

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

Báo cáo tài chính riêng

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



Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán riêng	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	9 - 10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	11 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	13 - 64
Phụ lục 1 - Danh sách công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2020	65 - 75

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0103001016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 3 tháng 5 năm 2002 và được cấp lại Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0101245486 vào ngày 12 tháng 5 năm 2010. Công ty sau đó nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 69 được cấp ngày 31 tháng 1 năm 2020.

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

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản; tiến hành các hoạt động huy động vốn, đầu tư góp vốn; và cung cấp các dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp. Hoạt động chính trong năm hiện tại của các công ty con của Công ty được trình bày tại Phụ lục 1.

Công ty có trụ sở chính tại số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam. Công ty có một chi nhánh có địa chỉ tại số 72, Phố Lê Thánh Tôn và 45A, Phố Lý Tự Trọng, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Phạm Nhật Vượng	Chủ tịch
Bà Phạm Thúy Hằng	Phó chủ tịch
Bà Phạm Thu Hương	Phó chủ tịch
Ông Lê Khắc Hiệp	Phó chủ tịch kiêm thành viên độc lập
Bà Nguyễn Diệu Linh	Phó chủ tịch
Ông Nguyễn Việt Quang	Phó chủ tịch
Ông Park Woncheol	Thành viên
Ông Marc Villiers Townsend	Thành viên độc lập
Ông Ling Chung Yee Roy	Thành viên độc lập

BAN KIỂM SOÁT

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

Ông Nguyễn Thế Anh	Trưởng Ban kiểm soát
Ông Đinh Ngọc Lân	Thành viên
Bà Đỗ Thị Hồng Vân	Thành viên

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN GIÁM ĐỐC

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

Ông Nguyễn Việt Quang	Tổng Giám đốc
Bà Mai Hương Nội	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phạm Văn Khương	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Dịu	Phó Tổng Giám đốc
Bà Dương Thị Hoàn	Phó Tổng Giám đốc

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Nguyễn Việt Quang.

Bà Mai Hương Nội được Ông Nguyễn Việt Quang ủy quyền ký báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 theo Giấy ủy quyền số 029/2018/GUQ-TGD-VINGROUP ngày 2 tháng 5 năm 2018.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Tập đoàn Vingroup – Công ty CP (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

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

Ban 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 Giám đốc cần phải:

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 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 riêng. 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.

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 Giám đốc: 



Hà Nội, Việt Nam

Ngày 19 tháng 3 năm 2021

Số tham chiếu: 60729565/21908183

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP (“Công ty”) được lập ngày 19 tháng 3 năm 2021 và được trình bày từ trang 6 đến trang 75 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 Giám đốc Công ty

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

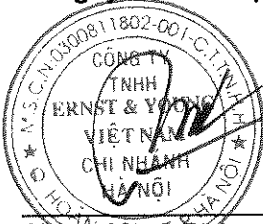


Building a better
working world

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



Phùng Mạnh Phú
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 2598-2018-004-1

Nguyễn Mạnh Hùng
Kiểm toán viên
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 2401-2018-004-1

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		55.784.369	52.290.747
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	3.767.945	445.141
111	1. Tiền		1.188.104	382.666
112	2. Các khoản tương đương tiền		2.579.841	62.475
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		6.138.327	9.539.371
121	1. Chứng khoán kinh doanh	5.1	5.538.327	9.539.371
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.2	600.000	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		26.204.948	28.269.843
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	9.401.004	3.019.257
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	938.189	1.715.162
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	13.664.095	21.894.202
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	2.785.952	3.473.438
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(584.292)	(1.832.216)
140	IV. Hàng tồn kho		13.893.162	12.779.713
141	1. Hàng tồn kho	10	13.893.162	12.779.713
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		5.779.987	1.256.679
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	67.096	132.724
153	2. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	20	788.936	-
155	3. Tài sản ngắn hạn khác	12	4.923.955	1.123.955

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		102.979.165	94.975.086
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		106.896	8.002.190
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	7	106.586	7.882.000
216	2. Phải thu dài hạn khác		310	120.190
220	II. Tài sản cố định		1.015.450	1.218.341
221	1. Tài sản cố định hữu hình	14	977.462	1.182.050
222	Nguyên giá		1.228.697	1.586.272
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(251.235)	(404.222)
227	2. Tài sản cố định vô hình		37.988	36.291
228	Nguyên giá		110.663	92.174
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(72.675)	(55.883)
230	III. Bất động sản đầu tư	15	7.691.341	10.987.122
231	1. Nguyên giá		8.838.628	11.970.564
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(1.147.287)	(983.442)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		3.349.656	3.801.071
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	3.349.656	3.801.071
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		89.004.078	69.734.294
251	1. Đầu tư vào công ty con	17.1	95.627.872	72.371.546
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17.2	1.534.828	1.171.666
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	17	(8.178.622)	(3.828.918)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		20.000	20.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		1.811.744	1.232.068
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	1.161.210	1.189.236
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	32.3	650.534	42.832
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		158.763.534	147.265.833

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		78.922.621	70.023.327
310	I. Nợ ngắn hạn		30.615.161	54.864.867
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18	1.076.915	1.435.449
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19	8.852.896	9.698.726
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	1.162.993	2.050.099
314	4. Phải trả người lao động		19.936	22.262
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	2.478.015	3.334.830
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	22	5.837.266	33.851.332
320	7. Vay ngắn hạn	23.1	8.809.990	4.460.165
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	24	2.377.150	12.004
330	II. Nợ dài hạn		48.307.460	15.158.460
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		8.294	9.826
337	2. Phải trả dài hạn khác	22	35.760.996	-
338	3. Vay dài hạn	23.2	12.538.170	15.148.634
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		79.840.913	77.242.506
410	I. Vốn chủ sở hữu	25	79.840.913	77.242.506
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		34.447.691	34.309.140
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		33.824.306	33.685.755
411b	- Cổ phiếu ưu đãi		623.385	623.385
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		39.153.313	37.702.691
420	3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		51.000	46.000
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		6.188.909	5.184.675
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		5.179.675	861.446
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		1.009.234	4.323.229
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		158.763.534	147.265.833



Nguyễn Thị Yên Nhung
Người lập



Nguyễn Thị Thu Hiền
Kế toán trưởng



Mai Hương Nội
Phó 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	6.543.437	13.270.871
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	6.543.437	13.270.871
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27	(6.415.719)	(12.560.266)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		127.718	710.605
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26.3	12.496.435	12.881.403
22	7. Chi phí tài chính	28	(6.619.898)	(4.798.867)
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay và chi phí phát hành</i>		<i>(2.120.041)</i>	<i>(1.886.687)</i>
25	8. Chi phí bán hàng	29	(168.940)	(321.949)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	(4.878.339)	(3.027.300)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		956.976	5.443.892
31	11. Thu nhập khác	30	110.495	42.159
32	12. Chi phí khác	30	(4.681)	(29.827)
40	13. Lợi nhuận khác	30	105.814	12.332

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH 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
50	14. Tổng lợi nhuận trước thuế		1.062.790	5.456.224
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	32	(661.258)	(1.114.350)
52	16. Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN hoãn lại	32	607.702	(18.645)
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		1.009.234	4.323.229



Nguyễn Thị Yên Nhung
Người lập



Nguyễn Thị Thu Hiền
Kế toán trưởng



Mai Hương Nội
Phó 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 kế toán trước thuế		1.062.790	5.456.224
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ tiền thuê đất)		707.511	758.405
03	Các khoản dự phòng		7.681.381	4.693.472
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		81.890	11.807
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(2.824.926)	(12.890.795)
06	Chi phí lãi vay (bao gồm chi phí phát hành)	28	2.120.041	1.886.687
08	Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		8.828.687	(84.200)
09	Giảm các khoản phải thu		2.335.202	324.140
10	Tăng hàng tồn kho		(87.587)	(631.788)
11	Giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(1.438.105)	(4.011.792)
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước		80.013	(57.014)
13	Giảm chứng khoán kinh doanh		4.001.044	535.050
14	Tiền lãi vay đã trả		(2.004.147)	(1.890.286)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	20	(2.252.896)	(123.507)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		9.462.211	(5.939.397)
	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		(513.361)	(2.496.811)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		30.301	7.447
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(65.712.391)	(72.033.672)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		64.530.782	53.767.442
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(37.059.889)	(27.537.694)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		23.456.056	33.117.575
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức được chia		1.721.705	4.606.002
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(13.546.797)	(10.569.711)

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			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		-	17.058.233
33	Tiền thu từ đi vay		24.797.251	10.544.164
34	Tiền trả nợ gốc vay		(17.389.861)	(11.369.769)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		7.407.390	16.232.628
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		3.322.804	(276.480)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		445.141	721.622
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	(1)
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	3.767.945	445.141



Nguyễn Thị Yên Nhung
Người lập



Nguyễn Thị Thu Hiền
Kế toán trưởng



Mai Hương Nho
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 19 tháng 3 năm 2021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0103001016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 3 tháng 5 năm 2002 và được cấp lại Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0101245486 vào ngày 12 tháng 5 năm 2010. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 69 được cấp ngày 31 tháng 1 năm 2020.

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

Hoạt động chính của Công ty trong năm là đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản; tiến hành các hoạt động huy động vốn, đầu tư góp vốn; và cung cấp các dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp. Hoạt động chính trong năm hiện tại của các công ty con của Công ty được trình bày tại Phụ lục 1.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh bình quân của hoạt động chuyển nhượng bất động sản 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 dự án. Do vậy, chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty thông thường 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.

Công ty có trụ sở chính tại số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam. Công ty có một chi nhánh có địa chỉ tại số 72, Phố Lê Thánh Tôn và 45A, Phố Lý Tự Trọng, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là: 320 (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 418).

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty có 114 công ty con (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 91 công ty con). Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ biểu quyết, tỷ lệ lợi ích của Công ty trong các công ty con này được trình bày chi tiết tại Phụ lục 1.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng**

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 17 và Phụ lục 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 ("Tập đoàn") 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 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 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

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") và được lập phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

2.3 *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*

Đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là đồng Việt Nam ("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").

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 *Các thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh*

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập báo cáo tài chính riêng được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

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 *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.

3.3 *Hàng tồn kho*

Hàng tồn kho bất động sản

Bất động sản được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng tồn kho 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 tồn kho bất động sản bao gồm:

- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- ▶ Chi phí xây dựng phải 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, chi phí quản lý xây dựng chung và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

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

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, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với hàng tồn kho bất động sản thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

3.4 *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.

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 năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

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 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.6 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

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.

3.7 Tài sản cố định vô hình

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

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

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào 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.

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 *Khấu hao và hao mòn*

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	37 - 49 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 10 năm
Phương tiện vận tải	5 - 8 năm
Thiết bị quản lý	2 - 5 năm
Phần mềm máy tính	3 - 5 năm
Tài sản cố định hữu hình khác	3 - 15 năm

3.9 *Bất động sản đầu tư*

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

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	21 - 48 năm
Máy móc, thiết bị	5 - 20 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó.

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

Trong năm, Công ty đã dùng một số bất động sản đầu tư để hợp tác đầu tư và hợp tác kinh doanh với các đối tác. Công ty tiếp tục ghi nhận các tài sản này trên bảng cân đối kế toán riêng do Công ty là chủ đầu tư của các dự án bất động sản này. Các khoản doanh thu và lợi nhuận được phân chia bởi các đối tác theo các hợp đồng hợp tác đầu tư/kinh doanh được ghi nhận là doanh thu trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo quyết toán và phân chia lợi nhuận giữa các bên tham gia hợp đồng.

