

BÁO CÁO
THƯỜNG NIÊN
2020

VƯỢT THÁCH THỨC

ĐÓN THÀNH CÔNG




VINHOMES

MỤC LỤC



04

CHƯƠNG 1

Ấn tượng Vinhomes 2020 & Thông điệp Chủ tịch Hội đồng Quản trị

- 06 Tầm nhìn, sứ mệnh và giá trị cốt lõi
- 08 Ấn tượng Vinhomes 2020
- 10 Các chỉ tiêu kinh doanh cơ bản giai đoạn 2017 – 2020
- 12 Các sự kiện nổi bật 2020
- 14 Danh hiệu, giải thưởng nổi bật 2020
- 16 Thông điệp của Chủ tịch Hội đồng Quản trị

18

CHƯƠNG 2

Giới thiệu Vinhomes

- 20 Tổng quan Vinhomes
- 22 Các dấu mốc phát triển
- 24 Lĩnh vực kinh doanh
- 36 Hội đồng Quản trị
- 40 Ban Giám đốc
- 42 Ban Kiểm soát
- 44 Chiến lược phát triển

46

CHƯƠNG 3

Báo cáo của Ban Giám đốc về kết quả hoạt động kinh doanh năm 2020 và Kế hoạch hoạt động năm 2021

- 48 Tình hình kinh tế vĩ mô năm 2020 và triển vọng kinh tế năm 2021
- 54 Kết quả hoạt động kinh doanh 2020
- 56 Các chỉ số tài chính cơ bản giai đoạn 2017 – 2020
- 58 Kế hoạch hoạt động năm 2021

62

CHƯƠNG 4

Quản trị doanh nghiệp

- 64 Mô hình quản trị doanh nghiệp tại Vinhomes
- 70 Báo cáo của Hội đồng Quản trị
- 74 Báo cáo của Ban Kiểm soát
- 75 Báo cáo quản trị
- 76 Hoạt động kiểm toán nội bộ
- 77 Quản trị rủi ro
- 78 Thông tin cổ phiếu và Quan hệ cổ đông

84

CHƯƠNG 5

Phát triển bền vững

- 87 Tầm nhìn bền vững
- 88 Đánh giá thực hiện các mục tiêu tăng trưởng bền vững năm 2020

94

CHƯƠNG 6

Báo cáo tài chính

- 98 Thông tin chung
- 100 Báo cáo của Ban Giám đốc
- 101 Báo cáo kiểm toán độc lập
- 102 Bảng cân đối kế toán hợp nhất
- 106 Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất
- 108 Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất
- 110 Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất

CHƯƠNG

01

Ấn tượng Vinhomes 2020 và Thông điệp của Chủ tịch Hội đồng Quản trị

NỘI DUNG

- ① Tầm nhìn, sứ mệnh và giá trị cốt lõi
- ② Ấn tượng Vinhomes 2020
- ③ Các chỉ tiêu kinh doanh cơ bản giai đoạn 2017 – 2020
- ④ Các sự kiện nổi bật năm 2020
- ⑤ Danh hiệu, giải thưởng nổi bật năm 2020
- ⑥ Thông điệp của Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Tầm nhìn, sứ mệnh và giá trị cốt lõi



Tầm nhìn

Vinhomes là công ty đầu tư, kinh doanh và quản lý bất động sản số một Việt Nam với quy mô, tốc độ phát triển và chất lượng dịch vụ đẳng cấp, dẫn dắt thị trường bất động sản Việt Nam phát triển bền vững, tiến tới vươn tầm quốc tế.



Sứ mệnh

Tiên phong mang đến trải nghiệm sống lý tưởng giữa lòng đô thị với những khu dân cư được quy hoạch chuyên nghiệp, tiện ích dịch vụ đồng bộ, môi trường xanh sạch, giúp định hình phong cách sống mới cho người dân Việt Nam. Vinhomes mong muốn kết nối cộng đồng cư dân, xây dựng môi trường sống văn minh, năng động cùng không gian sống xanh, giúp khách hàng tận hưởng cuộc sống tốt đẹp và chất lượng mỗi ngày.

Vinhomes từng bước kiến tạo nên các dự án bất động sản công nghiệp có quy mô và tầm ảnh hưởng, đồng hành và thúc đẩy hệ sinh thái công nghiệp của Tập đoàn Vingroup nói riêng và nền công nghiệp của Việt Nam nói chung.



Giá trị cốt lõi

TÍN

Bảo vệ chữ TÍN như bảo vệ danh dự của chính mình, luôn chuẩn bị đầy đủ năng lực thực thi và nỗ lực hết mình để đảm bảo đúng cam kết.

TÂM

Đặt chữ TÂM làm nền tảng, luôn thượng tôn pháp luật, duy trì đạo đức, lấy khách hàng làm trung tâm.

TRÍ

Coi sáng tạo là sức sống, là đòn bẩy phát triển, đề cao tinh thần dám nghĩ, dám làm, chủ trương xây dựng một "Doanh nghiệp học tập".

TỐC

Đặt tôn chỉ "tốc độ, hiệu quả trong từng hành động", thực hành "Quyết định nhanh – Đầu tư nhanh – Triển khai nhanh – Bán hàng nhanh – Thay đổi và thích ứng nhanh".

TINH

Đặt mục tiêu "Con người tinh hoa – Sản phẩm và Dịch vụ tinh hoa – Cuộc sống tinh hoa – Xã hội tinh hoa" cho mọi hoạt động của mình.

NHÂN

Xây dựng các mối quan hệ với tinh thần nhân văn, tạo dựng "Nhân hòa" trên cơ sở công bằng, chính trực và nêu cao sức mạnh đoàn kết.

Văn hóa Vinhomes

Làm việc tốc độ cao, hiệu quả và tuân thủ kỷ luật là văn hóa đặc trưng tại Vinhomes, tạo nên sức mạnh tổng hợp đưa Vinhomes phát triển vượt bậc trong lĩnh vực bất động sản.

Ấn tượng Vinhomes 2020

Ký hợp đồng mua bán và nhận
đặt cọc cho hơn

27,7 NGHÌN

căn hộ, biệt thự và nhà phố
thương mại ^{(1) (2)}

Doanh số đạt

64,4 NGHÌN
TỶ ĐỒNG ^{(1) (2)}

Bàn giao

53,7 NGHÌN

căn hộ, biệt thự và nhà phố
thương mại ^{(1) (2)}

Đưa vào khai thác và vận hành hiệu quả
ba đại dự án với tổng diện tích

972 HA

với tổng cộng

72.376

căn hộ, biệt thự và nhà phố thương mại đã
được hoàn thiện và bàn giao sau 2 năm

Chủ đầu tư bất động sản uy tín

SỐ 1

Việt Nam 2020 (Vietnam Report)

TOP 5

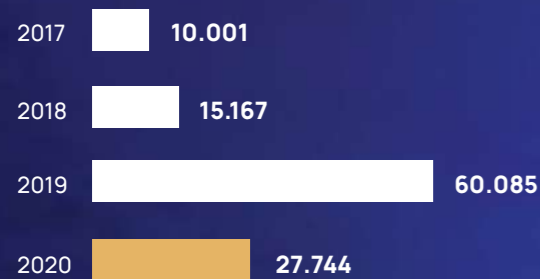
thương hiệu đất giá nhất
Việt Nam 2020 (Forbes Việt Nam)

⁽¹⁾ Bao gồm các căn hộ, biệt thự và nhà phố thương mại trong các dự án của Vinhomes và các dự án hợp tác kinh doanh với Vingroup và các công ty con của Vingroup mà chi phí được chịu bởi Vinhomes và lợi nhuận thuộc về Vinhomes

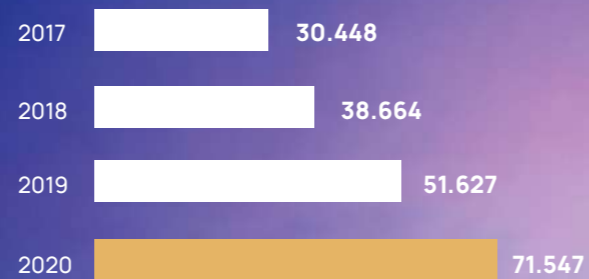
⁽²⁾ Doanh số là giá trị hợp đồng bán mới trong kỳ, phân biệt với doanh thu ghi nhận giá trị các sản phẩm bàn giao trong kỳ. Doanh số bao gồm số căn bán lẻ và tương đương bán lẻ của các giao dịch bán buôn

