ thuần trước thuế của Công ty Sài Đồng và Công ty Công viên Trung tâm từ ngày 1 tháng 1 năm 2020 đến ngày mua lần lượt là 324 tỷ VND và 32 tỷ VND; và từ ngày mua đến ngày 31 tháng 12 năm 2020 là không đáng kể.

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

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

**4.3 Giao dịch hợp nhất kinh doanh**

*Mua Công ty VinITIS, công ty con mới*

Trong tháng 4 năm 2020, Công ty đã hoàn tất việc mua 61% cổ phần trong Công ty VinITIS từ một đối tác với tổng giá phí là 86 tỷ VND. Theo đó, Công ty VinITIS trở thành công ty con của Công ty.

Tại ngày mua, Công ty VinITIS đang có hoạt động chính là xử lý dữ liệu, cho thuê hạ tầng phát sóng di động, mạng thoại, truyền hình và các hoạt động liên quan.

Giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả hoặc nợ tiềm tàng có thể xác định được của Công ty VinITIS tại ngày mua được trình bày dưới đây:

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>
	<i>Giá trị hợp lý được xác định tại ngày mua</i>
<b>Tài sản</b>	
Tiền	9.997
Tài sản cố định hữu hình	70.598
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	84.264
Khác	91.092
	<b>255.951</b>
<b>Nợ phải trả</b>	
Phải trả người bán	(20.525)
Các khoản đi vay	(187.864)
Phải trả khác	(31.947)
	<b>(240.336)</b>
<b>Tổng tài sản thuần</b>	<b>15.615</b>
Cổ đông không kiểm soát	(6.087)
Lợi thế thương mại ( <i>Thuyết minh số 19</i> )	76.637
	<b>86.165</b>
<b>Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh</b>	<b>86.165</b>
<b>Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con</b>	
Tiền thu về từ công ty con	9.997
Tiền chi để mua công ty con tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2020	(86.165)
	<b>(76.168)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào nghiệp vụ mua</b>	<b>(76.168)</b>

Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh là 86 tỷ VND và đã được thanh toán bằng tiền.

Doanh thu và lỗ thuần trước thuế của Công ty VinITIS từ ngày 1 tháng 1 năm 2020 đến ngày mua lần lượt là 29,4 tỷ VND và 6,5 tỷ VND. Doanh thu và lợi nhuận trước thuế của Công ty VinITIS kể từ ngày mua đến ngày 31 tháng 12 năm 2020 lần lượt là 288 tỷ VND và 16,4 tỷ VND.

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

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

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

*Mua Công ty Bảo Lai, công ty con mới*

Trong tháng 12 năm 2020, Công ty và các công ty con đã hoàn tất việc mua 96,48% cổ phần của Công ty Bảo Lai từ các đối tác với tổng giá phí là 2.780 tỷ VND. Theo đó, Công ty Bảo Lai trở thành công ty con của Công ty.

Tại ngày mua, Công ty Bảo Lai đang nắm giữ các khoản đầu tư vào bảy (7) công ty con và một (1) công ty liên kết. Thông qua giao dịch này, Công ty và các công ty con cũng gián tiếp sở hữu các công ty con và khoản đầu tư vào công ty liên kết này của Công ty Bảo Lai. Hoạt động chính của Công ty Bảo Lai và các công ty con của Công ty Bảo Lai là đầu tư, khai thác và sản xuất, kinh doanh đá trắng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty và các công ty con đang trong quá trình xác định giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả hoặc nợ tiềm tàng có thể xác định được của Công ty Bảo Lai và các công ty con của Công ty Bảo Lai. Do đó, Công ty và các công ty con đã áp dụng phương pháp kế toán tạm thời để hợp nhất Công ty Bảo Lai và các công ty con của Công ty Bảo Lai.

Giá trị hợp lý được xác định tạm thời của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Công ty Bảo Lai và các công ty con của Công ty Bảo Lai tại ngày mua được trình bày dưới đây:

*Đơn vị tính: triệu VND*

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

<b>Tài sản</b>	
Tiền và tương đương tiền	44.594
Phải thu khách hàng ngắn hạn	65.421
Chi phí trả trước	113.679
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	120.116
Hàng tồn kho	178.318
Tài sản cố định	1.536.244
Tài sản khác	96.240
	<b>2.154.612</b>
<b>Nợ phải trả</b>	
Phải trả người bán	(37.598)
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	(48.043)
Các khoản đi vay	(504.793)
	<b>(590.434)</b>
<b>Tổng tài sản thuần</b>	<b>1.564.178</b>
Cổ đông không kiểm soát	(47.501)
Lợi thế thương mại (Thuyết minh số 19)	1.263.323
<b>Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh</b>	<b>2.780.000</b>



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

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

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

*Mua Công ty Bảo Lai, công ty con mới* (tiếp theo)

*Đơn vị tính: triệu VND*

**Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con**

Tiền thu về từ công ty con	44.594
Tiền chi để mua công ty con tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2020	<u>(2.700.000)</u>

<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào nghiệp vụ mua</b>	<b><u>(2.655.406)</u></b>
--	---------------------------

Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh là 2.780 tỷ VND, trong đó 2.700 tỷ VND đã được thanh toán bằng tiền.

Doanh thu và lỗ thuần trước thuế của Công ty Bảo Lai và các công ty con của Công ty Bảo Lai từ ngày 1 tháng 1 năm 2020 đến ngày mua lần lượt là 482 tỷ VND và 367 tỷ VND và từ ngày mua đến ngày 31 tháng 12 năm 2020 là không đáng kể.

**4.4 *Giao dịch chuyển nhượng và mất kiểm soát trong công ty con***

*Chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản MV Việt Nam ("Công ty Bất động sản MV")*

Trong năm, Công ty Thành phố Xanh – một công ty con đã chuyển nhượng 80% cổ phần trong Công ty Bất động sản MV cho một đối tác với tổng giá phí là 8.799 tỷ VND. Theo đó, Công ty và các công ty con không còn nắm giữ quyền kiểm soát cũng như ảnh hưởng đáng kể lên Công ty Bất động sản MV. Khoản đầu tư còn lại vào Công ty Bất động sản MV được trình bày là khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 18.2). Công ty và các công ty con đã ghi nhận khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất với số tiền là 7.149 tỷ VND (Thuyết minh số 28.2).

*Chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Vin Việt Nam ("Công ty S-Vin")*

Trong năm, Công ty đã chuyển nhượng 90% cổ phần trong Công ty S-Vin cho một đối tác với tổng giá phí là 3.273 tỷ VND. Theo đó, Công ty và các công ty con không còn nắm giữ quyền kiểm soát cũng như ảnh hưởng đáng kể lên Công ty S-Vin. Khoản đầu tư còn lại vào Công ty S-Vin được trình bày là khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 18.2). Công ty và các công ty con đã ghi nhận khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất với số tiền là 2.946 tỷ VND (Thuyết minh số 28.2).

*Chuyển nhượng phần vốn góp trong Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản MV1 Việt Nam ("Công ty Bất động sản MV1")*

Trong năm, Công ty Thành phố Xanh – một công ty con đã chuyển nhượng 80% phần vốn góp trong Công ty Bất động sản MV1 cho một đối tác với tổng giá phí là 9.635 tỷ VND. Theo đó, Công ty và các công ty con không còn nắm giữ quyền kiểm soát trong Công ty Bất động sản MV1. Sau khi hoàn thành giao dịch chuyển nhượng, Công ty và các công ty con nắm giữ 20% phần vốn góp trong Công ty Bất động sản MV1; theo đó Công ty Bất động sản MV1 trở thành công ty liên kết của Công ty (Thuyết minh số 18.1). Công ty và các công ty con đã ghi nhận khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh số 28.2) với số tiền là 6.785 tỷ VND, đồng thời ghi nhận một khoản lợi nhuận chưa thực hiện từ giao dịch chuyển nhượng tài sản cho công ty liên kết trên bảng cân đối kế toán hợp nhất với số tiền là 1.735 tỷ VND (Thuyết minh số 23).

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

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

*Đơn vị tính: triệu VND*

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	2.315	1.288
Tiền gửi ngân hàng	4.144.423	2.786.932
Các khoản tương đương tiền	9.566.913	10.544.079
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>13.713.651</b>	<b>13.332.299</b>

Các khoản tương đương tiền vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn từ 1 đến 3 tháng và hưởng lãi suất từ 2,2%/năm đến 4%/năm (năm 2019: từ 3,9%/năm đến 5%/năm).

Chi tiết số lượng từng loại ngoại tệ tính theo nguyên tệ:

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngoại tệ các loại:		
- Đô la Mỹ (USD)	99.046	2.622

**6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**

**6.1 Chứng khoán kinh doanh**

*Đơn vị tính: triệu VND*

	<i>Số cuối năm</i>			<i>Số đầu năm</i>		
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị hợp lý</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị hợp lý</i>	<i>Dự phòng</i>
Trái phiếu doanh nghiệp	359.322	359.322	-	-	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>359.322</b>	<b>359.322</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

*Đơn vị tính: triệu VND*

	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<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	1.694.897	1.694.897	360.611	360.611
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.694.897</b>	<b>1.694.897</b>	<b>360.611</b>	<b>360.611</b>

Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 có kỳ hạn gốc từ trên 3 tháng đến 12 tháng và hưởng lãi suất từ 2%/năm đến 7,1%/năm (năm 2019: kỳ hạn gốc từ trên 3 đến 12 tháng và hưởng lãi suất từ 5%/năm đến 7%/năm).