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)

3.10 *Chi phí đi vay*

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

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

3.11 *Chi phí trả trước*

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

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm chi phí thuê đất dài hạn trả trước và các chi phí trả trước khác phát sinh mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian hơn một năm.

Tiền thuê đất trả trước bao gồm số dư chưa phân bổ hết của khoản tiền thuê đất đã trả hoặc trích trước theo hợp đồng thuê đất ký với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và các khoản chi phí khác có thể được cần trừ với nghĩa vụ tiền thuê đất. Theo Thông tư 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, khoản tiền thuê đất trả trước nói trên được ghi nhận như chi phí trả trước dài hạn và được phân bổ vào chi phí trong thời gian còn lại của hợp đồng thuê.

3.12 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào công ty con

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

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

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

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 phải trả và chi phí trích trước

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

3.14 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.

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

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

Dự phòng chi phí bảo hành bất động sản đã bán

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

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 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 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; và
- ▶ Các hợp đồng vay được phòng ngừa rủi ro bởi hợp đồng hoán đổi lãi suất và tỷ giá ("hợp đồng hoán đổi") được đánh giá lại theo tỷ giá của hợp đồng hoán đổi (*Thuyết minh số 3.22*).

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 được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.16 Người mua trả tiền trước

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

3.17 Phân chia lợi nhuận

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

Công ty trích lập quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên và ghi nhận là quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu. Quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ được trích lập không vượt quá 5% lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của Công ty và được trích cho đến khi quỹ dự trữ bằng 10% vốn điều lệ 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

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

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 rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản được chuyển giao cho người mua. Doanh thu chuyển nhượng bất động sản cũng bao gồm doanh thu chuyển nhượng các dự án bất động sản thông qua hình thức chuyển nhượng dự án.

Doanh thu cho thuê bất động sản

Doanh thu từ cho thuê bất động sản theo hợp đồng thuê hoạt động được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê.

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi các dịch vụ được thực hiện và có thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn.

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

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

Thu nhập được chia từ lợi nhuận trước thuế hoặc doanh thu được chia của các hợp đồng hợp tác đầu tư/kinh doanh bất động sản được ghi nhận là doanh thu trên báo cáo 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)

3.18 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Hợp đồng xây dựng

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

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

Doanh thu bán sản phẩm và dịch vụ trong gói bán hàng nhiều thành phần

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 từng sản phẩm, dịch vụ riêng biệt được xác định bằng tổng giá trị hợp đồng trừ đi giá trị hợp lý ước tính của dịch vụ. Các khoản thanh toán của khách hàng theo hợp đồng tương ứng với nghĩa vụ chưa được thực hiện sẽ được ghi nhận vào khoản mục người mua trả tiền trước/doanh thu chưa thực hiện trên bảng cân đối kế toán riêng.

3.19 Giá vốn hoạt động chuyển nhượng bất động sản và hoạt động hợp tác đầu tư và hợp tác kinh doanh các dự án bất động sản

Giá vốn hoạt động chuyển nhượng bất động sản bao gồm giá thành hàng tồn kho bất động sản được chuyển nhượng trong năm và lợi nhuận phân chia cho bên thứ ba cùng tham gia các hợp đồng hợp tác đầu tư/kinh doanh các dự án bất động sản với Công ty.

Đối với các hợp đồng hợp tác đầu tư/kinh doanh các dự án bất động sản mà Công ty là bên kiểm soát các hoạt động và tài sản của dự án, các khoản lợi nhuận phân chia cho đối tác theo quyết toán hàng kỳ được ghi nhận là giá vốn trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng. Các khoản tiền nhận góp vốn từ đối tác để hợp tác đầu tư/kinh doanh được ghi nhận trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng nếu Công ty có nghĩa vụ hoàn trả các khoản góp vốn này.

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.

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*

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

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.

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)

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

3.21 Chi phí phát hành trái phiếu

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

3.22 Hợp đồng hoán đổi lãi suất và tỷ giá

Công ty ký kết các hợp đồng hoán đổi nhằm mục đích giảm thiểu ảnh hưởng của rủi ro biến đổi lãi suất và tỷ giá đến hợp đồng vay. Công ty ghi nhận và đánh giá lại khoản gốc vay và chi phí lãi vay phải trả của hợp đồng vay đã được phòng ngừa rủi ro bởi hợp đồng hoán đổi theo lãi suất và tỷ giá được xác định trong hợp đồng hoán đổi.

3.23 Thông tin theo bộ phận

Một bộ phận là một hợp 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 được chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Hoạt động chuyển nhượng bất động sản và cung cấp dịch vụ quản lý là hoạt động chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Công ty, trong khi các khoản doanh thu khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Công ty, do vậy Ban Giám đốc cho rằng Công ty hoạt động trong các bộ phận kinh doanh là kinh doanh bất động sản và kinh doanh dịch vụ quản lý. Ban Giám đốc cũng xác định hoạt động chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Công ty là trong lãnh thổ Việt Nam, theo đó, Công ty không trình bày thông tin bộ phận theo khu vực địa lý.

3.24 Các bên liên quan

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền gửi ngân hàng	1.188.104	382.666
Các khoản tương đương tiền	2.579.841	62.475
TỔNG CỘNG	3.767.945	445.141

Các khoản tương đương tiền vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 bao gồm khoản tiền gửi bằng VND có kỳ hạn từ 1 tháng đến 3 tháng với lãi suất từ 2,9%/năm đến 4%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 4,3%/năm).

Số dư tiền gửi ngân hàng và các khoản tương đương tiền vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 bao gồm một số khoản tiền gửi bị hạn chế sử dụng liên quan đến mục đích thực hiện một số hợp đồng của Công ty với tổng số tiền là 80,7 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 90 tỷ VND).

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

5.1 Chứng khoán kinh doanh

	Đơn vị tính: triệu VND					
	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Cổ phần/Quyền chọn nhận cổ phần (i)	5.538.327	(*)	-	9.539.371	9.539.371	-
TỔNG CỘNG	5.538.327	(*)	-	9.539.371	9.539.371	-

(i) Trong năm, Công ty đã chuyển nhượng 2.088.623 quyền chọn nhận cổ phần cho một số đối tác. Sau đó, Công ty đã thực hiện chuyển đổi toàn bộ quyền chọn nhận cổ phần còn lại sang cổ phần trong Công ty Cổ phần The CrownX ("Công ty The CrownX"), công ty mới được thành lập, và chuyển nhượng 4.809.729 cổ phần của công ty này cho một đối tác doanh nghiệp. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty đã ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng toàn bộ cổ phần còn lại trong Công ty The CrownX cho một đối tác doanh nghiệp.

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty đang trong quá trình xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư này.

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Đơn vị tính: triệu VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	600.000	600.000	-	-
TỔNG CỘNG	600.000	600.000	-	-

(*) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 bao gồm khoản tiền gửi bằng VND có kỳ hạn 6 tháng với lãi suất 5,8%/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 NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần (i)	7.722.426	95.425
Phải thu từ cung cấp dịch vụ quản lý và phải thu khác	830.083	960.081
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	436.600	1.285.754
Phải thu từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan	321.971	320.057
Phải thu từ xây dựng	89.924	357.940
TỔNG CỘNG	9.401.004	3.019.257
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn từ khách hàng khác</i>	<i>485.939</i>	<i>1.760.416</i>
<i>Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33.2)</i>	<i>8.915.065</i>	<i>1.258.841</i>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(4.944)	(4.944)
Chi tiết các khoản phải thu của khách hàng chiếm trên 10% tổng phải thu ngắn hạn		
<i>Phải thu từ một tổ chức nhà nước</i>	<i>89.924</i>	<i>357.940</i>
(i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là khoản phải thu từ giao dịch chuyển nhượng cổ phần của Công ty Vinpearl sở hữu bởi Công ty cho một công ty con.		

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	938.189	1.715.162
TỔNG CỘNG	938.189	1.715.162
Chi tiết các khoản trả trước cho người bán chiếm trên 10% tổng trả trước cho người bán		
<i>Trả trước cho một tổ chức</i>	<i>27.726</i>	<i>254.496</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

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Các khoản cho các bên liên quan vay (Thuyết minh số 33.3)	13.439.511	18.144.617
Các khoản cho vay khác (i)	224.584	3.749.585
TỔNG CỘNG	13.664.095	21.894.202
Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi	(568.777)	(1.827.272)
Dài hạn		
Các khoản cho các bên liên quan vay (Thuyết minh số 33.3)	106.586	7.827.000
Khoản cho vay khác	-	55.000
TỔNG CỘNG	106.586	7.882.000

(i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 chủ yếu bao gồm khoản cho một đối tác doanh nghiệp vay, được hưởng lãi suất 9%/năm và đảm bảo bằng phần vốn góp của doanh nghiệp này.

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Đơn vị tính: triệu VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Lãi phải thu từ các khoản cho vay, đặt cọc và tiền gửi ngân hàng	854.353	(10.571)	1.311.561	-
Phải thu từ hợp đồng xây dựng chuyển giao	615.740	-	582.831	-
Phải thu lại các khoản đặt cọc cho các hợp đồng hợp tác đầu tư	-	-	125.000	-
Phải thu hoàn cọc (Thuyết minh số 33.2)	794.000	-	-	-
Phải thu do thu, chi hộ	78.824	-	1.172.138	-
Các khoản phải thu khác	443.035	-	281.908	-
TỔNG CỘNG	2.785.952	(10.571)	3.473.438	-
<i>Trong đó:</i>				
Phải thu khác	1.107.391	-	2.400.046	-
Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33.2)	1.678.561	(10.571)	1.073.392	-

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

	Đơn vị tính: triệu VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Các khoản phải thu về cho vay khó đòi	568.777	-	2.084.000	256.728
Các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc khó đòi	15.515	-	4.944	-
TỔNG CỘNG	584.292	-	2.088.944	256.728

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

Đối tượng nợ	Đơn vị tính: triệu VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Công ty con số 1	-	-	2.084.000	256.728
Công ty con số 2	579.348	-	-	-

10. HÀNG TỒN KHO

	Đơn vị tính: triệu VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản đang xây dựng dở dang (i)	13.818.174	-	12.779.713	-
Hàng tồn kho khác	74.988	-	-	-
TỔNG CỘNG	13.893.162	-	12.779.713	-

(i) Chủ yếu bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí xây dựng dự án Vinhomes Starcity Thanh Hóa, Vinhomes Riverside - The Harmony, Vinhomes Wonder Park và một số dự án theo hợp đồng xây dựng – chuyển giao được ký kết với một số cơ quan Nhà nước.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, hàng tồn kho có giá trị ghi sổ là 950 tỷ VND được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty và một công ty con khác.

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 bán hàng liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao	31.125	62.247
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	11.230	27.800
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	24.741	42.677
TỔNG CỘNG	67.096	132.724
Dài hạn:		
Chi phí thuê đất trả trước và chi phí giải phóng mặt bằng	1.157.161	1.175.612
Chi phí trả trước dài hạn khác	4.049	13.624
TỔNG CỘNG	1.161.210	1.189.236

12. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ứng trước vốn góp (i)	4.900.000	-
Chuyển tiền cho mục đích hoàn trả trái phiếu (ii)	-	1.100.000
Đặt cọc khác	23.955	23.955
TỔNG CỘNG	4.923.955	1.123.955

- (i) Trong năm, Công ty đã ứng trước 4.900 tỷ VND cho mục đích tăng vốn điều lệ của một công ty con. Việc tăng vốn của công ty con vẫn chưa hoàn tất tại ngày 31 tháng 12 năm 2020.
- (ii) Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 là khoản tiền Công ty đã chuyển cho một công ty chứng khoán để thực hiện nghĩa vụ thanh toán gốc trái phiếu đáo hạn vào tháng 1 năm 2020 cho các trái chủ. Vào tháng 1 năm 2020, nghĩa vụ thanh toán gốc trái phiếu này đã được công ty chứng khoán nêu trên thực hiện.

13. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 74 tỷ VND (năm 2019: 29 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay trực tiếp cho mục đích đầu tư các dự án bất động sản của Công ty.

Chi phí đi vay liên quan đến các khoản vay riêng được vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa là 9,1%/năm (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019: 10%/năm) trên chi phí lũy kế bình quân gia quyền của các dự án bất động sản của Công ty liên quan đến các khoản vay chung. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm 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

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: triệu VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Số đầu năm	651.988	316.013	160.138	456.883	1.250	1.586.272
Mua trong năm	-	5.669	8.491	6.139	-	20.299
Xây dựng cơ bản hoàn thành (Thuyết minh số 16)	39.435	-	-	-	-	39.435
Thanh lý, nhượng bán	-	(15.224)	(103.236)	(298.849)	-	(417.309)
Số cuối năm	691.423	306.458	65.393	164.173	1.250	1.228.697
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	-	62	2.796	13.950	56	16.864
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	32.988	53.463	85.079	231.775	917	404.222
Khấu hao trong năm	13.754	43.257	11.850	82.722	91	151.674
Thanh lý, nhượng bán	-	(10.151)	(73.900)	(220.610)	-	(304.661)
Số cuối năm	46.742	86.569	23.029	93.887	1.008	251.235
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	619.000	262.550	75.059	225.108	333	1.182.050
Số cuối năm	644.681	219.889	42.364	70.286	242	977.462

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: triệu VND

	Quyền sử dụng đất và nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu năm	8.286.763	3.683.801	11.970.564
Xây dựng cơ bản hoàn thành (Thuyết minh số 16)	103.200	29.500	132.700
Góp vốn vào công ty con	(444.350)	(219.504)	(663.854)
Thanh lý, nhượng bán	(1.958.005)	(627.467)	(2.585.472)
Thay đổi khác	(352)	(14.958)	(15.310)
Số cuối năm	5.987.256	2.851.372	8.838.628
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Số đầu năm	414.034	569.408	983.442
Khấu hao trong năm	172.119	327.175	499.294
Góp vốn vào công ty con	(11.801)	(25.521)	(37.322)
Thanh lý, nhượng bán	(146.057)	(152.070)	(298.127)
Số cuối năm	428.295	718.992	1.147.287
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	7.872.729	3.114.393	10.987.122
Số cuối năm	5.558.961	2.132.380	7.691.341

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

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

Bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 bao gồm cấu phần văn phòng, các trung tâm thương mại, khách sạn, khu nghỉ dưỡng và sân golf. Trong đó, Công ty đã ký kết các thỏa thuận/hợp đồng hợp tác đầu tư một số bất động sản đầu tư với một số công ty con cho mục đích phát triển kinh doanh (Thuyết minh số 33).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty đang trong quá trình xác định giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này.

Doanh thu và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày trong Thuyết minh số 26.2.

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Số đầu năm	3.801.071	3.399.298
Tăng trong năm	661.506	2.204.648
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh số 14)	(39.435)	-
Chuyển sang bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 15)	(132.700)	(1.487.500)
Chuyển sang hàng tồn kho	(940.786)	(315.375)
Số cuối năm	3.349.656	3.801.071

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
<i>Dự án</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dự án Vinhomes Star City	568.715	519.853
Dự án Khu đô thị sinh thái đảo Vũ Yên	693.948	670.383
Dự án Vinhomes Wonder Park	343.218	836.652

17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>			
	<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	95.627.872	(8.039.760)	72.371.546	(3.624.723)
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	1.534.828	(138.862)	1.171.666	(204.195)
TỔNG CỘNG	97.162.700	(8.178.622)	73.543.212	(3.828.918)

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. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

17.1 Đầu tư vào các công ty con

Chi tiết các khoản đầu tư vào công ty con do Công ty nắm giữ trực tiếp:

STT	Tên đơn vị	Thuyết minh	Số cuối năm			Số đầu năm			Đơn vị tính: triệu VND	
			Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý	Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp (***)	Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý
1	Công ty Vinhomes		2.333.164.250	22.981.447	208.818.200	70,93%	2.333.164.250	22.981.447	197.852.328	70,93%
2	Công ty Vinfast	(1); (2)	(*)	20.057.336	(**)	51,52%	(*)	12.846.600	(**)	51,15%
3	Công ty Vinpearl	(1); (2); (3)	913.271.334	16.991.680	(**)	68,21%	325.579.794	9.625.516	(**)	50,00%
4	Công ty VMIC Holding	(4)	592.811.488	5.928.115	(**)	74,52%	-	-	-	-
5	Công ty Vingroup Investment Việt Nam	(1); (3)	401.838.000	4.018.380	(**)	99,23%	-	-	-	-
6	Công ty Vincom Retail		427.715.101	3.501.335	13.430.254	18,82%	427.715.102	3.501.335	14.542.313	18,82%
7	Công ty Vinsmart	(1)	310.170.500	3.101.705	(**)	62,03%	248.136.400	2.481.364	(**)	62,03%
8	Công ty SADO	(2)	205.884.334	3.098.884	(**)	99,52%	-	-	-	-
9	Công ty One Mount Group	(1)	230.330.053	2.306.669	(**)	51,22%	156.062.254	1.563.966	(**)	51,22%
10	Công ty Xavimco		190.875.000	2.071.029	(**)	95,44%	190.875.000	2.071.029	(**)	95,44%
11	Công ty Vinpearl Invest	(1); (2); (3)	69.343.390	1.901.422	(**)	69,69%	-	-	-	-
12	Công ty VinAcademy		(*)	1.692.000	(**)	94,00%	(*)	1.692.000	(**)	94,00%
13	Công ty Triển lãm Việt Nam		138.810.945	1.395.330	12.028.894	83,32%	138.810.945	1.395.330	16.090.039	83,32%
14	Công ty Vinmec	(4)	-	-	-	-	443.391.992	4.433.920	(**)	99,27%
15	Công ty Sài Đồng	(2); (3)	-	-	-	-	107.400.300	2.107.005	(**)	89,50%
16	Công ty TNHH Kinh doanh và phát triển đô thị Nam Hà Nội ("Công ty Nam Hà Nội")	(2)	-	-	-	-	(*)	1.568.885	(**)	100,00%
17	Các công ty con khác		-	6.582.540	-	-	-	6.103.149	-	-
TỔNG CỘNG				95.627.872			72.371.546			
Dự phòng đầu tư vào các công ty con				(8.039.760)			(3.624.723)			

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

(**) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty đang trong quá trình xác định giá trị hợp lý của một số khoản đầu tư trên đây.

(***) Thông tin chi tiết của các công ty con bao gồm tỷ lệ biểu quyết và tỷ lệ lợi ích được trình bày tại Phụ lục 1.

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. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

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

Các nhóm giao dịch đầu tư, chuyển nhượng công ty con trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 gồm:

- (1) Trong năm, Công ty đã tiến hành tăng vốn bổ sung vào các công ty con này.
- (2) Trong năm, các công ty con này đã được Đại hội đồng cổ đông/Hội đồng Thành viên của từng công ty chấp thuận về việc chia tách/sáp nhập như trình bày tại Phụ lục 1.
- (3) Trong năm Công ty đã tăng/giảm tỷ lệ sở hữu trực tiếp trong các công ty con này từ việc nhận chuyển nhượng/chuyển nhượng cho các công ty con khác.
- (4) Vào tháng 12 năm 2020, Công ty đã nhận hoàn vốn trong Công ty Vinmec và thành lập Công ty VMC Holding thông qua việc hoán đổi toàn bộ cổ phần sở hữu bởi Công ty trong Công ty Vinmec. Sau đó, Công ty VMC Holding đã được góp vốn bổ sung bởi một số cổ đông khác. Sau các giao dịch tái cơ cấu này, Công ty Vinmec trở thành công ty con gián tiếp 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. 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	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Giá trị ghi sổ (triệu VND)	Số lượng	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Giá trị ghi sổ (triệu VND)
Tập đoàn Dệt may Việt Nam	50.000.000	10,00	552.395	50.000.000	10,00	552.395
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đô thị Ngọc Viên Đông	(*)	9,62	519.233	(*)	9,62	519.233
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc	37.500.000	5,00	390.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Thời trang M.Y.M	6.080.000	19,00	60.800	6.080.000	19,00	60.800
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông Thanh niên	400.000	3,87	12.400	400.000	3,87	12.400
Công ty ViniTIS	-	-	-	95.000	19,00	26.838
TỔNG CỘNG			1.534.828			1.171.666
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn khác			(138.862)			(204.195)

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

(**) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty đang trong quá trình xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.

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 NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải trả người bán ngắn hạn khác	1.042.095	1.229.420
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 33.2)	34.820	206.029
TỔNG CỘNG	1.076.915	1.435.449

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Trả trước theo hợp đồng xây dựng (i)	7.804.450	7.953.094
Trả trước theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản	1.048.446	1.745.632
TỔNG CỘNG	8.852.896	9.698.726

(i) Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 chủ yếu bao gồm khoản ứng trước từ ngân sách Nhà nước cho mục đích thực hiện hợp đồng xây dựng – chuyển giao.

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>			
	<i>Số đầu năm</i>	<i>Số phải thu trong năm</i>	<i>Số đã thu trong năm</i>	<i>Số cuối năm</i>
Phải thu				
Thuế thu nhập cá nhân nộp thừa	-	4.956	-	4.956
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	-	783.980	-	783.980
TỔNG CỘNG	-	788.936	-	788.936
	<i>Số đầu năm</i>	<i>Số phải nộp trong năm</i>	<i>Số đã nộp/cán trừ trong năm</i>	<i>Số cuối năm</i>
Phải nộp				
Tiền sử dụng đất, thuê đất và các nghĩa vụ theo hợp đồng xây dựng – chuyển giao	1.209.676	108.271	(225.990)	1.091.957
Thuế thu nhập doanh nghiệp	823.659	648.947	(1.468.916)	3.690
Thuế giá trị gia tăng	3.260	248.272	(187.829)	63.703
Thuế thu nhập cá nhân	10.978	101.276	(111.981)	273
Thuế khác	2.526	59.707	(58.863)	3.370
TỔNG CỘNG	2.050.099	1.166.473	(2.053.579)	1.162.993

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. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Trích trước chi phí xây dựng bất động sản và trích trước chi phí phát triển bất động sản đã được bàn giao	1.622.780	1.963.198
Chi phí lãi vay trích trước	400.794	325.510
Chi phí bán hàng trích trước	179.575	478.617
Các khoản chi phí phải trả khác	274.866	567.505
TỔNG CỘNG	2.478.015	3.334.830
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phải trả khác</i>	2.335.507	3.303.497
<i>Chi phí phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 33.2)</i>	142.508	31.333

22. PHẢI TRẢ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn:		
Tiền đặt cọc, góp vốn từ đối tác theo các thỏa thuận, hợp đồng hợp tác đầu tư/kinh doanh và hợp đồng chuyển nhượng các dự án bất động sản (<i>Thuyết minh số 33.2</i>)	2.009.815	23.377.087
Đặt cọc để chuyển nhượng các khoản đầu tư (i)	3.446.232	7.098.361
Lợi nhuận phân chia cho các đối tác theo hợp đồng hợp tác đầu tư/kinh doanh (<i>Thuyết minh số 33.2</i>)	-	1.006.857
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc và hợp đồng khác liên quan đến các dự án bất động sản	278.495	891.179
Phải trả ngắn hạn khác	102.724	1.477.848
TỔNG CỘNG	5.837.266	33.851.332
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả khác</i>	3.535.004	1.811.824
<i>Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 33.2)</i>	2.302.262	32.039.508

(i) Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 chủ yếu bao gồm các khoản đặt cọc với số tiền 2.971 tỷ VND từ một đối tác doanh nghiệp để mua cổ phần trong một khoản đầu tư của Công ty (*Thuyết minh 5.1*).