Các chỉ tiêu kinh doanh cơ bản giai đoạn 2017 – 2020

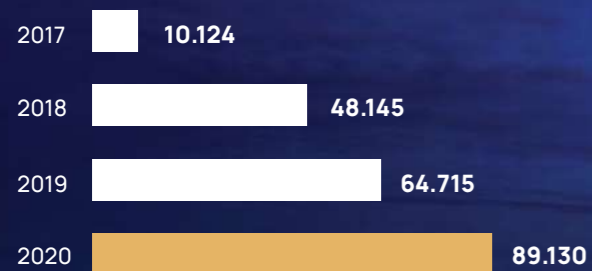
Số căn bán (căn) ^(*) ^(**)



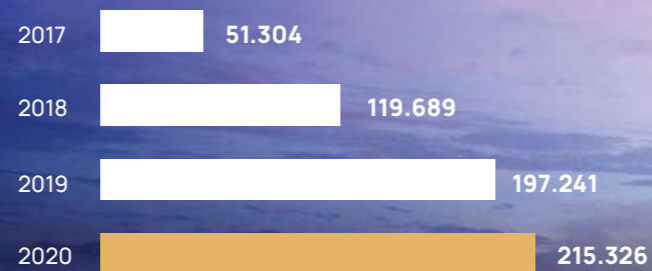
Doanh thu thuần (tỷ đồng) ^(**)



Vốn chủ sở hữu (tỷ đồng)



Tổng tài sản (tỷ đồng)



^(*) Bao gồm các căn hộ, biệt thự và nhà phố thương mại trong các dự án của Vinhomes và các dự án hợp tác kinh doanh với Vingroup và các công ty con của Vingroup mà chi phí được chịu bởi Vinhomes và lợi nhuận thuộc về Vinhomes
^(**) Số liệu giả định Vinhomes đã hoàn thành việc tái cấu trúc từ đầu năm 2017

Các sự kiện nổi bật năm 2020

01

Ra mắt sàn thương mại điện tử bất động sản Vinhomes online

Tháng 4 năm 2020, Vinhomes chính thức ra mắt sàn thương mại điện tử bất động sản Vinhomes Online tại địa chỉ <https://online.vinhomes.vn>, kết nối trực tiếp Vinhomes và khách hàng thông qua các thiết bị thông minh. Trên nền tảng tích hợp đa phương tiện, lần đầu tiên khách hàng có thể thực hiện toàn bộ giao dịch mua nhà từ xa với lợi ích "3 nhất": tiện nhất, nhanh nhất và chi phí thấp nhất. Năm 2020, giao dịch qua Vinhomes Online đạt 3,5 nghìn tỷ đồng, chiếm 9,6% giá trị hợp đồng bán lẻ của Vinhomes.



02

Mở bán theo hình thức "ba trong một", đạt kỷ lục giao dịch tại hai đại dự án Vinhomes Grand Park và Vinhomes Ocean Park

Trong bối cảnh thị trường khó khăn năm 2020, các Đại dự án Vinhomes vẫn khẳng định được sức hút, minh chứng bởi hàng loạt kỷ lục giao dịch. Trong tháng 5, Vinhomes Ocean Park lần đầu tiên tổ chức sự kiện mở bán tòa căn hộ S1.08 dưới hình thức "3 trong 1": tổ chức trực tiếp, livestream trực tuyến và đặt mua trên sàn TMĐT BĐS Vinhomes Online. Hình thức kết hợp đa nền tảng này đã giúp dự án thiết lập kỷ lục hơn 50% sản phẩm được giao dịch chỉ trong 60 phút.

Bên cạnh đó, phân khu The Origami tại đại dự án Vinhomes Grand Park liên tiếp tạo nên dấu ấn trên thị trường bất động sản Thành phố Hồ Chí Minh với các con số ấn tượng trong hai quý cuối năm: 2.400 căn hộ The Origami Sun được đăng ký mua trong ba ngày sau mở bán và 2.100 căn hộ The Origami Zen được hấp thụ chỉ trong một ngày. The Origami mang tới không gian sống mang đậm tinh thần Nhật Bản với đa dạng tiện ích xanh.

2.400

Căn hộ The Origami Sun được đăng ký mua trong ba ngày sau mở bán

2.100

Căn hộ The Origami Zen được hấp thụ chỉ trong một ngày

03

Bàn giao hơn

31.000

sản phẩm tại các dự án mới

Trong năm 2020, nhiều dự án mới của Vinhomes đã gấp rút hoàn thiện thi công để bàn giao hơn 31.000 sản phẩm căn hộ cao tầng, biệt thự, nhà phố thương mại, v.v... theo đúng tiến độ. Trong đó, số lượng căn bàn giao tại Đại đô thị Vinhomes Ocean Park lớn nhất, lên tới hơn 12.600 căn. Vinhomes Grand Park cũng đã hoàn thiện bàn giao phân khu The Rainbow với số lượng khoảng 10.000 căn. Bắt đầu bàn giao từ tháng 7 năm 2020, Đại đô thị Vinhomes Smart City nhanh chóng cán mốc "chìa khóa trao tay" hơn 5.000 căn tới khách hàng. Khu đô thị cao cấp Vinhomes Symphony cũng bàn giao đầy đủ 1.300 căn hộ, và chính thức đi vào vận hành.



Sau thời gian bàn giao, hàng loạt hoạt động cộng đồng được tổ chức nhằm chào đón cư dân: Cuộc thi sáng tạo chủ đề "Nhà tôi ở biển", Ngày hội vui khỏe, Giải vẽ thiếu nhi, Lớp học thông thái cho cư dân nhí v.v... tạo nên không khí gắn kết sôi nổi tại các dự án.

04

Lễ hội hoa xuân lớn nhất Việt Nam Tết Nguyên đán Canh tý tại ba đại đô thị Vinhomes

Tháng 1 năm 2020, Lễ hội hoa xuân kéo dài 14 ngày diễn ra tại ba Đại đô thị Vinhomes Ocean Park, Vinhomes Smart City và Vinhomes Grand Park đã thu hút hơn 150.000 cư dân và khách mời tham dự với ba chủ đề: Đào Phúc Lộc, Bonsai Trường Thọ và Mai Phú Quý. Trong đó, chủ đề Đào Phúc Lộc được đầu tư 1.000 gốc đào tại Vinhomes Ocean Park đã mang về kỷ lục Lễ hội hoa đào truyền thống lớn nhất Việt Nam cho Vinhomes. Chủ đề Mai Phú Quý diễn ra tại Vinhomes Grand Park cũng đạt kỷ lục Lễ hội hoa mai lớn nhất Việt Nam với 1.000 gốc mai quý hiếm. Chuỗi sự kiện khẳng định giá trị kết nối cộng đồng mà Vinhomes chú trọng xây dựng cho khách hàng.

05

Ra mắt chương trình "Tổ ấm an vui" kết nối chủ sở hữu và khách thuê tại Vinhomes Ocean Park

Tháng 10/2020, Vinhomes lần đầu tiên ra mắt chương trình "Tổ ấm an vui", kết nối Chủ sở hữu căn hộ và khách thuê tại Vinhomes Ocean Park. Diễn ra trong giai đoạn hậu Covid, chương trình có ý nghĩa đặc biệt khi hỗ trợ Chủ sở hữu nhanh chóng tìm được khách thuê; đồng thời mang tới cơ hội được tận hưởng cuộc sống đẳng cấp với chi phí hợp lý cho khách thuê. 1.000 căn hộ đã được nhanh chóng đăng ký tham gia chỉ trong hai tháng ra mắt, góp phần thúc đẩy tạo dựng cộng đồng văn minh, tri thức tại Đại đô thị.