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

**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>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	7.142.800	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	92.875	442.173
Phải thu từ dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	195.782	115.335
Phải thu từ cho thuê và cung cấp dịch vụ liên quan	146.691	103.360
Phải thu khác	189.641	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>10.674.408</b>	<b>8.811.344</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu từ khách hàng</i>	<i>10.359.176</i>	<i>6.629.747</i>
<i>Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 35)</i>	<i>315.232</i>	<i>2.181.597</i>
<i>Trong đó, khoản phải thu chiếm trên 10%</i>		
<i>Một đối tác doanh nghiệp</i>	<i>2.906.619</i>	<i>-</i>
<i>Một đối tác doanh nghiệp khác</i>	<i>-</i>	<i>1.628.845</i>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(9.215)	-

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

*Đơn vị tính: triệu VND*

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Trả trước cho người bán	8.058.810	8.788.192
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	445.614	14.544
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>8.504.424</b>	<b>8.802.736</b>
Dự phòng trả trước cho người bán	(24.079)	(19.205)

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

**8. PHẢI THU VỀ CHO VAY**

*Đơn vị tính: triệu VND*

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp và cá nhân (i)	8.261.293	15.852.454
Các khoản cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	11.200	655.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>8.272.493</b>	<b>16.507.454</b>
Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi	(16.000)	(70.000)
<b>Dài hạn</b>		
Các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp (ii)	3.770.000	1.000
Các khoản cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	360.000	7.862.900
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.130.000</b>	<b>7.863.900</b>

- (i) Số dư cuối năm chủ yếu bao gồm các khoản cho vay các đối tác cá nhân với tổng giá trị 8.128 tỷ VND, với kỳ hạn 12 tháng và hưởng lãi suất 8%/năm đến 10,15%/năm. Các khoản cho vay này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu niêm yết.
- (ii) Đây là các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp với tổng giá trị 3.770 tỷ VND, đáo hạn tháng 4 năm 2022 và hưởng lãi suất 9%/năm. Các khoản cho vay này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu niêm yết, một số cổ phiếu và phần vốn góp trong các bên đi vay.

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

**9. PHẢI THU KHÁC**

*Đơn vị tính: triệu VND*

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Phải thu lãi vay và lãi tiền gửi	2.878.953	2.713.198
Tạm ứng tiền giải phóng mặt bằng	1.871.338	427.590
Đặt cọc, góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh (i)	751.705	4.231.792
Phải thu từ ký quỹ, đặt cọc ngắn hạn	612.730	545.372
Phải thu từ các khoản thu, chi hộ	330.335	2.853.941
Phải thu lợi nhuận được chia	68.820	2.617.025
Phải thu khác	677.058	76.720
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>7.190.939</b>	<b>13.465.638</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác	(500)	(29.991)
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên khác</i>	<i>6.051.346</i>	<i>6.765.972</i>
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 35)</i>	<i>1.139.593</i>	<i>6.699.666</i>
<b>Dài hạn</b>		
Đặt cọc, góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh (ii)	5.790.000	-
Phải thu lãi vay và lãi tiền gửi	946.204	39.647
Phải thu từ cho thuê dài hạn	129.019	127.886
Đặt cọc thuê mặt bằng	73.357	73.357
Phải thu khác	15.788	10.206
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.954.368</b>	<b>251.096</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu dài hạn khác từ các bên khác</i>	<i>1.022.258</i>	<i>85.526</i>
<i>Phải thu dài hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 35)</i>	<i>5.932.110</i>	<i>165.570</i>

(i) Trong đó bao gồm các khoản đặt cọc, góp vốn với giá trị 410 tỷ VND cho một công ty trong Tập đoàn cho mục đích đầu tư phát triển một số dự án bất động sản theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh.

(ii) Bao gồm các khoản đặt cọc, góp vốn cho các công ty trong Tập đoàn cho mục đích đầu tư phát triển một số dự án theo hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh.

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

**10. NỢ XẤU**

Nợ xấu của Công ty và các công ty con chủ yếu bao gồm các khoản phải thu gốc và lãi cho vay đã quá hạn thanh toán hoặc có khả năng không đòi được:

*Đơn vị tính: triệu VND*

<i>Đối tượng nợ</i>	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>
Các đối tác doanh nghiệp	49.794	-	119.804	608
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>49.794</b>	<b>-</b>	<b>119.804</b>	<b>608</b>

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

<i>Một đối tác doanh nghiệp</i>	-	-	82.705	-
---------------------------------	---	---	--------	---

**11. HÀNG TỒN KHO**

*Đơn vị tính: triệu VND*

	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</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)	39.606.536	-	54.949.401	-
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành	1.440.753	(9.706)	2.612.151	(8.578)
Bất động sản mua để bán (ii)	334.462	(1.190)	578.709	(1.190)
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (iii)	978.351	-	1.845.763	-
Hàng tồn kho khác (iv)	661.139	(26.683)	320.592	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>43.021.241</b>	<b>(37.579)</b>	<b>60.306.616</b>	<b>(9.768)</b>

- (i) Chủ yếu bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí xây dựng và phát triển Dự án Vinhomes Grand Park, Dự án Vinhomes Smart City, Dự án Vinhomes Ocean Park và các dự án khác.
- (ii) Bao gồm các biệt thự, căn hộ và nhà phố thương mại mua để bán thuộc một số dự án bất động sản tại Miền Bắc.
- (iii) Bao gồm các khoản chi phí phát sinh liên quan đến việc cung cấp dịch vụ tổng thầu, tư vấn xây dựng cho các chủ đầu tư của các dự án.
- (iv) Chủ yếu bao gồm giá trị hàng hóa, vật liệu cung cấp cho chủ đầu tư của các dự án, các sản phẩm từ hoạt động khai thác sản xuất đá và các hàng hóa khác.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, hàng tồn kho có giá trị ghi sổ là 2.233 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty và các công ty con.

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

**11. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)**

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Số đầu năm	9.768	206.800
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	27.811	13.850
Trừ: Sử dụng dự phòng trong năm	-	(210.882)
Số cuối năm	<u>37.579</u>	<u>9.768</u>

**12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí bán hàng liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao	1.378.412	1.607.219
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	281.075	357.764
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	125.108	124.262
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>1.784.595</b></u>	<u><b>2.089.245</b></u>
<b>Dài hạn</b>		
Tiền thuê đất (i)	2.202.159	2.422.489
Chi phí công cụ, dụng cụ	37.271	28.996
Chi phí sửa chữa lớn	16.474	18.222
Chi phí trả trước tiền thuê căn hộ và biệt thự	13.849	30.446
Chi phí trả trước dài hạn khác	18.241	11.553
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>2.287.994</b></u>	<u><b>2.511.706</b></u>

- (i) Đây chủ yếu là tiền thuê đất trả trước của dự án Vinhomes Ocean Park, dự án Vinhomes Smart City, và quyền thuê đất tại các trung tâm thương mại của Công ty Sinh Thái phát sinh từ hợp đồng hợp tác kinh doanh.

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

**13. TÀI SẢN KHÁC**

*Đơn vị tính: triệu VND*

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)	6.832.475	15.292.913
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.832.475</b>	<b>15.292.913</b>
<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 35)	4.149.700	8.649.400
<b>Dài hạn</b>		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (ii)	38.479.770	8.439.145
Đặt cọc cho mục đích thương mại (iii)	1.032.336	1.032.336
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>39.512.106</b>	<b>9.471.481</b>
<i>Trong đó:</i>		
Đặt cọc cho các bên khác	1.032.336	1.032.336
Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	38.479.770	8.439.145

(i) Chủ yếu bao gồm:

- ▶ Các khoản đặt cọc với giá trị 4.050 tỷ VND cho một số công ty trong Tập đoàn để mua cổ phần của một số công ty đang sở hữu các dự án bất động sản của Tập đoàn; và
- ▶ Các khoản đặt cọc với tổng giá trị 2.415 tỷ VND cho một số đối tác để mua cổ phần của một số công ty đang sở hữu các dự án bất động sản tiềm năng. Các khoản đặt cọc này không có tài sản đảm bảo.

(ii) Bao gồm các khoản đặt cọc cho các công ty trong Tập đoàn cho mục đích nhận chuyển nhượng một số dự án và nhận chuyển nhượng cổ phần của một số công ty đang sở hữu các dự án bất động sản của Tập đoàn.

(iii) Khoản đặt cọc cho một đối tác với lãi suất được xác định theo lãi suất huy động tiết kiệm bằng VND kỳ hạn 12 tháng (lãi trả sau) của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, lãi suất được điều chỉnh ba tháng một lần. Tiền đặt cọc và lãi cọc sẽ được chuyển thành khoản thanh toán tương ứng với 10% giá trị nghiệm thu theo các hợp đồng chi tiết được ký kết và thực hiện giữa Công ty và đối tác này. Khoản đặt cọc này không có tài sản đảm bảo.



