

Công ty Cổ phần Vinhomes

Báo cáo tài chính riêng

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



**Building a better
working world**

Công ty Cổ phần Vinhomes

Báo cáo tài chính riêng

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 - 4
Báo cáo kiểm toán độc lập	5 - 6
Bảng cân đối kế toán riêng	7 - 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	11 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	13 - 70

NG
HA

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

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 Thiều Hoa	Tổng Giám đốc	
Ông Douglas John Farrell	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Đức Quang	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Phạm Văn Khương	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Vũ Hưng	Phó Tổng Giám đốc	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 đến ngày 19 tháng 4 năm 2020 là Bà Nguyễn Diệu Linh, Chủ tịch Hội đồng Quản trị, Ông Phạm Thiều 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 Thiều 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.

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 riêng của Công ty 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 RIÊNG

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 (“báo cáo tài chính hợp nhất”) đề ngày 19 tháng 3 năm 2021.

CHỖ
CÓ
T
NST
VIỆ
CHI
HÀ
N KIẾ

Công ty Cổ phần Vinhomes

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Hà Nội, Việt Nam

Ngày 19 tháng 3 năm 2021

11
14
N
4
H
8
11/21

Số tham chiếu: 60871645/22157028

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 riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty") được lập ngày 19 tháng 3 năm 2021 và được trình bày từ trang 7 đến trang 70, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

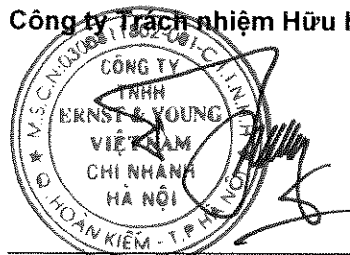


Building a better
working world

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Lê Vũ Trường
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

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

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		67.066.303	48.094.729
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	607.620	4.694.740
111	1. Tiền		333.259	860.096
112	2. Các khoản tương đương tiền		274.361	3.834.644
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		194.751	166.082
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	194.751	166.082
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		57.496.393	34.581.112
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	32.745.805	20.218.489
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	1.577.551	1.131.418
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	16.000	21.324
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	23.177.436	13.230.280
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(20.399)	(20.399)
140	IV. Hàng tồn kho	10	4.429.416	8.260.898
141	1. Hàng tồn kho		4.449.357	8.290.955
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(19.941)	(30.057)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		4.338.123	391.897
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	86.365	43.655
155	2. Tài sản ngắn hạn khác	12	4.251.758	348.242

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

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		41.612.681	74.651.852
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		15.633	9.948
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	15.633	9.948
220	II. Tài sản cố định		1.605.524	535.561
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	1.544.094	470.012
222	Nguyên giá		1.645.005	511.398
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(100.911)	(41.386)
227	2. Tài sản cố định vô hình		61.430	65.549
228	Nguyên giá		136.729	107.597
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(75.299)	(42.048)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	3.865.778	3.571.117
231	1. Nguyên giá		4.204.931	3.798.912
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(339.153)	(227.795)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		404.656	276.745
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	404.656	276.745
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	17	34.504.290	68.105.006
251	1. Đầu tư vào công ty con	17.1	33.804.923	67.518.597
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17.2	847.030	536.409
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	17.1	(197.663)	-
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	17	50.000	50.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		1.216.800	2.153.475
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	59.899	77.538
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	32.3	124.565	43.601
268	3. Tài sản dài hạn khác	12	1.032.336	2.032.336
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		108.678.984	122.746.581

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

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		59.430.084	82.940.867
310	I. Nợ ngắn hạn		27.030.782	34.464.448
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18.1	2.628.052	1.910.770
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18.2	2.053.535	4.719.087
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	388.535	300.687
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	2.275.389	5.762.936
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	492.300	447.985
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	22	9.655.651	10.115.826
320	7. Vay ngắn hạn	23	9.032.360	11.207.157
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	24.1	504.960	-
330	II. Nợ dài hạn		32.399.302	48.476.419
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	20	1.665.539	4.220.440
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	21	1.260.644	1.286.692
337	3. Phải trả dài hạn khác	22	2.316.093	-
338	4. Vay dài hạn	23	27.015.009	42.875.627
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn	24.2	142.017	93.660
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		49.248.900	39.805.714
410	I. Vốn chủ sở hữu	25	49.248.900	39.805.714
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		33.495.139	33.495.139
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		33.495.139	33.495.139
415	2. Cổ phiếu quỹ		(5.549.929)	(5.549.929)
420	3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		10.000	-
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		21.293.690	11.860.504
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		11.850.504	2.705.074
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		9.443.186	9.155.430
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		108.678.984	122.746.581

Phạm Thị Lan
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 RIÊNG
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	26.1	22.827.451	15.465.004
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	22.827.451	15.465.004
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27	(13.677.167)	(11.997.314)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		9.150.284	3.467.690
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26.2	8.027.271	14.155.361
22	7. Chi phí tài chính	28	(5.842.980)	(7.104.718)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu		(4.860.930)	(6.943.410)
25	8. Chi phí bán hàng	29	(192.679)	(346.718)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	(332.531)	(517.914)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		10.809.365	9.653.701
31	11. Thu nhập khác		65.474	98.633
32	12. Chi phí khác	30	(945.372)	(132.549)
40	13. Lỗ khác		(879.898)	(33.916)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		9.929.467	9.619.785
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	32.1	(567.245)	(326.673)
52	16. Thu nhập/(Chi phí) thuế TNDN hoãn lại	32.3	80.964	(137.682)
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		9.443.186	9.155.430

Phạm Thị Lan
Người lập

Lê Tiến Công
Kế toán trưởng



Phạm Thiệu Hoa
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 19 tháng 3 năm 2021

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
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
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		9.929.467	9.619.785
	<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	31	499.143	121.844
03	Các khoản dự phòng/(Hoàn nhập các khoản dự phòng)		740.864	(139.944)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(7.273.054)	(14.217.642)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	28	4.860.930	6.943.410
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		8.757.350	2.327.453
09	Giảm các khoản phải thu		1.838.816	135.935
10	Giảm hàng tồn kho		2.805.593	5.339.569
11	Giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(151.736)	(899.595)
12	(Tặng)/Giảm chi phí trả trước		(43.652)	288.736
14	Tiền lãi vay đã trả		(10.143.068)	(2.531.241)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	19	(499.871)	(1.154.018)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		2.563.432	3.506.839
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(1.231.646)	(639.827)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		154.032	205.848
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(195.942)	(1.995.993)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		172.597	2.375.151
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(32.992.613)	(40.405.628)
26	Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác		37.227.918	62.426.455
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức được chia		8.507.035	7.696.932
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		11.641.381	29.662.938

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

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
32	Tiền mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	25.1	-	(5.549.929)
33	Tiền thu từ đi vay		59.116.838	50.922.352
34	Tiền trả nợ gốc vay		(77.408.771)	(71.530.867)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu		-	(3.349.514)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(18.291.933)	(29.507.958)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(4.087.120)	3.661.819
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		4.694.740	1.032.921
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	607.620	4.694.740

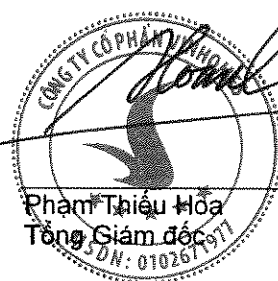


Phạm Thị Lan
Người lập



Lê Tiến Công
Kế toán trưởng

2/2



Phạm Thiệu Hòa
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 19 tháng 3 năm 2021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Vinhomes (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0103022741, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp vào 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 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 bắt đầu từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ bản cho đến thời điểm hoàn thiện. Do vậy, chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty là trong vòng từ 12 tháng đến 36 tháng.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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, Xã 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 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
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, 72 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 Kỳ ("Công ty Thiên Niên Kỳ")	100,00	100,00	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, Số 72 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 Cũ Chi ("Công ty GS Cũ Chi") (i)	100,00	99,90	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, Số 72 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

CÔNG TY
 H
 YOI
 AN
 AN
 01
 T.5

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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, Thành phố 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 RIÊNG (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 Khai 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, Thành phố 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 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con được trình bày trong Thuyết minh 1 và Thuyết minh 17.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập 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 (“báo cáo tài chính hợp nhất”) để ngày 19 tháng 3 năm 2021.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

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

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

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

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

2.3 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.4 *Kỳ kế toán năm*

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

2.5 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

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

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

Hàng hoá bất động sản

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

Giá thành của hàng hoá bất động sản bao gồm:

- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, các chi phí phát triển đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, 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 hoá bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành hàng hoá bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ theo các tiêu thức phù hợp.