Danh hiệu, giải thưởng nổi bật năm 2020



TOP 5 THƯƠNG HIỆU DẪN ĐẦU VIỆT NAM 2020

Vinhomes là thương hiệu bất động sản duy nhất được vinh danh “Top 5 thương hiệu dẫn đầu Việt Nam 2020” do tạp chí Forbes Việt Nam bình chọn



TOP 10 CHỦ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN UY TÍN NĂM 2020

Vinhomes đứng đầu hạng mục “Top 10 Chủ đầu tư Bất động sản uy tín năm 2020” theo bình chọn của Vietnam Report



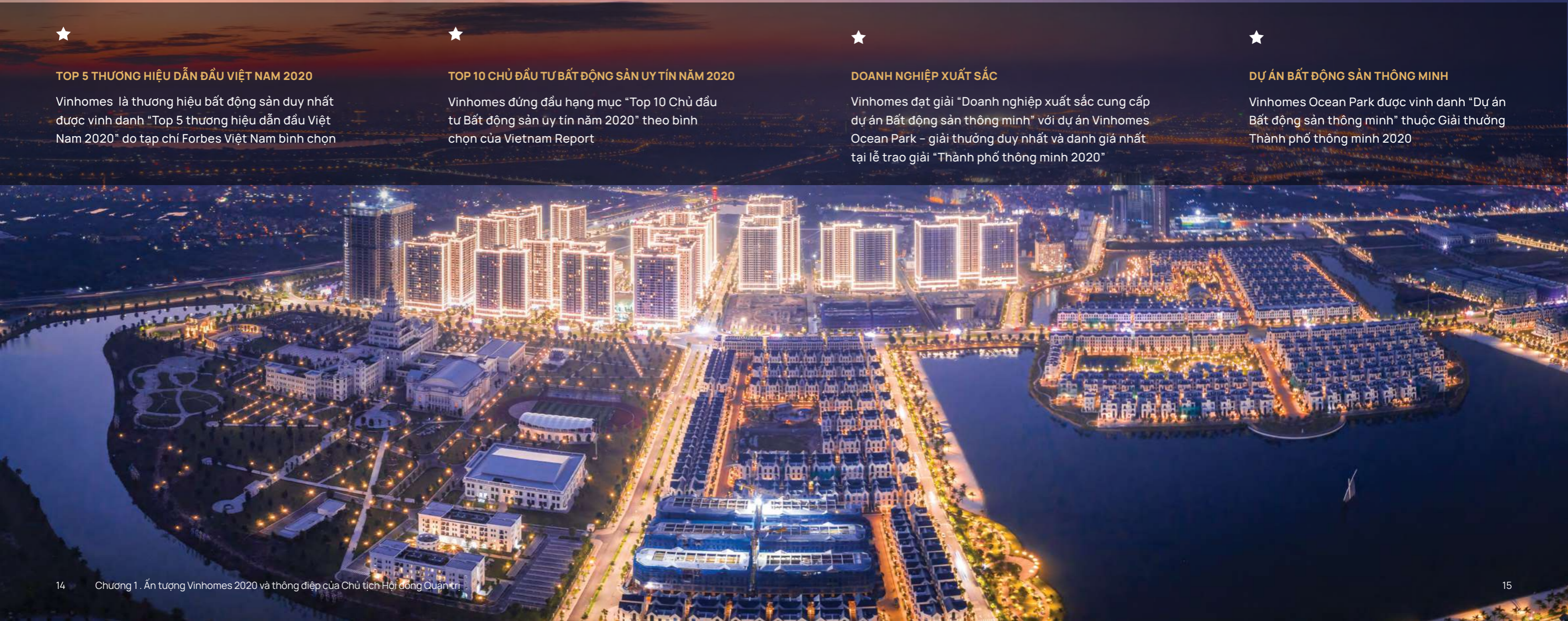
DOANH NGHIỆP XUẤT SẮC

Vinhomes đạt giải “Doanh nghiệp xuất sắc cung cấp dự án Bất động sản thông minh” với dự án Vinhomes Ocean Park – giải thưởng duy nhất và danh giá nhất tại lễ trao giải “Thành phố thông minh 2020”



DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN THÔNG MINH

Vinhomes Ocean Park được vinh danh “Dự án Bất động sản thông minh” thuộc Giải thưởng Thành phố thông minh 2020



Thông điệp của Chủ tịch Hội đồng Quản trị



Năm 2020 – Chuyển mình vượt thách thức

Năm 2020, Vinhomes đạt 72 nghìn tỷ đồng doanh thu thuần và 37 nghìn tỷ đồng lợi nhuận trước thuế, tăng trưởng 39% và 23% so với năm 2019 nhờ hoàn thiện và bàn giao sản phẩm tại các dự án lớn tại Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh, đặc biệt là ba đại dự án Vinhomes Ocean Park, Vinhomes Smart City và Vinhomes Grand Park. Trong năm, Công ty cũng đã bán 27,7 nghìn căn hộ, biệt thự và nhà phố thương mại với tổng giá trị hơn 64,4 nghìn tỷ đồng, bao gồm cả bán buôn và bán lẻ.

Trước tình hình dịch bệnh diễn biến phức tạp, Vinhomes luôn tuân thủ theo những chủ trương và chỉ đạo của Nhà nước để phòng chống dịch bệnh, đặt yếu tố sức khỏe của khách hàng và cán bộ nhân viên lên hàng đầu, bên cạnh đó cũng chuẩn bị những phương án kinh doanh để thích nghi trong tình hình mới, thông qua việc triển khai kênh bán hàng trực tuyến, đa dạng hóa hình thức phân phối sản phẩm, mở rộng lĩnh vực kinh doanh đồng thời đẩy mạnh hoạt động bán buôn. Nhờ sự linh hoạt kịp thời, Công ty đã bàn giao thành công gần 53,7 nghìn căn hộ, biệt thự và nhà phố thương mại, khẳng định tốc độ triển khai dự án hàng đầu và giữ vững uy tín với khách hàng.

Cũng trong năm 2020, chiến lược bán buôn của Công ty đã gặt hái được thành công thông qua việc đàm phán, ký kết và hoàn thành nhiều giao dịch với các chủ đầu tư uy tín trong và ngoài nước. Sự hợp tác giữa Vinhomes với những nhà phát triển bất động sản danh tiếng hứa hẹn sẽ tạo nên chuẩn mực sống mới tại các dự án mang thương hiệu Vinhomes nói riêng và thị trường bất động sản Việt Nam nói chung, đồng thời giúp đa dạng hóa sản phẩm, đáp ứng nhu cầu và đòi hỏi ngày càng cao của khách hàng.

Đặc biệt, 2020 là năm Vinhomes chính thức tham gia vào mảng bất động sản công nghiệp đầy tiềm năng nhằm tạo thêm nguồn thu cũng như động lực tăng trưởng cho công ty trong tương lai. Trong vài năm trở lại đây, khi cơ sở hạ tầng giao thông kết nối tại các khu vực trung tâm về vùng lân cận ngày một phát triển, việc di chuyển trở nên thuận tiện hơn đã tạo lực đẩy cho nhà đầu tư mạnh dạn chuyển dịch về các tỉnh thành lân cận. Theo nhận định của các chuyên gia, dưới tác động của các hiệp định tự do thương mại đa phương giữa Việt Nam và nhiều nước trên thế giới có hiệu lực cùng làn sóng chuyển dịch nhà máy khỏi Trung Quốc, thị trường bất động sản công nghiệp tại các tỉnh thành sẽ tăng trưởng mạnh trong các năm sắp tới.

Số hóa tiếp tục là một mục tiêu quan trọng và là định hướng tiên phong của hệ sinh thái Vingroup trong đó có Vinhomes. Hơn thế nữa, tuy đại dịch mang đến nhiều khó khăn và thách thức nhưng đồng thời cũng là cơ hội cho các hình thức giao dịch mới như thương mại điện tử phát triển. Vào đầu tháng 4 năm 2020, Vinhomes cho ra mắt nền tảng giao dịch bất động sản trực tuyến Vinhomes Online ngay trong giai đoạn thực hiện giãn cách xã hội, giúp hoạt động bán hàng không bị đình trệ. Tháng 3 năm 2021, Công ty tiếp tục giới thiệu ra thị trường trang giao dịch cho thuê bất động sản trực tuyến. Hướng đi này góp phần hiện thực hóa mục tiêu cung cấp dịch vụ ngày càng chuyên nghiệp, minh bạch và hiệu quả, nâng cao trải nghiệm của khách hàng và khẳng định vị thế dẫn đầu của Vinhomes trên thị trường bất động sản.