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

**14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>						
Số đầu năm	387.731	194.103	77.675	9.813	8.989	678.311
Mua trong năm	-	44.212	1.328	6.545	719	52.804
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	563.219	288.089	-	-	-	851.308
Tăng do mua công ty con	1.064.729	937.486	86.791	7.236	11.036	2.107.278
Phân loại từ hàng tồn kho	1.940.223	166.296	-	-	-	2.106.519
Phân loại từ bất động sản đầu tư	126.251	20.319	-	-	-	146.570
Thanh lý, nhượng bán	-	(1.599)	(67.879)	(48)	-	(69.526)
Số cuối năm	4.082.153	1.648.906	97.915	23.546	20.744	5.873.264
<b>Đã khấu hao hết</b>						
Số đầu năm	-	35.988	1.750	2.258	323	40.319
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>						
Số đầu năm	16.727	8.304	18.198	4.241	6.103	53.573
Khấu hao trong năm	64.081	63.222	11.086	4.914	2.255	145.558
Phân loại từ bất động sản đầu tư	8.739	1.611	-	-	-	10.350
Thanh lý, nhượng bán	-	(1.067)	(18.355)	-	-	(19.422)
Số cuối năm	89.547	72.070	10.929	9.155	8.358	190.059
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Số đầu năm	371.004	185.799	59.477	5.572	2.886	624.738
Số cuối năm	3.992.606	1.576.836	86.986	14.391	12.386	5.683.205

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại là 1.221 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty và các công ty con.

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

**15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	Quyền sử dụng đất và nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm	6.201.639	757.897	6.959.536
Mua mới trong năm	153.998	-	153.998
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	1.634.193	302.382	1.936.575
Tăng do mua công ty con	664.762	104.150	768.912
Phân loại sang tài sản cố định	(126.251)	(20.319)	(146.570)
Thanh lý, nhượng bán	(244.189)	-	(244.189)
Giảm khác	(165.439)	(31.001)	(196.440)
Số cuối năm (i)	8.118.713	1.113.109	9.231.822
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>			
Số đầu năm	238.901	94.005	332.906
Khấu hao trong năm	145.756	69.017	214.773
Phân loại sang tài sản cố định	(8.739)	(1.611)	(10.350)
Thanh lý, nhượng bán	(5.104)	-	(5.104)
Số cuối năm (i)	370.814	161.411	532.225
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	5.962.738	663.892	6.626.630
Số cuối năm (i)	7.747.899	951.698	8.699.597



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

**15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ** (tiếp theo)

- (i) Bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 chủ yếu bao gồm: cầu phân bãi đỗ xe ngầm, văn phòng cho thuê, đài quan sát, khu trung tâm ẩm thực - hội nghị và một số căn hộ, biệt thự, nhà phố thương mại cho thuê.

Công ty và các công ty con chưa thực hiện xác định giá trị hợp lý cho toàn bộ bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 do chưa thu thập đủ thông tin về thị trường để phục vụ cho mục đích xác định giá trị hợp lý.

**16. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA**

Trong năm, Công ty và các công ty con đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị là 370,1 tỷ VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019: 700,7 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này chủ yếu liên quan đến các khoản vay trực tiếp và khoản nhận đặt cọc nhằm đầu tư xây dựng các Dự án Vinhomes Ocean Park, Dự án Vinhomes Smart City và Dự án Vinhomes Grand Park. Chi phí đi vay vốn hóa phát sinh từ các khoản vay và khoản nhận đặt cọc có lãi suất từ 7,78%/năm đến 10,35%/năm (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019: từ 8,12%/năm đến 10,4%/năm).

**17. 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 chiếm trên 10% tổng số dư như sau:

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dự án Vinhomes Long Beach Cần Giờ	12.534.630	12.453.085
Dự án Khu đô thị Hóc Môn	4.109.548	4.092.295
Dự án Vinhomes Grand Park	3.378.915	4.183.547

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, tài sản xây dựng cơ bản dở dang có giá trị ghi sổ là 51,02 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty và các công ty con.

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

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

	Đơn vị tính: triệu VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào các công ty liên kết (Thuyết minh số 18.1)	5.838.118	-	-	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 18.2)	3.969.035	(235.991)	558.632	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (i)	184.680	-	214.680	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>9.991.833</b>	<b>(235.991)</b>	<b>773.312</b>	<b>-</b>

- (i) Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 bao gồm các khoản đầu tư vào trái phiếu ngân hàng bằng VND có kỳ hạn từ 7 năm đến 10 năm và hưởng lãi suất tham chiếu cộng (+) 0,9%/năm đến 1,2%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: các khoản đầu tư vào trái phiếu bằng VND có kỳ hạn từ 6 năm đến 10 năm và hưởng lãi suất tham chiếu cộng (+) 1%/năm đến 1,3%/năm).

NS  
VI  
CH  
F  
V/K

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

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

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

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết, tỷ lệ biểu quyết và tỷ lệ lợi ích của Công ty và các công ty con trong các công ty liên kết này tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 như sau:

<i>S.T.T</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Số lượng cổ phiếu</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích (%)</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính</i>
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Cam Ranh ("Công ty Cam Ranh")	164.028.749	43,74%	43,70%	Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
2	Công ty Bất động sản MV1 (**)	(*)	20,00%	19,98%	Tầng 4, Trung tâm thương mại Vincom Megamall Thảo Điền, 161 Xa lộ Hà Nội, Phường Thảo Điền, Quận 2, Thành Phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
3	Công ty TNHH Khai thác và Chế biến đá Tường Phú ("Công ty Tường Phú")	(*)	40,00%	24,79%	Tổ dân phố 13, Thị Trấn Yên Thế, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam	Khai thác, chế biến, kinh doanh đá, cát, sỏi, đất sét

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

(\*\*) Trong năm, Công ty và các công ty con đã tiến hành góp vốn vào Công ty Bất động sản MV1 và hoàn thành việc chuyển nhượng 80% phần vốn góp trong Công ty Bất động sản MV1 cho một đối tác (*Thuyết minh số 4.4*). Sau khi hoàn thành giao dịch chuyển nhượng, Công ty và các công ty con năm giữ 20% phần vốn góp trong Công ty Bất động sản MV1. Theo đó, Công ty trình bày khoản đầu tư còn lại trong công ty này là khoản đầu tư vào công ty liên kết.

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

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

**18.1 Đầu tư vào các công ty liên kết (tiếp theo)**

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

	Giá trị đầu tư vào			Đơn vị tính: triệu VND
	Công ty Cam Ranh	Công ty Bất động sản MV1	Công ty Tường Phú	
<b>Giá trị đầu tư:</b>				<b>Tổng cộng</b>
Số đầu năm	-	-	-	-
Tăng giá trị đầu tư	3.395.395	2.412.849	11.348	5.819.592
Số cuối năm	3.395.395	2.412.849	11.348	5.819.592
<b>Phân lũy ké lợi nhuận sau khi mua công ty liên kết:</b>				
Số đầu năm	-	-	-	-
Phân lợi nhuận từ công ty liên kết	18.526	-	-	18.526
Số cuối năm	18.526	-	-	18.526
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số đầu năm	-	-	-	-
Số cuối năm	3.413.921	2.412.849	11.348	5.838.118

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

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

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

	Số cuối năm			Số đầu năm						
	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (triệu VND)	Dư phòng (triệu VND)	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (triệu VND)	Dư phòng (triệu VND)
Công ty Bất động sản MV (i)	217.963.747	19,82%	19,82%	2.179.638	-	-	-	-	-	-
(*) Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam (ii)	7.758.800	4,66%	4,66%	900.144	(235.991)	-	-	-	-	-
Công ty S-Vin (iii) (*)	36.362.042	10,00%	10,00%	363.621	-	-	-	-	-	-
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Thương mại Phát Lộc ("Công ty Phát Lộc") (iv) (*)	(**)	-	51,00%	342.909	-	(**)	-	51,00%	342.909	-
Công ty Cổ phần Phát triển Đầu tư Kinh doanh Bất động sản SV ("Công ty SV") (v) (*)	7.700.000	4,00%	4,00%	77.000	-	11.000.000	4,00%	4,00%	110.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Kinh doanh Bất động sản SV Tây Hà Nội ("Công ty SV Tây Hà Nội") (*)	7.000.000	4,00%	4,00%	70.000	-	7.000.000	4,00%	4,00%	70.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Xavinco ("Công ty Xavinco") (*)	2.000.000	1,00%	1,00%	22.223	-	2.000.000	1,00%	1,00%	22.223	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long ("Công ty BĐS Thăng Long") (*)	500.000	10,00%	10,00%	13.500	-	500.000	10,00%	10,00%	13.500	-
<b>TỔNG CỘNG</b>				<b>3.969.035</b>	<b>(235.991)</b>				<b>558.632</b>	

(\*) Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa xác định được tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 do chưa có đủ các thông tin cần thiết để đánh giá trị hợp lý.

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

(i) Trong năm, Công ty và các công ty con đã chuyển nhượng 80% cổ phần trong Công ty Bất động sản MV cho một đối tác doanh nghiệp. Theo đó, Công ty trình bày khoản đầu tư còn lại trong công ty này là khoản góp vốn đầu tư vào đơn vị khác.