Hàng hoá xây dựng

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 (tiếp theo)

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được 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 hoạt động như dự kiến.

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

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

3.7 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	41 - 48 năm
Máy móc, thiết bị	5 - 10 năm
Phương tiện vận tải	6 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 5 năm
Phần mềm máy tính	3 - 5 năm
Tài sản khác	2 - 5 năm

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

12
3 T
TH
Y
NA
HÁ
NỘ

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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* (tiếp theo)

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

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

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

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

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ 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.

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 riêng và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

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

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

TINH HINH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 dự phòng

Dự phòng chung

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

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

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

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

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

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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 riêng theo nguyên tắc sau:

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 Cổ phiếu quỹ

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

3.16 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm 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 quy định của pháp luật Việt Nam.

3.17 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 riêng. Các khoản hỗ trợ theo chương trình bán hàng mang tính chất giảm trừ vào doanh thu được ghi giảm vào chỉ tiêu "Người mua trả tiền trước" đối với các bất động sản trong tương lai chưa đủ điều kiện ghi nhận là doanh thu trong năm.

3.18 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu cho thuê bất động sản

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ khác

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

Tiền lãi

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

UBCP
ERP
C
VAN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.18 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Cổ tức

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

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn

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

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

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

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

3.19 Hợp đồng xây dựng

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

18
ON
TN
T&
ET
IN
IA
EEN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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.

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.

11/8/2021
 T. P.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

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

3.21 Thông tin theo bộ phận

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

Ban Tổng Giám đốc xác định báo cáo bộ phận của Công ty dựa trên loại hình sản phẩm và dịch vụ cung cấp.

3.22 Các bên liên quan

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.23 Sáp nhập công ty

Giao dịch sáp nhập công ty trong trường hợp Công ty là Công ty nhận sáp nhập và Công ty bị sáp nhập không phải là công ty con của Công ty được thực hiện như sau:

- ▶ Tài sản, nợ phải trả và vốn chủ sở hữu trên Bảng cân đối kế toán riêng của các Công ty bị sáp nhập được ghi nhận là số phát sinh trong năm theo giá trị ghi sổ tại ngày sáp nhập;
- ▶ Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng phản ánh kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty và các Công ty bị sáp nhập từ thời điểm sáp nhập; và
- ▶ Không có lợi thế thương mại phát sinh từ giao dịch sáp nhập.

Trường hợp giải thể công ty con và sáp nhập toàn bộ tài sản và nợ phải trả của công ty con vào công ty mẹ (công ty mẹ kế thừa toàn bộ quyền lợi và nghĩa vụ của công ty con) được thực hiện như sau:

- ▶ Công ty mẹ ghi giảm giá trị ghi sổ khoản đầu tư vào công ty con;
- ▶ Ghi nhận toàn bộ tài sản, nợ phải trả của công ty con bị giải thể vào Bảng cân đối kế toán riêng của Công ty theo giá trị hợp lý tại ngày công ty con hoàn tất việc hoàn vốn cho cổ đông; và
- ▶ Phần chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư vào công ty con và giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

3.24 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 riêng 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 riêng của Công ty; và
- ▶ Không có lãi lỗ phát sinh từ giao dịch chia tách.

3.25 Chi phí phát hành trái phiếu

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

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	466	828
Tiền gửi ngân hàng	332.793	859.268
Các khoản tương đương tiền	274.361	3.834.644
TỔNG CỘNG	607.620	4.694.740

Các khoản tương đương tiền vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn 3 tháng và hưởng lãi suất từ 3,2%/năm đến 3,7%/năm (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)	28	28

5. ĐẦU TƯ NĂM 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	194.751	194.751	166.082	166.082
TỔNG CỘNG	194.751	194.751	166.082	166.082

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

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

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

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư	27.519.873	14.451.156
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	2.327.184	2.503.046
Phải thu từ dịch vụ quản lý và tư vấn bán hàng	2.028.086	2.329.769
Phải thu từ cung cấp dịch vụ xây dựng và các dịch vụ liên quan	408.953	522.987
Phải thu từ cho thuê và cung cấp dịch vụ liên quan	275.007	242.399
Phải thu từ dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	166.180	98.867
Phải thu từ các hoạt động khác	20.522	70.265
TỔNG CỘNG	32.745.805	20.218.489
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu từ khách hàng khác</i>	<i>2.737.759</i>	<i>2.721.353</i>
<i>Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	<i>30.008.046</i>	<i>17.497.136</i>

6.2 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	1.571.463	1.120.033
<i>Trong đó:</i>		
- <i>Một số đối tác doanh nghiệp</i>	<i>373.661</i>	<i>64.784</i>
- <i>Đối tác doanh nghiệp cung cấp dịch vụ xây dựng</i>	<i>120.844</i>	<i>127.880</i>
- <i>Trả trước cho người bán khác</i>	<i>1.076.958</i>	<i>927.369</i>
Trả trước cho các bên liên quan	6.088	11.385
TỔNG CỘNG	1.577.551	1.131.418
Dự phòng trả trước cho người bán	(4.399)	(4.399)

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

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Các khoản cho vay dài hạn đến hạn thu hồi	16.000	21.324
TỔNG CỘNG	16.000	21.324
Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi	(16.000)	(16.000)

8. PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Đặt cọc, góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh (i)	20.986.051	8.871.292
Tạm ứng tiền giải phóng mặt bằng	1.318.300	50.000
Phải thu từ các khoản thu chi hộ	447.516	307.732
Phải thu từ ký quỹ, đặt cọc ngắn hạn	112.000	-
Phải thu lợi nhuận được chia (ii)	41.287	2.647.327
Phải thu từ cổ tức	-	1.231.488
Phải thu khác	272.282	122.441
TỔNG CỘNG	23.177.436	13.230.280
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên khác</i>	<i>1.781.378</i>	<i>349.923</i>
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	<i>21.396.058</i>	<i>12.880.357</i>
Dài hạn		
Đặt cọc thuê mặt bằng	12.704	7.880
Phải thu khác	2.929	2.068
TỔNG CỘNG	15.633	9.948

(i) Chủ yếu bao gồm:

- ▶ Các khoản góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh với giá trị 16.145 tỷ VND cho các 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.
- ▶ Một số tài sản với tổng giá trị ghi sổ là 4.841 tỷ VND dùng để góp vốn cho mục đích hợp tác vận hành và chuyển nhượng cấu phần trường học, cấu phần khách sạn và cấu phần trung tâm thương mại theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh với một số công ty trong cùng Tập đoàn.

- (ii) Phải thu lợi nhuận được chia chủ yếu từ hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh với Công ty Công viên Trung tâm cho mục đích phát triển dự án bất động sản Vinhomes Skylake. Tổng lợi nhuận Công ty được chia trong năm được trình bày trong Thuyết minh số 26.2.