Về sản phẩm, năm 2020, Công ty tiếp tục đẩy mạnh phát triển các ứng dụng công nghệ tại ba đại dự án theo mô hình đại đô thị thông minh là Vinhomes Ocean Park, Vinhomes Smart City và Vinhomes Grand Park, dựa trên 4 trụ cột: An ninh an toàn thông minh, Vận hành thông minh, Cộng đồng thông minh và Căn hộ thông minh. Hợp tác cùng VinSmart – đối tác chiến lược và cũng là một công ty thành viên trong hệ sinh thái Vingroup, Vinhomes hướng tới mục tiêu kiến tạo tiêu chuẩn sống của đô thị mới, nâng tầm chất lượng cuộc sống người Việt Nam sánh ngang tầm với các thành phố hiện đại trên thế giới.

Với những kết quả ấn tượng đã đạt được, Vinhomes tiếp tục đứng đầu hạng mục “Top 10 Chủ đầu tư Bất động sản uy tín năm 2020” theo bình chọn của Vietnam Report và là thương hiệu Bất động sản duy nhất được tạp chí Forbes Việt Nam vinh danh trong “Top 5 thương hiệu dẫn đầu Việt Nam năm 2020”.

Năm 2021 – Tăng tốc đón thành công

Trong bối cảnh lạc quan về triển vọng tăng trưởng của Việt Nam năm 2021, Vinhomes sẽ tiếp tục đẩy mạnh các hoạt động kinh doanh cốt lõi, đồng thời mở rộng lĩnh vực kinh doanh, không ngừng nâng cao chất lượng sản phẩm và dịch vụ, trong đó công nghệ sẽ đóng vai trò chủ đạo. Với việc tăng lớp trung lưu tiếp tục gia tăng, kéo theo nhu cầu nhà ở, cùng với xu hướng đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng tại các thành phố lớn, Vinhomes sẽ tập trung nguồn lực để phát triển dự án mới trong năm 2021, chủ yếu tại các khu đô thị vệ tinh với quỹ đất dồi dào và hạ tầng giao thông thuận tiện.

Bên cạnh đó, Công ty sẽ tiếp tục phát triển ba dự án Đại đô thị Vinhomes Ocean Park, Vinhomes Smart City và Vinhomes Grand Park, bao gồm ra mắt các sản phẩm mới, bàn giao nhà tới tay khách hàng và quản lý vận hành khu đô thị theo định hướng Đại đô thị thông minh đẳng cấp quốc tế. Công ty sẽ không ngừng nghiên cứu, phát triển và ứng dụng thêm nhiều công nghệ tiên tiến với mục đích tăng hiệu quả quản lý vận hành, nâng cao chất lượng đời sống của cư dân.

Trong hoạt động bán hàng, theo chiến lược số hóa mạnh mẽ và với mục tiêu không ngừng nâng cao chất lượng dịch vụ,

Vinhomes sẽ đẩy mạnh phát triển mô hình kinh doanh O2O (Online-to-Offline) nhằm tiếp cận đa kênh tới tập khách hàng tiềm năng. Hệ thống tương tác ngoại tuyến và trực tuyến cho phép khách hàng tìm đến sản phẩm một cách nhanh chóng và tiện lợi nhất, bao gồm mảng kinh doanh bất động sản thứ cấp vừa được ra mắt vào tháng 1 năm 2021. Đây sẽ là một bước ngoặt mới về chuyển đổi số của hệ sinh thái khép kín gồm bán mới – cho thuê – chuyển nhượng bất động sản, giúp gia tăng tính gắn kết giữa chủ đầu tư với chủ sở hữu các sản phẩm của Vinhomes, nâng cao giá trị tài sản và đảm bảo tính thanh khoản tốt nhất. Kết hợp cùng sản giao dịch bất động sản trực tuyến, sản giao dịch cho thuê trực tuyến, khách hàng có nhu cầu mua bán, thuê/cho thuê bất động sản của Vinhomes trên cả thị trường sơ cấp và thứ cấp sẽ được tận hưởng bộ ba lợi ích ưu việt “giao dịch an toàn – tài chính an tâm – sản phẩm đa dạng”.

Sau khi chính thức tham gia vào mảng bất động sản công nghiệp, 2021 sẽ là năm Vinhomes tăng tốc để sớm đưa những dự án khu công nghiệp đầu tiên tại Hải Phòng vào hoạt động. Ngoài mục tiêu đón sóng đầu tư trực tiếp nước ngoài FDI, đây còn là bước đi chiến lược nhằm phát triển mạng lưới công nghiệp phụ trợ cho mảng sản xuất ô tô của Tập đoàn Vingroup. Bất chấp những ảnh hưởng tiêu cực của dịch bệnh Covid-19 lên nền kinh tế, bất động sản công nghiệp vẫn được đánh giá là lĩnh vực giàu tiềm năng và đang trên đà phát triển mạnh mẽ. Đây dự kiến sẽ là mảng kinh doanh chủ chốt của Công ty trong tương lai, giúp mang lại nguồn thu ổn định và lâu dài.

Sau một năm đầy thách thức chưa từng có tiền lệ do dịch bệnh, năm 2021 là thời điểm quan trọng để Vinhomes thích ứng với trạng thái bình thường mới, đổi mới và mở rộng hoạt động kinh doanh, nâng cao chất lượng sản phẩm và dịch vụ để khẳng định vị thế dẫn đầu thị trường. Chúng tôi rất mong muốn tiếp tục nhận được sự ủng hộ và đồng hành của Quý vị cổ đông trên chặng đường phía trước.

Thay mặt cho Hội đồng Quản trị, tôi xin gửi lời tri ân chân thành và kính chúc Quý vị sức khỏe, hạnh phúc và thành công.

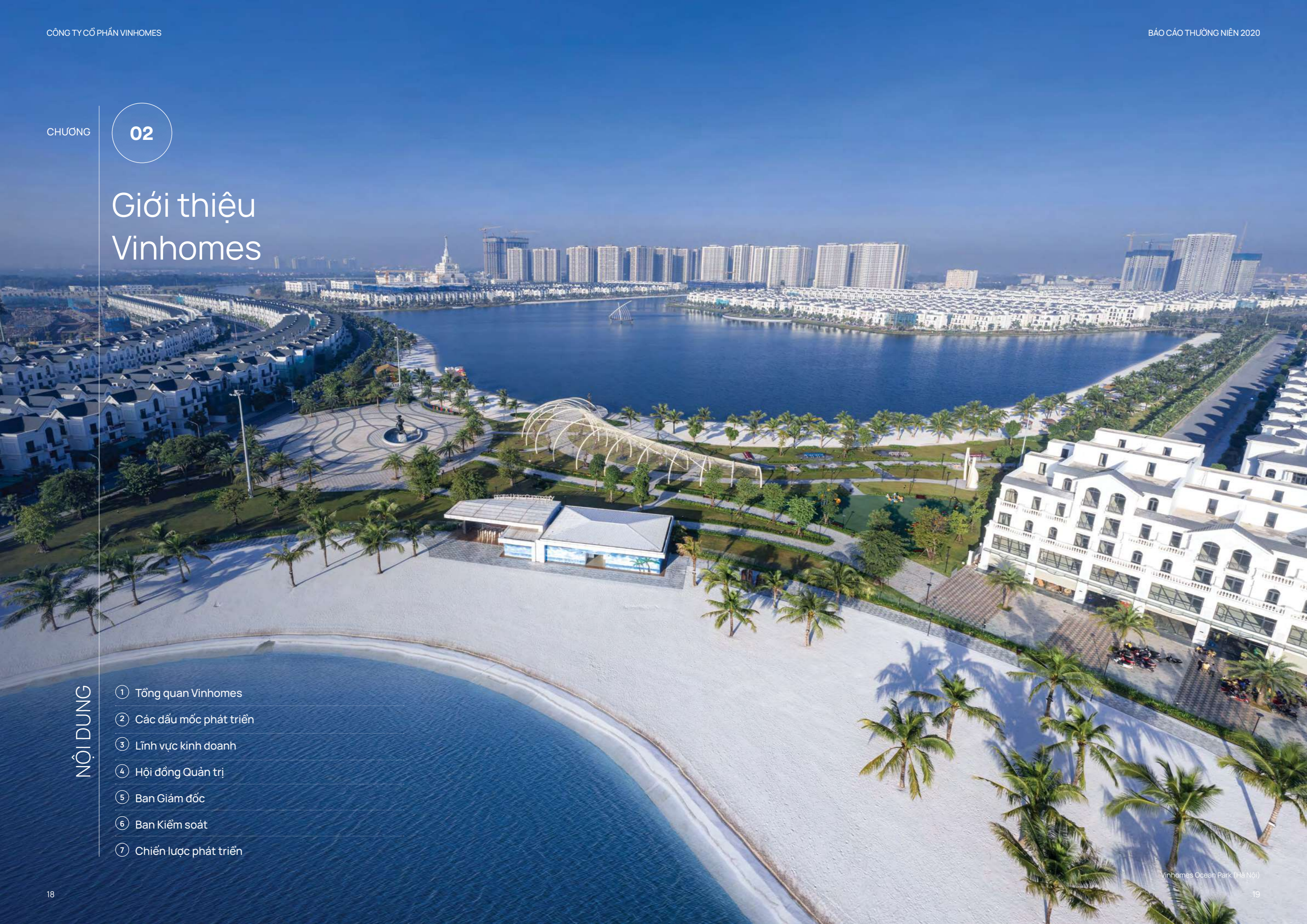
Trân trọng cảm ơn!