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

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

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

- (ii) Trong tháng 8 năm 2020, Công ty và các công ty con đã mua 7.758.800 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam. Theo đó, Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam trở thành một khoản đầu tư khác của Công ty.
- (iii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty và các công ty con đã chuyển nhượng 90% cổ phần trong Công ty S-Vin cho một đối tác doanh nghiệp (Thuyết minh số 4.4). Theo đó, Công ty trình bày khoản đầu tư còn lại trong công ty này là khoản góp vốn đầu tư vào đơn vị khác.
- (iv) 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 này vào Công ty Phát Lộc được trình bày là một khoản đầu tư khác.
- (v) Trong tháng 12 năm 2020, Đại hội đồng cổ đông Công ty SV đã ra Nghị quyết số 01/2020/NQ-ĐHĐCĐ-SV ngày 15 tháng 12 năm 2020 thông qua việc mua lại một phần cổ phần phổ thông của các cổ đông theo tỷ lệ sở hữu trong Công ty SV. Theo đó, giá trị khoản đầu tư của Công ty vào Công ty SV giảm 33 tỷ VND tương ứng với giá trị cổ phần được mua lại.



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

**19. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

Đơn vị tính: triệu VND

	Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty Sinh Thái Đầu tư Việt Nam	Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty Đồ thị Gia Lâm	Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty Quân lý Vinhomes (*)	Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty Tân Liên Phát (*)	Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty Thiên Niên Kỳ	Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty VinITIS	Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty Bảo Lai và các công ty con của Công ty Bảo Lai	Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty Bảo Lai (**)	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>									
Số đầu năm	369.867	288.149	115.728	337.767	153.044	-	-	-	1.265.790
Tăng do mua công ty con	-	-	-	-	-	76.637	520.364	1.263.323	1.860.324
Số cuối năm	369.867	288.149	115.728	337.767	153.044	76.637	520.364	1.263.323	3.126.114
<b>Phân bổ lũy kế:</b>									
Số đầu năm	112.480	87.629	22.162	64.685	24.278	-	-	-	311.609
Phân bổ trong năm	37.088	28.894	11.605	33.869	15.346	5.774	2.566	-	135.266
Số cuối năm	149.568	116.523	33.767	98.554	39.624	5.774	2.566	-	446.875
<b>Giá trị còn lại:</b>									
Số đầu năm	257.387	200.520	93.566	273.082	128.766	-	-	-	954.181
Số cuối năm	220.299	171.626	81.961	239.213	113.420	70.863	517.798	1.263.323	2.679.239

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

(\*\*) Giao dịch mua này đang được áp dụng kế toán tạm thời.

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

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

**20.1 Phải trả người bán ngắn hạn**

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Giá trị, đồng thời là số có khả năng trả nợ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải trả cho người bán	10.235.689	5.530.445
<i>Trong đó:</i>		
- Đối tác doanh nghiệp cung cấp dịch vụ xây dựng	737.367	652.470
- Phải trả người bán khác	9.498.322	4.877.975
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	1.165.795	547.879
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>11.401.484</b>	<b>6.078.324</b>

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Thanh toán theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (i)	25.677.901	39.843.431
Trả trước theo các hợp đồng xây dựng	1.267.859	402.268
Các khoản người mua trả tiền trước khác	22.975	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>26.968.735</b>	<b>40.245.699</b>
<i>Trong đó:</i>		
Trả trước ngắn hạn của các bên khác	26.968.735	40.203.079
Trả trước ngắn hạn của các bên liên quan	-	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.

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

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

*Đơn vị tính: triệu VND*

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
<b>Phải nộp</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.926.657	8.537.216	(6.256.733)	4.207.140
Thuế giá trị gia tăng	114.553	2.786.989	(2.526.274)	375.268
Các loại thuế khác	54.086	778.148	(379.575)	452.659
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.095.296</b>	<b>12.102.353</b>	<b>(9.162.582)</b>	<b>5.035.067</b>
	Số đầu năm	Số phải thu trong năm	Số đã cần trừ trong năm	Số cuối năm
<b>Phải thu</b>				
Thuế giá trị gia tăng	673.229	168.638	(532.801)	309.066
Thuế thu nhập doanh nghiệp	41.696	29.591	(29.607)	41.680
Các loại thuế khác	237	54	-	291
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>715.162</b>	<b>198.283</b>	<b>(562.408)</b>	<b>351.037</b>

**22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

*Đơn vị tính: triệu VND*

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Trích trước cho các tài sản, bất động sản đầu tư đã đi vào hoạt động và giá vốn trích trước cho các bất động sản đã bàn giao	9.238.457	3.489.249
Chi phí xây dựng trích trước	2.087.810	1.604.205
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới và các chi phí khác liên quan đến các bất động sản	1.952.247	1.031.847
Lãi trái phiếu và lãi vay phải trả	306.178	655.274
Các khoản chi phí phải trả khác	328.092	1.059.336
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>13.912.784</b>	<b>7.839.911</b>
<i>Trong đó:</i>		
Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên khác	13.675.857	7.820.481
Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	236.927	19.430
<b>Dài hạn</b>		
Lãi vay phải trả	1.368.029	588.885
Các khoản chi phí phải trả khác	41.669	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.409.698</b>	<b>588.885</b>
<i>Trong đó:</i>		
Chi phí phải trả dài hạn cho các bên khác	1.119.163	370.071
Chi phí phải trả dài hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	290.535	218.814

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

**23. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý bất động sản	507.131	439.862
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê	24.568	25.834
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>531.699</b>	<b>465.696</b>
<b>Dài hạn</b>		
Lợi nhuận chưa thực hiện từ giao dịch với công ty liên kết	1.735.405	-
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý bất động sản	1.334.326	1.286.692
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê	256.266	247.858
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.325.997</b>	<b>1.534.550</b>

H/2/2021  
 T/2/2021  
 M/2/2021  
 N/2/2021  
 P/2/2021  
 Q/2/2021  
 R/2/2021  
 S/2/2021  
 T/2/2021  
 U/2/2021  
 V/2/2021  
 W/2/2021  
 X/2/2021  
 Y/2/2021  
 Z/2/2021

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

**24. PHẢI TRẢ KHÁC**

*Đơn vị tính: triệu VND*

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Tiền nhận từ khách hàng theo các hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận có liên quan khác (i)	28.590.821	36.356.311
Kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao (ii)	2.106.981	1.208.885
Nhận đặt cọc theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (iii)	1.868.702	904.000
Nhận đặt cọc từ đại lý môi giới và khách thuê mặt bằng	190.782	219.413
Các khoản thu hộ phải trả	156.599	104.690
Nhận thanh toán với mục đích chuyển nhượng khoản đầu tư	-	6.719.985
Các khoản phải trả khác	1.118.937	1.156.290
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>34.032.822</b>	<b>46.669.574</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả ngắn hạn khác cho các bên khác</i>	<i>31.379.064</i>	<i>45.169.429</i>
<i>Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 35)</i>	<i>2.653.758</i>	<i>1.500.145</i>
<b>Dài hạn</b>		
Tiền nhận từ khách hàng theo các hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận có liên quan khác (i)	2.728.138	-
Nhận thanh toán với mục đích chuyển nhượng khoản đầu tư (iv)	561.000	-
Nhận đặt cọc theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (iii)	163.000	-
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn cho mục đích cho thuê bất động sản	85.410	86.651
Các khoản phải trả dài hạn khác	-	3.725
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.537.548</b>	<b>90.376</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả dài hạn khác cho các bên khác</i>	<i>3.374.548</i>	<i>90.376</i>
<i>Phải trả dài hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 35)</i>	<i>163.000</i>	<i>-</i>

- (i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 bao gồm các khoản tiền nhận từ khách hàng và các đối tác doanh nghiệp theo các hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận khác liên quan đến các dự án bất động sản của Công ty và các công ty con.
- (ii) Đây là các khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao của các dự án bất động sản của Công ty và các công ty con và sẽ được chuyển về cho các Ban Quản trị Tòa nhà. Công ty và các công ty con hiện đang duy trì các khoản kinh phí bảo trì này trong các khoản tương đương tiền và đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.
- (iii) Đây là các khoản đặt cọc từ một số công ty trong cùng Tập đoàn cho Công ty và các công ty con theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh cho mục đích hợp tác vận hành và chuyển nhượng các cấu phần trung tâm thương mại, khách sạn và các cấu phần thương mại dịch vụ khác thuộc các dự án Vinhomes Smart City, Vinhomes Grand Park, Vinhomes Long Beach Cần Giờ và các dự án khác.
- (iv) Đây là các khoản thanh toán từ các đối tác doanh nghiệp cho mục đích nhận chuyển nhượng cổ phần trong một công ty mục tiêu.