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

9. NỢ XẤU

Nợ xấu của Công ty chủ yếu bao gồm các khoản phải thu gốc cho vay các đối tác doanh nghiệp đã quá hạn thanh toán:

Đối tượng nợ	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Các đối tác doanh nghiệp	20.399	-	20.399	-
TỔNG CỘNG	20.399	-	20.399	-

Đơn vị tính: triệu VND

10. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	1.915.457	-	4.097.342	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang liên quan đến việc cung cấp dịch vụ xây dựng (iii)	978.351	-	1.845.763	-
Bất động sản mua để bán (ii)	317.961	(16.049)	568.570	(23.051)
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành	297.398	(3.892)	1.464.974	(7.006)
Hàng tồn kho khác	940.190	-	314.306	-
TỔNG CỘNG	4.449.357	(19.941)	8.290.955	(30.057)

Đơn vị tính: triệu VND

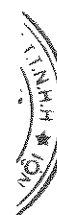
(i) Chủ yếu bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí xây dựng và phát triển Dự án Vinhomes Marina, Dự án Vinhomes Symphony, Dự án Vinhomes New Center Hà Tĩnh và Dự án Vinhomes Bắc Giang.

(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 và tư vấn xây dựng cho các chủ đầu tư của các dự án.

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

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	30.057	161.355
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	-	13.540
Trừ: Sử dụng trong năm	(10.116)	(144.838)
Số cuối năm	19.941	30.057



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

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Chi phí dịch vụ quản lý trái phiếu	46.013	-
Chi phí hoa hồng liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao	23.217	12.528
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	6.926	6.331
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	10.209	24.796
TỔNG CỘNG	86.365	43.655
Dài hạn		
Chi phí công cụ, dụng cụ	29.575	28.870
Chi phí sửa chữa lớn	16.474	18.222
Chi phí trả trước tiền thuê biệt thự	13.850	30.446
TỔNG CỘNG	59.899	77.538

12. TÀI SẢN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)	4.251.758	348.242
TỔNG CỘNG	4.251.758	348.242
<i>Trong đó:</i>		
Đặt cọc cho các bên khác	-	42.984
Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	4.251.758	305.258
Dài hạn		
Đặt cọc cho mục đích thương mại (ii)	1.032.336	1.032.336
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	-	1.000.000
TỔNG CỘNG	1.032.336	2.032.336
<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 33)	-	1.000.000

(i) Bao gồm:

- ▶ Khoản đặt cọc với giá trị 3.850 tỷ VND cho một công ty trong Tập đoàn để mua cổ phần của một công ty đang sở hữu một dự án bất động sản; và
- ▶ Các khoản đặt cọc với tổng giá trị 301,8 tỷ VND cho một công ty con và một công ty trong cùng Tập đoàn để mua cổ phần của một công ty con hiện hữu; và
- ▶ Khoản đặt cọc với giá trị 100 tỷ VND cho một công ty trong cùng Tập đoàn cho một số dự án bất động sản nghỉ dưỡng.

(ii) 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 RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. 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 có định khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Số đầu năm	278.081	203.057	9.640	9.109	11.511	511.398
Mua trong năm	-	2.381	1.328	5.858	716	10.283
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	34.143	-	-	-	-	34.143
Phân loại từ hàng tồn kho	1.026.564	66.877	-	-	-	1.093.441
Thanh lý, nhượng bán	-	(1.599)	(2.661)	-	-	(4.260)
Số cuối năm	1.338.788	270.716	8.307	14.967	12.227	1.645.005
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	-	17.326	1.530	1.404	323	20.583
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	4.783	18.504	5.025	4.449	8.625	41.386
Khấu hao trong năm	43.222	11.462	1.975	4.833	2.255	63.747
Thanh lý, nhượng bán	-	(1.067)	(3.155)	-	-	(4.222)
Số cuối năm	48.005	28.899	3.845	9.282	10.880	100.911
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	273.298	184.553	4.615	4.660	2.886	470.012
Số cuối năm	1.290.783	241.817	4.462	5.685	1.347	1.544.094

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

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất và nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Đơn vị tính: triệu VND
			Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu năm	3.213.409	585.503	3.798.912
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	578.160	161.416	739.576
Tăng khác	63.566	1.472	65.038
Thanh lý, nhượng bán (i)	(136.201)	-	(136.201)
Giảm khác	(229.808)	(32.586)	(262.394)
Số cuối năm	3.489.126	715.805	4.204.931
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Số đầu năm	162.062	65.733	227.795
Khấu hao trong năm	64.365	48.759	113.124
Thanh lý, nhượng bán (i)	(2.154)	-	(2.154)
Tăng khác	388	-	388
Số cuối năm	224.661	114.492	339.153
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	3.051.347	519.770	3.571.117
Số cuối năm (ii)	3.264.465	601.313	3.865.778

(i) Bất động sản đầu tư thanh lý, chuyển nhượng trong năm chủ yếu bao gồm biệt thự cho thuê thuộc một dự án bất động sản tại Hà Nội.

(ii) Bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 chủ yếu bao gồm: cấu phần bãi đỗ xe ngầm, văn phòng cho thuê, đài quan sát và một số biệt thự, căn hộ, nhà phố thương mại cho thuê.

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

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

Công ty 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.

15. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Công ty phát sinh chi phí đi vay được vốn hóa là: 0 VND (cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019: 63,5 tỷ VND).

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dự án Dream City Hưng Yên	353.126	-
Hạng mục bãi đỗ xe ngầm tại Dự án Vinhomes Symphony	-	128.376
Hạng mục văn phòng tại Dự án Vinhomes Times City	-	127.274
Các dự án khác	51.530	21.095
TỔNG CỘNG	404.656	276.745

17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

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>
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 17.1)	33.804.923	(197.663)	67.518.597	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 17.2)	847.030	-	536.409	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (i)	50.000	-	50.000	-
TỔNG CỘNG	34.701.953	(197.663)	68.105.006	-

(i) Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 bao gồm khoản đầu tư vào trái phiếu của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam có giá trị ghi sổ là 50 tỷ VND. Thời hạn của khoản trái phiếu này là 120 tháng kể từ ngày 25 tháng 11 năm 2016 và hưởng lãi suất 7,57%/năm cho năm đầu tiên. Lãi suất trong các năm tiếp theo bằng lãi suất trả sau tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng VND kỳ hạn 12 tháng cộng biên độ 1%.

CÔNG TY CỔ PHẦN
 VINHOMES
 VIỆT NAM
 CHỨNG CHỈ
 T.P.

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

17.1 Đầu tư vào các công ty con

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

	Số đầu năm						Số cuối năm					
	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc (*) (triệu VND)	Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc (triệu VND)	Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc (triệu VND)	Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc (triệu VND)	Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp
Công ty Căn Giờ (i)	1.461.812.377	19.953.927	44,89%	2.815.916.529	38.564.644	86,48%						
Công ty Thành phố Xanh (ii)	-	-	-	548.000.000	13.754.800	80,00%						
Công ty Sinh Thái (iii)	230.437.848	5.129.226	98,18%	294.552.000	6.556.318	98,18%						
Công ty KCN Vinhomes (iv)	306.000.000	3.060.000	51,00%	-	-	-						
Công ty Hoàng Gia (v)	42.905.000	1.454.627	96,85%	141.330.000	2.019.657	57,85%						
Công ty Metropolis Hà Nội	(**)	2.000.000	100,00%	(**)	2.000.000	100,00%						
Công ty GS Cù Chi	32.217.671	1.180.897	98,00%	32.217.671	1.180.897	98,00%						
Công ty Làng Văn	9.146.571	301.921	91,47%	9.146.571	301.921	91,47%						
Công ty Thiên Niên Kỳ	(**)	294.960	100,00%	(**)	294.960	100,00%						
Công ty Tây Tăng Long	(**)	270.000	90,00%	(**)	270.000	90,00%						
Công ty VinITIS (vi)	305.000	86.165	61,00%	-	-	-						
Công ty Delta (vii)	10.000	49.200	1,00%	52.000.000	2.558.400	52,00%						
Công ty An Thịnh	1.700.000	17.000	85,00%	1.700.000	17.000	85,00%						
Công ty Sài Đồng (viii)	700.000	7.000	1,00%	7.000	-	-						
TỔNG CỘNG		33.804.923			67.518.597							

Dự phòng đầu tư vào các công ty con

(197.663)

(*) 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 giá trị hợp lý.