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)

Dài hạn:	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền đặt cọc, góp vốn từ đối tác theo các thỏa thuận, hợp đồng hợp tác đầu tư/kinh doanh và hợp đồng chuyển nhượng các dự án bất động sản (<i>Thuyết minh số 33.2</i>)	20.385.933	-
Đặt cọc để chuyển nhượng các khoản đầu tư	14.747.853	-
Phải trả ngắn hạn khác	627.210	-
TỔNG CỘNG	35.760.996	-
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả khác</i>	<i>2.014.995</i>	<i>-</i>
<i>Phải trả các bên liên quan</i> <i>(Thuyết minh số 33.2)</i>	<i>33.746.001</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

23. VAY

23.1 Vay ngắn hạn

Thuyết minh	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Đơn vị tính: triệu VND	
	Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ	Giảm	Tăng	Giảm	Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ	Số cuối năm
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	3.091.865		1.656.118	(3.100.000)	1.647.983	
Vay dài hạn đến hạn trả của khoản vay hợp vốn	1.368.300		3.692.507	(1.368.300)	3.692.507	
Vay các bên liên quan ngắn hạn	-		36.543.053	(33.073.553)	3.469.500	
Vay ngắn hạn ngân hàng	-		308.708	(308.708)	-	
TỔNG CỘNG	4.460.165		42.200.386	(37.850.561)	8.809.990	

23.2 Vay dài hạn

Thuyết minh	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Đơn vị tính: triệu VND	
	Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ	Giảm	Tăng	Giảm	Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ	Số cuối năm
Trái phiếu phát hành trong nước	5.955.618		20.194	(2.947.983)	3.027.829	
Khoản vay hợp vốn	9.193.016		159.885	(3.692.565)	5.660.336	
Vay các bên liên quan dài hạn	-		7.739.700	(3.889.695)	3.850.005	
TỔNG CỘNG	15.148.634		7.919.779	(10.530.243)	12.538.170	

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)

23.2 Vay dài hạn (tiếp theo)

23.2.1 Trái phiếu phát hành trong nước

Số dư các khoản trái phiếu phát hành trong nước tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 bao gồm:

<i>Đơn vị tư vấn phát hành</i>	<i>Số cuối năm (triệu VND)</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất năm</i>
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương (i)	2.683.237	Từ tháng 1 năm 2021 đến tháng 2 năm 2026	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm từ 9,7%/năm đến 10,525%/năm. Lãi suất cố định từ 7,75%/năm đến 8,5%/năm
<i>Trong đó:</i>			
<i>Trái phiếu dài hạn đến hạn trả</i>	1.647.983		
Công ty Cổ phần Chứng khoán KB Việt Nam (i)	1.992.575	Tháng 12 năm 2022	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm từ 10,65%/năm đến 10,8%/năm
TỔNG CỘNG	4.675.812		
<i>Trong đó:</i>			
<i>Trái phiếu dài hạn</i>	3.027.829		
<i>Trái phiếu dài hạn đến hạn trả</i>	1.647.983		

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

- ▶ Một số hàng tồn kho; và
- ▶ Một số cổ phiếu của một công ty con nắm giữ bởi Công ty.

23.2.2 Khoản vay hợp vốn

Số dư các khoản vay hợp vốn tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 bao gồm:

<i>Bên cho vay/thu xếp tín dụng</i>	<i>Số cuối năm</i>		<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
	<i>Nguyên tệ</i>	<i>Triệu VND</i>		
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 1	USD	3.224.669	Từ tháng 1 năm 2021 đến tháng 7 năm 2021	(i)
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>	USD	3.224.669		
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 2	USD	6.128.174	Từ tháng 11 năm 2021 đến tháng 11 năm 2024	(i)
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>	USD	467.838		
TỔNG CỘNG		9.352.843		
<i>Trong đó:</i>				
<i>Vay dài hạn</i>		5.660.336		
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>		3.692.507		

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)

23.2 Vay dài hạn (tiếp theo)

23.2.2 Khoản vay hợp vốn (tiếp theo)

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

<u>Khoản vay</u>	<u>Nguyên tệ</u>	<u>Lãi suất</u>
Khoản vay có tài sản đảm bảo	USD	Lãi suất từ 7,2%/năm đến 9,25%/năm cố định theo Hợp đồng hoán đổi lãi suất

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, các khoản vay này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu của một số công ty con nắm giữ bởi Công ty.

24. CÁC KHOẢN DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dự phòng phải trả (*)	2.365.146	-
Các khoản dự phòng khác	12.004	12.004
TỔNG CỘNG	2.377.150	12.004

(*) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là khoản dự phòng phải trả cho nghĩa vụ mà Công ty cam kết liên quan đến một công ty con.

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

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

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: triệu VND
Năm trước					
Số đầu năm	32.756.212	22.197.386	41.000	866.446	55.861.044
- Phát hành cổ phiếu ưu đãi	1.543.142	15.515.091	-	-	17.058.233
- Trích quỹ khác	-	-	5.000	(5.000)	-
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	4.323.229	4.323.229
- Chuyển đổi cổ phiếu ưu đãi sang cổ phiếu phổ thông	9.786	(9.786)	-	-	-
Số cuối năm	34.309.140	37.702.691	46.000	5.184.675	77.242.506
Năm nay					
Số đầu năm	34.309.140	37.702.691	46.000	5.184.675	77.242.506
- Phát hành cổ phiếu phổ thông (*)	138.551	1.450.622	-	-	1.589.173
- Trích quỹ khác	-	-	5.000	(5.000)	-
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	1.009.234	1.009.234
Số cuối năm	34.447.691	39.153.313	51.000	6.188.909	79.840.913

(*) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông ngày 30 tháng 10 năm 2019, Đại hội đồng cổ đông của Công ty đã thông qua phương án phát hành cổ phiếu để hoán đổi lấy toàn bộ cổ phiếu sở hữu bởi các cổ đông khác của Công ty Sài Đồng. Theo đó, vào ngày 7 tháng 1 năm 2020, Công ty đã phát hành 13.855.034 cổ phiếu mệnh giá 10.000 VND/cổ 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

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

25.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Năm nay	Năm trước
Vốn cổ phần đã phát hành		
Số đầu năm	34.309.140	32.756.212
Phát hành cổ phiếu phổ thông	138.551	1.543.142
Chuyển đổi cổ phiếu ưu đãi sang cổ phiếu phổ thông	-	9.786
Số cuối năm	34.447.691	34.309.140

25.3 Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi

	Đơn vị tính: cổ phiếu	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	3.444.769.056	3.430.914.022
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	3.444.769.056	3.430.914.022
Cổ phiếu phổ thông	3.382.430.590	3.368.575.556
Cổ phiếu ưu đãi	62.338.466	62.338.466
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ) (*)	150.770.480	150.770.480
Cổ phiếu phổ thông	150.770.480	150.770.480
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành (*)	3.293.998.576	3.280.143.542
Cổ phiếu phổ thông	3.231.660.110	3.217.805.076
Cổ phiếu ưu đãi	62.338.466	62.338.466

(*) Bao gồm số lượng cổ phiếu phổ thông đang được nắm giữ bởi các công ty con.

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

Theo hợp đồng phát hành riêng lẻ cổ phiếu ưu đãi vào tháng 8 năm 2018, các cổ phiếu ưu đãi được phát hành không có quyền biểu quyết, bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng một năm, kể từ tháng 8 năm 2018, và có quyền chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông của Công ty với giá chuyển đổi được quy định trong hợp đồng tại bất kỳ thời điểm nào sau ngày phát hành. Công ty có quyền mua lại một phần hoặc toàn bộ cổ phiếu ưu đãi này trong khoảng thời gian từ 5,5 năm đến 6,5 năm kể từ ngày phát hành.

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng doanh thu	6.543.437	13.270.871
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	4.991.905	11.033.736
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý</i>	945.782	1.253.915
<i>Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan, và doanh thu các hoạt động khác</i>	605.750	983.220
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	6.543.437	13.270.871
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu đối với bên khác</i>	2.828.164	8.377.516
<i>Doanh thu đối với bên liên quan</i>	3.715.273	4.893.355

26.2 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 cho thuê bất động sản đầu tư	467.479	652.616
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	561.812	633.948
(Lỗ)/lãi từ kinh doanh bất động sản đầu tư	(94.333)	18.668

26.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập từ thanh lý các khoản đầu tư <i>(Thuyết minh số 5.1)</i>	9.669.052	7.123.940
Lãi từ các khoản cho vay và tiền gửi	2.814.883	2.772.171
Thu nhập từ cổ tức	12.500	2.981.294
Lãi chênh lệch tỷ giá	-	3.998
TỔNG CỘNG	12.496.435	12.881.403

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

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 hoạt động kinh doanh bất động sản (*)	4.894.849	10.432.289
Giá vốn cung cấp dịch vụ quản lý	859.802	1.139.923
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan, và giá vốn hoạt động khác	661.068	988.054
TỔNG CỘNG	6.415.719	12.560.266

(*) Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản bao gồm lợi nhuận phân chia cho đối tác tham gia hợp đồng hợp tác đầu tư/kinh doanh các dự án bất động sản.

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thay đổi dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư	4.349.704	2.866.311
Chi phí lãi vay	2.013.718	1.749.388
Chi phí phát hành	106.323	137.299
Chi phí tài chính khác	150.153	45.869
TỔNG CỘNG	6.619.898	4.798.867

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí bán hàng		
Chi phí hoa hồng môi giới	95.133	268.504
Chi phí quảng cáo	73.345	40.726
Chi phí bán hàng khác	462	12.719
TỔNG CỘNG	168.940	321.949
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Trích lập các khoản dự phòng phải thu và dự phòng phải trả (i)	3.331.678	1.827.273
Chi phí từ thiện	1.501.910	830.690
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	44.751	369.337
TỔNG CỘNG	4.878.339	3.027.300

(i) Bao gồm dự phòng khoản phải thu về cho vay, lãi vay đối với các công ty con và khoản dự phòng phải trả của Công ty (Thuyết minh số 24).

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

30. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	110.495	42.159
Thu nhập từ cung cấp dịch vụ bảo lãnh	82.323	-
Lãi từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	19.826	8.323
Các khoản khác	8.346	33.836
Chi phí khác	4.681	29.827
Các khoản khác	4.681	29.827
LỢI NHUẬN KHÁC THUẦN	105.814	12.332

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

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí hình thành bất động sản	2.849.547	11.319.862
Trích lập dự phòng	3.331.678	1.827.273
Chi phí từ thiện	1.501.910	830.690
Chi phí khấu hao, hao mòn và phân bổ chi phí thuê đất	707.511	758.405
Chi phí dịch vụ mua ngoài	636.614	950.333
Chi phí nhân công	547.031	644.911
Chi phí khác (không bao gồm chi phí tài chính)	(233.758)	172.510
TỔNG CỘNG	9.340.533	16.503.984

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty trong năm 2020 là 20% thu nhập chịu thuế (năm 2019: 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 các 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

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	661.258	1.114.350
(Thu nhập)/chi phí thuế TNDN hoãn lại	(607.702)	18.645
TỔNG CỘNG	53.556	1.132.995

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)

32.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1.062.790	5.456.224
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	212.558	1.091.245
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí dự phòng không đủ điều kiện khấu trừ	46.270	365.455
Lợi nhuận sau thuế chia sẻ cho hoạt động hợp tác kinh doanh	74.170	224.858
Chi phí từ thiện và tài trợ	155.535	166.762
Cổ tức được chia	(2.500)	(596.259)
Lỗi năm trước chuyển sang	-	(136.714)
Hoàn nhập dự phòng chi phí lãi vay không được trừ các năm trước	(69.031)	-
Chi phí thuế không được trừ năm ngoài	(365.455)	-
Các khoản điều chỉnh khác	2.009	17.648
Chi phí thuế TNDN phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng ước tính	53.556	1.132.995

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.