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

**25. VAY**

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm			Số cuối năm		Đơn vị tính: triệu VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ		
<b>Vay ngắn hạn</b>								
Vay ngắn hạn ngân hàng (Thuyết minh số 25.1)	3.894.815	3.894.815	2.331.283	(5.636.098)	590.000	590.000		590.000
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 25.1)	-	-	1.380.950	-	1.380.950	1.380.950		1.380.950
Vay từ các đối tác	1.960.000	1.960.000	1.805.000	(3.765.000)	-	-		-
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 25.3)	12.307.539	12.307.539	8.534.820	(12.399.999)	8.442.360	8.442.360		8.442.360
Vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	-	-	12.184.663	(11.600.247)	584.416	584.416		584.416
	<b>18.162.354</b>	<b>18.162.354</b>	<b>26.236.716</b>	<b>(33.401.344)</b>	<b>10.997.726</b>	<b>10.997.726</b>		<b>10.997.726</b>
<b>Vay dài hạn</b>								
Vay dài hạn ngân hàng (Thuyết minh số 25.1)	1.371.098	1.371.098	510.814	(1.371.098)	510.814	510.814		510.814
Vay từ các đối tác (Thuyết minh số 25.2)	3.390.000	3.390.000	1.960.000	(30.000)	5.320.000	5.320.000		5.320.000
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 25.3)	2.776.927	2.776.927	13.855.545	(9.242.551)	7.389.921	7.389.921		7.389.921
Vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	805.000	805.000	3.837.000	(3.905.000)	737.000	737.000		737.000
	<b>8.343.025</b>	<b>8.343.025</b>	<b>20.163.359</b>	<b>(14.548.649)</b>	<b>13.957.735</b>	<b>13.957.735</b>		<b>13.957.735</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>26.505.379</b>	<b>26.505.379</b>	<b>46.400.075</b>	<b>(47.949.993)</b>	<b>24.955.461</b>	<b>24.955.461</b>		<b>24.955.461</b>

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

**25. VAY** (tiếp theo)

**25.1 Vay ngân hàng**

Chi tiết khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng được trình bày như sau:

Bên cho vay	Số cuối năm (triệu VND)	Kỳ hạn trả gốc	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	590.000	Tháng 1 năm 2021	(i)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>590.000</b>		

Chi tiết lãi suất các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 như sau:

Khoản vay	Loại tiền	Lãi suất
Khoản vay có tài sản đảm bảo	VND	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm từ 4,9%/năm đến 6,8%/năm

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, khoản vay ngắn hạn này được đảm bảo bằng các tài sản sau:

- Một số cổ phiếu của một số công ty trong Tập đoàn; và
- Tài sản gắn liền trên đất, máy móc thiết bị của một số dự án bệnh viện.

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

**25. VAY** (tiếp theo)

**25.1 Vay ngân hàng** (tiếp theo)

Chi tiết khoản vay dài hạn từ ngân hàng được trình bày như sau:

Bên cho vay	Số cuối năm		Kỳ hạn trả gốc	Tài sản đảm bảo
	Nguyên tệ	Triệu VND		
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam	VND	15.873	Tháng 8 năm 2024	(ii)
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	VND	329.259	Tháng 3 năm 2021 đến tháng 6 năm 2022	(ii)
<i>Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả</i>				
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	VND	9.852		
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	USD	175.534	Tháng 6 năm 2022	(ii)
<i>Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả</i>	VND	1.371.098	Tháng 1 năm 2021	(ii)
	VND	1.371.098		

**TỔNG CỘNG**

**1.891.764**

*Trong đó:*

Vay dài hạn

510.814

Vay dài hạn đến hạn trả

1.380.950

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

Khoản vay	Loại tiền	Lãi suất
Khoản vay có tài sản đảm bảo	VND	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm từ 6,8%/năm đến 10,13%/năm
Khoản vay có tài sản đảm bảo	USD	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm là 5,5%/năm

(ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, các khoản vay dài hạn này được đảm bảo bằng các tài sản sau:

- Một số tài sản cố định hữu hình (*Thuyết minh số 14*), chi phí xây dựng cơ bản dở dang (*Thuyết minh số 17*), một số hàng tồn kho (*Thuyết minh số 11*) và một số lợi ích khác liên quan đến các tài sản này; và

- Phần vốn góp của một công ty con.



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

**25. VAY** (tiếp theo)

**25.2 Vay từ các đối tác**

Chi tiết khoản đi vay từ các đối tác:

- ▶ Các khoản đi vay dài hạn từ bốn (04) đối tác doanh nghiệp với tổng giá trị 5.320 tỷ VND, chịu lãi suất 9%/năm và đáo hạn từ tháng 4 năm 2022 đến tháng 11 năm 2022.

**25.3 Trái phiếu phát hành**

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trái phiếu dài hạn phát hành	15.832.281	15.084.466
Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	(8.442.360)	(12.307.539)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>7.389.921</b>	<b>2.776.927</b>

## Công ty Cổ phần Vinhomes

B09-DN/HN

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

### 25. VAY (tiếp theo)

#### 25.3 Trái phiếu phát hành (tiếp theo)

Đơn vị tư vấn phát hành	Số cuối năm	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Đơn vị tính: triệu VND
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương	11.839.055	Từ tháng 11 năm 2021 đến tháng 5 năm 2023	Lãi suất 9% đến 10%/năm áp dụng cho 4 kỳ tính lãi đầu tiên. Lãi suất các kỳ tiếp theo là lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng đồng Việt Nam cộng biên độ 3,25%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(i) Tài sản đảm bảo
Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	6.448.193			
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương	1.994.167	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 VND cộng biên độ 4,25%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 6 tháng/lần.	(ii)
Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	1.994.167			
Công ty Cổ phần Chứng khoán KB Việt Nam	1.999.059	Tháng 5 năm 2023	Lãi suất áp dụng cố định kể từ ngày phát hành cho đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 9,5%/năm. Lãi suất áp dụng cho những kỳ tính lãi tiếp theo được xác định bằng lãi suất tiết kiệm thường và tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng áp dụng cho khách hàng cá nhân cộng biên độ 2,3%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(i)

#### TỔNG CỘNG

**15.832.281**

Trong đó:

Trái phiếu dài hạn  
Trái phiếu dài hạn  
đến hạn trả

7.389.921

8.442.360

## Công ty Cổ phần Vinhomes

B09-DN/HN

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

### **25. VAY** (tiếp theo)

#### **25.3 Trái phiếu phát hành** (tiếp theo)

- (i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, các khoản trái phiếu này được đảm bảo bằng các tài sản sau:
  - Một số cổ phiếu niêm yết của một số công ty trong Tập đoàn; và
  - Một dự án bất động sản nghỉ dưỡng; một phần dự án thương mại dịch vụ; quyền sở hữu tài sản, quyền phát triển dự án và số dư tài khoản liên quan đến một dự án Khu đô thị chức năng tại miền Bắc; toàn bộ các quyền và lợi ích hợp pháp liên quan đến dự án trên theo quy định tại Hợp đồng BT dự án xây dựng đường bộ trên cao dọc đường Vành đai 2.
- (ii) Các khoản vay này không có tài sản đảm bảo.

### **26. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ**

#### **26.1 Dự phòng phải trả ngắn hạn**

Số dư dự phòng phải trả ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 bao gồm khoản dự phòng phải trả liên quan đến khoản đặt cọc để thanh toán theo các hợp đồng mua bán hàng hóa.

#### **26.2 Dự phòng phải trả dài hạn**

Số dư dự phòng phải trả dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 chủ yếu bao gồm khoản dự phòng chi phí sửa chữa các bất động sản để bán tại các dự án của Công ty và các công ty con 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)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**27. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

	Lợi ích của cổ đông công ty mẹ						Đơn vị tính: triệu VND
	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	
<b>Năm trước</b>							
Số đầu năm	33.495.139	295.000	-	1.816.269	7.626.959	4.911.507	48.144.874
- Mua mới các công ty con trong năm	-	-	-	-	-	1.719.352	1.719.352
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	21.747.376	2.571.724	24.319.100
- Mua thêm một phần lợi ích trong công ty con	-	-	-	-	56.192	(56.192)	-
- Bán một phần lợi ích trong công ty con	-	-	-	-	(41.335)	41.335	-
- Thoái vốn mất kiểm soát ở công ty con	-	-	-	-	-	(76.094)	(76.094)
- Có tức bằng tiền đã công bố	-	-	-	-	(3.349.514)	(492.746)	(3.842.260)
- Mua cổ phiếu quỹ	-	-	(5.549.929)	-	-	-	(5.549.929)
Số cuối năm	33.495.139	295.000	(5.549.929)	1.816.269	26.039.678	8.618.886	64.715.043
<b>Năm nay</b>							
Số đầu năm	33.495.139	295.000	(5.549.929)	1.816.269	26.039.678	8.618.886	64.715.043
- Mua mới và tăng tỷ lệ lợi ích trong công ty con	-	-	-	(625.373)	2.878.447	(5.134.719)	(2.881.645)
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	27.351.280	855.260	28.206.540
- Có tức bằng tiền đã công bố	-	-	-	-	-	(63.715)	(63.715)
- Nhận thêm vốn góp của cổ đông thiểu số	-	-	-	-	-	62.000	62.000
- Thoái vốn mất kiểm soát ở công ty con	-	-	-	-	-	(60.000)	(60.000)
- Trích quỹ khác	-	-	-	10.000	(10.000)	-	-
- Hoàn vốn cho các cổ đông thiểu số	-	-	-	-	-	(848.308)	(848.308)
Số cuối năm	33.495.139	295.000	(5.549.929)	1.200.896	56.259.405	3.429.404	89.129.915

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

**27. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

**27.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu**

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu</b>		
Số đầu năm	33.495.139	33.495.139
Số cuối năm	33.495.139	33.495.139

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

	<i>Đơn vị tính: cổ phiếu</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</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>	3.349.513.918	3.349.513.918
<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>	60.000.000	60.000.000
<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>	3.289.513.918	3.289.513.918
<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).