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

(i) Trong tháng 11 và tháng 12 năm 2020, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng 55% cổ phần trong Công ty Căn Giờ với giá trị chuyển nhượng là 24.445 tỷ VND.

(ii) Trong tháng 8 năm 2020, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong Công ty Thành phố Xanh cho Công ty Căn Giờ với giá trị chuyển nhượng là 13.755 tỷ VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

17.1 Đầu tư vào các công ty con (tiếp theo)

- (iii) Trong tháng 4 năm 2020, Công ty Sinh Thái đã hoàn tất việc chia tách thành Công ty Sinh Thái và Công ty Kinh doanh Sinh Thái, một công ty con mới của Công ty. Đại hội đồng Cổ đông của Công ty Kinh doanh Sinh Thái đã thông qua việc hoàn trả vốn góp cho các cổ đông theo tỷ lệ góp vốn để giải thể. Tại ngày lập báo cáo tài chính, Công ty Kinh doanh Sinh Thái đang trong quá trình làm thủ tục giải thể.
- (iv) Trong tháng 3 năm 2020, Công ty đã hoàn tất việc mua 51% cổ phần trong Công ty KCN Vinhomes từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP với tổng giá phí là 35,7 tỷ VND. Theo đó, Công ty KCN Vinhomes trở thành công ty con của Công ty. Trong tháng 3 năm 2020, Công ty KCN Vinhomes đã tăng vốn điều lệ từ 70 tỷ VND lên 6.000 tỷ VND và Công ty đã hoàn tất việc góp 3.060 tỷ VND vào Công ty KCN Vinhomes.
- (v) Trong tháng 6 năm 2020, Công ty Hoàng Gia đã tiến hành giảm vốn bằng hình thức hoàn trả một phần vốn góp cho cổ đông.
- (vi) 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.
- (vii) Trong tháng 8 năm 2020, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng 51% cổ phần trong Công ty Delta cho Công ty Thành Phố Xanh với tổng giá phí là 2.509 tỷ VND.
- (viii) Trong tháng 9 năm 2020, Công ty đã nhận chuyển nhượng 1% cổ phần tại Công ty Sài Đồng từ Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom với tổng giá phí là 7 tỷ VND.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

17.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ vốn năm giữ (%)	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ vốn năm giữ (%)
Công ty CP PT Đầu tư Kinh doanh Bất động sản SV ("Công ty SV") (i)	7.700.000	4%	4%	11.000.000	4%	4%
Công ty CP PT Đầu tư Kinh doanh Bất động sản SV Tây Hà Nội ("Công ty SV Tây Hà Nội") (ii)	7.000.000	4%	4%	7.000.000	4%	4%
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh BĐS Thăng Long ("Công ty BĐS Thăng Long")	500.000	10%	10%	500.000	10%	10%
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Thương mại Phát Lộc ("Công ty Phát Lộc") (iii)	(**)	-	51%	(**)	-	51%
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Vin Việt Nam ("Công ty S-Vin") (iv)	34.362.042	9,45%	9,45%	-	-	-
TỔNG CỘNG				847.030		536.409

(*) 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) Vào ngày 1 tháng 11 năm 2019, Công ty đã hoàn thành việc góp vốn 110 tỷ VND vào Công ty SV. Theo đó, Công ty SV trở thành một khoản đầu tư khác của Công ty. Trong tháng 12 năm 2020, Đại hội đồng Cổ đông 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.

(ii) Vào ngày 13 tháng 11 năm 2019, Công ty đã hoàn thành việc góp vốn 70 tỷ VND vào Công ty SV Tây Hà Nội. Theo đó, Công ty SV Tây Hà Nội trở thành một khoản đầu tư khác của Công ty.

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

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

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

- (iii) 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.
- (iv) Vào ngày 15 tháng 5 năm 2020, Hội đồng quản trị Công ty đã ra Quyết định số 03/2020/QĐ-CTHĐQT-VH thành lập Công ty S-Vin với vốn điều lệ 1.032 tỷ VND, trong đó Công ty góp 1.012 tỷ VND, chiếm 98,06% vốn điều lệ của Công ty S-Vin. Trong tháng 8 năm 2020, Công ty đã nâng phần vốn góp vào Công ty S-Vin lên 3.616 tỷ VND, chiếm 99,45% vốn điều lệ của Công ty S-Vin. Vào ngày 23 tháng 12 năm 2020, Công ty đã hoàn tất chuyển nhượng 90% phần góp vốn vào Công ty S-Vin cho một đối tác với tổng giá phí là 3.272 tỷ VND.

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

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

18.1 Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: triệu VND

	<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	2.158.079	1.493.113
<i>Trong đó:</i>		
- Đối tác cung cấp dịch vụ xây dựng	285.316	318.221
- Phải trả người bán khác	1.872.763	1.174.892
Phải trả cho các bên liên quan <i>(Thuyết minh số 33)</i>	469.973	417.657
TỔNG CỘNG	2.628.052	1.910.770

18.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	Thanh toán theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (i)	785.676	4.316.819	
Trả trước theo các hợp đồng xây dựng	1.267.859	402.268		
TỔNG CỘNG	2.053.535	4.719.087		
<i>Trong đó:</i>				
Trả trước ngắn hạn của các bên khác	2.053.535	4.711.192		
Trả trước ngắn hạn của các bên liên quan	-	7.895		

(i) Chủ yếu bao gồm 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.

01-C
 UNK
 M
 H
 P.H.H

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Số đầu năm</i>	<i>Số phải nộp trong năm</i>	<i>Số đã nộp trong năm</i>	<i>Số cuối năm</i>
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	133.796	567.415	(499.871)	201.340
Thuế thu nhập cá nhân	50.912	160.457	(166.307)	45.062
Thuế giá trị gia tăng	114.901	1.125.417	(1.099.212)	141.106
Các loại thuế khác	1.078	173.617	(173.668)	1.027
TỔNG CỘNG	300.687	2.026.906	(1.939.058)	388.535

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
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	1.087.649	1.255.383
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới và các chi phí bán hàng khác liên quan đến các bất động sản	531.324	404.669
Lãi trái phiếu và lãi vay phải trả	237.786	3.177.454
Chi phí xây dựng trích trước	225.056	312.711
Các khoản chi phí phải trả khác	193.574	612.719
TỔNG CỘNG	2.275.389	5.762.936
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên khác</i>	<i>2.066.249</i>	<i>3.059.053</i>
<i>Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	<i>209.140</i>	<i>2.703.883</i>
Dài hạn		
Lãi vay phải trả	1.665.539	4.220.440
TỔNG CỘNG	1.665.539	4.220.440
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phải trả dài hạn cho các bên khác</i>	<i>789.689</i>	<i>370.071</i>
<i>Chi phí phải trả dài hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	<i>875.850</i>	<i>3.850.369</i>

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

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý bất động sản	488.240	439.863
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê	4.060	8.122
TỔNG CỘNG	492.300	447.985
Dài hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý bất động sản	1.260.644	1.286.692
TỔNG CỘNG	1.260.644	1.286.692

22. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Nhận đặt cọc theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (i)	5.609.298	4.960.322
Các khoản thu hộ phải trả (ii)	1.973.955	123.050
Phải trả theo các hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận có liên quan khác	1.273.779	1.882.276
Kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao (iii)	525.386	563.759
Nhận đặt cọc từ đại lý môi giới và khách thuê mặt bằng	168.882	181.101
Nhận đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng khoản đầu tư	-	2.313.818
Các khoản phải trả khác	104.351	91.500
TỔNG CỘNG	9.655.651	10.115.826
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả ngắn hạn khác cho các bên khác</i>	<i>2.053.234</i>	<i>3.383.802</i>
<i>Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	<i>7.602.417</i>	<i>6.732.024</i>
Dài hạn		
Nhận đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	2.313.818	-
Các khoản phải trả khác	2.275	-
TỔNG CỘNG	2.316.093	-
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả dài hạn khác cho các bên khác</i>	<i>563.275</i>	<i>-</i>
<i>Phải trả dài hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	<i>1.752.818</i>	<i>-</i>

