

## **Tập đoàn Vingroup – Công ty CP**

Báo cáo tài chính hợp nhất

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 hợp nhất	6 - 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	10 - 11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	12 - 13
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	14 - 81
Phụ lục 1 – Danh sách công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2020	82 - 91

02  
03  
04  
05  
06  
07  
08  
09  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100

# 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 Diệu	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 hợp nhất 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 hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

Thay mặt Ban Giám đốc: 



Hà Nội, Việt Nam

Ngày 19 tháng 3 năm 2021

Số tham chiếu: 60729565/21908183-HN

## **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 hợp nhất kèm theo của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP (“Công ty”) và các công ty con (sau đây được gọi chung là “Tập đoàn”), được lập ngày 19 tháng 3 năm 2021 và được trình bày từ trang 6 đến trang 91, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

### ***Trách nhiệm của Ban 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 hợp nhất của Tập đoàn 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 hợp nhất 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 hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

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

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

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

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

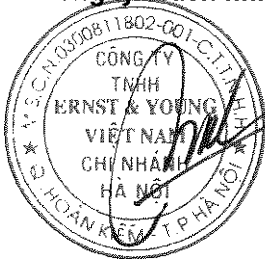


Building a better  
working world

### Ý kiến của Kiểm toán viên

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

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



---

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 HỢP NHẤT  
ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>166.013.805</b>	<b>197.392.876</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>29.403.688</b>	<b>18.446.968</b>
111	1. Tiền		9.076.372	7.639.369
112	2. Các khoản tương đương tiền		20.327.316	10.807.599
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>10.413.625</b>	<b>11.172.867</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh	6.1	5.897.650	9.539.371
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.2	4.515.975	1.633.496
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>52.395.927</b>	<b>63.871.798</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	16.026.874	16.640.800
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	15.346.915	16.519.157
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8.1	8.539.910	21.022.039
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	12.789.024	10.062.709
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(306.796)	(372.907)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>11</b>	<b>62.495.269</b>	<b>83.808.756</b>
141	1. Hàng tồn kho		63.606.541	85.969.752
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(1.111.272)	(2.160.996)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>11.305.296</b>	<b>20.092.487</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	2.753.060	3.254.545
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		4.584.086	3.905.190
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	22	913.987	68.800
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	13	3.054.163	12.863.952



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

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>256.489.962</b>	<b>206.347.877</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>7.379.649</b>	<b>1.464.432</b>
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	8.2	6.015.000	1.207.650
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	1.364.649	256.782
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>125.639.869</b>	<b>108.268.894</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	14	103.813.162	88.298.602
222	Nguyên giá		122.699.550	100.039.030
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(18.886.388)	(11.740.428)
227	2. Tài sản cố định vô hình	15	21.826.707	19.970.292
228	Nguyên giá		24.847.891	21.348.251
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(3.021.184)	(1.377.959)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>16</b>	<b>34.725.866</b>	<b>33.872.258</b>
231	1. Nguyên giá		41.248.115	39.078.518
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(6.522.249)	(5.206.260)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>67.921.619</b>	<b>48.057.748</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	18	67.921.619	48.057.748
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>7.413.828</b>	<b>3.950.881</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	19.1	2.725.460	2.147.468
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	19.2	4.576.705	1.707.083
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	19.2	(123.532)	(188.865)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.3	235.195	285.195
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>13.409.131</b>	<b>10.733.664</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	8.342.477	6.681.695
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	36.3	1.545.853	645.493
268	3. Tài sản dài hạn khác	13	1.032.337	1.032.337
269	4. Lợi thế thương mại	20	2.488.464	2.374.139
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>422.503.767</b>	<b>403.740.753</b>

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

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>286.651.052</b>	<b>283.152.164</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>169.222.607</b>	<b>181.293.250</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	21.1	18.511.262	17.563.738
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	21.2	37.277.334	51.470.178
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	22	7.805.236	5.991.675
314	4. Phải trả người lao động		938.186	1.141.362
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	23	24.674.957	16.493.327
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	24	4.950.452	2.524.522
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	25	43.450.189	52.864.324
320	8. Vay và nợ ngắn hạn	26	25.971.982	32.995.790
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	28	5.643.009	248.334
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>117.428.445</b>	<b>101.858.914</b>
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	23	1.107.530	487.397
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	24	5.320.738	4.999.981
337	3. Phải trả dài hạn khác	25	6.257.218	1.029.794
338	4. Vay và nợ dài hạn	26	98.309.224	84.430.440
339	5. Trái phiếu hoán đổi	27	5.505.646	10.259.215
341	6. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	36.3	551.776	470.023
342	7. Dự phòng phải trả dài hạn	28	376.313	182.064

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

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>135.852.715</b>	<b>120.588.589</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>29</b>	<b>135.852.715</b>	<b>120.588.589</b>
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		35.411.957	33.996.368
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		7.235.206	7.235.206
415	4. Cổ phiếu quỹ		(2.284.059)	(2.284.059)
417	5. Chênh lệch tỷ giá hối đoái		(42.408)	(11.784)
420	6. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		67.845	52.845
421	7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		4.359.645	3.119.758
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		3.107.392	5.135.161
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (lỗ) năm nay		1.252.253	(2.015.403)
429	8. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		56.656.838	44.171.115
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>422.503.767</b>	<b>403.740.753</b>

Văn Thị Hải Hà  
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 HỢP NHẤT**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	30.1	110.755.497	130.161.398
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	30.1	(265.464)	(125.384)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	30.1	110.490.033	130.036.014
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	31	(93.177.227)	(92.484.797)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		17.312.806	37.551.217
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	30.3	31.068.411	14.000.889
22	7. Chi phí tài chính	32	(12.804.561)	(8.181.371)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay và chi phí phát hành		(11.402.385)	(7.525.182)
24	8. Phần lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	19.1	(265.278)	(688.443)
25	9. Chi phí bán hàng	33	(7.253.585)	(14.248.448)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	33	(13.403.089)	(12.677.438)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		14.654.704	15.756.406
31	12. Thu nhập khác	34	982.699	832.187
32	13. Chi phí khác	34	(1.694.848)	(951.169)
40	14. Lỗ khác	34	(712.149)	(118.982)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		13.942.555	15.637.424
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	36	(10.282.745)	(8.286.824)
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	36	885.763	366.013
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		4.545.573	7.716.613
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	29.1	5.464.627	7.545.915
62	20. (Lỗ)/Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	29.1	(919.054)	170.698

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	38	1.691	2.433
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	38	1.658	2.383



Văn Thị Hải Hà  
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 HỢP NHẤT  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>13.942.555</b>	<b>15.637.424</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư, hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại) và lãi từ giao dịch mua rẻ		10.063.535	8.337.680
03	Các khoản dự phòng		6.833.379	2.629.024
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		230.354	6.516
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(20.863.970)	(12.853.241)
06	Chi phí lãi vay (bao gồm chi phí phát hành trong năm)	32	11.402.385	7.525.182
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>21.608.238</b>	<b>21.282.585</b>
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		5.078.359	(12.230.443)
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho		16.938.693	(16.411.200)
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(9.604.723)	39.864.097
12	Tăng chi phí trả trước		(1.745.361)	(1.909.881)
13	Giảm chứng khoán kinh doanh		3.641.722	535.050
14	Tiền lãi vay đã trả		(10.552.304)	(7.221.315)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	22	(9.409.698)	(7.941.805)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>15.954.926</b>	<b>15.967.088</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(27.543.989)	(55.175.557)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		1.249.983	422.482
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(4.183.635)	(16.422.931)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		9.963.339	38.074.294
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(21.962.349)	(61.532.925)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý nắm giữ)		25.139.678	34.006.507
27	Tiền thu lãi cho vay, lãi tiền gửi và cổ tức, lợi nhuận được chia		1.123.131	762.065
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(16.213.842)</b>	<b>(59.866.065)</b>

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

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu (bao gồm vốn góp của cổ đông không kiểm soát)		8.974.955	24.156.142
32	Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu đã phát hành		(42.980)	(10.703.530)
33	Tiền thu từ đi vay		41.249.657	63.707.975
34	Tiền trả nợ gốc vay		(38.958.120)	(26.182.542)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho cổ đông không kiểm soát		(7.188)	(2.188.673)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>11.216.324</b>	<b>48.789.372</b>
<b>50</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>		<b>10.957.408</b>	<b>4.890.395</b>
<b>60</b>	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>		<b>18.446.968</b>	<b>13.557.055</b>
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(688)	(482)
<b>70</b>	<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>5</b>	<b>29.403.688</b>	<b>18.446.968</b>



Văn Thị Hải Hà  
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 HỢP NHẤT**

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 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.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh bình quân của hoạt động chuyển nhượng bất động sản bắt đầu từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ bản cho đến thời điểm hoàn thiện, do vậy, chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Tập đoàn thông thường là trong vòng từ 12 tháng đến 36 tháng. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của các hoạt động khác của Tập đoàn 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).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là “Tập đoàn”) sở hữu:

- ▶ 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 Tập đoàn trong các công ty con này được trình bày tại Phụ lục 1;
- ▶ Các khoản đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 19.1.



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

## **2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

### **2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

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

### **2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Tập đoàn là Nhật ký chung.

### **2.3 Kỳ kế toán năm**

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

### **2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

Đơn vị tiền tệ trong kế toán của Tập đoàn là đồng Việt Nam (“VND”). Cho mục đích trình bày báo cáo tài chính hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 này, các số liệu được làm tròn đến hàng triệu và trình bày theo đơn vị triệu đồng Việt Nam (“triệu VND”).

### **2.5 Cơ sở hợp nhất**

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

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Tập đoàn thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Tập đoàn thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

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

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

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

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

### 2.5 Cơ sở hợp nhất (tiếp theo)

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

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

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

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

Trường hợp trước đây Tập đoàn đã thoái một phần vốn tại công ty con và đã ghi nhận kết quả từ việc thoái phần vốn đó trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của bảng cân đối kế toán hợp nhất, nay thoái thêm một phần vốn đầu tư tại công ty con dẫn đến mất quyền kiểm soát, theo đó Tập đoàn kết chuyển phần lãi, lỗ đã ghi nhận trước đây trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối sang Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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

## 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 Tập đoàn sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

### 3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền đang chuyển, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng và các khoản đầu tư có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, 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 mua hoặc được xây dựng để bán hoặc để cho thuê dài hạn đáp ứng được điều kiện ghi nhận doanh thu một lần trong quá trình hoạt động bình thường của Tập đoàn, 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.

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

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

**3.3 Hàng tồn kho (tiếp theo)**

*Hàng tồn kho bất động sản (tiếp theo)*

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

*Hàng tồn kho sản xuất*

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

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

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

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

*Hàng tồn kho khác*

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

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

Đối với hàng tồn kho thuộc bộ phận kinh doanh dịch vụ khách sạn du lịch và các dịch vụ liên quan, Tập đoàn áp dụng phương pháp kiểm kê định kỳ để hạch toán hàng tồn kho. Đối với hàng tồn kho khác, Tập đoàn áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

Giá trị của hàng tồn kho thuộc bộ phận bệnh viện được xác định theo phương pháp thực tế đích danh, giá trị của hàng tồn kho khác được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

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

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

#### 3.3 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hoá tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Tập đoàn 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 hợp nhất.

#### 3.4 *Các khoản phải thu*

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

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

#### 3.5 *Tài sản cố định hữu hình*

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

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

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

#### 3.6 *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 Tập đoàn là bên đi thuê*

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

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

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

#### 3.6 Thuê tài sản (tiếp theo)

*Trong trường hợp Tập đoàn 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 hợp nhất. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

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

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

*Quyền sử dụng đất*

Quyền sử dụng đất có thời hạn hoặc lâu dài được ghi nhận là tài sản cố định vô hình căn cứ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp bởi các cơ quan có thẩm quyền.

Tiền thuê đất trả trước cho các hợp đồng thuê đất có hiệu lực trước năm 2003 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình theo quy định của 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 ("Thông tư 45").

*Chi phí nghiên cứu và triển khai*

Toàn bộ chi phí nghiên cứu được ghi nhận vào chi phí phát sinh trong năm. Chi phí triển khai cho từng dự án chỉ được ghi nhận là tài sản cố định vô hình nếu Tập đoàn đồng thời thỏa mãn được các điều kiện sau:

- ▶ Tính khả thi về mặt kỹ thuật đảm bảo cho việc hoàn thành và đưa tài sản cố định vô hình vào sử dụng hoặc để bán;
- ▶ Tập đoàn dự định hoàn thành tài sản vô hình để sử dụng hoặc để bán;
- ▶ Tập đoàn có khả năng sử dụng hoặc bán tài sản cố định vô hình đó;
- ▶ Tài sản vô hình đó phải tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai;
- ▶ Tập đoàn có đầy đủ các nguồn lực để hoàn tất các giai đoạn triển khai, bán hoặc sử dụng tài sản cố định vô hình đó; và
- ▶ Có khả năng xác định một cách chắc chắn toàn bộ chi phí trong giai đoạn triển khai để tạo ra tài sản cố định vô hình đó.

Chi phí triển khai đã được vốn hóa được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi hao mòn lũy kế. Hao mòn chi phí triển khai được bắt đầu khi quá trình phát triển đã được hoàn thành và tài sản cố định vô hình đã sẵn sàng để sử dụng.

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

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

#### 3.8 *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	5 - 50 năm
Máy móc và thiết bị	3 - 25 năm
Phương tiện vận tải	3 - 25 năm
Thiết bị văn phòng	2 - 15 năm
Phần mềm máy tính	3 - 10 năm
Quyền sử dụng đất có thời hạn	36 - 48 năm
Bản quyền và tài sản cố định vô hình có liên quan khác	3 - 28 năm
Các tài sản khác	3 - 20 năm

Thời gian khấu hao của quyền sử dụng đất có thời hạn được căn cứ vào thời hạn của quyền sử dụng đất được quy định bởi cơ quan có thẩm quyền.

Tập đoàn không trích khấu hao đối với tài sản vô hình là quyền sử dụng đất lâu dài.

#### 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 hao mòn lũy kế.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Tập đoàn 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 khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Quyền sử dụng đất và nhà cửa vật kiến trúc	5 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 25 năm

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

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

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

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

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

#### 3.10 Chi phí 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 Tập đoàn.

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 hợp nhất 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, chi phí trước hoạt động, công cụ dụng cụ xuất dùng và các chi phí trả trước khác mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian trên một năm.

Tiền thuê đất trả trước 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 cân trừ với nghĩa vụ tiền thuê đất. Theo Thông tư 45, 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 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

Khi công cụ vốn được phát hành hoặc có thể được phát hành và các công cụ này được cấu thành là một bộ phận của giá phí hợp nhất kinh doanh, giá trị hợp lý của các công cụ vốn đó cần được xác định. Nếu không có giá phát hành tại thời điểm giao dịch thì sẽ trình bày các giả định chủ yếu được sử dụng để xác định giá trị hợp lý. Nếu có giá phát hành vào thời điểm giao dịch nhưng không được sử dụng là cơ sở để xác định giá phí hợp nhất kinh doanh thì phải trình bày lý do không sử dụng giá phát hành, phương pháp và các giả định chủ yếu sử dụng dùng để xác định giá trị hợp lý cho công cụ vốn; và các khoản chênh lệch tích lũy giữa giá trị và giá phát hành công cụ vốn.