3811  
 CỘNG  
 T  
 NST  
 VIỆ  
 CHI  
 HÀ  
 V KIẾ

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

**27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**27.4 Cổ tức**

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Cổ tức đã công bố và đã trả trong năm</b>		
<i>Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông</i>		
Cổ tức trong năm 2020 bằng tiền: VND 0/cổ phiếu (2019: VND 1.000/cổ phiếu)	-	3.349.514
<b>Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm và chưa được ghi nhận là nợ phải trả vào ngày 31 tháng 12</b>	-	-

**28. DOANH THU**

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>71.546.737</b>	<b>51.626.931</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản</i>	67.309.531	48.161.594
<i>Doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan</i>	1.678.240	1.483.024
<i>Doanh thu cho thuê và cung cấp các dịch vụ liên quan</i>	898.466	1.113.647
<i>Doanh thu từ cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công</i>	708.643	708.450
<i>Doanh thu khác</i>	951.857	160.216
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>71.546.737</b>	<b>51.626.931</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu đối với các bên khác</i>	70.766.593	50.944.507
<i>Doanh thu đối với các bên liên quan</i>	780.144	682.424

2-00  
 TY  
 H  
 YOU  
 NAM  
 ANH  
 VỚI  
 T.P

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

**28. DOANH THU** (tiếp theo)

**28.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ chuyển nhượng khoản đầu tư (i)	16.886.238	1.492.806
Lãi tiền gửi, đặt cọc và cho vay	2.430.615	2.376.941
Thu nhập từ hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (ii)	751.151	5.174.641
Thu nhập tài chính khác	176.788	1.399
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>20.244.792</b>	<b>9.045.787</b>

(i) Chủ yếu bao gồm lãi từ chuyển nhượng khoản đầu tư vào các công ty con đang sở hữu một phần các dự án bất động sản (Thuyết minh số 4.4).

(ii) Lợi nhuận được chia từ các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và một công ty trong cùng Tập đoàn cho mục đích phát triển các dự án bất động sản Vinhomes Riverside The Harmony, Vinhomes Imperia Hải Phòng, Vinhomes Dragon Bay, Vinhomes Star City Thanh Hóa và Vinhomes Skylake.

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ cho thuê bất động sản đầu tư	932.760	893.535
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(360.573)	(306.923)

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	42.214.202	21.499.616
Giá vốn dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	1.574.858	1.481.356
Giá vốn cho thuê và các chi phí liên quan	429.330	510.756
Giá vốn hoạt động tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công	653.657	584.043
Giá vốn khác	738.613	95.552
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>45.610.660</b>	<b>24.171.323</b>



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

**30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

*Đơn vị tính: triệu VND*

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	3.001.572	2.377.698
Chi phí dự phòng đầu tư	235.991	-
Chi phí tài chính khác	781.698	171.129
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.019.261</b>	<b>2.548.827</b>

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

*Đơn vị tính: triệu VND*

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí tư vấn, bảo lãnh và hoa hồng môi giới bất động sản	1.834.879	1.053.679
Chi phí quảng cáo tiếp thị	366.474	801.329
Chi phí nhân viên	293.853	135.745
Chi phí thuê mặt bằng kinh doanh	147.194	76.447
Chi phí bán hàng khác	38.433	13.473
	<b>2.680.833</b>	<b>2.080.673</b>
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí tài trợ	888.435	592.545
Chi phí dịch vụ mua ngoài	801.758	761.329
Chi phí nhân viên quản lý	229.184	244.610
Chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại	175.256	147.800
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	98.827	410.137
	<b>2.193.460</b>	<b>2.156.421</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.874.293</b>	<b>4.237.094</b>

**32. CHI PHÍ KHÁC**

*Đơn vị tính: triệu VND*

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Các khoản phạt	936.541	143.935
Chi phí khác	73.895	11.573
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.010.436</b>	<b>155.508</b>





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

**33. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

*Đơn vị tính: triệu VND*

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí phát triển bất động sản để bán	29.813.130	45.139.282
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.781.411	4.850.331
Chi phí nhân công	1.418.624	1.245.474
Chi phí khấu hao và hao mòn (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	541.936	351.846
Chi phí khác	1.111.803	984.151
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>38.666.904</b>	<b>52.571.084</b>

**34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

**34.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành**

*Đơn vị tính: triệu VND*

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	8.778.070	5.766.161
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(467.773)	(339.567)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>8.310.297</b>	<b>5.426.594</b>

08/11  
 CÔNG TY  
 TNHH  
 VINHOMES  
 CHỈ ĐƯỢC  
 SỬ DỤNG  
 VỚI KẾ

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

**34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP** (tiếp theo)

**34.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành** (tiếp theo)

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>36.516.837</b>	<b>29.745.694</b>
Thuế TNDN tính theo thuế suất 20% của Công ty và các công ty con	7.303.367	5.949.139
Ảnh hưởng của các giao dịch mua bán, chuyển nhượng cổ phần và sáp nhập trên báo cáo tài chính hợp nhất	627.814	(139.815)
Lỗi của các công ty con	25.204	2.238
Chênh lệch giá vốn hàng bán giữa báo cáo tài chính riêng và báo cáo tài chính hợp nhất phát sinh từ các giao dịch mua bán sáp nhập	367.781	(45.829)
Lỗi năm trước chuyển sang	(7.240)	(265.190)
Phần lãi trong công ty liên kết	(3.705)	-
Lợi thế thương mại phân bổ trên báo cáo tài chính hợp nhất	27.053	25.320
Thu nhập từ cổ tức và lợi nhuận được chia	(87.942)	(657.047)
Chi phí không được khấu trừ	210.951	547.462
Thuế TNDN được miễn, giảm	(166.243)	-
Điều chỉnh khác	13.257	10.316
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>8.310.297</b>	<b>5.426.594</b>

**34.2 Thuế TNDN hiện hành**

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

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

**34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP** (tiếp theo)

**34.3 Thuế TNDN hoãn lại**

Công ty và các công ty con đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả với các biến động trong năm báo cáo và năm trước như sau:

	Đơn vị tính: triệu VND			
	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh			
	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	
Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước	
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>				
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	1.622	(1.622)	(81.985)
Chi phí trích trước và doanh thu chưa thực hiện	196.568	35.334	161.234	(36.232)
Chi phí bán hàng chưa được khấu trừ	52.014	169.727	(117.713)	155.580
Chênh lệch từ đánh giá lại giá trị tài sản tại ngày mua công ty con	72.393	70.650	1.743	(4.716)
Chênh lệch từ đánh giá lại giá trị tài sản công ty con do sáp nhập	-	77	(77)	(99.301)
Chênh lệch tạm thời liên quan lợi nhuận chưa thực hiện của các giao dịch nội bộ	397.703	44.614	353.070	44.614
Chênh lệch từ chi phí khác chưa được khấu trừ	8.478	8.770	(292)	8.770
	<b>727.156</b>	<b>330.794</b>		
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>				
Chênh lệch từ việc đánh giá lại giá trị hợp lý khi mua công ty con	(198.873)	(270.303)	71.430	352.837
	<b>(198.873)</b>	<b>(270.303)</b>		
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại thuần</b>	<b>528.283</b>	<b>60.491</b>		
<b>Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất</b>			<b>467.773</b>	<b>339.567</b>



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

**34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

***Lỗi thuế chuyển sang từ năm trước***

Công ty và các công ty con được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty và các công ty con có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 1.058,7 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 62,8 tỷ VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai.