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

22. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

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

CHỖ ĐÓNG CHỮ VÀ CHỮ KÝ
KNS
VI
CP
/VA

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

23. 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		
Vay ngắn hạn								
Vay ngắn hạn ngân hàng (Thuyết minh số 23.1)	194.815	194.815	2.127.655	(1.732.470)	590.000	590.000	590.000	
Vay từ các đối tác (Thuyết minh số 23.2)	580.000	580.000	-	(580.000)	-	-	-	
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 23.3)	10.432.342	10.432.342	8.510.018	(10.500.000)	8.442.360	8.442.360	8.442.360	
Vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	-	-	4.591.747	(4.591.747)	-	-	-	
	11.207.157	11.207.157	15.229.420	(17.404.217)	9.032.360	9.032.360	9.032.360	
Vay dài hạn								
Vay từ các đối tác (Thuyết minh số 23.2)	3.390.000	3.390.000	580.000	(30.000)	3.940.000	3.940.000	3.940.000	
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 23.3)	2.776.927	2.776.927	11.856.295	(9.242.360)	5.390.862	5.390.862	5.390.862	
Vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	36.708.700	36.708.700	47.835.747	(66.860.300)	17.684.147	17.684.147	17.684.147	
	42.875.627	42.875.627	60.272.042	(76.132.660)	27.015.009	27.015.009	27.015.009	
	54.082.784	54.082.784	75.501.462	(93.536.877)	36.047.369	36.047.369	36.047.369	

TỔNG CỘNG

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

23. VAY (tiếp theo)

23.1 Vay ngân hàng

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

<i>Bên cho vay</i>	<i>Số cuối năm (triệu VND)</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	590.000	Tháng 1 năm 2021	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm từ 4,9%/năm đến 6,8%/năm	(*)
TỔNG CỘNG	590.000			

(*) Khoản vay này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu của một số công ty trong Tập đoàn, tài sản gắn liền trên đất, máy móc thiết bị của một số dự án bệnh viện.

23.2 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 với tổng giá trị 3.940 tỷ VND, chịu lãi suất 9%/năm, toàn bộ gốc và lãi đáo hạn từ tháng 10 năm 2022 đến tháng 11 năm 2022.

23.3 Trái phiếu phát hành

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

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

23. VAY (tiếp theo)

23.3 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 Việt Nam	11.839.055	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 công bố biến động 3,25%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(i)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	6.448.193			
Trong đó: trái phiếu dài hạn đến hạn trả	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 công bố biến động 4,25%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 6 tháng/lần.	Không có
Trong đó: trái phiếu dài hạn đến hạn trả	1.994.167			
TỔNG CỘNG	13.833.222			

Trong đó:

Trái phiếu dài hạn 5.390.862

Trái phiếu dài hạn đến hạn trả 8.442.360

(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.
- Một dự án bất động sản nghỉ dưỡng.
- Một phần dự án thương mại dịch vụ.

24. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

24.1 Dự phòng phải trả ngắn hạn

Số 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.

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

24. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ (tiếp theo)

24.2 Dự phòng phải trả dài hạn

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

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

25.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần đã phát hành	Cổ phiếu quỹ	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: triệu VND
Năm trước					
Số đầu năm	33.495.139	-	-	6.054.588	39.549.727
- Cổ tức bằng tiền đã công bố	-	-	-	(3.349.514)	(3.349.514)
- Mua cổ phiếu quỹ	-	(5.549.929)	-	-	(5.549.929)
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	9.155.430	9.155.430
Số cuối năm	33.495.139	(5.549.929)	-	11.860.504	39.805.714
Năm nay					
Số đầu năm	33.495.139	(5.549.929)	-	11.860.504	39.805.714
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	9.443.186	9.443.186
- Tặng giảm khác	-	-	10.000	(10.000)	-
Số cuối năm	33.495.139	(5.549.929)	10.000	21.293.690	49.248.900

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

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

25.2 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>
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm	33.495.139	33.495.139
Số cuối năm	33.495.139	33.495.139

25.3 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).

25.4 Cổ tức

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Cổ tức đã công bố và đã trả trong năm		
<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
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	-	-

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

26. DOANH THU

26.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng doanh thu	22.827.451	15.465.004
Trong đó:		
<i>Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản</i>	9.627.436	8.809.459
<i>Doanh thu từ cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công</i>	5.743.943	1.137.414
<i>Doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý, môi giới, tư vấn bán hàng và phát triển dự án</i>	5.063.940	2.835.547
<i>Doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan</i>	1.576.484	1.324.213
<i>Doanh thu từ cho thuê và các dịch vụ liên quan</i>	391.576	740.194
<i>Doanh thu khác</i>	424.072	618.177
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	22.827.451	15.465.004
Trong đó:		
<i>Doanh thu đối với các bên khác</i>	17.130.598	10.780.606
<i>Doanh thu đối với các bên liên quan</i>	5.696.853	4.684.398

26.2 Doanh thu hoạt động tài chính

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Cổ tức, lợi nhuận được chia (i)	7.225.449	6.252.453
Thu nhập từ hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (ii)	682.331	5.174.641
Thu nhập từ thanh lý khoản đầu tư	-	1.512.128
Lãi tiền gửi, đặt cọc và cho vay	119.276	1.215.828
Doanh thu tài chính khác	215	311
TỔNG CỘNG	8.027.271	14.155.361

- (i) Thu nhập từ cổ tức và lợi nhuận được chia từ một số công ty con.
- (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.

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

26. DOANH THU (tiếp theo)

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập từ cho thuê bất động sản đầu tư	185.161	162.004
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(108.672)	(130.836)

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	5.805.472	7.411.477
Giá vốn hoạt động tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công	3.612.049	887.420
Giá vốn dịch vụ quản lý, môi giới, tư vấn bán hàng và phát triển dự án	2.020.392	1.305.562
Giá vốn dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	1.417.657	1.270.518
Giá vốn cho thuê và các dịch vụ liên quan	360.856	617.947
Giá vốn hoạt động khác	460.741	504.390
TỔNG CỘNG	<u>13.677.167</u>	<u>11.997.314</u>

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	4.860.930	6.943.410
Chi phí tài chính khác	982.050	161.308
TỔNG CỘNG	<u>5.842.980</u>	<u>7.104.718</u>

24
 T.Y
 H
 YO
 NAI
 AN
 OI
 T.

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí bán hàng		
Chi phí hoa hồng môi giới	99.395	293.095
Chi phí nhân viên	50.512	21.891
Chi phí quảng cáo tiếp thị	26.806	13.906
Chi phí thuê mặt bằng kinh doanh	13.127	15.501
Chi phí bán hàng khác	2.839	2.325
TỔNG CỘNG	192.679	346.718
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	189.493	88.500
Chi phí nhân viên	75.418	58.705
Chi phí khấu hao tài sản cố định	17.175	8.921
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	50.445	361.788
TỔNG CỘNG	332.531	517.914

30. CHI PHÍ KHÁC

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Các khoản phạt	918.696	126.227
Chi phí khác	26.676	6.322
TỔNG CỘNG	945.372	132.549

31. 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	3.517.434	5.533.744
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.781.680	4.112.816
Chi phí nhân công	1.996.161	1.657.266
Chi phí khấu hao và hao mòn	499.143	121.844
Chi phí khác	119.922	354.969
TỔNG CỘNG	11.914.340	11.780.639

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

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

32.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	567.245	326.673
(Thu nhập)/chi phí thuế TNDN hoãn lại	(80.964)	137.682
TỔNG CỘNG	486.281	464.355