Trong trường hợp trước ngày kiểm soát, khoản đầu tư là công ty liên kết hoặc khoản đầu tư tài chính dài hạn của công ty mẹ và giao dịch mua công ty con được đánh giá là giao dịch hợp nhất kinh doanh, khi lập báo cáo tài chính hợp nhất, bên mua đánh giá lại khoản đầu tư trước đây theo giá trị hợp lý tại ngày đạt được quyền kiểm soát và ghi nhận phần chênh lệch giữa giá trị hợp lý và giá trị ghi sổ của khoản đầu tư vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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

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

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

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

##### *Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh*

Trong trường hợp Tập đoàn mua các công ty con sở hữu dự án bất động sản, tại thời điểm mua, Tập đoàn sẽ xác định việc mua công ty con có phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh hay không. Giao dịch này được coi là giao dịch hợp nhất kinh doanh nếu công ty con có các hoạt động sản xuất kinh doanh gắn liền với bất động sản được mua.

Nếu việc mua lại công ty con không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh, giao dịch đó được hạch toán như là một giao dịch mua một nhóm các tài sản và nợ phải trả. Giá phí mua được phân bổ vào các tài sản và nợ phải trả dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản và nợ phải trả, và không có lợi thế thương mại hay thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận. Phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát cũng được ghi nhận cho giá trị của các tài sản, nợ phải trả được mua. Các tài sản, nợ phải trả được mua được trình bày trong cùng nhóm với các tài sản, nợ phải trả tương tự của Tập đoàn.

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

##### *Thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty con nhưng không mất quyền kiểm soát*

Khi Tập đoàn mua thêm lợi ích trong công ty con, chênh lệch giữa giá mua và giá trị ghi sổ của phần lợi ích mua thêm được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

Khi Tập đoàn chuyển nhượng một phần lợi ích trong công ty con mà không mất quyền kiểm soát, phần chênh lệch giữa giá chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của phần lợi ích đã chuyển nhượng được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

##### *Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung*

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

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

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



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

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

#### 3.13 Các khoản đầu tư

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

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

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

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

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

Tập đoàn dừng áp dụng phương pháp vốn chủ sở hữu kể từ thời điểm khoản đầu tư không còn là công ty liên kết. Nếu khoản đầu tư còn lại trong công ty liên kết trở thành khoản đầu tư tài chính dài hạn, khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý và được coi là giá trị gốc tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Phần lãi/(lỗ) từ việc thanh lý khoản đầu tư trong công ty liên kết được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

##### *Đầu tư vào công ty liên doanh*

Khoản đầu tư của Tập đoàn vào công ty liên doanh được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp này, khoản đầu tư của Tập đoàn vào công ty liên doanh được trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần của công ty liên doanh sau khi liên doanh. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên doanh sau khi liên doanh.

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

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

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

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

#### 3.13 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

#### 3.14 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

#### 3.15 Các khoản dự phòng

*Dự phòng chung*

Tập đoàn 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 Tập đoàn có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

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

Tập đoàn 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. Tập đoàn 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*

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

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

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

#### 3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Tập đoàn áp dụng hướng dẫn tại Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 sửa đổi bổ sung một số điều Thông tư số 200/2014/TT-BTC để hạch toán các nghiệp vụ bằng ngoại tệ.

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ trong kế toán của Tập đoàn (VND) được hạch toán theo tỷ giá xấp xỉ với tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch ("tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình"). Tỷ giá xấp xỉ này có chênh lệch không vượt quá +/-1% so với tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình. Tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình được xác định hàng ngày trên cơ sở trung bình cộng giữa tỷ giá mua và tỷ giá bán chuyển khoản hàng ngày của ngân hàng thương mại.

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 3.25).

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá chuyển khoản của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch. Tỷ giá chuyển khoản này là tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

#### 3.17 Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Tập đoàn mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Tập đoàn không ghi nhận các khoản lãi/(lỗ) khi mua, bán, tái phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình. Khi tái phát hành cổ phiếu quỹ, Tập đoàn ghi nhận phần chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá thực tế mua lại cổ phiếu vào thặng dư vốn cổ phần.

#### 3.18 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho 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, các công ty con và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Tập đoàn trích lập các quỹ dự phòng từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Tập đoàn theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông thường niên.

#### 3.19 Người mua trả tiền trước

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

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

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

#### 3.20 Ghi nhận doanh thu

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

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

##### *Doanh thu cho thuê bất động sản*

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

##### *Doanh thu bán hàng*

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

##### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Liên quan đến hoạt động khách sạn, khu vui chơi giải trí, giáo dục, bệnh viện, quản lý bất động sản và các dịch vụ có liên quan khác, doanh thu 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 chuyển nhượng vốn và chứng khoán kinh doanh*

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

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

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

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

##### *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 Tập đoàn được xác lập.

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

Trong giao dịch Tập đoàn cung cấp nhiều sản phẩm và dịch vụ cho khách hàng trong cùng một hợp đồng, Tập đoàn 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 Tập đoàn hoàn thành với khách hàng. Giá trị hợp đồng được phân bổ cho sản phẩm được xác định bằng tổng giá trị hợp đồng trừ đi giá trị hợp lý ước tính của dịch vụ. Các khoản thanh toán của khách hàng theo hợp đồng tương ứng với nghĩa vụ chưa được thực hiện sẽ được ghi nhận vào khoản mục người mua trả tiền trước/doanh thu chưa thực hiện trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

#### 3.21 Hợp đồng xây dựng

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

#### 3.22 Thuế

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Tập đoàn 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.22 Thuế (tiếp theo)

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Tập đoàn 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 kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

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

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

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

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

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

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

#### 3.22 Thuế (tiếp theo)

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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

#### 3.23 Trái phiếu hoán đổi

Trái phiếu hoán đổi, mà có thể được hoán đổi thành một số lượng cổ phiếu phổ thông cố định, được phân chia thành nợ phải trả tài chính (cho phần thỏa thuận mang tính bắt buộc phải chi trả bằng tiền hoặc tài sản tài chính khác) và vốn chủ sở hữu (phần quyền hoán đổi thành cổ phiếu trong một thời gian nhất định) trừ trường hợp không có yếu tố công cụ vốn trong trái phiếu theo điều khoản hợp đồng (toàn bộ khoản trái phiếu được ghi nhận là nợ phải trả).

#### 3.24 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 hợp nhất 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.

#### 3.25 Hợp đồng hoán đổi lãi suất và tỷ giá

Tập đoàn 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. Tập đoàn 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.

#### 3.26 Lãi trên cổ phiếu

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

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

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

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

#### 3.27 Thông tin theo bộ phận

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

#### 3.28 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Tập đoàn 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 Tập đoàn và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan nếu trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

## 4. CÁC GIAO DỊCH MUA VÀ CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN, PHẦN VỐN GÓP QUAN TRỌNG TRONG NĂM

Trong năm, Tập đoàn đã thực hiện các giao dịch trọng yếu để chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng cổ phần và phần vốn góp như sau:

### 4.1 Giao dịch mua nhóm tài sản

Trong năm, Tập đoàn đã mua một số công ty con mới và các giao dịch này được đánh giá là giao dịch mua nhóm tài sản, trong đó có các giao dịch trọng yếu sau:

*Mua Công ty Cổ phần Hương Hải – Quảng Ngãi (“Công ty Hương Hải – Quảng Ngãi”)*

Vào tháng 3 năm 2020, Tập đoàn đã mua toàn bộ số cổ phần trong Công ty Hương Hải – Quảng Ngãi từ các đối tác với tổng giá phí là 450 tỷ VND. Theo đó, Công ty Hương Hải – Quảng Ngãi trở thành công ty con của Tập đoàn. Hoạt động chính của Công ty Hương Hải – Quảng Ngãi là khai thác mỏ và khai thác khoáng sản.

*Mua Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Đại An (“Công ty Đại An”)*

Vào tháng 5 năm 2020, Tập đoàn đã mua toàn bộ số cổ phần trong Công ty Đại An từ các đối tác với tổng giá phí là 4.600 tỷ VND. Theo đó, Công ty Đại An trở thành công ty con của Tập đoàn. Hoạt động chính của Công ty Đại An là đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản.

*Mua Công ty Cổ phần Du lịch Hòn Một và Công ty Cổ phần Đầu tư Cam Ranh (“Công ty Hòn Một” và “Công ty Cam Ranh”)*

Vào tháng 10 năm 2020, Tập đoàn đã mua toàn bộ số cổ phần trong Công ty Hòn Một và Công ty Cam Ranh từ các đối tác với tổng giá phí là 9.153 tỷ VND. Theo đó, Công ty Hòn Một và Công ty Cam Ranh trở thành công ty con của Tập đoàn. Hoạt động chính của Công ty Hòn Một và Công ty Cam Ranh là đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn.



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

#### **4. CÁC GIAO DỊCH MUA VÀ CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN, PHẦN VỐN GÓP QUAN TRỌNG TRONG NĂM** (tiếp theo)

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

*Mua Công ty Cổ phần Thương Mại và Đầu tư Phát triển Nguyên Phú (“Công ty Nguyên Phú”)*

Vào tháng 12 năm 2020, Tập đoàn đã mua toàn bộ số cổ phần trong Công ty Nguyên Phú từ các đối tác với tổng giá phí là 880 tỷ VND. Theo đó, Công ty Nguyên Phú trở thành công ty con của Tập đoàn. Hoạt động chính của Công ty Nguyên Phú là đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản.

##### **4.2** *Giao dịch hợp nhất kinh doanh*

Trong năm, Tập đoàn đã mua, hợp nhất kinh doanh đối với một số công ty con mới và hợp tác kinh doanh với một đối tác, trong đó có giao dịch trọng yếu sau:

*Giao dịch hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc (“Công ty Du Lịch Phú Quốc”) và giao dịch chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Du lịch Phú Quốc*

Vào tháng 1 năm 2020, Tập đoàn đã ký kết một hợp đồng Hợp tác kinh doanh (“BCC”) với Công ty Du lịch Phú Quốc, một công ty liên kết sở hữu các dự án khách sạn, bất động sản nghỉ dưỡng và khu vui chơi giải trí tại Phú Quốc. Các tài sản và hoạt động kinh doanh thuộc phạm vi hợp tác kinh doanh chủ yếu bao gồm các hoạt động khai thác kinh doanh các khách sạn, sân golf, biệt thự biển thuộc Khu du lịch sinh thái Bãi Dài và vườn thú Vinpearl Safari (sau đây gọi tắt là “Cấu phần hợp tác”). Theo đó, Tập đoàn đã thực hiện hợp nhất kinh doanh đối với Cấu phần hợp tác nêu trên kể từ ngày Tập đoàn có quyền kiểm soát. Lãi từ giao dịch mua rẻ phát sinh từ giao dịch hợp tác kinh doanh là 268,6 tỷ VND được ghi nhận là thu nhập khác trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh số 34).

Sau đó, Tập đoàn đã chuyển nhượng 25% tỷ lệ sở hữu trong Công ty Du lịch Phú Quốc (không bao gồm Cấu phần hợp tác) với tổng giá chuyển nhượng là 1.950 tỷ VND. Khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này là 1.405 tỷ VND đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh số 30.3).

Sau các giao dịch trên, Tập đoàn có quyền kiểm soát, hưởng phần lớn lợi ích và chịu rủi ro liên quan đến Cấu phần hợp tác và nắm giữ khoản đầu tư 5% tỷ lệ sở hữu trong Công ty Du lịch Phú Quốc, được trình bày là khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 19.2).

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

**4. CÁC GIAO DỊCH MUA VÀ CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN, PHẦN VỐN GÓP QUAN TRỌNG TRONG NĂM** (tiếp theo)

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

Giao dịch hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc (“Công ty Du Lịch Phú Quốc”) và giao dịch chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Du lịch Phú Quốc (tiếp theo)

Giá trị hợp lý được xác định của các tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Cấu phần hợp tác theo BCC ký với Công ty Du lịch Phú Quốc tại ngày hợp nhất kinh doanh được trình bày như sau :

Đơn vị tính: triệu VND

Giá trị hợp lý được  
xác định tại ngày  
hợp nhất kinh doanh

**Tài sản**

Tiền và các khoản tương đương tiền	9.070
Phải thu khách hàng ngắn hạn	1.161.810
Trả trước cho người bán ngắn hạn	190.256
Phải thu khác	1.866.829
Tài sản cố định hữu hình	4.970.173
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	5.176.939
Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	125.171
Tài sản khác	1.113.930
	<b>14.614.178</b>

**Nợ phải trả**

Phải trả người bán ngắn hạn	4.586.777
Vay và nợ	410.000
Doanh thu chưa thực hiện	2.461.849
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả	192.327
Phải trả khác	4.928.428
	<b>12.579.381</b>

**Tổng tài sản thuần**

Lãi phát sinh từ hợp nhất kinh doanh	268.626
	<b>2.034.797</b>

**Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh**

**1.766.171**

**Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ hợp nhất kinh doanh**

Tiền thu về từ hợp nhất kinh doanh	9.070
Tiền chi để hợp nhất kinh doanh tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2020	(1.766.171)

**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào nghiệp vụ hợp nhất kinh doanh**

**(1.757.101)**

Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh là 1.766 tỷ VND. Lỗ trước thuế của cấu phần hợp tác kinh doanh từ ngày ký kết hợp đồng hợp tác đến ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 1.950 tỷ.

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

#### 4. CÁC GIAO DỊCH MUA VÀ CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN, PHẦN VỐN GÓP QUAN TRỌNG TRONG NĂM (tiếp theo)

##### 4.2 *Giao dịch hợp nhất kinh doanh* (tiếp theo)

*Mua Công ty Cổ phần Đầu tư Bảo Lai (“Công ty Bảo Lai”)*

Vào tháng 12 năm 2020, Tập đoàn đã hoàn tất mua 96,5% tỷ lệ sở hữu trong Công ty Bảo Lai với giá phí là 2.780 tỷ VND. Theo đó, Công ty Bảo Lai và các công ty con của công ty này trở thành công ty con của Tập đoàn. Hoạt động chính của Công ty Bảo Lai và các công ty con là khai thác, kinh doanh khoáng sản và các sản phẩm liên quan.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Tập đoàn đang trong quá trình xác định giá trị hợp lý tại ngày mua của tài sản, nợ phải trả hoặc nợ tiềm tàng có thể xác định được của Công ty Bảo Lai và các công ty con. Giá trị hợp lý được xác định tạm thời của các tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của công ty này và các công ty con tại ngày mua được trình bày như sau:

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>
	<i>Giá trị hợp lý được xác định tạm thời tại ngày mua</i>
<b>Tài sản</b>	
Tiền và các khoản tương đương tiền	44.594
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	65.421
Hàng tồn kho	178.318
Chi phí trả trước	113.679
Tài sản cố định	1.536.244
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	120.116
Tài sản khác	96.240
	<b>2.154.612</b>
<b>Nợ phải trả</b>	
Phải trả người bán ngắn hạn	37.598
Vay và nợ	504.792
Phải trả khác	48.043
	<b>590.433</b>
<b>Tổng tài sản thuần</b>	<b>1.564.179</b>
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	282.918
Lợi thế thương mại từ hợp nhất kinh doanh	932.903
	<b>2.780.000</b>
<b>Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh</b>	<b>2.780.000</b>
<b>Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con</b>	
Tiền thu về từ công ty con	44.594
Tiền chi để mua công ty con tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2020	(2.700.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào nghiệp vụ mua</b>	<b>(2.655.406)</b>

Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh là 2.780 tỷ VND. Doanh thu và lỗ trước thuế của Công ty Bảo Lai và các công ty con từ ngày 01 tháng 01 năm 2020 đến ngày mua lần lượt là 482 tỷ VND và 367 tỷ VND và từ ngày mua đến ngày 31 tháng 12 năm 2020 là không đáng kể.