NGUYỄN DIỆU LINH
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Giới thiệu Vinhomes

NỘI DUNG

- 1 Tổng quan Vinhomes
- 2 Các dấu mốc phát triển
- 3 Lĩnh vực kinh doanh
- 4 Hội đồng Quản trị
- 5 Ban Giám đốc
- 6 Ban Kiểm soát
- 7 Chiến lược phát triển



Tổng quan Vinhomes

Vinhomes là thương hiệu bất động sản trung và cao cấp theo mô hình đẳng cấp quốc tế. Các dự án Vinhomes đều có vị trí đắc địa tại các tỉnh thành trọng điểm hoặc có tốc độ đô thị hóa cao trên toàn quốc và các thành phố có nhiều tiềm năng về phát triển du lịch. Thương hiệu Vinhomes bao gồm ba dòng sản phẩm là Vinhomes Sapphire, Vinhomes Ruby và Vinhomes Diamond.

Công ty phát triển các dự án khu đô thị phức hợp, quy mô lớn, hạ tầng phát triển đồng bộ với đa dạng tiện ích và dịch vụ,

phát huy tối đa lợi thế của hệ sinh thái Vingroup. Nhờ vậy, Vinhomes được xem là nhà kiến tạo cộng đồng, không chỉ thuần túy cung cấp cho thị trường các sản phẩm bất động sản riêng lẻ, mà còn mang đến cho cư dân một môi trường sống chất lượng, văn minh, xanh, sạch và hiện đại, góp phần thay đổi đáng kể bộ mặt các đô thị của Việt Nam.

Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh từ ngày 17 tháng 05 năm 2018, mã chứng khoán VHM.



TÊN DOANH NGHIỆP

CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES



TRỤ SỞ CHÍNH

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



MÃ CỔ PHIẾU

VHM



VỐN ĐIỀU LỆ

33.495.139.180.000 VNĐ

(tại ngày 31 tháng 12 năm 2020)



WEBSITE

<https://vinhomes.vn>



GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ DOANH NGHIỆP VÀ MÃ SỐ THUẾ

0102671977

Công ty Cổ phần Vinhomes
là công ty bất động sản **số 1 Việt Nam**,
hoạt động trong lĩnh vực phát triển,
chuyển nhượng, vận hành và khai thác
bất động sản nhà ở phức hợp



Các dấu mốc phát triển

2002

Thành lập Công ty Cổ phần Vincom, tiền thân của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ của Vinhomes

2008

Tiền thân của Vinhomes – CTCP Đô thị BIDV – PP được thành lập với vốn điều lệ đăng ký ban đầu là 300 tỷ đồng.

2009

Đổi tên thành CTCP Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

2010

Tăng vốn điều lệ lên 2.000 tỷ đồng

2011

- Trở thành công ty đại chúng và nhận Quyết định về việc chấp thuận đăng ký giao dịch cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (UPCOM) với mã chứng khoán NHN

- Khởi công dự án khu đô thị phức hợp cao cấp Vinhomes Times City, Hà Nội với hơn 12.000 căn hộ

2013

- Đưa vào vận hành dự án khu đô thị phức hợp cao cấp Vinhomes Royal City, Hà Nội với gần 5.000 căn hộ

2014

Đưa vào vận hành dự án khu đô thị cao cấp Vinhomes Riverside, Hà Nội, rộng 183,5 ha

2015

Đưa vào vận hành dự án Vinhomes Times City với phong cách kiến trúc sinh thái thân thiện của đảo quốc Singapore



2016

Đưa vào vận hành dự án Vinhomes Central Park tại Thành phố Hồ Chí Minh – một trong những khu đô thị mới hiện đại và cao cấp bậc nhất Việt Nam với hơn 10.000 căn hộ, biệt thự và nhà phố thương mại

2017

Đưa vào vận hành dự án Vinhomes Golden River tại Thành phố Hồ Chí Minh – khu đô thị sang trọng bậc nhất bên sông Sài Gòn và ngay trung tâm Quận 1



2018

- Đổi tên thành Công ty Cổ phần Vinhomes, tăng vốn điều lệ lên 28.365 tỷ đồng và niêm yết tại Sở giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE), hiện nằm trong Top 3 công ty có giá trị vốn hóa lớn nhất thị trường Việt Nam

- Ra mắt mô hình Đại đô thị đẳng cấp quốc tế và mở bán hai dự án Vinhomes Ocean Park và Vinhomes Smart City

- Khai trương tòa nhà cao nhất Việt Nam Landmark 81 tại dự án khu đô thị phức hợp Vinhomes Central Park, với 81 tầng, cao 461m

2019

- Quy hoạch lại các dòng sản phẩm thành các dòng thương hiệu gồm Vinhomes Diamond, Vinhomes Ruby, Vinhomes Sapphire và nâng cấp các dự án VinCity thành các Đại dự án thông minh mang thương hiệu Vinhomes

- Chính thức mở bán Đại dự án thứ ba – Vinhomes Grand Park tại Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh với tỷ lệ hấp thụ vượt trội

- Mở bán tổ hợp căn hộ đẳng cấp Vinhomes Symphony liền kề khu đô thị sinh thái sang trọng Vinhomes Riverside ở phía Đông Thủ đô Hà Nội

- Đẩy mạnh chiến lược bán buôn, nhất là tại ba Đại dự án, để nhanh chóng phát triển hệ sinh thái nhà ở, thương mại, mua sắm, dịch vụ đẳng cấp và phong phú các lựa chọn cho cộng đồng cư dân



2020



- Ra mắt sàn giao dịch bất động sản trực tuyến Vinhomes Online tại <https://online.vinhomes.vn/>

- Tiếp tục chiến lược bán buôn, giúp đa dạng hóa sản phẩm cho khách hàng, tăng thanh khoản để phát triển tiếp các dự án lớn trong danh mục.

- Thành lập Công ty cổ phần đầu tư phát triển khu công nghiệp Vinhomes ("VHIZ"), mở rộng lĩnh vực kinh doanh phát triển bất động sản công nghiệp tại các thành phố lớn, hạ tầng giao thông hàng hải và đường bộ phát triển như Hải Phòng, Quảng Ninh.

Lĩnh vực kinh doanh

Phát triển và chuyển nhượng bất động sản nhà ở

Vinhomes là doanh nghiệp lớn nhất Việt Nam trong lĩnh vực phát triển và chuyển nhượng bất động sản nhà ở.

Công ty hiện đang phát triển và chuyển nhượng các sản phẩm bất động sản trung và cao cấp tại Việt Nam với thương hiệu Vinhomes. Đặc biệt, các dự án Đại đô thị của Vinhomes sẽ được xây dựng với quy mô lớn, bao gồm ba dòng sản phẩm là Vinhomes Sapphire, Vinhomes Ruby và Vinhomes Diamond.

Các dự án Vinhomes là các khu đô thị phức hợp có vị trí đắc địa, hạ tầng đồng bộ với đầy đủ tiện ích và dịch vụ, tạo nên một môi trường sống văn minh, đẳng cấp, để mỗi ngôi nhà Vinhomes thực sự là "Nơi hạnh phúc ngập tràn", mỗi dự án Vinhomes là một dự án mà mọi chủ đầu tư trong và ngoài nước đều mong muốn hợp tác cùng phát triển.