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



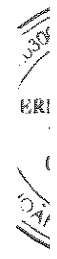
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**35.1 Những giao dịch trọng yếu của Công ty và các công ty con với các bên liên quan**

Những giao dịch trọng yếu của Công ty và các công ty con với các bên liên quan trong năm bao gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: triệu VND	
			Năm nay	Năm trước
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Cho vay phải thu	23.143.253	-
		Cho vay đã thu	22.783.253	-
		Chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh phải thu	624.909	3.014.466
		Chuyển tiền cho mục đích đầu tư, hợp tác phát triển dự án, mua dự án và chuyển nhượng cổ phần	13.592.179	22.790.474
Công ty Cổ phần Vinpearl ("Công ty Vinpearl")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận gốc vay	10.108.500	-
		Trả gốc vay	10.108.500	54.606
		Phí dịch vụ quản lý phải trả	657.993	675.356
		Cho vay phải thu	12.399.000	9.127.900
		Cho vay đã thu	16.356.900	5.170.000
		Chuyển tiền cho mục đích hợp tác phát triển dự án và chuyển nhượng cổ phần	3.950.000	-



## Công ty Cổ phần Vinhomes

B09-DN/HN

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

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

#### 35.1 Những giao dịch trọng yếu của Công ty và các công ty con với các bên liên quan (tiếp theo)

Những giao dịch trọng yếu của Công ty và các công ty con với các bên liên quan trong năm bao gồm: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước	Đơn vị tính: triệu VND
Công ty Cổ phần Vincom Retail ("Công ty Vincom Retail")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đất cọc hợp đồng hợp tác đầu tư Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	1.775.996 122.728	978.315 91.818	
Công ty Cổ phần Vinwonders	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đất cọc cho mục đích hợp tác kinh doanh	200.000	-	
Công ty TNHH Sản xuất và kinh doanh Vinfast ("Công ty Vinfast")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chuyển tiền cho mục đích đầu tư và nhận chuyển nhượng dự án Cho vay phải thu Cho vay đã thu	17.005.000 2.110.000 3.760.000	- 19.250.000 17.600.000	
Công ty TNHH Kinh doanh và Thương mại Dịch vụ Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi mua hàng hóa phải trả	2.357.140	-	
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay đã thu Cho vay phải thu	3.355.000 1.100.000	- 2.255.000	
Quý Thiện Tâm	Tổ chức cùng chủ sở hữu	Chi phí từ thiện	817.000	500.000	

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

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

**35.1 Những giao dịch trọng yếu của Công ty và các công ty con với các bên liên quan** (tiếp theo)

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

Các nghiệp vụ bán hàng và mua hàng, sử dụng và cung cấp dịch vụ với các bên liên quan được thực hiện theo mức giá và các điều khoản niêm yết thông thường trên thị trường.

Công ty và các công ty con đã ký các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ và Công ty Công viên Trung tâm, công ty trong cùng Tập đoàn, cho mục đích phát triển các dự án bất động sản. Theo đó, Công ty và các công ty con nhận được một phần lợi nhuận theo các hợp đồng này. Trong năm, Công ty đã thanh lý hợp đồng hợp tác với Công ty Công viên Trung tâm, thu hồi phần vốn góp và lợi nhuận được chia bằng tiền trước khi Công ty Công viên Trung tâm trở thành công ty con của Công ty (Thuyết minh số 4).

Số dư các khoản phải thu, phải trả (ngoại trừ một số khoản vay, cho vay và đặt cọc cho mục đích nhận chuyển nhượng cổ phần) tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty và các công ty con chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty và các công ty con (31 tháng 12 năm 2019: Không). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

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

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

**35.2 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*

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b><i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 7.1)</i></b>				
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản Phải thu khác	122.728 5.533	1.028.007 -
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chuyển nhượng cổ phần phải thu	-	694.000
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác (i)	186.971	459.590
			<b>315.232</b>	<b>2.181.597</b>

(i) Phải thu ngắn hạn của khách hàng khác chủ yếu bao gồm phải thu từ doanh thu chia sẻ, tổng thầu xây dựng và hoạt động công nghệ.

***Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 7.2)***

Trả trước cho người bán ngắn hạn chủ yếu bao gồm trả trước cho mục đích cung cấp hàng hóa và dịch vụ.





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

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

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

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

*Đơn vị tính: triệu VND*

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b><i>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 9)</i></b>				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh (ii)	410.230	3.400.230
		Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	-	1.006.857
		Phải thu khác	-	100.972
Công ty Công viên Trung tâm	Công ty con (từ ngày 14 tháng 12 năm 2020)	Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	-	1.610.168
		Góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh (ii)	-	490.000
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác	729.363	91.439
			<b>1.139.593</b>	<b>6.699.666</b>
<b><i>Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 9) (ii)</i></b>				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh	3.000.000	-
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VinAcademy ("Công ty VinAcademy")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Góp vốn cho mục đích đầu tư và hợp tác kinh doanh	2.790.000	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác	142.110	165.570
			<b>5.932.110</b>	<b>165.570</b>

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

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

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

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

*Đơn vị tính: triệu VND*

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Tài sản ngắn hạn khác (Thuyết minh số 13) (ii)</b>				
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc cho mục đích đầu tư và mua cổ phần	3.950.000	-
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích phát triển dự án, đầu tư và mua cổ phần	199.700	5.789.142
Công ty VinAcademy	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc cho mục đích hợp tác xây dựng	-	2.790.000
Công ty Sài Đồng	Công ty con (từ ngày 14 tháng 12 năm 2020)	Đặt cọc cho mục đích đầu tư và mua cổ phần	-	70.258
			<b>4.149.700</b>	<b>8.649.400</b>
<b>Tài sản dài hạn khác (Thuyết minh số 13) (ii)</b>				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích nhận chuyển nhượng dự án, đầu tư và mua cổ phần	21.474.770	8.439.145
Công ty Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc cho mục đích nhận chuyển nhượng dự án	17.005.000	-
			<b>38.479.770</b>	<b>8.439.145</b>

(ii) Trong đó, các khoản đặt cọc với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP với tổng giá trị là 3.062,8 tỷ VND cho mục đích mua cổ phần của một số công ty đang sở hữu các dự án bất động sản của Tập đoàn được đảm bảo bằng một số cổ phần trong các công ty này và mọi quyền, lợi ích đối với các cổ phần nói trên. Các khoản góp vốn, đặt cọc còn lại không có tài sản đảm bảo.

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

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

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

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

*Đơn vị tính: triệu VND*

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b><i>Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 20.1)</i></b>				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phí dịch vụ quản lý phải trả Phí dịch vụ phải trả khác	368.319 99.170	487.662 28.381
Công ty Vinfast Trading	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí mua hàng hóa phải trả	210.000	-
Công ty Vinsmart	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí mua hàng hóa phải trả	407.628	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải trả khác	80.678	31.836
			<b>1.165.795</b>	<b>547.879</b>

***Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 22)***

Chi phí phải trả ngắn hạn chủ yếu bao gồm chi phí mua voucher phải trả cho một công ty trong cùng Tập đoàn.

***Chi phí phải trả dài hạn (Thuyết minh số 22)***

Chi phí phải trả dài hạn chủ yếu bao gồm chi phí lãi vay phải trả.

2020  
 TẬP  
 H  
 Y  
 O  
 N  
 A  
 P  
 Á  
 N  
 I  
 Q  
 I

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

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

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

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

*Đơn vị tính: triệu VND*

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 24)</b>				
Công ty Vincom Retail (*)	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc hợp tác đầu tư Phải trả khác	1.668.702 269.833	704.000 -
Công ty TNHH MTV Vinschool ("Công ty Vinschool")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả khác	271.338	-
Công ty Cổ phần Vinwonders	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc hợp tác đầu tư	200.000	-
Quý Thiện Tâm	Tổ chức cùng chủ sở hữu	Phải trả chi phí từ thiện	-	500.000
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải trả khác (**)	243.885	296.145
			<b>2.653.758</b>	<b>1.500.145</b>

(\*) Khoản đặt cọc với các cấu phần trung tâm thương mại chịu lãi suất 10%/năm.

(\*\*) Các khoản phải trả khác chủ yếu bao gồm các khoản nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác đầu tư.

**Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 24)**

Phải trả dài hạn khác bao gồm khoản nhận đặt cọc từ một công ty trong cùng Tập đoàn cho mục đích hợp tác vận hành và chuyển nhượng cấu phần trung tâm thương mại thuộc dự án Vinhomes Long Beach Cần Giờ.

**35.3 Chi tiết các khoản cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 8)**

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số dư vay (triệu VND)</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Công ty BĐS Thăng Long	Công ty trong Tập đoàn	11.200	9%	Tháng 12 năm 2021	(i)
		<b>11.200</b>			

(i) Khoản cho vay này được đảm bảo bằng phần vốn góp của một công ty con trong cùng Tập đoàn.

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

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

**35.3 Chi tiết các khoản cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 8) (tiếp theo)**

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số dư vay (triệu VND)</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	360.000	9%	Tháng 9 năm 2022	(i)
		<b>360.000</b>			

(i) Khoản cho vay này được đảm bảo bằng phần vốn góp của một công ty con trong cùng Tập đoàn.

Chi tiết các khoản cho vay ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2019:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số dư vay (triệu VND)</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Công ty Công viên Trung tâm	Công ty con (từ ngày 14 tháng 12 năm 2020)	655.000	9%	Tháng 12 năm 2020	(i)
		<b>655.000</b>			

(i) Khoản cho vay này được đảm bảo bằng phần vốn góp của một công ty trong cùng Tập đoàn nắm giữ bởi bên đi vay.

Chi tiết các khoản cho vay dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2019:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số dư vay (triệu VND)</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Công ty CP Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	3.957.900	9%	Tháng 2 năm 2021	(i)
Công ty Vinsmart	Công ty trong cùng Tập đoàn	2.255.000	9%	Tháng 2 năm 2021	(ii)
Công ty Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	1.650.000	9%	Tháng 2 năm 2021	(iii)
		<b>7.862.900</b>			

(i) Khoản cho vay này được đảm bảo bằng cổ phiếu niêm yết của một công ty trong Tập đoàn nắm giữ bởi bên đi vay và cổ phần của bên đi vay nắm giữ bởi các cổ đông.

(ii) Khoản cho vay này được đảm bảo bằng toàn bộ nhà cửa, vật kiến trúc và máy móc thiết bị của bên đi vay.