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

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

##### **4.3 Các giao dịch chuyển nhượng và mất kiểm soát trong công ty con**

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

Trong năm, Tập đoàn đã góp 99,8% vốn điều lệ và sau đó chuyển nhượng 80% tỷ lệ sở hữu trong Công ty MV, một công ty con, với tổng giá chuyển nhượng là 8.799 tỷ VND. Khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này là 7.148 tỷ VND đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh số 30.3). Sau giao dịch chuyển nhượng này, Tập đoàn không còn nắm giữ quyền kiểm soát cũng như ảnh hưởng đáng kể lên Công ty MV. Khoản đầu tư còn lại vào Công ty MV được trình bày là khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 19.2).

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

Trong năm, Tập đoàn đã thành lập công ty con là Công ty MV1 và sau đó chuyển nhượng 80% tỷ lệ sở hữu trong công ty con này với tổng giá chuyển nhượng là 9.651 tỷ VND. Khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này là 6.785 tỷ VND đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh số 30.3). Sau giao dịch chuyển nhượng này, Tập đoàn không còn nắm giữ quyền kiểm soát tuy nhiên vẫn có ảnh hưởng đáng kể lên Công ty MV1. Khoản đầu tư còn lại vào Công ty MV1 được trình bày là khoản đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 19.1).

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

Trong năm, Tập đoàn đã thành lập công ty con là Công ty S-Vin và sau đó chuyển nhượng 90% tỷ lệ sở hữu trong công ty con này với tổng giá chuyển nhượng là 3.273 tỷ VND. Khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này là 2.948 tỷ VND đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh số 30.3). Sau giao dịch chuyển nhượng này, Tập đoàn không còn nắm giữ quyền kiểm soát cũng như ảnh hưởng đáng kể lên Công ty S-Vin. Khoản đầu tư còn lại vào Công ty S-Vin được trình bày là khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 19.2).

##### **4.4 Các giao dịch chuyển nhượng cổ phần trong công ty liên kết**

*Chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Cổ phần Thức ăn chăn nuôi Việt Thắng ("Công ty Việt Thắng")*

Trong năm, Tập đoàn đã chuyển nhượng 40% tỷ lệ sở hữu trong Công ty Việt Thắng, một công ty liên kết, với tổng giá chuyển nhượng là 1.285 tỷ VND. Khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này là 627 tỷ VND đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh số 30.3).

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

## 5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	11.396	22.546
Tiền gửi ngân hàng	9.058.857	7.602.372
Tiền đang chuyển	6.119	14.451
Các khoản tương đương tiền	20.327.316	10.807.599
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>29.403.688</b>	<b>18.446.968</b>

Các khoản tương đương tiền vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND có kỳ hạn từ 1 tháng đến 3 tháng với lãi suất từ 2,2%/năm đến 4%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2019: từ 3,9%/năm đến 5,5%/năm) và các khoản đầu tư vào trái phiếu doanh nghiệp bằng VND có thời gian thu hồi nhỏ hơn 3 tháng với lãi suất từ 5%/năm đến 6,2%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2019, các khoản tương đương tiền không bao gồm trái phiếu ngắn hạn).

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 và bị phong tỏa liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh và hoạt động khác của Tập đoàn với tổng số tiền là 180,2 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 268,6 tỷ VND).

Số dư tiền gửi ngân hàng và các khoản tương đương tiền vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 bao gồm các khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao của các dự án bất động sản của Tập đoàn. Các khoản kinh phí bảo trì này sẽ được chuyển về cho Ban Quản trị tòa nhà.

## 6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

### 6.1 Chứng khoán kinh doanh

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>					
	<i>Số cuối năm</i>			<i>Số đầu năm</i>		
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị hợp lý</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị hợp lý</i>	<i>Dự phòng</i>
Cổ phần/Quyền chọn nhận cổ phần (i)	5.538.327	(*)	-	9.539.371	9.539.371	-
Trái phiếu	359.323	370.044	-	-	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.897.650</b>	<b>(*)</b>	<b>-</b>	<b>9.539.371</b>	<b>9.539.371</b>	<b>-</b>

(i) Trong năm, Tập đoàn đã chuyển nhượng 2.088.623 quyền chọn nhận cổ phần cho một số đối tác. Sau đó, Tập đoàn đã thực hiện chuyển đổi toàn bộ quyền chọn nhận cổ phần còn lại sang cổ phần của 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, Tập đoàn đã ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần còn lại của Công ty The CrownX cho một đối tác doanh nghiệp.

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

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

## 6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

### 6.2 Đầu tư ngắn hạn nắm giữ đến ngày đáo hạn

Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 chủ yếu bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng bằng VND có kỳ hạn từ trên 3 tháng đến 1 năm với lãi suất từ 2%/năm đến 7,1%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: các khoản tiền gửi ngân hàng bằng VND có kỳ hạn từ trên 3 tháng đến 1 năm với lãi suất từ 5,0%/năm đến 7,5%/năm).

Một phần số dư tiền gửi nêu trên tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là các khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao của các dự án bất động sản của Tập đoàn. Các khoản kinh phí bảo trì này sẽ được chuyển về cho Ban Quản trị tòa nhà.

### 6.3 Đầu tư dài hạn nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	515	515
Trái phiếu dài hạn (i)	234.680	284.680
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>235.195</b>	<b>285.195</b>

(i) Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 gồm các khoản trái phiếu bằng VND có kỳ hạn 7 năm đến 10 năm và hưởng lãi suất tham chiếu (+) 0,8%/năm đến 1,2%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: các khoản trái phiếu bằng VND có kỳ hạn 6 năm đến 10 năm và hưởng lãi suất tham chiếu (+) 0,8%/năm đến 1,3%/năm).

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

### 7.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	8.330.847	8.208.786
Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần	4.524.072	1.425
Phải thu từ bán hàng sản xuất	1.038.603	1.953.993
Phải thu từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan	639.753	292.872
Phải thu từ cung cấp dịch vụ xây dựng và các dịch vụ liên quan khác	460.316	5.139.171
Phải thu từ cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	254.794	351.263
Phải thu từ cung cấp dịch vụ y tế và các dịch vụ liên quan	189.219	194.368
Phải thu từ cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản	98.603	115.562
Phải thu khác	490.667	383.360
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>16.026.874</b>	<b>16.640.800</b>
Trong đó:		
<i>Phải thu ngắn hạn từ bên liên quan (Thuyết minh số 37)</i>	32.202	4.789.528
<i>Phải thu từ chuyển nhượng vốn cổ phần cho đối tác doanh nghiệp số 1 (Thuyết minh số 4.3)</i>	2.906.619	-
<i>Phải thu từ chuyển nhượng vốn cổ phần cho đối tác doanh nghiệp số 2 (Thuyết minh số 4)</i>	1.617.453	-
<i>Phải thu ngắn hạn khách hàng khác</i>	11.470.600	11.851.272
Dự phòng phải thu khó đòi	(35.414)	(25.406)

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

## 7. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN (tiếp theo)

### 7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

Số dư trả trước cho người bán ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 và ngày 31 tháng 12 năm 2019 chủ yếu bao gồm các khoản trả trước cho các nhà cung cấp và nhà thầu để phát triển các dự án của Tập đoàn và để mua hàng hóa, dịch vụ khác.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Tập đoàn đã trích lập dự phòng là 41,3 tỷ VND cho các khoản trả trước không có khả năng thu hồi (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 34,8 tỷ VND).

## 8. CÁC KHOẢN PHẢI THU VỀ CHO VAY

### 8.1 Phải thu về cho vay ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Các khoản cho vay các đối tác cá nhân (i)	8.127.530	12.001.530
Các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp (ii)	328.730	8.999.185
Các khoản cho vay đối tác doanh nghiệp dài hạn đến hạn thu hồi	83.650	21.324
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>8.539.910</b>	<b>21.022.039</b>
Dự phòng phải thu về cho vay ngắn hạn khó đòi	(70.638)	(70.638)

(i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 bao gồm các khoản cho vay với tổng số tiền là 8.128 tỷ VND đáo hạn từ tháng 11 năm 2021 đến tháng 12 năm 2021, được hưởng lãi suất 9,5%/năm, và được đảm bảo bằng cổ phiếu của một công ty niêm yết.

(ii) Trong năm, một số khoản cho vay với tổng số tiền là 5.190 tỷ VND được gia hạn và có thời gian đáo hạn trên 12 tháng tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, do đó được phân loại sang phải thu về cho vay dài hạn.

### 8.2 Phải thu về cho vay dài hạn

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp (i)	6.015.000	1.207.650
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.015.000</b>	<b>1.207.650</b>

(i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 chủ yếu bao gồm:

- ▶ Các khoản cho vay với số tiền 2.720 tỷ VND, đáo hạn trong tháng 4 và tháng 7 năm 2022, hưởng lãi suất 9%/năm và đảm bảo bằng phần vốn góp của doanh nghiệp này và cổ phiếu của một công ty niêm yết;
- ▶ Các khoản cho vay với tổng số tiền là 2.440 tỷ VND, đáo hạn trong tháng 4 năm 2022, hưởng lãi suất 9%/năm và đảm bảo bằng phần vốn góp của một đối tác doanh nghiệp và cổ phiếu của một số công ty không niêm yết; và
- ▶ Một khoản cho vay chuyển đổi được cung cấp bởi một công ty con trong Tập đoàn cho một đối tác doanh nghiệp với số tiền là 855 tỷ VND, có thời hạn 3 năm, đáo hạn trong tháng 10 năm 2022, không hưởng lãi suất và không có tài sản đảm bảo. Theo đó, Công ty con có khả năng chuyển đổi khoản cho vay thành cổ phiếu của bên nhận vay.

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

## 9. PHẢI THU KHÁC

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn:</b>		
Lãi phải thu từ các khoản tiền gửi ngân hàng, đặt cọc và phải thu từ cho vay	3.201.442	3.316.254
Tạm ứng tiền giải phóng mặt bằng	1.937.081	542.016
Đặt cọc, ký quỹ cho mục đích phát triển dự án	1.024.417	770.327
Phải thu hợp đồng xây dựng chuyển giao	615.740	582.831
Phải thu từ việc chi hộ	261.243	354.373
Phải thu tiền bán hàng do bên thứ ba thu hộ	1.034	3.552.949
Phải thu khoản đặt cọc cho hợp đồng hợp tác đầu tư	-	125.000
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 37)	4.073.549	-
Phải thu khác	1.674.518	818.959
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>12.789.024</b>	<b>10.062.709</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	(159.471)	(241.998)
<b>Dài hạn:</b>		
Lãi phải thu từ cho vay (i)	1.230.646	-
Đặt cọc thực hiện hợp đồng hợp tác kinh doanh	73.367	73.367
Ký quỹ đảm bảo nghĩa vụ thanh toán	-	120.256
Phải thu khác	60.636	63.159
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.364.649</b>	<b>256.782</b>

(i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 bao gồm lãi phải thu của các khoản cho vay được gia hạn và có thời gian đáo hạn trên 12 tháng tại ngày 31 tháng 12 năm 2020.

## 10. NỢ XẤU

Nợ xấu của Tập đoàn chủ yếu bao gồm các khoản phải thu thương mại, trả trước cho nhà cung cấp, phải thu gốc và lãi cho vay đã quá hạn thanh toán:

	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 quá hạn thanh toán	270.428	34.270	313.002	10.733
Các khoản cho vay quá hạn thanh toán	70.638	-	70.638	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>341.066</b>	<b>34.270</b>	<b>383.640</b>	<b>10.733</b>



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

**10. NỢ XẤU** (tiếp theo)

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
Đối tác doanh nghiệp số 1	-	-	138.657	-
Đối tác doanh nghiệp số 2	82.705	-	82.705	-

**11. 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 để bán đã hoàn thành	839.714	(6.414)	958.748	(9.356)
Bất động sản để bán đang xây dựng	53.496.581	(14.721)	70.581.103	(22.647)
Hàng hóa siêu thị, cửa hàng tiện dụng và hàng hóa, thành phẩm khác	302.595	(250)	679.970	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang hàng tồn kho hoạt động sản xuất	1.195.286	(205.314)	1.182.274	(271.287)
Thành phẩm hàng tồn kho hoạt động sản xuất	2.109.614	(239.369)	5.532.541	(587.327)
Nguyên vật liệu	4.186.783	(578.246)	5.810.242	(1.091.703)
Hàng mua đang đi đường	741.030	(42.417)	772.066	(176.719)
Hàng tồn kho khác	734.938	(24.541)	452.808	(1.957)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>63.606.541</b>	<b>(1.111.272)</b>	<b>85.969.752</b>	<b>(2.160.996)</b>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, hàng tồn kho có giá trị ghi sổ là 3.183 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay, nợ và trái phiếu của Tập đoàn.

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

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	2.160.996	511.388
Cộng: Mua công ty con	23.000	-
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	1.064.263	2.198.940
Trừ: Sử dụng và hoàn nhập dự phòng trong năm	(2.136.987)	(511.216)
Trừ: Bán công ty con	-	(38.116)
<b>Số cuối năm</b>	<b>1.111.272</b>	<b>2.160.996</b>

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

## 12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí bán hàng liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao	912.572	1.935.989
Chi phí phát triển sản phẩm	750.395	321.881
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	296.233	392.347
Chi phí công cụ, dụng cụ	81.087	210.519
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	712.773	393.809
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.753.060</b>	<b>3.254.545</b>
<b>Dài hạn</b>		
Chi phí thuê đất trả trước	3.365.145	3.954.036
Chi phí công cụ, dụng cụ	1.278.260	1.121.198
Chi phí trước hoạt động	866.288	496.972
Trả trước lợi nhuận cam kết theo chương trình quản lý biệt thự và căn hộ khách sạn	263.472	550.845
Chi phí trả trước dài hạn khác (i)	2.569.312	558.644
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>8.342.477</b>	<b>6.681.695</b>

(i) Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 chủ yếu bao gồm các chi phí trả trước liên quan đến tổ chức một sự kiện.