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>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	9.929.467	9.619.785
Thuế TNDN tính theo thuế suất của Công ty	1.985.893	1.923.957
<i>Các khoản điều chỉnh tăng chi phí thuế TNDN:</i>		
Chi phí không hợp lý, hợp lệ và các chi phí không được khấu trừ khác	95.468	448.947
Chi phí không đủ chứng từ hợp lý hợp lệ	29	988
<i>Các khoản điều chỉnh giảm chi phí thuế TNDN:</i>		
Cổ tức và lợi nhuận được chia	(1.533.089)	(1.907.537)
Điều chỉnh thuế TNDN theo Nghị định 68/2020/NĐ-CP	(35.052)	-
Điều chỉnh thuế TNDN trích thừa trong những năm trước	(26.367)	(2.000)
Lỗi năm trước chuyển sang	(601)	-
Chi phí thuế TNDN	486.281	464.355

32.2 Thuế TNDN hiện hành

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

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

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

32.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	6.374	8.419	(2.045)	(103.852)
Chi phí trích trước và doanh thu chưa thực hiện	118.008	33.801	84.207	(34.760)
Chênh lệch từ chi phí bán hàng chưa được khấu trừ	183	1.381	(1.198)	930
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại thuần	124.565	43.601		
Thu nhập/(chi phí) thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng			80.964	(137.682)

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

33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

33.1 Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan

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

Đơn vị tính: triệu VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Thu hồi khoản góp vốn cho mục đích hợp tác phát triển dự án, mua dự án và chuyển nhượng cổ phần	-	13.272.604
		Phải thu từ việc thu hộ khách hàng thanh toán theo tiến độ	-	6.038.847
		Đã thu từ việc thu hộ khách hàng thanh toán theo tiến độ	-	5.950.000
		Chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh phải thu	624.909	3.014.466
		Chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh đã thu	1.727.545	3.302.430
		Chuyển nhượng dự án phải trả	-	3.147.470
		Bù trừ đặt cọc chuyển nhượng dự án với phải trả chuyển nhượng dự án	-	2.229.450
		Cổ tức phải trả	-	2.333.164
		Phí dịch vụ quản lý phải trả	657.993	675.356
		Nhận gốc vay	1.908.253	-
Trả gốc vay	1.908.253	54.606		
Công ty Hoàng Gia	Công ty con	Nhận gốc vay	50.000	170.000
		Trả gốc vay	1.778.000	100.000
		Thu hồi vốn góp	1.157.020	-
Công ty Metropolis Hà Nội	Công ty con	Nhận gốc vay	880.000	1.050.000
		Trả gốc vay	1.165.000	2.382.000
		Chuyển nhượng cổ phần phải thu	20.000.774	-
		Phải thu từ dịch vụ quản lý, môi giới, tư vấn bán hàng và phát triển dự án	268.044	-
		Cổ tức phải thu	700.000	-
Công ty Cần Giờ	Công ty con	Nhận gốc vay	150.000	3.999.000
		Trả gốc vay	23.225.900	6.032.000
		Lãi vay phải trả	878.920	2.167.746
		Nhận đặt cọc hoạt động đầu tư chuyển nhượng cổ phần	13.754.800	-

NS
VI
CHI
H
KI

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

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

33.1 Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: triệu VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Thiên Niên Kỳ	Công ty con	Nhận cổ tức bằng tiền	-	2.000.000
		Nhận gốc vay	-	221.000
		Trả gốc vay	-	1.056.000
		Phải thu từ dịch vụ quản lý và tư vấn bán hàng	23.589	344.524
		Chuyển nhượng cổ phần phải thu	4.444.617	-
Công ty Thành phố Xanh	Công ty con	Cổ tức phải thu	6.079.712	1.511.488
		Chuyển tiền cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh	8.417.299	-
		Phải thu từ dịch vụ quản lý, môi giới, tư vấn bán hàng và phát triển dự án	1.779.600	-
		Phải thu do chi hộ	236.180	-
Công ty Công viên Trung tâm	Công ty con từ ngày 14 tháng 12 năm 2020	Nhận gốc vay	-	250.000
		Trả gốc vay	-	1.395.000
		Lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh phải thu	57.421	1.610.168
Công ty Đô Thị Gia Lâm	Công ty con	Nhận gốc vay	41.177.747	39.432.133
		Trả gốc vay	37.022.000	47.679.133
		Phải thu từ dịch vụ tư vấn quản lý dự án và tổng thầu xây dựng	149.300	1.052.252
		Phải thu từ dịch vụ quản lý, môi giới, tư vấn bán hàng và phát triển dự án	1.453.457	1.389.550
		Phải thu do chi hộ	652.870	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Prime Land	Công ty con đến ngày 28 tháng 3 năm 2019	Trả gốc vay	-	330.000
Công ty ĐTDH Berjaya	Công ty con	Nhận gốc vay	386.000	480.000
		Trả gốc vay	1.383.900	44.100
Công ty Thái Sơn	Công ty con	Tiền thu từ chuyển nhượng cổ phần	10.682.674	-
		Phải thu từ dịch vụ quản lý, môi giới, tư vấn bán hàng và phát triển dự án	971.987	643.824
		Chuyển tiền cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh	7.317.282	-
		Phải thu do chi hộ	566.340	-
Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec ("Công ty Vinmec")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Tiền thu từ chuyển nhượng cổ phần	694.000	-
Công ty TNHH Sản xuất và kinh doanh Vinfast ("Công ty Vinfast")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay phải thu	-	4.600.000
		Thu hồi khoản cho vay	-	4.600.000
		Trả gốc vay	-	3.240.000

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

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

33.1 Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: triệu VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và dịch vụ Vinfast ("Công ty Vinfast Trading")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí mua hàng hóa phải trả	2.357.140	-
Công ty Cổ phần Vinpearl ("Công ty Vinpearl")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả gốc vay Cho vay phải thu Thu hồi khoản cho vay Đặt cọc cho mục đích đầu tư và chuyển nhượng cổ phần	- - - 3.950.000	1.745.000 200.000 200.000 -
Công ty Sinh Thái	Công ty con	Nhận gốc vay Trả gốc vay Cổ tức phải thu	- 75.000 444.755	150.000 870.000 -
Công ty Kinh doanh Sinh Thái	Công ty con	Thu hồi vốn góp	641.142	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Xavinco ("Công ty Xavinco")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả gốc vay	-	258.500
Công ty Cổ phần Vincom Retail ("Công ty Vincom Retail")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác đầu tư Góp vốn hợp tác đầu tư	649.806 -	274.315 142.051
Công ty GS Củ Chi	Công ty con	Trả gốc vay	-	497.000
Công ty KCN Vinhomes	Công ty con từ ngày 10 tháng 3 năm 2020	Nhận gốc vay Trả gốc vay Góp vốn	185.000 185.000 3.060.000	- - -
Công ty S-Vin	Công ty con đến ngày 23 tháng 12 năm 2020	Góp vốn	3.616.204	-
Công ty Hòn Một	Công ty con từ ngày 30 tháng 10 năm 2020	Nhận gốc vay Trả gốc vay	3.837.000 1.900.000	- -
Công ty Đại An	Công ty con từ ngày 15 tháng 5 năm 2020	Nhận gốc vay Trả gốc vay	1.120.000 24.000	- -

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

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

33.1 Những giao dịch trọng yếu của Công ty 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 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 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.

Số dư các khoản phải thu, phải trả (ngoại trừ các 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 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 (ngày 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.