32.3 Tài sản thuế TNDN hoãn lại

Tài sản thuế TNDN hoãn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 chủ yếu bao gồm thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến các khoản trích lập dự phòng đầu tư vào công ty con, trích lập dự phòng phải thu về cho vay, lãi vay và dự phòng phải trả cho nghĩa vụ mà Công ty cam kết liên quan đến một 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

33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

▶ **Giao dịch với các công ty con**

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước	Đơn vị tính: triệu VND
Công ty Vinhomes	Công ty con	Cho vay	1.908.253	-	
		Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý	657.993	675.356	
		Lợi nhuận phân chia cho mục đích hợp tác đầu tư	624.909	3.014.466	
		Phải thu hộ khách hàng thanh toán theo tiến độ	-	6.038.847	
		Phải thu từ chuyển nhượng dự án	-	3.147.470	
		Cán trừ phải thu chuyển nhượng bất động sản với đặt cọc	-	2.229.450	
		Cổ tức	-	2.333.164	
Công Ty Cổ Phần Dịch Vụ Thương Mại Tổng Hợp Vincommerce	Công ty con đến ngày 30 tháng 12 năm 2019	Phải thu từ cho vay	-	19.315.000	
		Lãi cho vay	-	891.660	
		Lãi cho vay nhập gốc vay	-	1.113.837	
		Phải trả giá phi nhận chuyển nhượng cổ phần	-	16.431.302	
		Thanh toán giá phi nhận chuyển nhượng cổ phần	-	6.805.786	
		Cán trừ phải trả giá phi nhận chuyển nhượng cổ phần	-	9.625.516	
		Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần	-	17.719.090	
		Đã thu từ chuyển nhượng cổ phần	-	4.533.710	
		Cán trừ phải thu chuyển nhượng cổ phần với khoản đặt cọc	-	13.186.442	
		Dòng tiền quản lý tập trung	-	215.139	
		Chi phí mua tài sản, dịch vụ	-	18.761	

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)

► Giao dịch với các công ty con (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước	Đơn vị tính: triệu VND
Công ty Vinpearl	Công ty con	Cho vay Góp vốn bằng hình thức cầm trừ khoản vay Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản Nhận đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư Lãi cho vay	35.137.120 7.440.706 1.478.301 837.849 737.285 237.746 150.359	7.933.000 -	
		Lợi nhuận từ hợp tác đầu tư Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý Nhận đặt cọc chuyển nhượng cổ phần Chuyển nhượng cổ phần Nhận chuyển nhượng cổ phần	- - -	2.500.723 86.620 328.363 141.363 3.233.920 500.083 1.880.299	
Công ty Đô thị Gia Lâm	Công ty con	Đi vay Cho vay Lãi đi vay	18.983.253 1.191.747 236.042	- -	
Công ty Vinfast	Công ty con	Cho vay Góp vốn bằng tiền Góp vốn bằng hình thức cầm trừ khoản cho vay Lãi cho vay Đi vay Nhận chuyển nhượng cổ phần	10.989.083 3.069.032 2.935.505 746.433 -	34.825.500 -	
Công ty Vincom Retail	Công ty con	Đi vay Nhận đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản Chuyển nhượng cổ phần Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý Lợi nhuận phân chia cho mục đích hợp tác đầu tư	700.000 466.340 291.530 151.176 119.595 104.365	- 289.495 -	
				796.862 1.378.000 1.000.000	150.470 125.519

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)

► Giao dịch với các công ty con (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: triệu VND	
			Năm nay	Năm trước
Công ty Vinmec	Công ty con	Đi vay Góp vốn bằng tiền Cho vay	3.469.500 1.494.195 -	- 1.200.000 430.500
Công ty Vinschool	Công ty con	Đi vay Cho vay Chi phí tài trợ	1.050.600 789.350 230.000	373.000 997.000 -
Công ty Thái Sơn	Công ty con	Nhận đặt cọc chuyển nhượng cổ phần/dự án bất động sản Cho vay Nhận đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư	8.450.000 3.000.000 -	4.733.620 - 7.553.966
Công ty Sài Đồng	Công ty con	Cho vay	1.740.000	10.000
Công ty Vincom Retail Miền Bắc	Công ty con	Góp vốn bằng tài sản Chuyển nhượng cổ phần Cán trừ tiền chuyển nhượng cổ phần với góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư	151.176 - -	- 378.000 378.000
Công ty Thành Phố Xanh	Công ty con	Nhận đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư Cán trừ đặt cọc với phải thu chuyển nhượng cổ phần Chuyển nhượng cổ phần	10.553.649 2.142.179 2.142.179	737.500 - -
Công ty Vinsmart	Công ty con	Cho vay Cán trừ các khoản cho vay và công nợ phải trả Góp vốn bằng tiền Lãi cho vay Nhận đặt cọc phí bồi hoàn Cán trừ các khoản cho vay và góp vốn bổ sung	12.781.927 792.543 620.341 207.083 131.447 -	8.219.000 - - 169.652 - 1.240.682

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 (tiếp theo)

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

► Giao dịch với các công ty con (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: triệu VND	
			Năm nay	Năm trước
Công ty Triển lãm Việt Nam	Công ty con	Ứng trước cho mục đích góp vốn	4.900.000	-
Công ty KCN Vinhomes	Công ty con	Đi vay	3.800.000	-
Công ty Nam Hà Nội	Công ty con đến ngày 31 tháng 12 năm 2020	Cho vay Lãi cho vay	3.389.700 520.036	13.374.999 246.217
Công ty Grand Prix	Công ty con	Cho vay Lãi cho vay	3.203.777 102.896	30.000 -
Công ty Vincom Retail Miền Nam	Công ty con	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	531.291	-
Công ty VinWonders	Công ty con	Nhận đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư	400.000	-
Công ty VinTech	Công ty con	Cho vay Nhận chuyển nhượng cổ phần	773.616 500.000	898.300 -
Công ty Vinbus	Công ty con	Góp vốn bằng tiền Đi vay	999.500 725.000	500 -
Công ty SADO	Công ty con	Chuyển nhượng cổ phần	7.722.426	-

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)

► **Giao dịch với Quý Thiện Tâm (tổ chức cùng chủ sở hữu với Công ty)**

Nội dung giao dịch	Đơn vị tính: triệu VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí từ thiện phát sinh	91.046	700.000
Chuyển tiền cho mục đích từ thiện	800.800	-
Thu hồi các khoản chi trả hộ từ Quý Thiện Tâm	-	1.134.000

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

Trong năm, Công ty đã thực hiện các giao dịch cho vay và đi vay với các bên liên quan. Các khoản cho vay và vay này được thanh toán bằng tiền hoặc cần trừ công nợ.

Trong năm, Công ty đã cung cấp dịch vụ quản lý cho các công ty con và ghi nhận doanh thu quản lý khi phân bổ các chi phí hoạt động phát sinh trên cơ sở quy mô và kết quả hoạt động của các công ty con.

Trong năm và từ các năm trước, Công ty đã ký kết các thỏa thuận/hợp đồng hợp tác đầu tư để phát triển các trung tâm thương mại, khách sạn, khu nghỉ dưỡng, sân golf và một số dự án bất động sản với các công ty con. Theo đó, Công ty có quyền nhận hoặc nghĩa vụ phân chia lợi nhuận từ việc kinh doanh các tài sản này theo từng thỏa thuận hợp tác. Ngoài ra, Công ty cũng có nghĩa vụ chuyển nhượng một số bất động sản đầu tư mà công ty con có quyền vận hành theo hình thức phù hợp khi đủ điều kiện chuyển giao.

Trong năm, Công ty đã trích lập dự phòng phải thu khó đòi cho khoản phải thu từ một công ty con như được trình bày trong Thuyết minh số 9. Việc đánh giá này được thực hiện theo định kỳ thông qua việc xem xét khả năng tài chính và thị trường hoạt động của các bên liên quan.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty đứng ra bảo lãnh nghĩa vụ thanh toán cho một số thỏa thuận vay/trái phiếu/thư tín dụng của một số công ty con. Tổng nghĩa vụ thanh toán được bảo lãnh này tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 61.969 tỷ VND.

Đồng thời, Công ty cũng đồng ý sử dụng cổ phiếu của một số công ty con do Công ty nắm giữ làm tài sản đảm bảo cho các nghĩa vụ tài chính phát sinh trong tương lai của Công ty và các công ty con theo hợp đồng hạn mức tín dụng giữa Công ty và các công ty con với ngân hàng. Tại 31 tháng 12 năm 2020, số dư các khoản vay theo các hợp đồng hạn mức tín dụng của Công ty bằng 0.

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

▶ Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6.1)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	Đơn vị tính: triệu VND
Công ty SADO	Công ty con	Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần	7.722.426	-	
Công ty Vinpearl	Công ty con	Phải thu từ mục đích hợp tác đầu tư	252.976	275.382	
Công ty Vinhomes	Công ty con	Phải thu từ cung cấp dịch vụ quản lý	317.809	301.230	
Công ty Đầu tư Việt Nam	Công ty con	Phải thu từ cung cấp dịch vụ quản lý	183.650	320.293	
Công ty Vincom Retail	Công ty con	Phải thu từ cung cấp dịch vụ quản lý	167.329	167.329	
Các công ty khác	Công ty con	Phải thu từ cung cấp dịch vụ quản lý	38.416	6.763	
		Phải thu khác	232.459	187.844	
			8.915.065	1.258.841	

▶ Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	Đơn vị tính: triệu VND
Công ty SADO	Công ty con	Phải thu hoàn cọc	794.000	-	
Công ty Vinfast	Công ty con	Lãi vay phải thu	436.546	90.070	
Công ty Vinpearl	Công ty con	Lãi vay phải thu	131.882	77.191	
Công ty Vinsmart	Công ty con	Lãi vay phải thu	24.079	153.423	
Công ty Vinpro	Công ty con	Lãi vay phải thu	-	216.530	
Công ty Nam Hà Nội	Công ty con đến ngày 31 tháng 12 năm 2020	Lãi vay phải thu	-	246.119	
Công ty con khác	Công ty con	Phải thu khác	292.054	290.059	
			1.678.561	1.073.392	

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)

▶ Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 18)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Vinsoftware	Công ty con	Phải trả từ mua hàng hóa, dịch vụ	9.029	5.847
Công ty Vinhomes	Công ty con	Phải trả từ mua hàng hóa, dịch vụ	5.836	153.576
Các công ty khác	Công ty con	Phải trả từ mua hàng hóa, dịch vụ	19.955	46.606
			34.820	206.029

▶ Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 21)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty VinAcademy	Công ty con	Lãi vay phải trả	57.712	-
Công ty Cam Ranh	Công ty con	Lãi vay phải trả	56.155	-
Công ty Thành phố Xanh	Công ty con	Lãi vay phải trả	5.637	17.639
Các công ty khác	Công ty con	Lãi vay phải trả	23.004	13.694
			142.508	31.333

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

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

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)