## 13. TÀI SẢN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)	3.054.163	11.763.952
Tài sản ngắn hạn khác	-	1.100.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.054.163</b>	<b>12.863.952</b>
<b>Dài hạn</b>		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (ii)	1.032.337	1.032.337
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.032.337</b>	<b>1.032.337</b>

(i) Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 chủ yếu bao gồm khoản đặt cọc 1.976 tỷ VND cho hai đối tác cá nhân để mua cổ phần trong một công ty đang hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản. Khoản đặt cọc này không có lãi suất và không có tài sản đảm bảo; và

(ii) Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 là khoản đặt cọc cho một đối tác doanh nghiệp và được hưởng lãi suất bằng lãi suất huy động tiết kiệm bằng VND kỳ hạn 12 tháng trả sau của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam và được điều chỉnh ba tháng một lần. Tiền đặt cọc và lãi cọc sẽ được chuyển thành khoản thanh toán tương ứng với 10% giá trị nghiệm thu theo các hợp đồng mua bán hàng hóa giữa Tập đoàn và đối tác doanh nghiệp này. Khoản đặt cọc này không có tài sản đảm bảo.

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

#### 14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Nguyên giá:	Đơn vị tính: triệu VND					
	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Số đầu năm	43.157.563	52.838.016	1.923.852	1.034.224	1.085.375	100.039.030
Mua trong năm	144.610	341.097	245.445	124.770	67.853	923.775
Xây dựng cơ bản hoàn thành (Thuyết minh số 18)	8.700.956	5.552.574	78.914	-	374.365	14.706.809
Tăng do mua công ty con	5.865.485	1.326.051	140.457	9.969	308.618	7.650.580
Phân loại lại từ bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 16)	561.738	215.665	-	-	-	777.403
Phân loại lại	738.206	(860.634)	(3.152)	(230.183)	355.763	-
Thanh lý, nhượng bán	(292.156)	(135.174)	(279.805)	(36.953)	(3.696)	(747.784)
Phân loại lại sang bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 16)	(524.321)	(127.081)	-	-	-	(651.402)
Thay đổi khác	(621)	(99.981)	153.344	(9.609)	(41.994)	1.139
Số cuối năm	58.351.460	59.050.533	2.259.055	892.218	2.146.284	122.699.550
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	172.789	511.577	54.989	125.320	133.557	998.232
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>						
Số đầu năm	3.652.990	6.792.823	514.317	416.717	363.581	11.740.428
Khấu hao trong năm	1.765.815	3.851.355	212.160	123.267	204.963	6.157.560
Tăng do mua công ty con	551.607	388.028	44.378	64	87.814	1.071.891
Phân loại lại từ bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 16)	212.760	161.610	-	-	-	374.370
Phân loại lại	244.706	(244.866)	(284)	(177.136)	177.580	-
Thanh lý, nhượng bán	(85.607)	(66.150)	(139.878)	(24.990)	(3.370)	(319.995)
Phân loại lại sang bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 16)	(73.740)	(56.709)	-	-	-	(130.449)
Thay đổi khác	6.502	(12.369)	(1.177)	(215)	(158)	(7.417)
Số cuối năm	6.275.033	10.813.722	629.516	337.707	830.410	18.886.388
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Số đầu năm	39.504.573	46.045.193	1.409.535	617.507	721.794	88.298.602
Số cuối năm	52.076.427	48.236.811	1.629.539	554.511	1.315.874	103.813.162

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại là 40.225 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay, nợ và các khoản trái phiếu của Tập đoàn.

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

#### 15. TÀI SẢN CỔ ĐỊNH VỐ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Bản quyền và các tài sản cố định vô hình liên quan khác	Tài sản cố định vô hình khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>					
Số đầu năm	292.933	2.159.126	18.400.746	495.446	21.348.251
Mua trong năm	-	360.504	18.495	46.540	425.539
Xây dựng cơ bản hoàn thành (Thuyết minh số 18)	-	474.808	2.375.011	449.679	3.299.498
Tặng do mua công ty con	132.722	679	-	1.352	134.753
Thay đổi khác	12.396	92.636	(27.308)	(437.874)	(360.150)
Số cuối năm	438.051	3.087.753	20.766.944	555.143	24.847.891
<b>Trong đó:</b>					
Đã khấu hao hết	-	72.249	225	942	73.416
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>					
Số đầu năm	49.171	367.072	633.323	328.393	1.377.959
Hao mòn trong năm	17.271	405.281	1.341.414	54.754	1.818.720
Tặng do mua công ty con	32.288	679	-	135	33.102
Thay đổi khác	(3.179)	55.248	(738)	(259.928)	(208.597)
Số cuối năm	95.551	828.280	1.973.999	123.354	3.021.184
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Số đầu năm	243.762	1.792.054	17.767.423	167.053	19.970.292
Số cuối năm	342.500	2.259.473	18.792.945	431.789	21.826.707

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

## 16. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

*Đơn vị tính: triệu VND*

	<i>Quyền sử dụng đất và nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm	32.699.848	6.378.670	39.078.518
Xây dựng cơ bản hoàn thành (Thuyết minh số 18)	2.068.415	551.785	2.620.200
Phân loại từ tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh số 14)	524.321	127.081	651.402
Thanh lý, nhượng bán	(308.206)	(13.879)	(322.085)
Phân loại sang tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh số 14)	(561.738)	(215.665)	(777.403)
Thay đổi khác	(50.413)	47.896	(2.517)
Số cuối năm	34.372.227	6.875.888	41.248.115
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>			
Số đầu năm	3.398.970	1.807.290	5.206.260
Khấu hao trong năm	960.162	629.099	1.589.261
Phân loại từ tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh số 14)	73.740	56.709	130.449
Thanh lý, nhượng bán	(21.832)	(4.386)	(26.218)
Phân loại sang tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh số 14)	(212.760)	(161.610)	(374.370)
Thay đổi khác	(9.167)	6.034	(3.133)
Số cuối năm	4.189.113	2.333.136	6.522.249
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	29.300.878	4.571.380	33.872.258
Số cuối năm	30.183.114	4.542.752	34.725.866

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, bất động sản đầu tư có giá trị còn lại là 6.933 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay, nợ và trái phiếu của Tập đoàn.

Bất động sản đầu tư của Tập đoàn chủ yếu bao gồm các trung tâm thương mại, văn phòng và nhà xưởng do Tập đoàn sở hữu và vận hành hoạt động cho thuê mặt bằng và cung cấp các dịch vụ liên quan. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Tập đoàn 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 30.2.

## 17. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 1.009 tỷ VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019: 2.083 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay chung và vay trực tiếp cho mục đích đầu tư các dự án bất động sản và sản xuất của Tập đoàn.

Chi phí đi vay liên quan đến các khoản vay chung được vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa 9,13%/năm (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019: 8,45%/năm) trên chi phí lũy kế bình quân gia quyền của các dự án bất động sản và sản xuất của Tập đoàn. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm của Tập đoàn.

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

### 18. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Số đầu năm</b>	<b>48.057.748</b>	<b>58.529.123</b>
Tăng do mua công ty con	17.473.382	23.034.155
Tăng trong năm	27.038.857	60.466.494
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh số 14)	(14.706.809)	(51.578.417)
Chuyển sang tài sản cố định vô hình (Thuyết minh số 15)	(3.299.498)	(19.415.370)
Chuyển sang bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 16)	(2.620.200)	(3.908.341)
Chuyển sang hàng tồn kho	(4.021.861)	(17.608.708)
Giảm do bán công ty con	-	(1.461.188)
<b>Số cuối năm</b>	<b>67.921.619</b>	<b>48.057.748</b>

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

<i>Dự án</i>	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dự án Vinfast	9.874.017	5.965.855
Dự án Vinhomes Long Beach Cần Giờ	12.539.036	12.456.304

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất, chi phí xây dựng, quyền phát triển dự án, 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, các chi phí liên quan đến hoạt động phát triển và đầu tư cho hoạt động sản xuất và các chi phí liên quan khác.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, tài sản xây dựng cơ bản dở dang có giá trị ghi sổ là 64 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay và nợ của Tập đoàn.

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

## 19. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

### 19.1 Đầu tư vào các công ty liên kết, liên doanh

Tên công ty	Tỷ lệ lợi ích (%)		Tỷ lệ biểu quyết (%)		Hoạt động chính
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm	
Công ty Du lịch Phú Quốc	(*)	29,99	(*)	30,00	Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày
Công ty Việt Thắng	-	40,00	-	40,00	Sản xuất thực ăn chăn nuôi
Công ty Cổ phần Giống vật nuôi Hà Nội ("Công ty Giống vật nuôi Hà Nội")	26,34	37,63	37,63	37,63	Chăn nuôi gia súc
Công ty TNHH Linh kiện nhựa ô tô Vinfast- An Phát ("Công ty Vinfast-An Phát")	25,76	25,57	50,00	50,00	Sản xuất linh kiện nhựa ô tô
Công ty Cổ phần In sách Việt Nam ("Công ty In sách Việt Nam")	18,13	18,13	27,76	27,76	In ấn
Công ty TNHH Sản xuất Pin Lithium Vinfast ("Công ty Pin Lithium Vinfast")	33,49	33,25	65,00	65,00	Sản xuất pin và ắc quy
Công ty TNHH Công nghệ Vin-ACE ("Công ty Công nghệ Vin-ACE")	24,81	-	40,00	-	Sản xuất linh kiện điện tử và thiết bị truyền thông
Công ty MV1 (Thuyết minh số 4.3)	14,45	-	20,00	-	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
Công ty TNHH Khai thác và Chế biến đá Tường Phú	25,85	-	40,00	-	Khai thác khoáng sản

(\*) Trong năm, Tập đoàn đã chuyển nhượng 25% tỷ lệ sở hữu trong Công ty Du lịch Phú Quốc. Theo đó, Tập đoàn không còn có ảnh hưởng đáng kể lên Công ty Du lịch Phú Quốc. Khoản đầu tư còn lại vào Công ty Du lịch Phú Quốc được trình bày là khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 19.2).

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

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

### 19.1 Đầu tư vào các công ty liên kết, liên doanh (tiếp theo)

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

	Số đầu năm (*)	Đầu tư tăng thêm trong năm	Phân chia lãi/(lỗ) từ các công ty liên kết, liên doanh		Cổ tức được chia trong năm/khác	Chuyển sang đầu tư dài hạn khác/Thanh lý khoản đầu tư		Đơn vị tính: triệu VND
			(255.000)	31.186		(934.587)	(658.101)	
Công ty Du lịch Phú Quốc	1.183.665	-	(255.000)	5.922	(934.587)	-	-	
Công ty Việt Thắng	626.915	-	31.186	-	(658.101)	-	-	
Công ty Pin Lithium Vinfast	185.990	-	(17.257)	-	-	168.733	168.733	
Công ty Vinfast-An Phát	97.434	-	(24.263)	-	-	73.171	73.171	
Công ty Giồng vật nuôi Hà Nội	47.124	-	-	-	-	47.124	47.124	
Công ty In sách Việt Nam	6.340	-	56	(485)	-	5.911	5.911	
Công ty Công nghệ Vin-ACE	-	6.325	-	-	-	6.325	6.325	
Công ty MV1 (Thuyết minh số 4.3)	-	2.412.849	-	-	-	2.412.849	2.412.849	
Công ty TNHH Khai thác và Chế biến đá Tường Phú	-	11.347	-	-	-	11.347	11.347	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.147.468</b>	<b>2.430.521</b>	<b>(265.278)</b>	<b>5.437</b>	<b>(1.592.688)</b>	<b>2.725.460</b>	<b>2.725.460</b>	

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



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

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

### 19.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm			Số đầu năm						
	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Giá gốc (triệu VND)	Dự phòng (triệu VND)	Giá trị hợp lý (triệu VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Giá gốc (triệu VND)	Dự phòng (triệu VND)	Giá trị hợp lý (triệu VND)
Công ty CP kinh doanh Bất động sản MV Việt Nam (Thuyết minh số 4.3)	19,82	19,82	2.179.637	-	-	-	-	-	-	-
Tập đoàn Dệt may Việt Nam Công ty TNHH Đầu tư phát triển đô thị Ngọc Viễn Đông	10,00	10,00	552.395	(78.062)	474.333	10,00	10,00	552.395	(143.395)	409.000
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Thương mại Phát Lộc (i)	9,62	9,62	521.072	-	-	9,62	9,62	521.072	-	-
Công ty CP PT Đầu tư Kinh doanh Bất động sản SV Công ty CP PT Đầu tư Kinh doanh Bất động sản SV Tây Hà Nội	51,00	-	342.076	-	-	51,00	-	342.076	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc Công ty CP Kinh doanh bất động sản S-Vin Việt Nam (Thuyết minh số 4.3)	4,00	4,00	77.000	-	-	4,00	4,00	110.000	-	-
Các khoản đầu tư dài hạn khác	4,00	4,00	70.000	-	-	4,00	4,00	70.000	-	-
	5,00	5,00	390.000	-	-	-	-	-	-	-
	10,00	10,00	363.621	-	-	-	-	-	-	-
			80.904	(45.470)	-			111.540	(45.470)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>4.576.705</b>	<b>(123.532)</b>				<b>1.707.083</b>	<b>(188.865)</b>	

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Tập đoàn đang trong quá trình đánh giá giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Tập đoàn không còn nắm giữ quyền kiểm soát cũng như ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Thương mại Phát Lộc theo thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng được ký vào ngày 25 tháng 12 năm 2018. Do vậy, khoản đầu tư này vào Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Thương mại Phát Lộc được trình bày là một khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác.

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

## 20. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Nguyên giá:	Đơn vị tính: triệu VND					
	Công ty Nam Hà Nội	Công ty Sài Đồng	Công ty Hoàng Gia	Công ty Bảo Lai	Các công ty con khác	Tổng cộng
Số đầu năm	1.629.906	2.150.488	1.002.332	-	2.764.916	7.547.642
Phát sinh từ hợp nhất kinh doanh	-	-	-	932.903	80.326	1.013.229
Giảm trong năm	(54.926)	(556.754)	(152.439)	-	(53.014)	(817.133)
Số cuối năm	1.574.980	1.593.734	849.893	932.903	2.792.228	7.743.738
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>						
Số đầu năm	1.310.763	1.413.647	828.339	-	1.620.754	5.173.503
Phân bổ trong năm	164.487	216.933	102.267	-	220.885	704.572
Giảm trong năm	(46.088)	(421.493)	(136.404)	-	(18.816)	(622.801)
Số cuối năm	1.429.162	1.209.087	794.202	-	1.822.823	5.255.274
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Số đầu năm	319.143	736.841	173.993	-	1.144.162	2.374.139
Số cuối năm	145.818	384.647	55.691	932.903	969.405	2.488.464

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

## 21. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

### 21.1 Phải trả người bán ngắn hạn

*Đơn vị tính: triệu VND*

	<i>Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải trả cho người bán	18.511.262	17.563.738
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>18.511.262</b>	<b>17.563.738</b>

### 21.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Số dư người mua trả tiền trước ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 và ngày 31 tháng 12 năm 2019 chủ yếu bao gồm các khoản người mua trả trước theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản của Tập đoàn và người mua trả tiền trước cho các hoạt động kinh doanh khác.