Nằm trong chiến lược phát triển các bất động sản đẳng cấp quốc tế, không ngừng nâng tầm chất lượng cuộc sống cho người dân Việt Nam.

Vinhomes phát triển các khu đô thị phức hợp và các khu Đại đô thị đẳng cấp quốc tế để góp phần tái cấu trúc đô thị tương lai, nâng tầm chất lượng sống của người Việt, với ba dòng sản phẩm đáp ứng nhu cầu của các đối tượng khách hàng đa dạng, bao gồm: Vinhomes Sapphire, Vinhomes Ruby, Vinhomes Diamond.



Dòng căn hộ hiện đại, dành cho giới trẻ năng động, ưa thích công nghệ, có xu hướng lựa chọn các giải pháp thông minh và linh hoạt trong cuộc sống



Dòng căn hộ cao cấp dành cho nhóm khách hàng gia đình văn minh, hiện đại, hướng tới cuộc sống đẳng cấp, đủ đầy dịch vụ tiện ích chất lượng cao



Dòng căn hộ cao cấp nhất trong hệ thống Vinhomes, với các căn hộ đẳng cấp, đầy đủ tiện ích cao cấp dành cho các khách hàng tinh hoa

Lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)

Quản lý bất động sản nhà ở

Vinhomes là thương hiệu quản lý bất động sản chuyên nghiệp, uy tín, và có quy mô lớn nhất Việt Nam.

Công ty cung cấp đồng bộ các dịch vụ chất lượng cao trong tất cả các khu đô thị Vinhomes như trung tâm dịch vụ khách hàng 24/7, dịch vụ lễ tân, bảo vệ, dọn dẹp, kỹ thuật, chăm sóc cây xanh, nhằm mang đến dịch vụ khép kín, một môi trường xanh, sạch, tiện lợi và an toàn cho cư dân. Dịch vụ quản lý bất động sản cũng đảm bảo duy trì khu đô thị theo các tiêu chuẩn chất lượng năm sao, bảo vệ và gia tăng giá trị cho tài sản của khách hàng.

Bên cạnh việc phát triển các sản phẩm bất động sản chất lượng cao, Công ty luôn nỗ lực để kiến tạo môi trường sống tiện nghi, thoải mái và an toàn cho người dân tại những dự án mang thương hiệu Vinhomes. Tính đến 31 tháng 12 năm 2020, Vinhomes đã đưa vào vận hành 27 khu đô thị tại 7 tỉnh thành trên cả nước, với hơn 84.600 căn hộ, biệt thự và nhà phố, tăng 67,5% so với cùng kỳ năm trước, phục vụ hơn 262.000 cư dân.

Các khu đô thị Vinhomes cung cấp chất lượng vượt trội cho cư dân với cơ sở hạ tầng đồng bộ và hiện đại, các tiện ích đa dạng như sân chơi, khu thể thao, bể bơi bốn mùa, khu vực sảnh tiếp khách, hệ thống an ninh và dịch vụ lễ tân đẳng cấp, hệ thống trường học Vinschool, bệnh viện hoặc phòng khám quốc tế Vinmec, tổ hợp mua sắm, giải trí và ẩm thực tiện ích. Đặc biệt, những dự án Đại đô thị Vinhomes còn mang đến cho cư dân nhiều tiện ích vượt trội xứng đáng trở thành điểm đến hấp dẫn hàng đầu khu vực, như biển hồ nước mặn và hồ nước ngọt nhân tạo trải cát trắng lớn nhất thế

giới tại Vinhomes Ocean Park, công viên Zen Park Nhật Bản tại Vinhomes Smart City và đại công viên ven sông 36ha quy mô hàng đầu Đông Nam Á tại Vinhomes Grand Park.

Tại những khu đô thị này, cư dân Vinhomes không chỉ được sở hữu những sản phẩm nhà ở chất lượng hàng đầu mà còn được trải nghiệm phong cách sống đẳng cấp, tận hưởng dịch vụ và tiện ích hiện đại cùng môi trường sống trong lành. Vinhomes luôn hướng tới mục tiêu kiến tạo môi trường sống văn minh để mỗi ngôi nhà ở Vinhomes thực sự là "Nơi hạnh phúc ngập tràn".

Khối vận hành của Công ty chịu trách nhiệm về hoạt động quản lý bất động sản Vinhomes bao gồm đầy đủ các bộ phận từ lễ tân, bảo vệ, quản lý tiện ích công cộng, kỹ thuật, vệ sinh và chăm sóc cây xanh.

Với đầy đủ các chức năng, Vinhomes cung cấp các dịch vụ quản lý khu đô thị khép kín, đảm bảo duy trì khu đô thị theo tiêu chuẩn năm sao một cách nhất quán, nâng cao tiêu chuẩn sống cho cư dân cũng như gia tăng giá trị tài sản cho khách hàng của Vinhomes.

27 Khu đô thị
tại 7 tỉnh thành trên cả nước



> 84.600
Căn hộ, biệt thự và nhà phố



Phục vụ hơn
262.000
Cư dân



Vinhomes Ocean Park (Hà Nội)

Lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)

Cho thuê bất động sản nhà ở

Bên cạnh hoạt động phát triển, chuyển nhượng và quản lý bất động sản, Vinhomes còn khai thác và quản lý hệ thống căn hộ và biệt thự dịch vụ 5 sao với thương hiệu Vinhomes Serviced Residences, đồng thời khai thác và quản lý hệ thống văn phòng cho thuê cao cấp tại các khu đô thị và dự án của Vinhomes. Dịch vụ này góp phần hỗ trợ khách hàng khai thác bất động sản Vinhomes tốt nhất bằng cách tham gia các chương trình đầu tư của Công ty với tỷ suất sinh lời cao hơn.

Các căn hộ và biệt thự Vinhomes Serviced Residences có mặt tại những dự án cao cấp của Vinhomes và được rất nhiều khách hàng là công ty, tổ chức cũng như các cá nhân nước ngoài tin tưởng lựa chọn nhờ sự tiện nghi và dịch vụ đẳng cấp năm sao. Không chỉ đi kèm dịch vụ tiêu chuẩn, khách thuê còn được thụ hưởng cuộc sống chất lượng, tận hưởng đầy đủ cảnh quan, tiện ích và môi trường sống đẳng cấp trong suốt thời gian thuê căn hộ. Đây là giá trị vượt trội của Vinhomes Serviced Residences so với các khách sạn và căn hộ dịch vụ thông thường.



Vinhomes Riverside Long Biên (Hà Nội)

Vinhomes Serviced Residences phát triển danh mục khách hàng thông qua đội ngũ đại lý nhiều kinh nghiệm và mạng lưới các đối tác thường xuyên của Vinhomes. Mô hình này cho phép Vinhomes Serviced Residences phát triển khách hàng một cách hiệu quả nhất.

Bên cạnh đó, VinOffice quản lý và cho thuê các khu văn phòng cao cấp tọa lạc tại các vị trí trung tâm kinh tế tài chính, được thiết kế để tận dụng tối đa ánh sáng, tiết kiệm năng lượng, mang đến không gian làm việc hiện đại, chuyên nghiệp.



Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2020, Công ty đang khai thác và quản lý bảy tổ hợp căn hộ / biệt thự dịch vụ cho thuê dưới thương hiệu Vinhomes Serviced Residences và năm khu văn phòng cho thuê dưới thương hiệu VinOffice tại Hà Nội, Đà Nẵng và Thành phố Hồ Chí Minh, bao gồm:

Vinhomes Times City & Park Hill	
Vinhomes Riverside	
Vinhomes Metropolis	Hà Nội
Vinhomes Ocean Park	
Vinhomes Smart City	
Vinhomes Central Park	Thành phố Hồ Chí Minh
Vinhomes Golden River	
Vinhomes Đồng Khởi	
Crystal Tower	Đà Nẵng

Các dự án Vinhomes đều có vị trí đặc địa tại các tỉnh thành trọng điểm hoặc có tốc độ đô thị hóa cao trên toàn quốc



Mạng lưới

Vinhomes tiếp tục là nhà phát triển bất động sản sở hữu quỹ đất lớn nhất tại Việt Nam, với tổng diện tích lên đến gần 16.800 ha tính đến 31 tháng 12 năm 2020. Đây là nền tảng cho sự tăng trưởng bền vững của Vinhomes trong nhiều năm tới.