▶ Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 22)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Đơn vị tính: triệu VND
Công ty Vinhomes	Công ty con	Lợi nhuận phải trả cho mục đích hợp tác đầu tư	-	1.006.857
		Đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng dự án	-	1.000.000
		Đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư	410.230	3.400.230
Công ty Vinpearl	Công ty con	Đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng cổ phần	199.700	203.200
Công ty Thái Sơn	Công ty con	Đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư	1.365.831	6.545.175
		Đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư	-	7.553.966
		Đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng cổ phần	-	4.733.620
Công ty Vincom Retail	Công ty con	Đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư	233.754	2.793.166
Công ty OnelD	Công ty con	Đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng cổ phần	-	1.252.035
Công ty Vincom Retail Miền Nam	Công ty con	Đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư	-	1.013.050
Các công ty khác	Công ty con	Phải trả khác	92.747	2.538.209
			2.302.262	32.039.508

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)

▶ Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 22)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: triệu VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Thành Phố Xanh	Công ty con	Đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư	11.291.149	-
Công ty Thái Sơn	Công ty con	Đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng cổ phần	2.863.125	-
Công ty Vinpearl	Công ty con	Đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng cổ phần	10.320.495	-
Công ty Vincom Retail	Công ty con	Đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư	4.454.933	-
Công ty OneID	Công ty con	Đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư	2.703.316	-
Công ty VinWonders	Công ty con	Đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng cổ phần	1.045.000	-
Công ty Vincom Retail Miền Bắc	Công ty con	Đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư	400.000	-
Công ty Vincom Retail Miền Nam	Công ty con	Đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư	334.000	-
Công ty Vinsmart	Công ty con	Đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư	202.535	-
		Đặc cọc cho mục đích bảo lãnh	131.448	-
			33.746.001	-

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 cho các bên liên quan vay

▶ Phải thu về cho vay (Thuyết minh số 7)

Chi tiết các khoản cho vay không có tài sản đảm bảo tại ngày 31 tháng 12 năm 2020:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số cuối năm (Triệu VND)	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn
▶ Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 7)				
Công ty Vinpearl	Công ty con	8.427.714	9,00	Tháng 12 năm 2021
Công ty Vinsmart	Công ty con	1.754.702	9,00	Tháng 12 năm 2021
Công ty Vinfast	Công ty con	1.550.583	9,00	Từ tháng 9 đến tháng 12 năm 2021
Các công ty khác	Công ty con	1.706.512	9,00	Tháng 12 năm 2021
		13.439.511		
▶ Phải thu về cho vay dài hạn (Thuyết minh số 7)				
Công ty Thời Đại	Công ty con	106.586	9,00	Từ tháng 4 đến tháng 6 năm 2022
		106.586		

Chi tiết các khoản cho vay không có tài sản đảm bảo tại ngày 31 tháng 12 năm 2019:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số cuối năm (Triệu VND)	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn
▶ Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 7)				
Công ty Nam Hà Nội	Công ty con đến ngày 31 tháng 12 năm 2020	11.024.999	9,00	Tháng 12 năm 2020
Công ty Vinpro	Công ty con	2.084.000	9,00	Tháng 12 năm 2020
Công ty Vinfast	Công ty con	1.392.500	9,00	Tháng 12 năm 2020
Công ty Vinsmart	Công ty con	1.383.318	9,00	Tháng 12 năm 2020
Công ty Vinpearl	Công ty con	1.030.000	9,00	Tháng 12 năm 2020
Công ty VinTech	Công ty con	578.300	9,00	Tháng 11 năm 2020
Công ty Thời Đại	Công ty con	304.000	9,00	Tháng 12 năm 2019
Các công ty khác	Công ty con	347.500	9,00	Tháng 9 và tháng 12 năm 2020
		18.144.617		
▶ Phải thu về cho vay dài hạn (Thuyết minh số 7)				
Công ty Vinfast	Công ty con	7.827.000	9,00	Từ tháng 3 đến tháng 6 năm 2021
		7.827.000		

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)

33.4 Chi tiết các khoản đi vay các bên liên quan

► Vay (Thuyết minh số 23)

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số cuối năm Triệu VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn
Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 23.1)				
Công ty Vinmec (i)	Công ty con	3.469.500	9,00	Tháng 6 năm 2021
		3.469.500		
Vay dài hạn (Thuyết minh số 23.2)				
Công ty VinAcademy (i)	Công ty con	2.081.000	9,00	Tháng 7 năm 2022
Công ty VinBus (i)	Công ty con	709.800	9,00	Tháng 7 năm 2022
Công ty Công viên trung tâm (ii)	Công ty con	360.000	9,00	Tháng 9 năm 2022
Công ty khác (i)	Công ty con	699.205	9,00	Từ tháng 3 đến tháng 7 năm 2022
		3.850.005		

(i) Các khoản vay này đều không có tài sản đảm bảo.

(ii) Khoản vay này được đảm bảo bằng một phần vốn góp của Công ty trong một công ty con khác.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty không có số dư khoản đi vay đối với bên liên quan.

33.5 Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Năm nay	Năm trước
Lương và thưởng	50.293	46.723
TỔNG CỘNG	50.293	46.723

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. CHI TIẾT BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ:		
Cần trừ công nợ hoạt động tài chính với đầu tư	-	(1.378.000)
TỔNG CỘNG	-	(1.378.000)
Số tiền đi vay thực thu trong năm:		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	24.797.251	9.564.164
Tiền thu từ phát hành trái phiếu thường	-	980.000
TỔNG CỘNG	24.797.251	10.544.164
Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm:		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(14.089.861)	(2.194.506)
Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	(3.300.000)	(7.797.263)
TỔNG CỘNG	(17.389.861)	(9.991.769)

35. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

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

Công ty, là bên đi thuê, đã ký kết một số hợp đồng thuê hoạt động, chủ yếu là thuê đất, với số tiền thuê tối thiểu theo các thỏa thuận này như sau:

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	15.403	22.698
Trên 1 đến 5 năm	76.138	95.008
Trên 5 năm	1.291.438	1.238.603
TỔNG CỘNG	1.382.979	1.356.309

Theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh/đầu tư ký giữa Công ty và các công ty con về việc khai thác cấu phần trung tâm thương mại, khách sạn, sân golf thuộc các dự án do Công ty làm chủ đầu tư, Công ty sẽ được nhận phần thu nhập của các công ty con được tính bằng một tỷ lệ trên doanh thu hoặc lợi nhuận trước thuế được quy định trong hợp đồng và có thể điều chỉnh theo thỏa thuận.

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

Công ty đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc đầu tư xây dựng các dự án bất động sản của Công ty. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 ước tính là 453,4 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 375,5 tỷ VND).

Công ty cũng có các cam kết xây dựng Dự án Khu trung tâm hành chính mới thành phố Thanh Hóa và Dự án tuyến đường bộ trên cao dọc đường Vành đai 2 (đoạn từ cầu Vĩnh Tuy đến Ngã Tư Sở, Hà Nội) theo các hợp đồng xây dựng – chuyển giao (BT) được ký kết với các cơ quan Nhà nước.

Các cam kết khác

Cam kết theo các thỏa thuận hỗ trợ lãi suất cho khách mua bất động sản của Công ty

Công ty đã ký kết một số thỏa thuận ba (3) bên với các khách hàng mua bất động sản tại một số dự án bất động sản và một số ngân hàng cho các khách hàng mua bất động sản này vay để thanh toán tiền mua bất động sản tại các dự án này. Theo các thỏa thuận này, 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.

Cam kết theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh/đầu tư ký với Công ty Vinhomes

Như đã trình bày trong Thuyết minh số 33 Công ty đã tham gia các hợp đồng hợp tác kinh doanh/đầu tư một số dự án bất động sản với một công ty con và cam kết chia sẻ phần lớn lợi nhuận trước thuế và sau thuế từ việc bán các bất động sản trong các dự án cho công ty con này.

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

36. 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 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.

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 tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày như sau:

	Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản	Kinh doanh dịch vụ cho thuê và dịch vụ khác	Tổng cộng	Đơn vị tính: triệu VND
Doanh thu thuần				
Doanh thu thuần cho bên thứ ba	4.991.905	605.750	6.543.437	
Doanh thu thuần giữa các bộ phận	-	-	-	
Tổng doanh thu thuần	4.991.905	605.750	6.543.437	
Khấu hao và hao mòn	-	595.494	707.511	
(Lỗ)/thu nhập trước thuế theo bộ phận	(71.884)	85.980	(48.896)	
Thu nhập thuần không phân bổ (*)			1.111.686	
Tài sản				
Chi phí mua sắm TSCĐ và xây dựng cơ bản tăng trong năm	-	53.369	661.506	714.875
Tài sản theo bộ phận	17.164.675	1.063.938	12.414.717	30.643.330
Tài sản không phân bổ (**)				128.120.204
TỔNG TÀI SẢN				158.763.534
Tổng nợ phải trả theo bộ phận	34.202.156	-	204.252	34.406.408
Tổng nợ phải trả không phân bổ (***)				44.516.213
TỔNG NỢ PHẢI TRẢ				78.922.621

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

36. 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 tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày như sau:

	Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản	Kinh doanh dịch vụ quản lý	Kinh doanh dịch vụ thuê và dịch vụ khác	Đơn vị tính: triệu VND
Doanh thu thuần				
Doanh thu thuần cho bên thứ ba	11.033.736	1.253.915	983.220	13.270.871
Doanh thu thuần giữa các bộ phận	-	-	-	-
Tổng doanh thu thuần	11.033.736	1.253.915	983.220	13.270.871
Khấu hao và hao mòn	-	150.328	608.077	758.405
Thu nhập(lỗ) trước thuế theo bộ phận	279.498	113.993	(5.150)	388.341
Thu nhập thuần không phân bổ (*)				5.067.883
Tài sản				
Chi phí mua sắm TSCĐ và xây dựng cơ bản tăng trong năm	-	90.203	2.204.648	2.294.851
Tài sản theo bộ phận	18.805.488	1.417.031	16.087.667	36.310.186
Tài sản không phân bổ (**)				110.955.647
TỔNG TÀI SẢN				147.265.833
Tổng nợ phải trả theo bộ phận	38.498.211	-	352.896	38.851.107
Tổng nợ phải trả không phân bổ (***)				31.172.220
TỔNG NỢ PHẢI TRẢ				70.023.327

(*) Chủ yếu bao gồm kết quả từ doanh thu từ hoạt động tài chính, chi phí tài chính, chi phí quản lý doanh nghiệp, chi phí khác và thu nhập khác.

(**) Chủ yếu bao gồm các khoản tiền và tương đương tiền, phải thu từ cho vay, dự phòng phải thu khó đòi, dự phòng giảm giá khoản đầu tư, đầu tư vào công ty con, đầu tư góp vốn vào đơn vị khác, lãi vay phải thu, phải thu về chuyển nhượng cổ phần và một số khoản phải thu khác.

(***) Chủ yếu bao gồm các khoản vay và nợ, đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng khoản đầu tư, thuế và các khoản phải nộp Nhà nước, lãi vay phải trả và một số khoản phải trả khác.

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

37. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

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	31.945.120	102.847

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, số dư các khoản nợ khó đòi đã xử lý do Ban Giám đốc đánh giá các khoản phải thu này không có khả năng thu hồi là 2.214 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 0).

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

Ngoài các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm đã được trình bày trong các thuyết minh khác của báo cáo tài chính riêng, Công ty còn có các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm như sau:

Vào tháng 1 năm 2021, Công ty đã thực hiện tăng vốn điều lệ trong Công ty Vingroup Investment Việt Nam, một công ty con, với phần vốn góp thêm của Công ty là 675 tỷ VND. Theo đó, việc tăng vốn này làm tăng tỷ lệ sở hữu trực tiếp của Công ty trong Công ty Vingroup Investment Việt Nam lên 99,34%.