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

## 22. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP, PHẢI THU NHÀ NƯỚC

*Đơn vị tính: triệu VND*

	<i>Số đầu năm</i>	<i>Số phải nộp trong năm</i>	<i>Số đã</i>	
			<i>nộp/cán trừ trong năm</i>	<i>Số cuối năm</i>
<b>Phải nộp</b>				
Thuế giá trị gia tăng	559.321	3.607.375	(3.679.364)	487.332
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.060.407	10.133.851	(8.526.916)	4.667.342
Thuế thu nhập cá nhân	238.297	1.695.775	(1.732.423)	201.649
Tiền sử dụng đất, thuê đất và các nghĩa vụ theo hợp đồng xây dựng – chuyển giao	1.662.222	212.789	(327.917)	1.547.094
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước khác	471.428	5.777.434	(5.347.043)	901.819
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.991.675</b>	<b>21.427.224</b>	<b>(19.613.663)</b>	<b>7.805.236</b>
	<i>Số đầu năm</i>	<i>Số phải thu trong năm</i>	<i>Số đã</i>	
			<i>thu/cán trừ trong năm</i>	<i>Số cuối năm</i>
<b>Phải thu</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	65.864	882.782	(40.374)	908.272
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước khác	2.936	4.956	(2.177)	5.715
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>68.800</b>	<b>887.738</b>	<b>(42.551)</b>	<b>913.987</b>

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

**23. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn:</b>		
Trích trước chi phí xây dựng bất động sản và các tài sản khác và trích trước chi phí phát triển các bất động sản đã được bàn giao	16.390.002	11.273.933
Chi phí bán hàng trích trước	2.828.011	1.830.302
Chi phí lãi vay trích trước	1.284.898	1.779.416
Lợi nhuận cam kết trích trước theo chương trình quản lý biệt thự và căn hộ khách sạn	1.089.052	318.337
Các khoản chi phí phải trả khác	3.082.994	1.291.339
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>24.674.957</b>	<b>16.493.327</b>
<b>Dài hạn:</b>		
Chi phí lãi vay trích trước	1.077.494	370.071
Các khoản chi phí phải trả khác	30.036	117.326
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.107.530</b>	<b>487.397</b>

**24. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn:</b>		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý cho thuê biệt thự	1.156.365	780.044
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ giáo dục	1.453.737	1.110.313
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý căn hộ, biệt thự	490.202	439.862
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ khác	1.850.148	194.303
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.950.452</b>	<b>2.524.522</b>
<b>Dài hạn:</b>		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý cho thuê biệt thự	3.701.397	2.768.347
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý căn hộ/biệt thự	1.260.367	1.286.692
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ khách sạn và giải trí	152.741	102.601
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ khác	206.233	842.341
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.320.738</b>	<b>4.999.981</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chưa thực hiện với các bên liên quan (Thuyết minh số 37)</i>	<i>1.735.404</i>	<i>769.867</i>
<i>Doanh thu chưa thực hiện với các bên khác</i>	<i>8.535.786</i>	<i>6.754.636</i>

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

## 25. PHẢI TRẢ KHÁC

*Đơn vị tính: triệu VND*

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn:</b>		
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc và hợp đồng khác liên quan đến các dự án bất động sản (i)	30.156.595	37.934.307
Đặt cọc cho hoạt động đầu tư	5.697.222	8.495.107
Quỹ bảo trì căn hộ (ii)	2.297.299	1.691.419
Đặt cọc từ khách hàng thuê mặt bằng kinh doanh, văn phòng phải trả trong vòng 12 tháng tiếp theo	599.618	605.510
Phải trả khác	4.699.455	4.137.981
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>43.450.189</b>	<b>52.864.324</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 37)</i>	-	1.200.000
<i>Phải trả ngắn hạn khác cho các bên khác</i>	43.450.189	51.664.324
<b>Dài hạn:</b>		
Các khoản đặt cọc từ khách hàng thuê mặt bằng kinh doanh, văn phòng	1.505.571	1.615.016
Các khoản đặt cọc từ khách hàng thuê mặt bằng kinh doanh, văn phòng phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo	(599.618)	(605.510)
Đặt cọc chuyển nhượng dự án bất động sản	3.727.387	-
Đặt cọc cho hoạt động đầu tư	1.080.233	-
Các khoản phải trả dài hạn khác	543.645	20.288
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.257.218</b>	<b>1.029.794</b>

- (i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 bao gồm các khoản tiền nhận theo các hợp đồng đặt cọc và các hợp đồng khác liên quan đến các dự án bất động sản và các khoản đặt cọc từ các đối tác doanh nghiệp cho mục đích chuyển nhượng một phần dự án của một số dự án bất động sản của Tập đoàn.
- (ii) Đây là khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao trong các dự án bất động sản và sẽ được chuyển về cho các Ban Quản trị Tòa nhà.

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

## 26. VAY VÀ NỢ

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		Số cuối năm	
	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)	Số đầu năm	Tăng	Giảm	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)	Số cuối năm
<b>Vay ngắn hạn</b>						
Vay ngắn hạn	7.698.000	26.1	18.032.799	(24.642.914)	1.087.885	
Vay dài hạn đến hạn trả	4.124.113	26.2	10.464.190	(3.970.050)	10.618.253	
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	21.173.677	26.3	14.392.168	(21.300.001)	14.265.844	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>32.995.790</b>		<b>42.889.157</b>	<b>(49.912.965)</b>	<b>25.971.982</b>	
<b>Vay dài hạn</b>						
Vay dài hạn	61.760.749	26.2	12.442.862	(10.488.802)	63.714.809	
Trái phiếu dài hạn	22.669.691	26.3	28.406.112	(16.481.388)	34.594.415	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>84.430.440</b>		<b>40.848.974</b>	<b>(26.970.190)</b>	<b>98.309.224</b>	

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

**26. VAY VÀ NỢ** (tiếp theo)

**26.1 Vay ngắn hạn**

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn được trình bày như sau:

Bên cho vay	Số cuối năm		Ngày đáo hạn Tháng 1 năm 2021	Tài sản đảm bảo
	Nguyên tệ	Triệu VND		
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	VND	590.000		(i)
Các tổ chức tài chính khác	EUR, VND	497.885		(ii)
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>1.087.885</b>		

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

Khoản vay	Nguyên tệ	Lãi suất
Khoản vay có tài sản đảm bảo	VND	Lãi suất cố định, lãi suất trong năm từ 4,9%/năm đến 6,8%/năm
Khoản vay không có tài sản đảm bảo	EUR	Lãi suất thả nổi, lãi suất Euribor 12 tháng cộng (+) biên độ 3%/năm
(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, các khoản vay ngắn hạn này được đảm bảo bằng các tài sản sau:		
- Một số tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh số 14); và		
- Một số cổ phiếu của một công ty con nắm giữ bởi Công ty.		
(ii) Các khoản vay này không có tài sản đảm bảo.		

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

**26. VAY VÀ NỢ** (tiếp theo)

**26.2 Vay dài hạn**

Chi tiết các khoản vay dài hạn được trình bày như sau:

Bên cho vay/thu xếp tín dụng	Số cuối năm		Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
	Nguyên tệ	Triệu VND		
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	VND	481.600	Từ tháng 1 năm 2021 đến tháng 10 năm 2025	(ii)
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>	VND	90.000		
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	VND	128.625	Từ tháng 1 năm 2021 đến tháng 12 năm 2024	(ii)
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>	VND	28.160		
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	VND	1.371.098	Tháng 1 năm 2021	(ii)
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>	VND	1.371.098		
Ngân hàng TMCP Quân Đội	VND	218.157	Từ tháng 1 năm 2021 đến tháng 4 năm 2023	(ii)
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>	VND	90.259		
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	VND	329.246	Từ tháng 3 năm 2021 đến tháng 6 năm 2022	(ii)
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>	USD	175.534		
	VND	9.839		
<i>Một số đối tác doanh nghiệp</i>	VND	5.320.000		(i)
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 1	USD	18.225.639	Từ tháng 4 năm 2022 đến tháng 11 năm 2022	(ii)
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>	USD	2.125.995	Từ tháng 3 năm 2021 đến tháng 9 năm 2030	
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 2	USD	7.702.234	Từ tháng 4 năm 2021 đến tháng 4 năm 2023	(ii)
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>	USD	1.382.880		
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 3	USD	3.224.669	Từ tháng 1 đến tháng 7 năm 2021	(ii)
<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 4	USD	8.327.841	Tháng 3 năm 2022	(ii)
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 5	USD	6.945.340	Từ tháng 11 năm 2021 đến tháng 11 năm 2024	(ii)
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>	USD	539.516		
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 6	USD	6.128.174	Từ tháng 11 năm 2021 đến tháng 11 năm 2024	(ii)
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>	USD	467.837		
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 7	VND	8.972.247	Từ tháng 3 năm 2021 đến tháng 12 năm 2027	(ii)
(iii)				
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>	VND	1.288.000		
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 8	USD	6.782.658	Từ tháng 2 năm 2022 đến tháng 2 năm 2024	(ii)
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>74.333.062</b>		
<i>Trong đó:</i>				
<i>Vay dài hạn</i>		63.714.809		
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>		10.618.253		



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

**26. VAY VÀ NỢ** (tiếp theo)

**26.2 Vay dài hạn** (tiếp theo)

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

Khoản vay	Nguyên tệ	Lãi suất
Khoản vay có tài sản đảm bảo	VND	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm từ 7,6%/năm đến 10,8%/năm
Khoản vay không có tài sản đảm bảo	VND	Lãi suất cố định 9%/năm
Khoản vay có tài sản đảm bảo và không có hợp đồng hoán đổi lãi suất	USD	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm từ 0,86%/năm đến 7%/năm
Khoản vay có tài sản đảm bảo và có lãi suất thả nổi được hoán đổi thành lãi suất cố định (đồng thời có tỷ giá giao dịch cố định) theo hợp đồng hoán đổi	USD	Lãi suất cố định theo hợp đồng hoán đổi từ 4,1%/năm đến 9,25%/năm

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

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

- Một số hàng tồn kho (Thuyết minh số 11), tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh số 14), bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 16), chi phí xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh số 18), lợi tức gắn liền với một số hàng tồn kho và số dư tài khoản Dự Phòng Trả Nợ tại Ngân hàng Quản lý Tài khoản nước ngoài, số dư tài khoản Doanh thu mở tại một ngân hàng thương mại và các lợi ích liên quan khác; và

- Một số cổ phiếu của một công ty con được nắm giữ bởi một công ty con khác trong Tập đoàn, một số cổ phiếu của một số công ty con được nắm giữ bởi Công ty và một phần vốn góp của một công ty con trong một công ty con khác trong Tập đoàn.

(iii) Theo hợp đồng vay này, Tập đoàn và/hoặc công ty liên kết của Tập đoàn đảm bảo duy trì số dư tiền gửi thanh toán bình quân hàng tháng trong (các) tài khoản mở tại ngân hàng đối tác nêu trên ít nhất bằng giá trị tối thiểu được quy định trong hợp đồng để đảm bảo khả năng thanh toán đầy đủ và đúng hạn các nghĩa vụ theo hợp đồng vay này.

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

**26. VAY VÀ NỢ** (tiếp theo)

**26.3 Trái phiếu dài hạn**

<i>Đơn vị tư vấn phát hành</i>	<i>Số cuối năm (triệu VND)</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam	2.598.976	Tháng 3 năm 2022	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm từ 9%/năm đến 10%/năm	(i)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	42.269.649	Từ tháng 1 năm 2021 đến tháng 2 năm 2026	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm từ 8,95%/năm đến 11,4%/năm. Lãi suất cố định từ 7,75%/năm đến 8,5%/năm	(i)
<i>Trong đó: trái phiếu dài hạn đến hạn trả</i>	14.265.844			
Công ty Cổ phần Chứng khoán KB Việt Nam	3.991.634	Tháng 12 năm 2022 đến tháng 5 năm 2023	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm từ 9,5%/năm đến 10,8%/năm	(i)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>48.860.259</b>			

*Trong đó:*

<i>Trái phiếu dài hạn</i>	34.594.415
<i>Trái phiếu dài hạn đến hạn trả</i>	14.265.844

(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 (Thuyết minh số 11), tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh số 14), bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 16), chi phí xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh số 18) và khoản bảo lãnh thanh toán bởi một quỹ tín thác của Ngân hàng Phát triển Châu Á; và
- Một số cổ phiếu của một số công ty con được nắm giữ bởi Công ty và một công ty con khác trong Tập đoàn và một số cổ phiếu của Công ty được nắm giữ bởi một số công ty con trong Tập đoàn.

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

## 27. TRÁI PHIẾU HOÁN ĐỔI

Trái phiếu hoán đổi có giá trị là 450 triệu đô la Mỹ được phát hành theo hai đợt vào tháng 6 năm 2018 và tháng 10 năm 2018 với thời hạn 5 năm. Trái phiếu này không có tài sản đảm bảo và có lãi suất cố định 3,5%/năm.

Ban Giám đốc Công ty đánh giá rằng không có yếu tố công cụ vốn trong trái phiếu nêu trên (do không thể xác định được chắc chắn số lượng cổ phiếu phổ thông có thể được hoán đổi) và đã ghi nhận toàn bộ các khoản trái phiếu này là nợ phải trả dài hạn.

Theo điều khoản của trái phiếu hoán đổi này, các trái chủ có quyền hoán đổi trái phiếu thành cổ phần phổ thông của Công ty theo mức giá có thể được điều chỉnh sau 12, 22, 36 và 48 tháng sau thời điểm phát hành, bắt đầu từ ngày 14 tháng 6 năm 2019. Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 như sau:

	<i>Thay đổi trong năm</i>					<i>Số cuối năm</i>
	<i>Số đầu năm</i>	<i>Phát hành thêm</i>	<i>Đã hoán đổi thành cổ phiếu</i>	<i>Đã đáo hạn không được hoán đổi thành cổ phiếu</i>	<i>Mua lại trái phiếu</i>	
Giá trị (USD)	450.000.000	-	-	-	(209.400.000)	240.600.000
<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>						
					<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Giá trị trái phiếu hoán đổi					10.259.215	10.205.665
Cơ cấu vốn chủ sở hữu					-	-
Cơ cấu nợ gốc ghi nhận ban đầu					10.259.215	10.205.665
Cộng: Giá trị phân bổ lũy kế phần giá trị chiết khấu						
Số đầu năm					81.913	26.113
Số phân bổ tăng trong năm					120.417	55.800
Số cuối năm					202.330	81.913
Cộng: Lãi chênh lệch tỷ giá đánh giá lại số dư cuối năm					(5.227)	(2.250)
Mua lại trong năm					(4.868.759)	-
<b>Cơ cấu nợ gốc tại ngày cuối năm</b>					<b>5.505.646</b>	<b>10.259.215</b>

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

## 28. CÁC KHOẢN DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Dự phòng cho hợp đồng có rủi ro lớn (i)	3.537.864	-
Dự phòng chi phí về cam kết sản lượng theo hợp đồng	1.551.888	-
Dự phòng chi phí bảo hành	505.621	242.220
Dự phòng phải trả khác	47.636	6.114
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.643.009</b>	<b>248.334</b>
<b>Dài hạn</b>		
Dự phòng chi phí bảo hành	374.297	164.873
Dự phòng phải trả khác	2.016	17.191
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>376.313</b>	<b>182.064</b>

(i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 chủ yếu bao gồm dự phòng phải trả cho nghĩa vụ tổ chức một sự kiện (Thuyết minh số 33) và một hợp đồng đặt cọc với nhà cung cấp.