SỐ LƯỢNG DỰ ÁN

16 01
Hà Nội

01 02
Bắc Ninh

01 03
Quảng Ninh

02 04
Hải Phòng

01 05
Thanh Hoá

02 06
Hà Tĩnh

04 07
Hồ Chí Minh

Danh mục dự án

Các dự án tiềm năng của Vinhomes đều tọa lạc tại vị trí đặc địa tại các tỉnh thành trọng điểm hoặc có tốc độ đô thị hóa cao trên toàn quốc, và các thành phố có nhiều tiềm năng về phát triển du lịch. Công ty vẫn không ngừng tìm kiếm mở rộng thêm quỹ đất trải dài khắp Việt Nam để duy trì tốc độ tăng trưởng cao và bền vững.

Tên dự án	Vị trí	Loại hình sản phẩm	Quy mô (m ²)	Năm bàn giao
Vinhomes Dragon Bay	Quảng Ninh	Thấp tầng	260.000	2016
Vinhomes Bắc Ninh	Bắc Ninh	Cao tầng	24.000	2018
Vincom Center Bà Triệu	Hà Nội	Cao tầng	27.000	2009
Vinhomes Royal City		Cao tầng	121.000	2012
Vinhomes Times City		Cao tầng	364.000	2013
Vinhomes Riverside		Thấp tầng	1.830.000	2015
Vinhomes Nguyễn Chí Thanh		Cao tầng	13.000	2015
Vinhomes Gardenia		Hỗn hợp	176.000	2016
Vinhomes Thăng Long		Thấp tầng	242.000	2017
Vinhomes Riverside – The Harmony		Thấp tầng	976.000	2017
Vinhomes Green Bay		Cao tầng	266.000	2017
Vinhomes Metropolis		Cao tầng	35.000	2018
Vinhomes D'Capitale		Cao tầng	48.000	2019
Vinhomes Skylake		Cao tầng	23.000	2019
Vinhomes West Point		Cao tầng	24.000	2020
Vinhomes Ocean Park		Hỗn hợp	4.200.000	2020
Vinhomes Smart City		Hỗn hợp	2.800.000	2020
Vinhomes Symphony		Cao tầng	43.500	2020
Vinhomes Imperia	Hải Phòng	Thấp tầng	785.000	2017
Vinhomes Marina	Thấp tầng	149.000	2019	
Vinhomes Star City	Thanh Hoá	Thấp tầng	1.475.000	2018
Vinhomes Hà Tĩnh	Hà Tĩnh	Thấp tầng	57.000	2016
Vinhomes New Center	Thành phố Hồ Chí Minh	Cao tầng	1.493.000	2019
Vincom Center Đồng Khởi		Cao tầng	16.000	2010
Vinhomes Central Park		Hỗn hợp	416.000	2015
Vinhomes Golden River		Hỗn hợp	196.000	2017
Vinhomes Grand Park		Hỗn hợp	2.719.000	2020

Bất động sản công nghiệp

Trong năm 2020, Vinhomes IZ ("VHIZ") – công ty con phụ trách mảng bất động sản công nghiệp của Vinhomes – đã được thành lập để phát triển các dự án bất động sản công nghiệp trên khắp Việt Nam. Các lợi thế sẵn có của Vinhomes về thương hiệu, năng lực quy hoạch tổng thể, tốc độ và chất lượng xây dựng hạ tầng, công trình và quỹ đất lớn là những lợi thế khiến nhà đầu tư trong và ngoài nước lựa chọn các khu công nghiệp của Vinhomes là điểm đến đầu tư.

Khách hàng mục tiêu ban đầu của mảng bất động sản công nghiệp sẽ là các đơn vị trong chuỗi cung ứng linh kiện ô tô, mục đích nhằm tạo ra một hệ sinh thái xung quanh VinFast cả về yếu tố sản xuất và địa lý. Với tiến độ vững chắc đó, VHIZ sẽ thu hút được nhiều doanh nghiệp trong nước và FDI lớn vào hệ sinh thái của mình, góp phần tạo dựng và phát huy thế mạnh Vingroup là Tập đoàn Công nghiệp và Công nghệ số 1 Việt Nam. Tiếp đó, VHIZ sẽ tiếp tục mở rộng khách hàng tiềm năng sang các ngành nghề khác, để đáp ứng nhu cầu đầu tư, sản xuất và dịch vụ đang phát triển tại Việt Nam.

Các dự án VHIZ trong tương lai sẽ có vị trí đặc địa chiến lược tại Hải Phòng và Quảng Ninh, là hai tỉnh nằm trong trục chính phát triển kinh tế trọng điểm miền Bắc với các ngành cảng biển, du lịch, công nghệ dịch vụ và phát triển khu công nghiệp công nghệ cao thu hút dòng vốn FDI.



Danh sách Công ty thành viên

Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2020

STT	Tên công ty con	Địa điểm	Tỷ lệ biểu quyết (%)
1	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Hà Nội	99,39%
2	Công ty Cổ phần Kinh doanh và phát triển Sinh Thái	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.	100%
3	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh thái	Số 191 Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	100%
4	Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	Số 191 Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	70,0%
5	Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	Số 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	99,89%
6	Công ty TNHH Bất động sản Tây Tăng Long	Số 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	90,0%
7	Công ty TNHH Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya Việt Nam	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, Số 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	97,90%
8	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia	Số 72A Nguyễn Trãi, Phường Thượng Đình, Quận Thanh Xuân, Hà Nội	97,85%
9	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Làng Văn	Số 7, Đường Trường Sa, Phường Hòa Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng	99,0%
10	Công ty TNHH Metropolis Hà Nội	Lô đất HH, Đường Phạm Hùng, Phường Mỹ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội	100%
11	Công ty TNHH Trung tâm Tài chính Việt Nam Berjaya	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, Số 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	67,50%
12	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	Số 290 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh	100%
13	Công ty TNHH Thương mại Đầu tư và Phát triển Thiên Niên Kỳ	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, Số 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	100%
14	Công ty Cổ phần GS Củ Chi	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, Số 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	100%
15	Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Phú Gia ^(*)	Số 63 Phố Hàng Gà, Phường Hàng Bồ, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội	98,0%
16	Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Thương mại An Thịnh ^(*)	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, Số 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	85,0%

^(*) Đang thực hiện thủ tục giải thể Công ty.

STT	Tên công ty con	Địa điểm	Tỷ lệ biểu quyết (%)
17	Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh	Số 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	100%
18	Công ty Cổ phần Delta	Số 110 Đặng Công Bình, ấp 6, Xã Xuân Thới Thượng, Huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	100%
19	Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công Nghiệp Vinhomes	Số 7 Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	100%
20	Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ thông tin và Hạ tầng truyền dẫn VinITIS	Số 7 Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	61,0%
21	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đại An	Quốc lộ 5A, Thôn Đình Dù, Xã Đình Dù, Huyện Văn Lâm, Tỉnh Hưng Yên	100%
22	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	Số 7 Đường Bằng Lăng 1, Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội	100%
23	Công ty TNHH Phát triển Công viên trung tâm	P900 - Tầng 9 - Tòa nhà IPH, 241 Xuân Thủy, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, Hà Nội	100%
24	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Newco	72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, TP.HCM	100%
25	Công ty Cổ phần Du Lịch Hòn Một	Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, TP Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	100%
26	Công ty Cổ phần Đầu tư Bảo lai	Số 166 Phạm Văn Đồng, Phường Xuân Đình, Quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	96,48%
27	Công ty TNHH MTV Đá Trắng Bảo Lai	Thôn Hợp Nhất, Xã Thịnh Hưng, Huyện Yên Bình, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam	100%
28	Công ty TNHH Đá Cẩm Thạch An Phú	Thôn Khau Ca, Xã An Phú, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam	100%
29	Công ty CP Đá cẩm thạch Dốc Thẳng	Thôn Ngòi Kèn, Xã Liễu Đô, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam	57,58%
30	Công ty CP Khoáng sản Phan Thanh	Thôn Bản Ro, Xã Phan Thanh, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam	91,36%
31	Công ty TNHH MTV Khai thác khoáng sản Bảo Lai Lục Yên	Thôn Ngòi Kèn, Xã Liễu Đô, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam	100%
32	Công ty CP Đầu tư Vạn Khoa	Số 166 đường Phạm Văn Đồng, Phường Xuân Đình, Quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	64,29%
33	Công ty TNHH MTV Vạn Khoa Lục Yên	Thôn Ngòi Kèn, Xã Liễu Đô, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam	100%

Hội đồng quản trị

Hội đồng Quản trị (“HĐQT”) của Công ty có chín thành viên. Nhiệm kỳ tối đa của từng thành viên là năm năm. Chủ tịch HĐQT do HĐQT bầu ra.