Vào tháng 1 năm 2021, Công ty đã chuyển nhượng 98,4% tỷ lệ sở hữu trong Công ty Phúc An, một công ty con, cho Công ty Vinpearl, một công ty con khác, với tổng giá phí là 494,7 tỷ VND.

Vào tháng 2 và tháng 3 năm 2021, Công ty đã phát hành trái phiếu với tổng mệnh giá 4.375 tỷ VND, đáo hạn năm 2024, đã được chào bán trong 2 đợt, chịu lãi suất trong năm đầu tiên là 9,7%/năm, các năm tiếp theo lãi suất sẽ thả nổi và được xác định bằng lãi suất bình quân kỳ hạn 12 tháng của một số ngân hàng thương mại cộng biên độ. Công ty dự kiến sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành nêu trên để tăng vốn vào các công ty con của Công ty.

Vào tháng 3 năm 2021, Công ty hoàn tất thủ tục mua cổ phần tương ứng 56% tỷ lệ lợi ích trong một công ty nước ngoài với tổng giá phí là 11,4 triệu USD. Theo đó, công ty này trở thành công ty con 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

38. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM (tiếp theo)

Không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng của Công ty.



Nguyễn Thị Yên Nhung
Người lập



Nguyễn Thị Thu Hiền
Kế toán trưởng



Mai Hương Nội
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 19 tháng 3 năm 2021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

12

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TAI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2020

Tỷ lệ lợi ích trình bày trong Phụ lục 1 bao gồm tỷ lệ lợi ích do Công ty nắm giữ trực tiếp tại công ty con và gián tiếp qua các công ty con khác.

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty Cổ phần Vincom Retail	Công ty Vincom Retail	60,33	60,30	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside ⁽¹⁾	Cho thuê mặt bằng, đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
2	Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	Công ty Vincom Retail Miền Nam	100,00	60,30	Số 72 Lê Thánh Tôn và số 45A Lý Tự Trọng, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Cho thuê mặt bằng, đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
3	Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	Công ty Vincom Retail Miền Bắc	100,00	60,30	Số 72A Nguyễn Trãi, Phường Thượng Đình, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cho thuê mặt bằng, đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
4	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa	Công ty Suối Hoa	97,27	58,66	Km 1 + 200, đường Trần Hưng Đạo, Phường Suối Hoa, Thành phố Bắc Ninh, Tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam	Cho thuê mặt bằng, đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
5	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hà Thành	Công ty Hà Thành	100,00	60,30	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside ⁽¹⁾	Cho thuê mặt bằng, đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
6	Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty Vinhomes	73,66	72,33	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản Cho thuê văn phòng, căn hộ và cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản
7	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia	Công ty Hoàng Gia	97,85	70,78	Số 72A, đường Nguyễn Trãi, Phường Thượng Đình, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Xây dựng nhà và các công trình kỹ thuật dân dụng
8	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng (**)	Công ty Sài Đồng	100,00	72,27	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside ⁽¹⁾	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
9	Công ty Cổ phần Bất động sản Xavinco	Công ty Xavinco	96,44	96,15	Số 191 Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
10	Công ty TNHH Xalivico	Công ty Xalivico	74,00	71,15	Số 233, đường Nguyễn Trãi, Phường Thượng Đình, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2020 (tiếp theo)

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
11	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long	Công ty BĐS Thăng Long	73,00	70,23	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside ⁽¹⁾	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
12	Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam	Công ty Triển lãm Việt Nam	87,97	86,68	Số 148, đường Giảng Võ, Phường Giảng Võ, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
13	Công ty TNHH Metropolis Hà Nội	Công ty Metropolis	100,00	72,33	Lô đất HH, đường Phạm Hùng, Phường Mễ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
14	Công ty Cổ phần Sách Việt Nam	Công ty Sách Việt Nam	65,33	65,33	Số 44 phố Tràng Tiền, Phường Tràng Tiền, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Xuất bản sách
15	Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cán Giờ	Công ty Cán Giờ	99,89	72,26	Số 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
16	Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm	Công ty Công viên Trung tâm	100,00	72,27	Phòng 900, tầng 9, tòa nhà IPH, số 241 Xuân Thủy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
17	Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Sinh Thái	Công ty Sinh Thái	100,00	72,32	Số 191, phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
18	Công Ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Đô Thị Gia Lâm	Công ty Đô thị Gia Lâm	99,39	71,88	Tầng 2 Trung tâm thương mại Vincom Mega Mall Ocean Park tại Lô đất CCTP-10 thuộc dự án Khu Đô Thị Gia Lâm, Thị trấn Trâu Quỳ và các Xã Dương Xá, Kiều Kỳ, Xã Đa Tốn, Huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
19	Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	Công ty Đầu tư Việt Nam	70,00	50,62	Số 191, phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
20	Công ty TNHH Bất động sản Tây Tàng Long	Công ty Tây Tàng Long	90,00	65,10	Số 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2020 (tiếp theo)

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
21	Công ty TNHH Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya Việt Nam	Công ty ĐTDH Berjaya	97,90	70,74	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
22	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Lăng Ván	Công ty Lăng Ván	100,00	72,49	Số 7, đường Trường Sa, Phường Hoà Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
23	Công ty TNHH Trung tâm Tài chính Việt Nam Berjaya	Công ty TTTC Berjaya	67,50	48,77	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, số 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
24	Công ty TNHH MTV Thương mại Đầu tư và Phát triển Thời Đại	Công ty Thời Đại	100,00	100,00	Số 72 Lê Thánh Tôn và số 45A Lý Tự Trọng, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
25	Công ty TNHH Thương mại Đầu tư và Phát triển Thiên Niên Kỳ	Công ty Thiên Niên Kỳ	100,00	72,33	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản và cho thuê văn phòng
26	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	Công ty Thái Sơn	100,00	72,26	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside ⁽¹⁾	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
27	Công ty Cổ phần Phát triển GS Củ Chi	Công ty GS Củ Chi	100,00	72,26	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, số 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
28	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Phúc An	Công ty Phúc An	100,00	100,00	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside ⁽¹⁾	Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày
29	Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh	Công ty Thành Phố Xanh	100,00	72,27	Số 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
30	Công ty Cổ phần Delta	Công ty Delta	100,00	72,27	Số 110 Đặng Công Bình, Ấp 6, Xã Xuân Thới Thượng, Huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
31	Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công nghiệp Vinhomes	Công ty KCN Vinhomes	100,00	72,30	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside ⁽¹⁾	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2020 (tiếp theo)

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
32	Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Đại An	Công ty Đại An	100,00	72,27	Quốc lộ 5A, Thôn Đình Dù, Xã Đình Dù, Huyện Văn Lâm, Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
33	Công ty Cổ phần Kinh doanh Thương mại SADO (**)	Công ty SADO	100,00	99,93	Tòa nhà Văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Hoạt động tư vấn, đầu tư
34	Công ty Cổ phần Du lịch Hòn Một	Công ty Hòn Một	100,00	72,26	Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
35	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Newco	Công ty NewCo	100,00	72,27	72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
36	Công ty Cổ phần Vinpearl (**)	Công ty Vinpearl	100,00	99,88	Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
37	Công ty Cổ phần Vinpearl Invest (**)	Công ty Vinpearl Invest	70,00	70,00	Tòa nhà Văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
38	Công ty Cổ phần Đầu tư Cam Ranh	Công ty Cam Ranh	100,00	87,80	Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
39	Công ty Cổ phần Cảng Nha Trang	Công ty Cảng Nha Trang	91,94	64,35	Số 05 Trần Phú, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Bốc xếp hàng hóa, cho thuê kho bãi
40	Công ty TNHH Làng Hoa Thủy Khuê	Công ty Làng Hoa Thủy Khuê	69,99	35,00	Số 14 Thủy Khuê, Phường Thủy Khuê, Quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
41	Công ty Cổ phần Hàng Không Vinpearl Air	Công ty Vinpearl Air	100,00	76,00	Tầng 2 khu Almaz Market, đường Hoa Lan, Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận	Vận tải hành khách hàng không

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2020 (tiếp theo)

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
					Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	
42	Công ty TNHH Vinpearl Travel	Công ty Vinpearl Travel	100,00	70,00	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside ⁽¹⁾	Đại lý du lịch
43	Công ty TNHH Vinpearl Travel Ru	Công ty Vinpearl Travel Ru	100,00	80,00	Tòa nhà Ne 24, Timur Frunze St., Moscow, Liên bang Nga	Đại lý du lịch
44	Công ty TNHH Vinpearl Travel Australia	Công ty Vinpearl Travel Australia	100,00	55,92	HAYMARKET NSW 2000, Australia	Đại lý du lịch
45	Công ty Cổ phần VinWonders	Công ty VinWonders	100,00	99,97	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside ⁽¹⁾	Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày
46	Công ty TNHH Việt Nam Grand Prix	Công ty Grand Prix	100,00	100,00	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside ⁽¹⁾	Tổ chức, xúc tiến các sự kiện, triển lãm, hội nghị, hội thảo
47	Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Phát triển Nguyễn Phú	Công ty Nguyễn Phú	100,00	98,98	Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
48	Công ty TNHH Vinpearl Australia	Công ty Vinpearl Australia	100,00	70,00	234 Balaclava Road, Caulfield North 3161, Melbourne, Victoria, Australia	Dịch vụ lưu trú, đại lý du lịch
49	Công ty Cổ phần One Mount Group	Công ty One Mount Group	51,22	51,22	Tầng 5, tòa nhà T26, Khu đô thị Times City, số 458 phố Minh Khai, Phường Vĩnh Tuy, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đại lý, môi giới, đấu giá hàng hóa
50	Công ty Cổ phần OneID	Công ty OneID	99,95	51,22	Tầng 4, tòa nhà T26, Khu đô thị Times City, số 458 phố Minh Khai, Phường Vĩnh Tuy, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Hoạt động trung gian tiền tệ khác
51	Công ty Cổ phần VinID Pay	Công ty VinID Pay	100,00	55,27	Tầng 2, tòa nhà T26, Khu đô thị Times City, số 458 phố Minh Khai, Phường Vĩnh Tuy, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Hoạt động trung gian tiền tệ khác
52	Công ty Cổ phần One Distribution	Công ty One Distribution	99,90	51,17	Tầng 3, tòa nhà T26, Khu đô thị Times City, số 458 Phố Minh Khai, Phường Vĩnh	Kho bãi, lưu trữ hàng hóa

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2020 (tiếp theo)