(iii) Khoản cho vay này được đảm bảo bằng phần vốn góp của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP tại công ty này.

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

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

**35.4 Chi tiết các khoản đi vay các bên liên quan** (Thuyết minh số 25)

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số dư vay (triệu VND)</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	9.416	9%	Tháng 8 năm 2021	Không có
Công ty Vinfast	Công ty cùng Tập đoàn	575.000	9%	Tháng 12 năm 2021	Không có
		<b>584.416</b>			

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số dư vay (triệu VND)</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Công ty Bất động sân Xavinco	Công ty trong cùng Tập đoàn	336.000	9%	Tháng 7 năm 2022	(i)
Công ty TNHH Xalivico	Công ty trong cùng Tập đoàn	401.000	9%	Tháng 7 năm 2022	(i)
		<b>737.000</b>			

(i) Các khoản vay này được đảm bảo bằng các cổ phần của Công ty tại một công ty con.

Chi tiết các khoản đi vay dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2019:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số dư vay (triệu VND)</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Công ty Xalivico	Công ty trong cùng Tập đoàn	422.500	9%	Tháng 7 năm 2021	(i)
Công ty Xavinco	Công ty trong cùng Tập đoàn	382.500	9%	Tháng 7 năm 2021	(i)
		<b>805.000</b>			

(i) Các khoản vay này được đảm bảo bằng các cổ phần của Công ty tại một công ty con.

**35.5 Các giao dịch với các bên liên quan khác**

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lương	47.956	62.792
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>47.956</b>	<b>62.792</b>

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

**36. 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	27.351.280.198.252	21.747.376.096.636
Điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	-	-
<b>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</b>	<b><u>27.351.280.198.252</u></b>	<b><u>21.747.376.096.636</u></b>
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	3.289.513.918	3.344.926.936
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
<b>Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b><u>3.289.513.918</u></b>	<b><u>3.344.926.936</u></b>

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	8.315	6.502

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán năm đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

**37. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN**

Công ty và các công ty con không trình bày báo cáo theo bộ phận cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 do Công ty và các công ty con chỉ còn một bộ phận cần báo cáo trong năm 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)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**38. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG**

***Cam kết thuê hoạt động***

Công ty và các công ty con, là bên đi thuê, đã ký kết các hợp đồng thuê đất và thuê bất động sản là các căn hộ, nhà phố thương mại và biệt thự theo thỏa thuận thuê hoạt động và một số hợp đồng thuê hoạt động khác với số tiền thuê tối thiểu theo các thỏa thuận này vào ngày kết thúc năm kế toán như sau:

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	111.672	124.024
Trên 1 đến 5 năm	505.354	290.977
Trên 5 năm	5.759.524	3.703.184
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.376.550</b>	<b>4.118.185</b>

***Cam kết cho thuê hoạt động***

Công ty và các công ty con, là bên cho thuê, đã ký kết các hợp đồng cho thuê văn phòng, tài sản và các bất động sản là các căn hộ, nhà phố thương mại và biệt thự theo các thỏa thuận cho thuê hoạt động. Số tiền thuê tối thiểu theo các thỏa thuận này vào ngày kết thúc năm kế toán như sau:

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	537.615	610.672
Trên 1 đến 5 năm	653.775	614.070
Trên 5 năm	2.174.135	410.299
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.365.525</b>	<b>1.635.041</b>

***Cam kết cho thuê***

Công ty Sinh Thái, một công ty con, ký hợp đồng cho thuê trung tâm thương mại tại 2 dự án bất động sản cho một Công ty trong cùng Tập đoàn theo các hợp đồng thuê được phân loại là thuê tài chính. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo các hợp đồng thuê này cho các thời hạn từ một (1) năm trở xuống, trên một (1) năm đến năm (5) năm và trên năm (5) năm lần lượt là 20,2 tỷ VND, 51,1 tỷ VND và 60,2 tỷ VND. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, tổng khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu cho các thời hạn từ một (1) năm trở xuống, trên một (1) năm đến năm (5) năm và trên năm (5) năm lần lượt là 21,3 tỷ VND, 87,7 tỷ VND và 500,3 tỷ VND.

***Các cam kết liên quan đến các hoạt động đầu tư xây dựng và phát triển dự án***

Công ty và các công ty con đã ký kết một số hợp đồng liên quan đến việc triển khai các dự án bất động sản. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 ước tính là 9.704 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 ước tính là 13.161 tỷ VND). Ngoài ra, theo hợp đồng thuê đất giữa một công ty con và một đối tác, khoản cam kết tiền thuê đất mà công ty con này còn phải trả theo hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 110.000.000 USD.



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

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

***Các cam kết liên quan đến các hoạt động đầu tư xây dựng và phát triển dự án*** (tiếp theo)

Theo Hợp đồng xây dựng – chuyển giao năm 2016 giữa Sở Xây dựng Hà Nội và một công ty con và một đối tác doanh nghiệp, tổng giá trị đầu tư ước tính còn phải thực hiện tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 362 tỷ VND.

Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh tháng 11 năm 2017 giữa một công ty con và một đối tác doanh nghiệp, công ty con này cam kết sẽ góp 100% vốn đầu tư cho một dự án bất động sản tiềm năng tại Hà Nội. Dự án này sẽ bắt đầu xây dựng trong vòng 2 năm, tính từ ngày công ty con này nhận được mặt bằng từ bên đối tác. Theo thỏa thuận này, sau khi dự án hoàn thành, công ty con nói trên sẽ được quyền quản lý và vận hành một phần tài sản của dự án. Tổng giá trị vốn đầu tư ước tính là 790 tỷ VND, khoản cam kết còn lại mà công ty con nói trên phải chi trả theo Hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 782,1 tỷ VND.

Vào tháng 5 năm 2018, Công ty và Công ty Cần Giờ, công ty con, đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng vốn với một đối tác doanh nghiệp để mua lại 32,5% vốn điều lệ của Công ty TNHH TTTC Berjaya. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, khoản cam kết còn lại mà Công ty và Công ty Cần Giờ phải chi trả theo hợp đồng này là 503,7 tỷ VND.

Vào tháng 6 năm 2019, một công ty con đã ký kết Hợp đồng hợp tác với một số đối tác để đầu tư phát triển một dự án bất động sản. Theo đó, công ty con cam kết đặt cọc để đảm bảo quyền chọn mua phần góp vốn của đối tác trong dự án này. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, khoản cam kết còn lại mà công ty con này phải chi trả theo Hợp đồng này là 172,5 tỷ VND.

Như đã trình bày ở Thuyết minh số 13, một công ty con đã ký kết Thỏa thuận chuyển nhượng cổ phần với một công ty trong cùng Tập đoàn cho mục đích nhận chuyển nhượng cổ phần của một công ty sở hữu dự án bất động sản. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, khoản cam kết còn lại mà công ty con phải chi trả theo Thỏa thuận này là 6.028 tỷ VND.

***Cam kết theo hợp đồng hỗ trợ lãi suất cho khách mua căn hộ, biệt thự tại các dự án bất động sản***

Công ty và các công ty con đã ký kết một số thỏa thuận ba (3) bên với các khách hàng mua căn hộ, biệt thự tại một số dự án, bao gồm: Dự án Vinhomes West Point, Dự án Vinhomes Ocean Park, Dự án Vinhomes Grand Park, Dự án Vinhomes Smart City, Dự án Vinhomes Symphony và Dự án Vinhomes Marina và một số ngân hàng cho các khách mua căn hộ này. Theo các thỏa thuận này, Công ty và các công ty con sẽ hỗ trợ một phần lãi suất của các hợp đồng tín dụng giữa khách hàng và ngân hàng trong thời hạn quy định bởi thỏa thuận.

***Cam kết liên quan đến các hợp đồng hợp tác kinh doanh***

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

Theo các Hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Công ty và các công ty con với Công ty Vinschool về việc khai thác cầu phần trường học thuộc các dự án bất động sản, Công ty sẽ được nhận phần chia doanh thu của Công ty Vinschool được tính bằng 15% doanh thu và có thể điều chỉnh theo thỏa thuận.

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

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

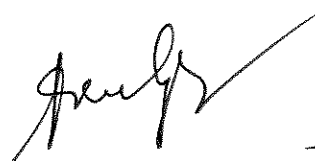
	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Số tiền đi vay thực thu trong năm:</b>		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	5.996.930	6.239.057
Tiền thu từ phát hành trái phiếu thường	13.665.935	608.000
<b>Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm:</b>		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(7.539.963)	(9.302.281)
Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	(13.200.000)	(3.100.000)

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

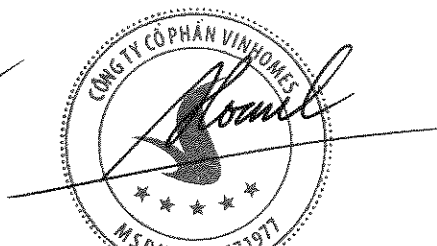
Ngoài các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm được trình bày trong các thuyết minh khác của báo cáo tài chính hợp nhất này, không có các sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hoặc trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con.



Hoàng Minh Thái  
Người lập



Lê Tiến Công  
Kế toán trưởng



Phạm Thiệu Hòa  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 19 tháng 3 năm 2021