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

## 29. VỐN CHỦ SỞ HỮU

### 29.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Chênh lệch tỷ giá hối đổi	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đồng không kiểm soát	Đơn vị tính: triệu VND
<b>Năm trước</b>									
Số đầu năm	32.756.212	11.442.901	7.235.206	(2.974.924)	-	42.845	5.143.008	45.521.466	99.166.714
- Tăng vốn trong năm	1.552.928	15.505.305	-	-	-	-	-	-	17.058.233
- Tái phát hành cổ phiếu quỹ	-	3.316.770	-	690.865	-	-	-	1.672.306	5.679.941
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	-	7.545.915	170.698	7.716.613
- Trích quỹ khác	-	-	-	-	-	10.000	(7.847)	(2.153)	-
- Mua công ty con mới	-	-	-	-	-	-	-	483.660	483.660
- Chuyển nhượng công ty con	-	-	-	-	-	-	(1.722.598)	(1.469.197)	(3.191.795)
- Thay đổi một phần lợi ích trong các công ty con hiện hữu không mất kiểm soát	-	3.731.392	-	-	-	-	(3.731.961)	5.166.823	5.166.254
- Công ty con mua lại cổ phiếu quỹ của công ty con	-	-	-	-	-	-	(4.106.759)	(3.397.428)	(7.504.187)
- Góp vốn từ cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	-	1.417.968	1.417.968
- Cổ tức chia bởi các công ty con cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	-	(2.193.685)	(2.193.685)
- Giảm cổ phiếu ưu đãi của công ty con	-	-	-	-	-	-	-	(3.093.749)	(3.093.749)
- Thay đổi khác	-	-	-	-	(11.784)	-	-	(105.594)	(117.378)
<b>Số cuối năm</b>	<b>34.309.140</b>	<b>33.996.368</b>	<b>7.235.206</b>	<b>(2.284.059)</b>	<b>(11.784)</b>	<b>52.845</b>	<b>3.119.758</b>	<b>44.171.115</b>	<b>120.588.589</b>

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

## 29. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

### 29.1 Tính hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

Năm nay	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đồng không kiểm soát	Đơn vị tính: triệu VND	Tổng cộng
Số đầu năm	34.309.140	33.996.368	7.235.206	(2.284.059)	(11.784)	52.845	3.119.758	44.171.115		120.588.589
- Tăng vốn trong năm (i)	138.551	1.450.622	-	-	-	-	-	-	-	1.589.173
- Lợi nhuận/(lỗ) thuần trong năm	-	-	-	-	-	-	5.464.627	(919.054)	-	4.545.573
- Trích quỹ khác	-	-	-	-	-	15.000	(12.366)	(2.634)	-	-
- Mua công ty con mới	-	-	-	-	-	-	-	(302.301)	-	(302.301)
- Chuyển nhượng công ty con	-	-	-	-	-	-	-	(60.000)	-	(60.000)
- Thay đổi một phần lợi ích trong các công ty con hiện hữu không mất kiểm soát (i)	-	(35.033)	-	-	-	-	(4.212.374)	1.280.432	-	(2.966.975)
- Góp vốn từ cổ đông không kiểm soát (ii)	-	-	-	-	-	-	-	12.539.449	-	12.539.449
- Thay đổi khác	-	-	-	-	(30.624)	-	-	(50.169)	-	(80.793)
Số cuối năm	34.447.691	35.411.957	7.235.206	(2.284.059)	(42.408)	67.845	4.359.645	56.656.838		135.852.715

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

## 29. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

### 29.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

- (i) Các giao dịch thay đổi một phần lợi ích trong các công ty con hiện hữu không mất kiểm soát có ảnh hưởng đáng kể tới lợi ích của cổ đông không kiểm soát và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối chủ yếu bao gồm:
- ▶ Vào tháng 1 năm 2020, Công ty đã hoàn tất việc phát hành thêm 13.855.034 cổ phiếu để thực hiện hoán đổi với toàn bộ cổ phiếu cho các cổ đông thiểu số của Công ty Sài Đồng;
  - ▶ Giao dịch nhận chuyển nhượng 20% tỷ lệ sở hữu trong Công ty Vinpearl Air từ các đối tác;
  - ▶ Giao dịch mua thêm 1,28% cổ phần trong Công ty Vinhomes và sau đó chuyển nhượng số cổ phần này cho các đối tác;
  - ▶ Giao dịch mua thêm 4,66% cổ phần của Công ty VEFAC thông qua phương thức khớp lệnh trên sàn;
  - ▶ Giao dịch sáp nhập Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh và Thương mại P&S, một công ty con của Tập đoàn, vào Công ty Vinfast;
  - ▶ Giao dịch chuyển nhượng 10% tỷ lệ lợi ích trong Công ty Thành phố Xanh giữa các công ty con trong cùng Tập đoàn;
  - ▶ Giao dịch chuyển nhượng 98% cổ phần trong Công ty Sài Đồng giữa các công ty con trong cùng Tập đoàn;
  - ▶ Giao dịch nhận góp vốn từ cổ đông không kiểm soát vào Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh VMC Holding; và
  - ▶ Giao dịch nhận góp vốn từ các cổ đông không kiểm soát vào Công ty Vinpearl Invest.
- (ii) Số tăng trong năm chủ yếu là phần góp thêm của cổ đông không kiểm soát vào Công ty Cổ phần One Mount Group, Công ty Vinfast, Công ty VMC Holding, Công ty Vinpearl Invest và Công ty Vinsmart.

### 29.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Tổng số	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng số	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi
Vốn góp từ cổ đông	34.447.691	33.824.306	623.385	34.309.140	33.685.755	623.385
Thặng dư vốn cổ phần	35.411.957	27.144.762	8.267.195	33.996.368	25.729.173	8.267.195
Cổ phiếu quỹ	(2.284.059)	(2.284.059)	-	(2.284.059)	(2.284.059)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>67.575.589</b>	<b>58.685.009</b>	<b>8.890.580</b>	<b>66.021.449</b>	<b>57.130.869</b>	<b>8.890.580</b>

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

## 29. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

### 29.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Vốn đã góp của chủ sở hữu</b>		
Số đầu năm	34.309.140	32.756.212
Phát hành cổ phần phổ thông	138.551	1.552.928
Số cuối năm	<u>34.447.691</u>	<u>34.309.140</u>

### 29.4 Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi

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

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

Theo hợp đồng phát hành riêng lẻ cổ phiếu ưu đãi vào ngày 7 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 ngày 22 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.

### 29.5 Cổ phiếu quỹ

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, tổng số lượng cổ phiếu của Công ty do các công ty con nắm giữ là 150.770.480 cổ phiếu, trong đó 131.947.198 cổ phiếu đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho một khoản vay của một công ty con.



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

### 30. DOANH THU

#### 30.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>110.755.497</b>	<b>130.161.398</b>
Trong đó:		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	72.239.056	64.504.850
Doanh thu từ hoạt động sản xuất	17.599.985	9.259.382
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	6.662.044	6.791.611
Doanh thu cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	4.878.073	8.555.321
Doanh thu cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan	2.674.749	3.025.286
Doanh thu cung cấp dịch vụ giáo dục và các dịch vụ liên quan	2.244.430	2.063.081
Doanh thu bán hàng tại siêu thị và các chuỗi bán lẻ	-	29.743.388
Doanh thu khác	4.457.160	6.218.479
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>(265.464)</b>	<b>(125.384)</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>110.490.033</b>	<b>130.036.014</b>
Trong đó:		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	72.167.292	64.504.850
Doanh thu từ hoạt động sản xuất	17.415.481	9.201.038
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	6.662.044	6.791.611
Doanh thu cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	4.868.877	8.548.983
Doanh thu cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan	2.674.749	3.025.286
Doanh thu cung cấp dịch vụ giáo dục và các dịch vụ liên quan	2.244.430	2.063.081
Doanh thu bán hàng tại siêu thị và các chuỗi bán lẻ	-	29.702.243
Doanh thu khác	4.457.160	6.198.922
Trong đó:		
Doanh thu đối với bên khác	110.455.046	125.223.288
Doanh thu đối với bên liên quan (Thuyết minh số 37)	34.987	4.812.726

#### 30.2 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	6.526.977	6.342.763
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(3.259.637)	(2.725.857)

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

### 30. DOANH THU (tiếp theo)

#### 30.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi từ chuyển nhượng công ty con và thanh lý các khoản đầu tư tài chính (i)	28.595.170	11.299.238
Lãi tiền gửi, tiền cho vay và các khoản đặt cọc	2.250.964	2.475.618
Doanh thu hoạt động tài chính khác	222.277	226.033
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>31.068.411</u></b>	<b><u>14.000.889</u></b>

- (i) Lãi từ chuyển nhượng công ty con và thanh lý các khoản đầu tư tài chính trong kỳ chủ yếu bao gồm các khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng cổ phần trong công ty con (Thuyết minh số 4.3), công ty liên kết (Thuyết minh số 4.2 và Thuyết minh số 4.4) và giao dịch chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh (Thuyết minh số 6.1).

### 31. 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 chuyển nhượng bất động sản	44.228.229	29.986.659
Giá vốn hoạt động sản xuất	25.110.350	14.239.688
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	3.395.295	3.138.052
Giá vốn cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	11.562.009	8.904.029
Giá vốn cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan	2.833.990	2.965.732
Giá vốn cung cấp dịch vụ giáo dục và các dịch vụ liên quan	1.989.737	1.754.895
Giá vốn hàng bán tại siêu thị và các chuỗi bán lẻ	-	25.519.168
Giá vốn khác	4.057.617	5.976.574
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>93.177.227</u></b>	<b><u>92.484.797</u></b>

### 32. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí lãi vay	10.172.023	7.147.357
Chi phí phát hành	1.230.362	377.825
Lỗ chênh lệch tỷ giá	268.136	151.244
Chi phí tài chính khác	1.134.040	504.945
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>12.804.561</u></b>	<b><u>8.181.371</u></b>

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

### 33. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Chi phí bán hàng</b>		
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.175.983	7.651.830
- Chi phí nhân viên bán hàng	1.387.606	4.596.982
- Chi phí khấu hao, hao mòn tài sản cố định	96.232	1.041.151
- Chi phí bán hàng khác	593.764	958.485
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>7.253.585</b>	<b>14.248.448</b>
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
- Chi phí nhân viên quản lý	3.581.266	5.002.408
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.049.541	2.750.953
- Chi phí hỗ trợ và từ thiện	1.650.188	1.284.513
- Chi phí khấu hao và phân bổ lợi thế thương mại	1.386.416	2.006.510
- Chi phí dự phòng và chi phí khác (i)	4.735.678	1.633.054
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>13.403.089</b>	<b>12.677.438</b>

(i) Chủ yếu bao gồm trích lập dự phòng phải trả cho hợp đồng có rủi ro lớn (Thuyết minh số 28).

### 34. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Thu nhập khác</b>	<b>982.699</b>	<b>832.187</b>
Tiền phạt thu được	265.150	176.005
Lãi từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	47.087	99.598
Thu nhập khác	670.462	556.584
<b>Chi phí khác</b>	<b>1.694.848</b>	<b>951.169</b>
Các khoản phạt/bồi thường hợp đồng thương mại	1.487.246	275.002
Lỗ từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	52.319	320.337
Chi phí khác	155.283	355.830
<b>LỖ KHÁC THUẦN</b>	<b>(712.149)</b>	<b>(118.982)</b>

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

### 35. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

*Đơn vị tính: triệu VND*

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí phát triển bất động sản để bán	22.016.883	52.004.001
Chi phí dịch vụ mua ngoài	17.337.195	19.166.515
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	15.390.717	21.297.152
Chi phí nhân công	11.118.610	16.542.696
Chi phí khấu hao, hao mòn và phân bổ lợi thế thương mại	10.332.161	8.337.680
Chi phí khác (không bao gồm chi phí tài chính)	9.668.345	7.098.920
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>85.863.911</b>	<b>124.446.964</b>

### 36. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp (“TNDN”) áp dụng cho Công ty và các công ty con trong Tập đoàn trong năm là 20% lợi nhuận chịu thuế, ngoại trừ các trường hợp sau đây:

- ▶ Công ty Vinmec và Công ty Vinschool (đối với thu nhập từ hoạt động xã hội hóa) áp dụng mức thuế suất thuế TNDN ưu đãi là 10%; và
- ▶ Công ty Vinfast, Công ty Vinsmart và một số công ty con hoạt động trong lĩnh vực công nghệ đang được hưởng ưu đãi thuế TNDN với thuế suất ưu đãi 10% trong 15 năm đầu tiên kể từ khi có doanh thu; được miễn thuế TNDN trong 4 năm kể từ năm đầu tiên có thu nhập chịu thuế (hoặc từ năm thứ 4 kể từ khi có doanh thu nếu dự án không có thu nhập chịu thuế trong 3 năm đầu), và được giảm 50% thuế TNDN cho 9 năm tiếp theo đối với hoạt động sản xuất kinh doanh.

Một số công ty con có tổng doanh thu trong năm 2020 không quá 200 tỷ VND được giảm 30% thuế TNDN phải nộp của kỳ tính thuế TNDN năm 2020 theo Nghị định 114/2020/NĐ-CP được Chính phủ ban hành ngày 25 tháng 9 năm 2020.

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

#### 36.1 Chi phí thuế TNDN

*Đơn vị tính: triệu VND*

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	10.282.745	8.286.824
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(885.763)	(366.013)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>9.396.982</b>	<b>7.920.811</b>

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

### 36. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

#### 36.1 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>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>13.942.555</b>	<b>15.637.424</b>
Thuế TNDN tính theo thuế suất của Công ty và các công ty con	2.788.511	3.127.485
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Lỗ của các công ty con	4.906.468	2.469.517
Chi phí lãi vay không được trừ	1.875.188	1.537.365
Điều chỉnh thu nhập/chi phí trên báo cáo hợp nhất phát sinh từ giao dịch mua nhóm tài sản và hợp nhất kinh doanh	538.559	(490.691)
Điều chỉnh lãi/lỗ phát sinh trên báo cáo hợp nhất từ các giao dịch chuyển nhượng vốn	154.133	1.416.923
Lợi thế thương mại phân bổ trên báo cáo tài chính hợp nhất	140.915	232.498
Lỗ từ các hoạt động kinh doanh không được bù trừ	-	54.673
Các khoản khác	498.418	562.173
Hoàn nhập dự phòng đầu tư vào công ty con	(1.363.586)	(385.351)
Lỗ năm trước chuyển sang	(141.624)	(603.781)
<b>Chi phí thuế TNDN ước tính</b>	<b>9.396.982</b>	<b>7.920.811</b>

#### 36.2 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 Tập đoàn khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các 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 Tập đoàn được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.



## Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09-DN/HN

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

### 36. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

#### 36.4 Thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận

##### *Lỗ chuyển sang từ năm trước*

Tập đoàn được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Tập đoàn có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 41.061 tỷ VND có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 19.699 tỷ VND). Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty và các công ty con chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này. Tập đoàn chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho khoản lỗ lũy kế này do không thể dự tính được lợi nhuận trong tương lai tại thời điểm này.

##### *Chi phí lãi vay không được khấu trừ*

Phần chi phí lãi vay không được trừ theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP được chuyển sang kỳ tính thuế tiếp theo khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ trong trường hợp tổng chi phí lãi vay phát sinh được trừ của kỳ tính thuế tiếp theo thấp hơn mức quy định tại Nghị định này. Tập đoàn chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần chi phí lãi vay không được trừ này do không thể dự tính được lợi nhuận trong tương lai cũng như khả năng khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ tính thuế tiếp theo tại thời điểm này.

## Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09-DN/HN

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

### 37. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan trong năm bao gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước	Đơn vị tính: triệu VND
Quý Thiện Tâm	Cùng chủ sở hữu	Chi phí từ thiện phát sinh trong năm Chuyển tiền cho mục đích từ thiện Phải thu từ cung cấp hàng hóa, dịch vụ khám chữa bệnh Thu tiền từ cung cấp hàng hóa, dịch vụ khám chữa bệnh Thu hồi tiền	908.046 2.617.100 38.486 57.217 -	1.200.000 180.000 153.576 258.724 1.134.000	
Công ty Du lịch Phú Quốc	Công ty liên kết đến ngày 30 tháng 9 năm 2020	Phải thu từ cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng Thu tiền lợi nhuận chia sẻ theo hợp đồng hợp tác kinh doanh Phải thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ Trả tiền mua tài sản	- - - -	4.567.438 249.112 124.206 441.432	
Công ty TNHH Sản xuất Pin Lithium Vínfast	Công ty liên doanh	Chuyển tiền góp vốn Phải thu từ thanh lý tài sản Thu tiền từ thanh lý tài sản và cung cấp nguyên vật liệu Chuyển tiền góp vốn	- 67.840 239.323 -	188.906 403.988 205.399 74.000	
Công ty TNHH Linh kiện nhựa ô tô Vínfast-An Phát	Công ty liên kết	Mua dịch vụ thuê văn phòng, khách sạn và ăn ca Phải thu bán hàng và cung cấp dịch vụ Phải thu chi hộ góp vốn	58.947 102.000 3.564.495	66.778 44.791 -	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Cùng chủ sở hữu				
Các cá nhân	Các cổ đông lớn và các bên liên quan khác				



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

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

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

Trong năm, Tập đoàn đã phát sinh các giao dịch cung cấp, sử dụng dịch vụ, hàng hóa với các bên liên quan theo mức giá dựa trên thỏa thuận hợp đồng.

Trong năm, Tập đoàn không trích lập dự phòng phải thu khó đòi cho các khoản phải thu từ các bên liên quan (ngày 31 tháng 12 năm 2019: mức dự phòng bằng không). Việc đánh giá này được thực hiện hàng kỳ thông qua việc xem xét khả năng tài chính và thị trường hoạt động của các bên liên quan.

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

			<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b> (Thuyết minh số 7.1)				
Quý Thiện Tâm	Cùng chủ sở hữu	Phải thu cung cấp dịch vụ bệnh viện	5.096	23.501
Công ty Du lịch Phú Quốc	Công ty liên kết đến ngày 30 tháng 9 năm 2020	Phải thu từ cung cấp hàng hóa, dịch vụ tư vấn, tổng thầu xây dựng	-	4.567.438
Công ty TNHH Sản xuất Pin Lithium Vinfast	Công ty liên doanh	Phải thu từ thanh lý tài sản	27.106	198.589
			<b>32.202</b>	<b>4.789.528</b>
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b> (Thuyết minh số 9)				
Các cá nhân	Các cổ đông lớn và các bên liên quan khác	Phải thu chi hộ góp vốn	3.564.495	-
Quý Thiện Tâm	Cùng chủ sở hữu	Phải thu chi phí từ thiện	509.054	-
			<b>4.073.549</b>	<b>-</b>
<b>Doanh thu chưa thực hiện</b> (Thuyết minh số 24)				
Công ty Du lịch Phú Quốc	Công ty liên kết đến ngày 30 tháng 9 năm 2020	Doanh thu chưa thực hiện từ thanh lý tài sản và cung cấp dịch vụ	-	769.867
Công ty MV1	Công ty liên kết	Doanh thu chưa thực hiện từ giao dịch góp vốn vào công ty liên kết	1.735.404	-
			<b>1.735.404</b>	<b>769.867</b>
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b> (Thuyết minh số 25)				
Quý Thiện Tâm	Cùng chủ sở hữu	Phải trả chi phí từ thiện	-	1.200.000
			<b>-</b>	<b>1.200.000</b>

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

			<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
			<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lương và thưởng			50.293	46.723
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>50.293</b>	<b>46.723</b>

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

### 38. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

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

Tập đoàn sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu:

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	5.464.627	7.545.915
Điều chỉnh giảm do trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	<u>5.464.627</u>	<u>7.545.915</u>
<b>Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm</b>	<b><u>5.464.627</u></b>	<b><u>7.545.915</u></b>

	<i>Đơn vị tính: cổ phiếu</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	3.231.357.268	3.101.191.565
Ảnh hưởng suy giảm do:		
Cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi	<u>65.154.820</u>	<u>65.154.820</u>
<b>Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm</b>	<b><u>3.296.512.088</u></b>	<b><u>3.166.346.385</u></b>

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.691	2.433
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	1.658	2.383

Các khoản trái phiếu hoán đổi phát hành bởi Công ty Vinpearl, công ty con, có thể có tác động suy giảm lãi cơ bản trên cổ phiếu trong tương lai nhưng chưa được đưa vào tính lãi suy giảm trên cổ phiếu ở trên vì các công cụ này có tác động suy giảm ngược cho năm hiện tại.

Cổ phiếu ưu đãi cổ tức có quyền chuyển đổi phát hành bởi Công ty được giả định chuyển đổi có tác động suy giảm cho năm hiện tại. Cổ phiếu ưu đãi không có quyền biểu quyết, bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng một năm 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.

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

### 39. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

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

Tập đoàn đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc đầu tư xây dựng các dự án và hoạt động sản xuất kinh doanh của Tập đoàn. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 ước tính là 24.773 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: 27.497 tỷ VND).

Tập đoàn cũng có các cam kết xây dựng Dự án Khu trung tâm hành chính mới thành phố Thanh Hóa, Dự án tuyến đường bộ trên cao dọc đường Vành đai 2 (đoạn từ cầu Vĩnh Tuy đến Ngã Tư Sở, Hà Nội), Dự án Khu công viên và hồ điều hòa khu vực phía Bắc và mở rộng phía Nam Nghĩa trang Mai Dịch, Hà Nội và Dự án Khu công viên và hồ điều hòa tại lô đất CV1, Khu đô thị Cầu Giấy, Hà Nội theo các hợp đồng xây dựng – chuyển giao được ký kết với một số cơ quan Nhà nước.

#### Các cam kết liên quan đến các hợp đồng thuê hoạt động mà Tập đoàn là bên cho thuê

Tập đoàn là bên cho thuê văn phòng, quầy hàng, nhà xưởng và không gian đa chức năng theo thoả thuận cho thuê. Số tiền thuê tối thiểu theo các thoả thuận này như sau:

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	4.976.736	5.164.395
Trên 1 đến 5 năm	9.367.538	9.472.514
Trên 5 năm	7.583.218	7.375.359
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>21.927.492</b>	<b>22.012.268</b>

Theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh ký giữa các công ty trong Tập đoàn và Công ty Cổ phần Đầu tư Thiên Hương ("Công ty Thiên Hương") về việc khai thác cấu phần trường học thuộc Dự án khu đô thị Vinhomes Riverside và Dự án Vinhomes Royal City, Tập đoàn sẽ được nhận phần chia doanh thu của Công ty Thiên Hương được tính bằng 15% doanh thu và có thể điều chỉnh theo thoả thuận. Thời hạn thực hiện các hợp đồng Hợp tác kinh doanh này là từ tháng 2 năm 2012 đến hết tháng 8 năm 2043.

#### Các cam kết liên quan đến các hợp đồng thuê hoạt động mà Tập đoàn là bên đi thuê

Tập đoàn là bên đi thuê, đã ký kết một số hợp đồng thuê hoạt động với số tiền thuê tối thiểu theo các thoả thuận này như sau:

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	248.691	234.035
Trên 1 đến 5 năm	1.202.476	891.656
Trên 5 năm	14.208.651	9.500.088
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>15.659.818</b>	<b>10.625.779</b>

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

### 39. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TANG (tiếp theo)

#### Các cam kết khác

*Cam kết theo hợp đồng mua bán cổ phần của Công ty Triển lãm Việt Nam*

Theo hợp đồng mua bán cổ phần nhà đầu tư chiến lược ký giữa Công ty và Công ty Triển lãm Việt Nam ngày 13 tháng 3 năm 2015, Công ty cam kết huy động 100% vốn để thực hiện dự án Trung tâm Hội chợ Triển lãm Quốc Gia theo đúng quy hoạch đã phê duyệt.

*Cam kết theo hợp đồng mua cổ phần Công ty TTTC Berjaya*

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

*Cam kết đặt cọc nhận chuyển nhượng phần vốn góp trong dự án bất động sản*

Vào ngày 25 tháng 6 năm 2019, Công ty Metropolis Hà Nội đã ký kết Hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng và phát triển một dự án bất động sản với một số đối tác doanh nghiệp. Theo đó, Công ty Metropolis Hà Nội đã đặt cọc cho một đối tác doanh nghiệp để nhận quyền chọn mua phần vốn góp của công ty này trong dự án. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, khoản cam kết còn lại mà Công ty Metropolis Hà Nội phải chi trả theo Hợp đồng này là 172,5 tỷ VND.

*Cam kết theo hợp đồng hợp tác kinh doanh cho một dự án bất động sản tiềm năng tại Hà Nội*

Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 23 tháng 11 năm 2017 giữa Công ty Hoàng Gia và một đối tác doanh nghiệp, Công ty Hoàng Gia cam kết sẽ góp 100% vốn đầu tư cho một dự án bất động sản tiềm năng tại Hà Nội. Tổng giá trị vốn đầu tư ước tính là 790 tỷ VND. Khoản vốn đầu tư cam kết của Công ty Hoàng Gia tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 782 tỷ VND.

*Đảm bảo nghĩa vụ thanh toán cho một khoản trái phiếu của Công ty Du lịch Phú Quốc, một công ty liên kết đến ngày 30 tháng 9 năm 2020*

Theo các thỏa thuận bảo lãnh giữa Công ty Du lịch Phú Quốc, Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương và Công ty Vinpearl, một công ty con, Công ty Vinpearl cam kết bảo lãnh các nghĩa vụ thanh toán của Công ty Du lịch Phú Quốc liên quan tới một số khoản trái phiếu có tài sản đảm bảo được phát hành bởi công ty này.

*Cam kết liên quan đến các Hợp đồng hạn mức tín dụng phát sinh trong tương lai*

Theo một số Hợp đồng hạn mức tín dụng giữa Tập đoàn và các công ty con với các Ngân hàng thương mại, Tập đoàn cam kết sử dụng một số hàng tồn kho và một số cổ phiếu của công ty con nắm giữ bởi Công ty mẹ làm tài sản đảm bảo cho các Hợp đồng này. Tại 31 tháng 12 năm 2020, Tập đoàn chưa có khoản vay nào phát sinh từ các Hợp đồng hạn mức tín dụng này.

*Cam kết liên quan đến hợp đồng hợp tác kinh doanh và đi thuê của Công ty Vincom Retail Miền Nam*

Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh và hợp đồng thuê một số trung tâm thương mại giữa Công ty Vincom Retail Miền Nam, công ty con, và các đối tác doanh nghiệp tại Đồng Nai và thành phố Hồ Chí Minh, Công ty Vincom Retail Miền Nam cam kết bàn giao lại cho bên cho thuê hoặc bên tham gia hợp tác kinh doanh công trình kiến trúc xây dựng và các trang thiết bị cố định gắn liền với các cấu trúc hiện hữu mà không đưa ra thêm bất cứ điều kiện nào sau khi kết thúc thời gian hợp đồng.

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

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

**Các cam kết khác (tiếp theo)**

*Cam kết liên quan đến việc chuyển nhượng một phần tòa nhà Vincom Bà Triệu A&B*

Vào ngày 31 tháng 7 năm 2006, Công ty đã chuyển nhượng một phần tài sản thuộc tòa nhà Vincom City Towers cho một đối tác doanh nghiệp. Theo Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên, Tập đoàn cũng cam kết chuyển giao các bất động sản đầu tư sau cho đối tác doanh nghiệp này vào ngày 20 tháng 7 năm 2052:

- ▶ Quyền sở hữu ½ khu vực thương mại (từ tầng 1 đến tầng 6 tòa nhà Vincom City Towers (“tòa nhà”) không bao gồm khu lễ tân và khu thang máy tầng 1 có diện tích là 160 m<sup>2</sup>); và
- ▶ Quyền sở hữu ½ tầng hầm B1, B2 của tòa nhà.

*Cam kết theo các thỏa thuận hỗ trợ lãi suất cho khách mua căn hộ, biệt thự tại một số Dự án của Tập đoàn*

Tập đoàn đã ký kết các 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, Tập đoàn 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 liên quan đến chương trình dịch vụ quản lý và cho thuê bất động sản*

Tập đoàn đã cung cấp các dịch vụ quản lý và cho thuê biệt thự cho khách hàng mua biệt thự, căn hộ khách sạn tại các dự án bất động sản biệt thự và căn hộ khách sạn của Công ty Vinpearl và Công ty Vincom Retail Miền Nam. Theo đó, trong vòng 10 năm đầu tiên kể từ ngày biệt thự được bàn giao và trong vòng 5 năm đầu tiên kể từ ngày căn hộ khách sạn được bàn giao, khách hàng được chủ đầu tư cam kết thanh toán phần thu nhập cho thuê các bất động sản này theo thỏa thuận đã được ký kết với khách hàng.