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
53	Công ty Cổ phần 1MG Housing	Công ty 1MG Housing	99,90	51,17	Tuy, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
54	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh VMC Holding	Công ty VMC Holding	75,00	74,85	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside ⁽¹⁾	Hoạt động tư vấn quản lý
55	Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	Công ty Vinmec	100,00	74,85	Số 458, Phố Minh Khai, Phường Vĩnh Tuy, Quận hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cung cấp các dịch vụ bệnh viện
56	Công ty TNHH Một thành viên Vinschool	Công ty Vinschool	100,00	100,00	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside ⁽¹⁾	Cung cấp dịch vụ giáo dục
57	Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VinAcademy	Công ty VinAcademy	100,00	98,20	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside ⁽¹⁾	Cung cấp dịch vụ giáo dục
58	Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	Công ty Bảo vệ Vincom	100,00	100,00	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside ⁽¹⁾	Kinh doanh dịch vụ bảo vệ
59	Công ty TNHH Dịch vụ Vận tải Sinh thái Vinbus	Công ty Vinbus	100,00	100,00	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside ⁽¹⁾	Dịch vụ vận tải hành khách
60	Công ty TNHH Sản xuất và Kinh doanh Vinfast (**)	Công ty Vinfast	51,52	51,52	Khu Kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, đảo Cát Hải, thị trấn Cát Hải, huyện Cát Hải, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam	Sản xuất ô tô và xe có động cơ khác
61	Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và Dịch vụ Vinfast	Công ty Vinfast Trading	99,50	51,26	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside ⁽¹⁾	Bán lẻ ô tô con
62	Công ty Cổ phần Kinh doanh dịch vụ Smart Solution	Công ty Smart Solution	100,00	51,47	Tầng 2, Khu Almaz Market, Đường Hoa Lan, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Bán lẻ ô tô con
63	Công ty TNHH Vinfast Germany	Công ty Vinfast Germany	100,00	51,52	106ResCowork04, Frankfurt, Alte Oper, Bockenheimer Landstraße 17/19, 60325 Frankfurt am Main, Đức	Mua bán, xuất nhập khẩu thiết bị, linh kiện vật tư,

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2020 (tiếp theo)

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
74	Inteligencia Operacional Para La Ingeniería, S.L.	Inteligencia Operacional Para La Ingeniería	100,00	40,80	Calle Sofia 10, 28232 Las Rozas de Madrid, Tây Ban Nha	Công nghệ thông tin
75	Deep Technology & Engineering Services, S.L.	Deep Technology & Engineering Services	100,00	40,80	Calle Sofia 10, 28232 Las Rozas de Madrid, Tây Ban Nha	Thiết kế sản phẩm
76	Contact Services For Satisfaction, S.L.	Contact Services For Satisfaction	100,00	40,80	Calle Sofia 10, 28232 Las Rozas de Madrid, Tây Ban Nha	Dịch vụ chăm sóc khách hàng
77	Educación Y Robótica S.L.	Educación Y Robótica	100,00	40,80	Calle Sofia 10, 28232 Las Rozas de Madrid, Tây Ban Nha	Phát triển các sản phẩm giáo dục
78	3D Printing & Printers	3D Printing & Printers	100,00	40,80	Calle Sofia 10, 28232 Las Rozas de Madrid, Tây Ban Nha	Phát triển các sản phẩm 3D
79	BQ-Mundo Rader, Unipessoal Lda	Bq-Mundo Rader, Unipessoal Lda	100,00	40,80	Avenida D. João II, Número 46, 4 A, Lisboa, freguesia de Parque das Nações, concelho de Lisboa, Bồ Đào Nha	Mua bán hàng hóa
80	Mundo Reader France S.A.R.L.	Mundo Reader France	100,00	40,80	5, Rue Lesseps, 75020 Paris, Pháp	Mua bán hàng hóa
81	Mundo Reader GmbH	Mundo Reader GmbH	100,00	40,80	Hanauer Landstrabe 126-128 60314 Frankfurt am Main, Đức	Mua bán hàng hóa
82	Mundo Reader S.R.L.	Mundo Reader S.R.L.	100,00	40,80	Via Monti n 8 Milano, Ý	Mua bán hàng hóa
83	Smart European Devices Limited	Smart European Devices	100,00	40,80	16/F RYDAKAN CAPITAL TOWER, Hoi Bun Road, Kwun Tong, Hồng Kông	Mua bán hàng hóa
84	Xibantronics Trading Company Ltd.	Xibantronics Trading	100,00	40,80	E Maoye ShiDai Building, No.2 HaiDe Road, WenXin Road, NanShan, Shenzhen, Trung Quốc	Mua bán hàng hóa
85	Electronic 2 Trade	Electronic 2 Trade	100,00	40,80	16/F Rykadan Capital Tower, 135 Hoi Bun Road, Kwun Tong, Hồng Kông	Mua bán hàng hóa

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2020 (tiếp theo)

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
86	Fundación Para La Educación Y El Desarrollo Tecnológico	Fundación Para La Educación Y El Desarrollo Tecnológico	100,00	40,80	Calle Sofia 10, 28232 Las Rozas de Madrid, Tây Ban Nha	Quý phát triển
87	Công ty TNHH Vingroup Global	Công ty Vingroup Global	100,00	62,03	120 Lower Delta Road, #02-00, Cendex Centre, Singapore	Nhập khẩu phân phối hàng hóa
88	Công ty TNHH Vingroup Ru	Công ty Vingroup Ru	100,00	80,00	2nd floor, Room 4, Building 7, 1-ST Kazachiy Lane, City of Moscow, Liên bang Nga	Bán buôn đồ điện gia dụng
89	Công ty TNHH Vingroup Investment	Công ty Vingroup Investment	90,15	55,92	120 Lower Delta Road, #02-05, Cendex Centre, Singapore	Nghiên cứu và phát triển thị trường
90	Công ty TNHH Vinsmart Ukraine	Công ty Vinsmart Ukraine	100,00	55,92	61105, Tòa nhà 15, Zabaikalskuy lane, Vùng Kharkiv, Thành phố Kharkiv, Ukraina	Nghiên cứu và phát triển thị trường
91	Công ty TNHH Vinsmart Technology	Công ty Vinsmart Technology	100,00	55,92	Avenida Paseo de la Reforma 404, Piso 6, Desp. 602, Col. Juarez, Delegación Cuauhtémoc, México	Nghiên cứu và phát triển thị trường
92	Công ty TNHH Vinfast Dealer San Francisco #1	Công ty Vinfast Dealer San Francisco	100,00	99,89	333 W. San Carlo Street, Suite 600, San Jose, Mỹ	Nhập khẩu và phân phối xe ô tô
93	Công ty TNHH Vinfast USA Distribution	Công ty Vinfast USA Distribution	100,00	99,89	333 W. San Carlo Street, Suite 600, San Jose, Mỹ	Nhập khẩu và phân phối xe ô tô
94	Công ty Cổ phần Phát Triển Công nghệ VinTech	Công ty VinTech	80,00	80,00	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside ⁽¹⁾	Nghiên cứu và phát triển thực nghiệm khoa học tự nhiên và kỹ thuật
95	Công ty TNHH Vingroup USA	Công ty Vingroup USA	100,00	99,89	333 W. San Carlos St., Suite 600, San Jose, CA 95110, Mỹ	Nhập khẩu và phân phối thiết bị điện tử, viễn thông
96	Công ty Cổ phần Giải pháp và Dịch vụ Công nghệ Vantix	Công ty Vantix	100,00	81,00	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside ⁽¹⁾	Hoạt động dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy vi tính
97	Công ty TNHH Dịch vụ An ninh mạng VINCSS	Công ty VinCSS	100,00	80,00	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside ⁽¹⁾	Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2020 (tiếp theo)

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
98	Công ty TNHH Sản xuất và Kinh doanh Phần mềm HMS	Công ty HMS	100,00	80,00	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside ⁽¹⁾	Sản xuất phần mềm
99	Công ty TNHH Triển khai Hệ thống Phần mềm Vinsoftware	Công ty Vinsoftware	100,00	80,00	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside ⁽¹⁾	Sản xuất phần mềm
100	Công ty TNHH Vinbrain	Công ty Vinbrain	100,00	80,00	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside ⁽¹⁾	Hoạt động dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy vi tính
101	Công Ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ Thông tin và Hệ thống Truyền dẫn ViniTIS	Công ty ViniTIS	80,00	63,12	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside ⁽¹⁾	Xử lý dữ liệu, cho thuê hạ tầng phát sóng di động, mạng thoại, truyền hình và các hoạt động liên quan
102	Công ty Cổ phần Đầu tư Báo Lai	Công ty Đầu tư Báo Lai	96,48	69,73	Số 166 Phạm Văn Đồng, Phường Xuân Đỉnh, Quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội, Việt Nam	Khai thác khoáng sản
103	Công ty TNHH MTV Đá Trắng Báo Lai	Công ty Đá Trắng Báo Lai	100,00	69,73	Thôn Hợp Nhất, Xã Thịnh Hưng, Huyện Yên Bình, Yên Bái, Việt Nam	Khai thác khoáng sản
104	Công ty Cổ phần Đá cẩm thạch Dốc Thăng	Công ty Dốc Thăng	57,58	40,15	Thôn Ngòi Kèn, Xã Liễu Đỏ, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam	Khai thác khoáng sản
105	Công ty TNHH Đá Cẩm Thạch An Phú	Công ty An Phú	100,00	69,73	Thôn Khau Ca, Xã An Phú, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam	Khai thác khoáng sản
106	Công ty TNHH MTV khai thác khoáng sản Báo Lai Lục Yên	Công ty Báo Lai Lục Yên	100,00	69,73	Thôn Ngòi Kèn, Xã Liễu Đỏ, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam	Khai thác khoáng sản
107	Công ty Cổ phần khoáng sản Phan Thanh	Công ty Phan Thanh	91,36	42,95	Thôn Bản Ro, Xã Phan Thanh, Huyện Lục Yên, Yên Bái, Việt Nam	Khai thác khoáng sản
108	Công ty TNHH MTV Vạn Khoa Lục Yên	Công ty Vạn Khoa Lục Yên	100,00	64,63	Thôn Ngòi Kèn, Xã Liễu Đỏ, Huyện Lục Yên, Yên Bái, Việt Nam	Khai thác khoáng sản
109	Công ty Cổ phần Đầu tư Vạn Khoa	Công ty Đầu tư Vạn Khoa	92,69	64,63	Số 166 Phạm Văn Đồng, Phường Xuân Đỉnh, Quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội, Việt Nam	Khai thác khoáng sản

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2020 (tiếp theo)

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
110	Công ty TNHH kinh doanh và thương mại dịch vụ Vinpro (****)	Công ty Vinpro	100,00	100,00	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside ⁽¹⁾	▲ Bán lẻ thiết bị nghe nhìn, máy tính, phần mềm và thiết bị viễn thông
111	Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Sinh Thái (****)	Công ty Kinh doanh Sinh Thái	100,00	72,32	Tòa nhà Văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	▲ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
112	Công ty Cổ phần VINDFS (****)	Công ty VINDFS	80,00	56,00	Ô CC-1 (Phân khu KT-A), Khu đô thị Biền An Viên, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	▲ Kinh doanh bán hàng miễn thuế
113	Công ty Cổ phần kinh doanh và Phát triển thương mại An Thịnh (****)	Công ty An Thịnh	100,00	76,39	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	▲ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
114	Công ty TNHH Vingroup Myanmar (****)	Công ty Vingroup Myanmar	100,00	55,92	Hospital street, No. 4B Yankin Township, Yagon, Myanmar	▲ Nghiên cứu và phát triển thị trường

(1) Tên địa chỉ đầy đủ: Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu Đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

(*) Tỷ lệ biểu quyết đồng thời là tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong các công ty con này.

(**) Trong năm, các công ty sau đã được chia tách và sáp nhập:

- ▲ Công ty Vinpearl được chia tách thành Công ty Vinpearl Invest và Công ty Vinpearl;
- ▲ Công ty Sài Đồng được chia tách thành Công ty Sài Đồng và Công ty SADO;
- ▲ Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh P&S được sáp nhập vào Công ty Vinfast; và
- ▲ Công ty Nam Hà Nội được sáp nhập vào Công ty SADO.

(***) Sau kỳ, Công ty Vinfast đã hoàn tất thủ tục chia tách công ty này thành Công ty Vinfast, Công ty Cổ phần Đầu tư P&S và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Kinh doanh Ngọc Việt. Theo đó, Công ty sở hữu trực tiếp 51,52% vốn điều lệ của các công ty trên.

(****) Các công ty con này đang trong quá trình làm thủ tục phá sản, giải thể.