33.2 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>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6.1)				
Công ty Metropolis Hà Nội	Công ty con	Chuyển nhượng cổ phần phải thu	20.000.774	-
Công ty Thiên Niên Kỷ	Công ty con	Chuyển nhượng cổ phần phải thu	4.444.617	-
Công ty Thái Sơn	Công ty con	Chuyển nhượng cổ phần phải thu	3.074.482	13.757.156
		Phải thu từ dịch vụ quản lý, môi giới, tư vấn bán hàng, phát triển dự án	426.927	619.699
Công ty Thành Phố Xanh	Công ty con	Phải thu từ dịch vụ quản lý, tư vấn bán hàng và phát triển dự án	930.331	-
		Phải thu từ dịch vụ tư vấn quản lý dự án và tổng thầu xây dựng	24.205	-
Công ty Đô Thị Gia Lâm	Công ty con	Phải thu từ dịch vụ quản lý, môi giới, tư vấn bán hàng, phát triển dự án và phí hoa hồng môi giới	517.597	1.612.855
		Phải thu từ dịch vụ tư vấn quản lý dự án và tổng thầu xây dựng	44.877	80.516
Công ty TNHH MTV Vinschool ("Công ty Vinschool")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ doanh thu chia sẻ từ dịch vụ giáo dục và các dịch vụ liên quan	158.820	63.566
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác	385.416	1.363.344
			30.008.046	17.497.136



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

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

33.2 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>
<i>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)</i>				
Công ty Thành phố Xanh	Công ty con	Góp vốn hợp tác đầu tư và kinh doanh (*)	8.417.299	-
Công ty Thái Sơn	Công ty con	Góp vốn hợp tác đầu tư và kinh doanh (*)	7.317.282	-
		Phải thu do chi hộ	84.441	-
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Tài sản hợp tác đầu tư và kinh doanh	2.162.507	2.174.495
		Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	25.519	15.384
Công ty CP Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Tài sản hợp tác đầu tư và kinh doanh	2.043.912	2.146.302
		Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	-	14.923
Công ty Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Tài sản hợp tác đầu tư và kinh doanh	634.821	660.177
		Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	17.989	-
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Tài sản hợp tác đầu tư và kinh doanh	410.230	3.400.230
		Phải thu do chi hộ	19.433	100.972
Công ty Đô thị Gia Lâm	Công ty con	Phải thu do chi hộ	90.265	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác	172.360	4.367.874
			21.396.058	12.880.357

(*) Các khoản góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh này không có tài sản đảm bảo.

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

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

33.2 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>
Tài sản ngắn hạn khác (Thuyết minh số 12) (*)				
Công ty CP 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 đầu tư và mua cổ phần	199.700	203.200
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	70.258
Công ty Hoàng Gia	Công ty con	Đặt cọc cho mục đích đầu tư và mua cổ phần	31.800	31.800
			4.251.758	305.258
Tài sản dài hạn khác (Thuyết minh số 12) (*)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích đầu tư	-	1.000.000
			-	1.000.000
(*) Trong đó, các khoản đặt cọc với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, một công ty trong cùng Tập đoàn và các công ty trong con với tổng giá trị là 4.220,3 tỷ VND không có tài sản đảm bảo.				
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 18.1)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phí dịch vụ quản lý phải trả	183.650	348.674
Công ty Vinfast Trading	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí mua hàng phải trả	210.000	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải trả phí dịch vụ	76.323	68.983
			469.973	417.657

Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 20)

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

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

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

33.2 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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí phải trả dài hạn (Thuyết minh số 20)				
Công ty TTTC Berjaya	Công ty con	Lãi vay phải trả	266.643	245.356
Công ty Xavinco	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	184.787	151.473
Công ty Đô Thị Gia Lâm	Công ty con	Lãi vay phải trả	117.382	59.839
Công ty TNHH Xalivico	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	105.748	67.341
Công ty Hoàng Gia	Công ty con	Lãi vay phải trả	51.622	233.472
Công ty Sinh Thái	Công ty con	Lãi vay phải trả	-	194.095
Công ty Cần Giờ	Công ty con	Lãi vay phải trả	-	2.749.742
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Chi phí phải trả dài hạn khác	149.668	149.051
			875.850	3.850.369
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 22)				
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc cho mục đích đầu tư	2.494.291	1.845.315
Công ty CP Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc cho mục đích đầu tư	2.199.807	2.199.807
Công ty Thành Phố Xanh	Công ty con	Thu hộ phải trả	1.865.600	-
Công ty Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác kinh doanh	915.200	915.200
Công ty TTTC Berjaya	Công ty con	Nhận đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng cổ phần	-	1.752.818
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải trả khác	127.519	18.884
			7.602.417	6.732.024
Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 22)				
Công ty TTTC Berjaya	Công ty con	Nhận đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng cổ phần	1.752.818	-
			1.752.818	-

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

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

33.3 Chi tiết các khoản vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 23)

Công ty không có các khoản đi vay ngắn hạn các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2020.

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay triệu VND	Lãi suất %/năm	Tài sản đảm bảo
Công ty Đô thị Gia Lâm	Công ty con	13.075.747	9%	(i)
Công ty Hòn Một	Công ty con từ ngày 30 tháng 10 năm 2020	1.937.000	9%	Không có
Công ty Đại An	Công ty con	1.096.000	9%	Không có
Công ty Xalivico	Công ty trong cùng Tập đoàn	401.000	9%	(i)
Công ty Hoàng Gia	Công ty con	342.000	9%	Không có
Công ty Xavinco	Công ty trong cùng Tập đoàn	336.000	9%	(i)
Công ty Tây Tăng Long	Công ty con	258.400	9%	Không có
Công ty TTTC Berjaya	Công ty con	238.000	9%	Không có
		17.684.147		

(i) Các khoản vay này được đảm bảo bởi cổ phần của một số công ty.

Các khoản đi vay dài hạn tại 31 tháng 12 năm 2020 có ngày đáo hạn không muộn hơn tháng 7 năm 2022.

Công ty không có các khoản đi vay ngắn hạn các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2019.

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay triệu VND	Lãi suất %/năm	Tài sản đảm bảo
Công ty Cần Giờ	Công ty con	23.075.900	9%	Không có
Công ty Đô thị Gia Lâm	Công ty con	8.920.000	9%	Không có
Công ty Hoàng Gia	Công ty con	2.070.000	9%	Không có
Công ty ĐTDH Berjaya	Công ty con	997.900	9%	Không có
Công ty Xalivico	Công ty trong cùng Tập đoàn	422.500	9%	(i)
Công ty Xavinco	Công ty trong cùng Tập đoàn	382.500	9%	(i)
Công ty Metropolis Hà Nội	Công ty con	285.000	9%	Không có
Công ty Tây Tăng Long	Công ty con	269.900	9%	Không có
Công ty TTTC Berjaya	Công ty con	210.000	9%	Không có
Công ty Sinh Thái	Công ty con	75.000	9%	Không có
		36.708.700		

(i) Các khoản vay này được đảm bảo bởi cổ phần của một số công ty.

Các khoản đi vay dài hạn tại 31 tháng 12 năm 2019 có ngày đáo hạn không muộn hơn tháng 7 năm 2021.

11/11/2020
 TỶ/08
 00
 M
 NH

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

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

33.4 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:

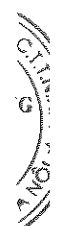
	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lương	47.956	62.792
TỔNG CỘNG	47.956	62.792

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

- ▶ Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản: bao gồm hoạt động chuyển nhượng các hạng mục xây dựng để bán tại các dự án bất động sản của Công ty cũng như các hoạt động đầu tư bất động sản khác;
- ▶ Cung cấp dịch vụ tư vấn và tổng thầu xây dựng: bao gồm hoạt động tổng thầu xây dựng cho các chủ đầu tư cùng dịch vụ tư vấn thiết kế và giám sát thi công cho các dự án bất động sản của Tập đoàn;
- ▶ Cung cấp dịch vụ quản lý, tư vấn bán hàng, môi giới và phát triển dự án: bao gồm cung cấp dịch vụ quản lý, tư vấn bán hàng, môi giới và phát triển dự án cho các công ty con;
- ▶ Các hoạt động kinh doanh khác: bao gồm cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan, cung cấp dịch vụ cho thuê bất động sản đầu tư và các dịch vụ liên quan và các dịch vụ khác.

Ban Tổng Giám đốc cũng xác định hoạt động chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Công ty là trong lãnh thổ Việt Nam. Theo đó, Công ty không trình bày thông tin bộ phận theo khu vực địa lý.