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

#### 40. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Để phục vụ mục đích quản lý, Tập đoàn được tổ chức thành các bộ phận kinh doanh dựa trên loại hình sản phẩm và dịch vụ cung cấp, và bao gồm các bộ phận kinh doanh như sau:

- ▶ Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản: bao gồm hoạt động chuyển nhượng các hạng mục xây dựng để bán tại các dự án bất động sản của Tập đoàn cũng như các hoạt động đầu tư bất động sản khác;
- ▶ Kinh doanh cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan: bao gồm cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng, trung tâm thương mại và cung cấp các dịch vụ liên quan tại các bất động sản đầu tư của Tập đoàn;
- ▶ Kinh doanh dịch vụ khách sạn du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan: bao gồm cung cấp dịch vụ khách sạn, cho thuê nhà hàng, tổ chức giải đua xe và các dịch vụ liên quan tại các khách sạn và khu nghỉ dưỡng của Tập đoàn;
- ▶ Hoạt động y tế và các dịch vụ liên quan: bao gồm cung cấp dịch vụ khám, chữa bệnh và các dịch vụ liên quan khác tại Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec;
- ▶ Hoạt động giáo dục và các dịch vụ liên quan: bao gồm cung cấp dịch vụ giáo dục và các dịch vụ liên quan tại hệ thống giáo dục Vinschool và VinAcademy của Tập đoàn;
- ▶ Hoạt động sản xuất: bao gồm hoạt động sản xuất và kinh doanh ô tô, xe máy, điện thoại và một số sản phẩm và dịch vụ liên quan khác; và
- ▶ Các hoạt động kinh doanh khác: bao gồm cung cấp dịch vụ xây dựng; cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản; kho bãi, lưu trữ hàng hóa; xử lý dữ liệu và các dịch vụ khác.

Tập đoàn theo dõi kết quả hoạt động một cách riêng biệt cho từng bộ phận kinh doanh cho mục đích ra quyết định phân bổ nguồn lực và đánh giá kết quả hoạt động. Kết quả hoạt động của từng bộ phận được đánh giá dựa trên lãi lỗ và được xác định một cách nhất quán với lãi lỗ của Tập đoàn trên báo cáo tài chính hợp nhất. Tuy nhiên, hoạt động tài chính của Tập đoàn (bao gồm chi phí tài chính và doanh thu tài chính) được theo dõi trên cơ sở tập trung và không phân bổ cho từng lĩnh vực kinh doanh. Lợi nhuận của từng bộ phận cũng không bao gồm thu nhập khác và chi phí khác.

Tài sản không phân bổ là các tài sản được theo dõi trên cơ sở tập trung chủ yếu bao gồm tài sản thuế thu nhập hoãn lại, các khoản đầu tư ngắn hạn, các khoản đầu tư dài hạn khác, các khoản cho vay, lãi vay phải thu, thuế giá trị gia tăng được khấu trừ, thuế và các khoản phải thu Nhà nước.

Nợ phải trả không phân bổ là các khoản nợ phải trả được theo dõi trên cơ sở tập trung chủ yếu bao gồm các khoản vay, trái phiếu hoán đổi, thuế phải trả Nhà nước, các khoản chi phí lãi vay phải trả và thuế thu nhập hoãn lại phải trả.

Giá áp dụng cho các giao dịch giữa các bộ phận được xác định trên cơ sở thỏa thuận hợp đồng tương tự như giao dịch với các bên thứ ba. Doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh của các bộ phận bao gồm các giao dịch giữa các bộ phận. Các giao dịch này được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

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

#### 40. 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 Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày như sau:

	Đơn vị tính: triệu VND								
	Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản	Kinh doanh cho thuê bất động sản đầu tư và các dịch vụ liên quan	Kinh doanh dịch vụ khách sạn du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	Hoạt động y tế và các dịch vụ liên quan	Hoạt động giáo dục và các dịch vụ liên quan	Hoạt động sản xuất và các dịch vụ liên quan	Hoạt động kinh doanh khác	Điều chỉnh và loại trừ	Tổng cộng
<b>Doanh thu thuần</b>									
Doanh thu thuần cho bên thứ ba	72.167.292	6.662.044	4.868.877	2.674.749	2.244.430	17.415.481	4.457.160	-	110.490.033
Doanh thu thuần giữa các bộ phận	-	590.398	97.064	91.087	-	1.552.839	3.853.741	(6.185.129)	-
<b>Tổng doanh thu thuần</b>	<b>72.167.292</b>	<b>7.252.442</b>	<b>4.965.941</b>	<b>2.765.836</b>	<b>2.244.430</b>	<b>18.968.320</b>	<b>8.310.901</b>	<b>(6.185.129)</b>	<b>110.490.033</b>
<b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>									
Khấu hao và hao mòn (bao gồm lợi thế thương mại)	520.339	1.994.416	2.549.190	624.484	276.016	4.081.757	285.959	-	10.332.161
Phần được chia từ lãi/(lỗ) của công ty liên kết và liên doanh	-	-	(255.000)	-	-	(41.520)	31.242	-	(265.278)
<b>Thu nhập/(lỗ) trước thuế theo bộ phận</b>	<b>21.459.694</b>	<b>2.743.551</b>	<b>(12.064.754)</b>	<b>(1.414.485)</b>	<b>(250.649)</b>	<b>(12.385.746)</b>	<b>(1.311.204)</b>	<b>(385.555)</b>	<b>(3.609.148)</b>
Thu nhập thuần không phân bổ									17.551.703
<b>Tài sản và công nợ</b>									
Tài sản theo bộ phận	139.130.525	48.320.747	55.001.974	9.409.263	10.070.097	101.195.839	7.710.010	(1.242.769)	369.595.686
Tài sản không phân bổ									52.908.081
<b>Tổng nợ phải trả theo bộ phận</b>	<b>102.436.571</b>	<b>3.301.896</b>	<b>15.850.911</b>	<b>894.193</b>	<b>1.929.741</b>	<b>12.784.324</b>	<b>3.335.361</b>	<b>(1.242.769)</b>	<b>139.290.228</b>
Tổng nợ phải trả không phân bổ									147.360.824
<b>Các thông tin bộ phận khác</b>									
Đầu tư vào công ty liên kết và liên doanh	2.412.849	-	-	-	-	248.229	64.382	-	2.725.460
Chi phí mua sắm TSCĐ và xây dựng cơ bản tăng trong năm	1.051.288	4.505.370	6.160.298	662.768	2.385.931	12.250.461	819.450	-	27.835.566

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

#### 40. 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 Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày như sau:

	Đơn vị tính: triệu VND									
	Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản	Kinh doanh cho thuê bất động sản đầu tư và các dịch vụ liên quan	Kinh doanh khách sạn du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	Hoạt động y tế và các dịch vụ liên quan	Hoạt động giáo dục và các dịch vụ liên quan	Kinh doanh bán lẻ	Hoạt động sản xuất và các dịch vụ liên quan	Hoạt động kinh doanh khác	Điều chỉnh và loại trừ	Tổng cộng
<b>Doanh thu thuần</b>										
Doanh thu thuần cho bên thứ ba	64.504.850	6.791.611	8.548.983	3.025.286	2.063.081	29.702.243	9.201.038	6.198.922	-	130.036.014
Doanh thu thuần giữa các bộ phận	-	1.953.489	293.748	56.185	-	2.183.218	155.617	2.757.081	(7.399.338)	-
<b>Tổng doanh thu thuần</b>	<b>64.504.850</b>	<b>8.745.100</b>	<b>8.842.731</b>	<b>3.081.471</b>	<b>2.063.081</b>	<b>31.885.461</b>	<b>9.356.655</b>	<b>8.956.003</b>	<b>(7.399.338)</b>	<b>130.036.014</b>
<b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>										
Khấu hao và hao mòn (bao gồm lợi thế thương mại)	514.567	1.624.570	1.970.875	662.694	145.688	826.945	2.307.626	284.715	-	8.337.680
Phần được chia từ lãi/(lỗ) của công ty liên kết và liên doanh	-	-	(758.983)	-	-	391	(12.023)	82.172	-	(688.443)
<b>Thu nhập/(lỗ) trước thuế theo bộ phận</b>	<b>28.666.021</b>	<b>3.442.811</b>	<b>(3.347.855)</b>	<b>(1.428.777)</b>	<b>(217.194)</b>	<b>(6.097.969)</b>	<b>(9.913.086)</b>	<b>(1.159.409)</b>	<b>(7.655)</b>	<b>9.936.887</b>
Thu nhập thuần không phân bổ										5.700.537
<b>Tài sản và công nợ</b>										
Tài sản theo bộ phận (Trình bày lại)	140.429.171	42.923.150	38.482.971	9.569.998	8.097.274	2.585.191	96.370.540	7.929.107	(1.442.132)	344.945.270
Tài sản không phân bổ										58.795.483
<b>Tổng nợ phải trả theo bộ phận (Trình bày lại)</b>	<b>108.346.179</b>	<b>3.186.784</b>	<b>6.167.558</b>	<b>971.504</b>	<b>1.832.586</b>	<b>439.521</b>	<b>14.085.869</b>	<b>3.360.652</b>	<b>(1.442.132)</b>	<b>136.948.521</b>
Tổng nợ phải trả không phân bổ										146.203.643
<b>Các thông tin bộ phận khác</b>										
Đầu tư vào công ty liên kết và liên doanh	-	-	1.183.665	-	-	6.340	283.424	674.039	-	2.147.468
Chi phí mua sắm TSCĐ và xây dựng cơ bản tăng trong năm	5.730.677	5.735.740	3.654.541	1.960.640	2.466.762	651.693	45.003.618	906.234	-	66.109.905



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

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

*Đơn vị tính: triệu VND*

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ:</b>		
Chuyển đổi công nợ giữa hoạt động kinh doanh và hoạt động tài chính	256.060	236.742
<b>Số tiền đi vay thực thu trong năm:</b>		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	12.951.651	54.594.979
Tiền thu từ phát hành trái phiếu thường	28.041.946	8.651.215
<b>Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm: (*)</b>		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(11.673.816)	(16.482.542)
Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	(22.415.545)	(9.700.000)
Tiền trả nợ gốc trái phiếu hoán đổi	(4.868.759)	-

(\*) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm bao gồm 2.130 tỷ VND trả trước cho mục đích thanh toán các khoản nợ vay, trái phiếu đáo hạn sau ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất (năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019: 1.276 tỷ VND).

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

#### 42. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

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

Ngoại tệ các loại:	Số cuối năm	Số đầu năm
- Đô la Mỹ	37.173.307	4.179.721
- Đô la Úc	1.700.115	3.388
- Đô la Singapore	18.104	5.460
- Euro	5.409.649	12.080.343
- Won Hàn Quốc	-	349.342.638
- Yên Nhật	10.000	315.789
- Bảng Anh	-	911
- Rúp Nga	65.561.721	3.305.341
- Hryvnia Ucraina	41.524	-

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 54,8 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 54,8 tỷ VND).

#### 43. 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 hợp nhất, Tập đoàn còn có các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm như sau:

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. Tập đoàn dự kiến sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành nêu trên để tăng vốn vào các công ty con của Tập đoàn.

Vào tháng 3 năm 2021, Tập đoàn 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 Tập đoàn.

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

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

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



Văn Thị Hải Hà  
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

11/2021 - CH < N



# Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

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

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	Km1 + 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 Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
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 TẠNG 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 Mỹ 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 Cần Giờ	Công ty Cần 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, Kiêu Kỵ, 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 Tằng Long	Công ty Tây Tằng 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
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

## 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
22	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Làng Ván	Công ty Làng 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
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

# Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

## PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TAI 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
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 Mê	Công ty Hòn Mê	100,00	72,26	Đảo Hòn Mê, 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 Mê, 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 Mê, 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 Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Vận tải hành khách hàng không
42	Công ty TNHH Vinpearl Travel	Công ty Vinpearl Travel	100,00	70,00	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside <sup>(1)</sup>	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

## Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

### PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠNG 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
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 Tuy, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kho bãi, lưu trữ hàng hóa
53	Công ty Cổ phần 1MG Housing	Công ty 1MG Housing	99,90	51,17	Tầng 1, 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	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



# 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
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, phụ tùng ô tô xe máy và các hàng hóa liên quan
64	Công ty TNHH Vinfast Engineering Australia	Công ty Vinfast Australia	100,00	51,52	65 Fennel Street, Port Melbourne, Victoria, Australia	Thiết kế ô tô, xe máy; hợp tác nghiên cứu công nghệ và nhập khẩu, phân phối hàng hóa
65	Công ty Cổ phần Hương Hải - Quảng Ngãi	Công ty Hương Hải - Quảng Ngãi	100,00	51,63	33/11, đường Lê Lợi, tổ 9, Phường Chánh Lộ, Thành phố Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi, Việt Nam	Khai thác mỏ và khai thác khoáng chất và nguyên liệu khác
66	Công ty Cổ phần Vin3S	Công ty Vin3S	100,00	89,50	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside (1)	Sản xuất và bán buôn dược phẩm
67	Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Công ty Vinsmart	62,03	62,03	Lô CN1-06B-1&2 Khu Công nghiệp Công nghệ cao 1, Khu Công nghệ cao Hòa Lạc, xã Hạ Bằng, huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Sản xuất thiết bị truyền thông



## 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
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
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 <sup>(1)</sup>	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

## Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

### PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TAI 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
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 <sup>(1)</sup>	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 <sup>(1)</sup>	Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ
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 <sup>(1)</sup>	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 <sup>(1)</sup>	Sản xuất phần mềm
100	Công ty TNHH Vinbrain	Công ty Vinbrain	100,00	80,00	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside <sup>(1)</sup>	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 Hạ tầng Truyền dẫn ViniTIS	Công ty ViniTIS	80,00	63,12	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside <sup>(1)</sup>	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 Bảo Lai	Công ty Đầu tư Bảo Lai	96,48	69,73	Số 166 Phạm Văn Đồng, Phường Xuân Đình, Quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội, Việt Nam	Khai thác khoáng sản
103	Công ty TNHH MTV Đá Trắng Bảo Lai	Công ty Đá Trắng Bảo 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 Thằng	Công ty Dốc Thằng	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 Bảo Lai Lục Yên	Công ty Bảo 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 Đình, 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 TẠNG 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 <sup>(1)</sup>	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 Biên An Viên, Phường Vĩnh Nguyễn, 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 Bàng Láng 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.

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

## **EY | Building a better working world**

EY exists to build a better working world, helping to create long-term value for clients, people and society and build trust in the capital markets.

Enabled by data and technology, diverse EY teams in over 150 countries provide trust through assurance and help clients grow, transform and operate.

Working across assurance, consulting, law, strategy, tax and transactions, EY teams ask better questions to find new answers for the complex issues facing our world today.

EY refers to the global organization, and may refer to one or more, of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. Information about how EY collects and uses personal data and a description of the rights individuals have under data protection legislation are available via [ey.com/privacy](https://ey.com/privacy). EY member firms do not practice law where prohibited by local laws. For more information about our organization, please visit [ey.com](https://ey.com).

© 2021 Ernst & Young Vietnam Limited. All Rights Reserved.

[ey.com/en\\_vn](https://ey.com/en_vn) | [ey.com/vi\\_vn](https://ey.com/vi_vn)