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

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

	Kinh doanh bất động sản	Cung cấp dịch vụ tư vấn và tổng thầu xây dựng	Cung cấp dịch vụ quản lý, tư vấn bán hàng, môi giới và phát triển dự án	Hoạt động khác	Tổng cộng
Đơn vị tính: triệu VND					
Tại ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020					
Doanh thu	9.627.436	5.766.028	5.041.855	2.392.132	22.827.451
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	9.627.436	5.766.028	5.041.855	2.392.132	22.827.451
Tổng doanh thu	9.627.436	5.766.028	5.041.855	2.392.132	22.827.451
Kết quả	11.587.503	2.153.979	3.021.464	102.439	16.865.385
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận	11.587.503	2.153.979	3.021.464	102.439	16.865.385
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (1)					(6.935.918)
Lợi nhuận thuần trước thuế					9.929.467
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp					(486.281)
Lợi nhuận thuần sau thuế					9.443.186
Tài sản và công nợ	95.224.782	2.600.129	2.028.086	5.993.873	105.846.870
Tài sản bộ phận	95.224.782	2.600.129	2.028.086	5.993.873	105.846.870
Tài sản không phân bổ (2)					2.832.114
Tổng tài sản	95.224.782	2.600.129	2.028.086	5.993.873	108.678.984
Công nợ bộ phận	16.465.626	2.523.878	-	1.907.777	20.897.281
Công nợ không phân bổ (3)					38.532.803
Tổng công nợ	16.465.626	2.523.878	-	1.907.777	59.430.084
Các thông tin bộ phận khác					
Chi phí hình thành tài sản cố định	10.283	-	-	-	10.283
Tài sản cố định hữu hình	-	-	-	-	161.416
Bất động sản đầu tư	-	-	-	-	706.071
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	45.875	-	-	-	394.189
Khấu hao	258.239	1.645	-	-	440.064
Hao mòn/phân bổ chi phí trả trước					513.793



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

1. Lợi nhuận của từng bộ phận không bao gồm các khoản mục sau:

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>
Doanh thu tài chính (không bao gồm cổ tức và lợi nhuận được chia từ hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh)	119.491
Chi phí tài chính	(5.842.980)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	(332.531)
Thu nhập khác	65.474
Chi phí khác	(945.372)
TỔNG CỘNG	(6.935.918)

2. Tài sản của từng bộ phận không bao gồm các khoản mục sau vì những tài sản này được quản lý tập trung:

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>
Tiền và các khoản tương đương tiền	607.620
Các khoản phải thu khác	719.798
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	244.751
Phải thu về cho vay ngắn hạn	16.000
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(20.399)
Chi phí trả trước ngắn hạn	46.013
TSCĐ vô hình	61.430
Tài sản dài hạn khác	1.032.336
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	124.565
TỔNG CỘNG	2.832.114

3. Nợ phải trả theo bộ phận không bao gồm các khoản mục sau vì những khoản nợ phải trả này được quản lý tập trung:

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	388.535
Chi phí lãi vay trích trước	1.903.325
Chi phí trích trước khác	193.574
Vay ngắn hạn	9.032.360
Vay dài hạn	27.015.009
TỔNG CỘNG	38.532.803

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

	Kinh doanh bất động sản	Cung cấp dịch vụ quản lý, tư vấn bán hàng, môi giới và phát triển dự án	Hoạt động khác	Tổng cộng	Đơn vị tính: triệu VND
Tại ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019					
Doanh thu					
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	8.809.459	2.835.547	3.819.998	15.465.004	
Tổng doanh thu	8.809.459	2.835.547	3.819.998	15.465.004	
Kết quả					
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận	14.014.702	1.529.985	515.507	16.060.194	
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (1)				(6.440.409)	
Lợi nhuận thuần trước thuế				9.619.785	
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp				(464.355)	
Lợi nhuận thuần sau thuế				9.155.430	
Tài sản và công nợ				115.676.766	
Tài sản bộ phận	105.267.818	2.502.408	7.906.540	7.069.815	
Tài sản không phân bổ (2)				122.746.581	
Tổng tài sản				20.455.283	
Công nợ bộ phận	17.186.936	343.055	2.925.292	62.485.584	
Công nợ không phân bổ (3)				82.940.867	
Tổng công nợ				257.598	
Các thông tin bộ phận khác				780.893	
Chi phí hình thành tài sản cố định				128.376	
Tài sản cố định hữu hình	18.864	-		92.103	
Bất động sản đầu tư	-	-		83.653	
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	8.675	-			
Khấu hao	733.616	-			
Hao mòn/phân bổ chi phí trả trước					

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

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

1. Lợi nhuận của từng bộ phận không bao gồm các khoản mục sau:

Đơn vị tính: triệu VND

Doanh thu tài chính (không bao gồm cổ tức và lợi nhuận được chia từ hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh)	1.216.139
Chi phí tài chính	(7.104.718)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	(517.914)
Thu nhập khác	98.633
Chi phí khác	(132.549)
TỔNG CỘNG	(6.440.409)

2. Tài sản của từng bộ phận không bao gồm các khoản mục sau vì những tài sản này được quản lý tập trung:

Đơn vị tính: triệu VND

Tiền và các khoản tương đương tiền	4.694.740
Các khoản phải thu khác	480.173
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	216.082
Phải thu về cho vay ngắn hạn	21.324
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(20.399)
TSCĐ vô hình	65.549
Tài sản dài hạn khác	1.032.336
Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	43.601
Đầu tư tài chính dài hạn	536.409
TỔNG CỘNG	7.069.815

3. Nợ phải trả theo bộ phận không bao gồm các khoản mục sau vì những khoản nợ phải trả này được quản lý tập trung:

Đơn vị tính: triệu VND

Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	300.687
Chi phí lãi vay trích trước	7.397.894
Chi phí trích trước khác	612.719
Phải trả khác	91.500
Vay ngắn hạn	11.207.157
Vay dài hạn	42.875.627
TỔNG CỘNG	62.485.584

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

35. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Cam kết thuê hoạt động

Công ty, là bên đi thuê, đã ký kết các hợp đồng thuê đất và một số hợp đồng thuê hoạt động khác với số tiền thuê tối thiểu theo các thỏa thuận này vào ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	59.040	81.168
Trên 1 đến 5 năm	116.746	119.553
Trên 5 năm	765.061	530.859
TỔNG CỘNG	940.847	731.580

Cam kết cho thuê hoạt động

Công ty, là bên cho thuê, đã ký kết các hợp đồng cho thuê văn phòng 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 kỳ kế toán năm như sau:

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	111.627	151.992
Trên 1 đến 5 năm	290.988	176.341
Trên 5 năm	1.657.526	22.818
TỔNG CỘNG	2.060.141	351.151

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

Công ty 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 40,5 tỷ VND (tại 31 tháng 12 năm 2019 là: 1.059 tỷ VND).

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

35. 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)

Vào ngày 25 tháng 5 năm 2018, Công ty đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng vốn với một đối tác doanh nghiệp để mua lại 31% vốn điều lệ của Công ty TTTC Berjaya. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, khoản cam kết còn lại mà Công ty phải chi trả theo hợp đồng này là 490,1 tỷ VND. (tại 31 tháng 12 năm 2019 là: 490,1 tỷ VND)

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

Công ty 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 Symphony, Dự án Vinhomes Marina và một số ngân hàng cho các khách mua căn hộ này. Theo các thỏa thuận này, Công ty sẽ hỗ trợ chi trả một phần lãi suất theo các hợp đồng tín dụng giữa khách hàng và ngân hàng trong thời hạn quy định bởi thỏa thuận.

36. THÔNG TIN BỔ SUNG VỀ BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	Năm trước
Số tiền đi vay thực thu trong năm:		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	47.449.403	50.314.352
Tiền thu từ phát hành trái phiếu thường	11.667.435	608.000
Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm:		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(66.108.771)	(71.492.676)
Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	(11.300.000)	(38.191)

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

Ngoài các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán được trình bày trong các thuyết minh khác của báo cáo tài chính riêng 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 riêng của Công ty.



Phạm Thị Lan
Người lập



Lê Tiến Công
Kế toán trưởng



Phạm Thiệu Hoa
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 19 tháng 3 năm 2021