Cơ cấu HĐQT Vinhomes phù hợp với các tiêu chuẩn quản trị doanh nghiệp quốc tế của Tổ chức Hợp tác và Phát triển Kinh tế (“OECD”). Trong đó, cơ cấu có sự cân đối và đa dạng về lĩnh vực kinh nghiệm, độ tuổi, giới tính, và quốc tịch. HĐQT Vinhomes bao gồm ba thành viên HĐQT độc lập với nhiều năm kinh nghiệm hoạt động trên thị trường tài chính quốc tế.

Thành viên Hội đồng Quản trị



BÀ NGUYỄN DIỆU LINH
Chủ tịch HĐQT

Bà Nguyễn Diệu Linh được bầu vào HĐQT từ tháng 2 năm 2018 và giữ vị trí Phó Chủ tịch HĐQT từ tháng 07 năm 2018 đến ngày 28 tháng 02 năm 2019. Từ ngày 28 tháng 02 năm 2019, bà Nguyễn Diệu Linh giữ vị trí Chủ tịch HĐQT. Bà Nguyễn Diệu Linh có hơn 17 năm làm việc tại Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và hiện là Phó Chủ tịch Tập đoàn. Trước khi gia nhập Vingroup, bà Nguyễn Diệu Linh là chuyên gia pháp lý của hãng luật Ngo Miguerees & Partners tại Hà Nội. Bà tốt nghiệp Đại học Hà Nội với bằng Cử nhân Ngoại ngữ Pháp văn và Anh văn. Bà cũng tốt nghiệp Đại học Khoa học Xã hội và Nhân văn với bằng Cử nhân Luật trước khi hoàn thành khóa học Thạc sĩ Luật ở Pháp từ năm 2000 – 2001.



ÔNG MUEEN UDDEEN
Thành viên độc lập HĐQT

Ông Mueen Uddeen được bầu làm thành viên HĐQT độc lập từ tháng 02 năm 2018. Ông đã làm việc trong lĩnh vực đầu tư tài chính – ngân hàng tại châu Á trong nhiều năm. Ông hiện đang giữ chức vụ quản lý cấp cao tại Arcpoint Associates Advisory Pte. Ltd, cung cấp dịch vụ tư vấn cho khách hàng tại các thị trường mới nổi. Ông từng giữ vị trí Giám đốc điều hành tại Ngân hàng Bank of America, và trước đó Ông là Giám đốc điều hành, Trưởng đại diện văn phòng đại diện JP Morgan Chase Bank tại Việt Nam. Ông Mueen Uddeen tốt nghiệp Cử nhân Khoa học tự nhiên danh dự của Đại học Manchester, Anh Quốc và có bằng Thạc sĩ Tài chính của trường Kinh doanh Richard Ivey thuộc Đại học Western Ontario, Canada.



ÔNG PHẠM NHẬT VƯỢNG
Thành viên HĐQT

Ông Phạm Nhật Vượng được bầu là thành viên HĐQT ngày 21 tháng 02 năm 2018 và giữ chức vụ Chủ tịch HĐQT từ ngày 21 tháng 02 năm 2018 đến ngày 28 tháng 02 năm 2019, trước khi chuyển giao chức vụ Chủ tịch HĐQT cho bà Nguyễn Diệu Linh. Ông Phạm Nhật Vượng là doanh nhân có nhiều thành tích đặc biệt trong hoạt động kinh doanh cả trong và ngoài nước. Tại Việt Nam, ông là cổ đồng sáng lập và đồng hành cùng sự phát triển kinh doanh của Tập đoàn Vingroup cũng như Vinhomes. Ông đang giữ cương vị Chủ tịch HĐQT Tập đoàn Vingroup. Năm 2012, ông được Tạp chí Forbes chính thức công nhận là tỷ phú thế giới đầu tiên của Việt Nam và tiếp tục duy trì vị trí người giàu nhất Việt Nam đến thời điểm hiện tại.



ÔNG HOANG D. QUAN
Thành viên độc lập HĐQT

Ông Hoàng D. Quan được bầu làm thành viên HĐQT độc lập từ ngày 08 tháng 07 năm 2020. Ông có nhiều năm làm việc trong lĩnh vực đầu tư tài chính – ngân hàng. Ông hiện đang giữ chức vụ Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Ứng dụng tài chính ANTO An toàn, Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính A.I Capital, Thành viên HĐQT Công ty quản lý quỹ Amber. Ông từng giữ vị trí Tổng giám đốc tại Ngân hàng HD Bank, và trước đó là Giám đốc Ngân hàng Standard Chartered Bank.



ÔNG VARUN KAPUR
Thành viên độc lập HĐQT

Ông Varun Kapur được bầu làm thành viên HĐQT độc lập từ tháng 02 năm 2018. Ông đã làm việc trong lĩnh vực đầu tư tại châu Á trong nhiều năm. Ông hiện đang là Tổng Giám đốc tại Indgrowth Singapore và trước đó từng là Thành viên và Giám đốc điều hành tại TPG Capital tại Hong Kong và Singapore từ năm 2007 – 2012. Ông Varun Kapur tốt nghiệp Cử nhân Công nghệ Kỹ thuật Điện tại Viện Công nghệ Ấn Độ, Kanpur, Ấn Độ và có bằng Thạc sĩ Quản trị kinh doanh của Học viện Quản lý tại Ahmedabad, Ấn Độ.



ÔNG ASHISH JAIPRAKASH SHASTRI
Thành viên Hội đồng Quản trị

Ông Ashish Shastri được bầu làm thành viên HĐQT từ ngày 08 tháng 07 năm 2020. Ông có 25 năm kinh nghiệm làm việc trong lĩnh vực tài chính – đầu tư. Hiện ông hiện đang là Thành viên Điều hành, Đồng Trưởng bộ phận Quỹ đầu tư Tư nhân Khu vực Châu Á Thái Bình Dương và Trưởng Bộ phận Đông Nam Á tại KKR. Trước đó, ông từng là Đồng Giám đốc Điều hành tại Northstar Advisors Pte Ltd và cũng từng làm việc tại TPG Capital và Lehman Brothers.

Hội đồng quản trị

(tiếp theo)

Thành viên Hội đồng Quản trị (tiếp theo)



ÔNG PHẠM THIẾU HOA
Thành viên HĐQT

Ông Phạm Thiếu Hoa được bầu vào HĐQT từ ngày 08 tháng 07 năm 2020. Ông cũng đồng thời là Tổng Giám đốc Công ty từ tháng 05 năm 2019. Trước khi giữ các cương vị quản lý cao cấp tại Vinhomes, ông Phạm Thiếu Hoa từng là Phó Giám đốc Thương mại tại Technocom - Ucraina (tiền thân của Tập đoàn Vingroup) từ năm 2003 đến 2005, sau đó là Giám đốc Phát triển Dự án - Tập đoàn Vingroup từ năm 2005 và đóng vai trò quan trọng trong hoạt động phát triển dự án của Vingroup nói chung và Vinhomes nói riêng. Ông Phạm Thiếu Hoa tốt nghiệp Thạc sỹ Quản Trị Kinh doanh của trường Đại học Nam California.



ÔNG TRẦN KIÊN CƯỜNG
Thành viên HĐQT

Ông Trần Kiên Cường được bầu vào HĐQT từ ngày 08 tháng 07 năm 2020. Trước khi gia nhập Công ty, Ông Trần Kiên Cường từng là Giám đốc Công ty Fansipan - Kharkov - Ucraina, Tập đoàn Technocom - Kharkov - Ucraina (tiền thân của Tập đoàn Vingroup). Hiện tại, Ông Trần Kiên Cường hiện là Giám đốc phát triển dự án Công ty Cổ phần Vinhomes.



BÀ CAO THỊ HÀ AN
Thành viên HĐQT

Bà Cao Thị Hà An được bầu vào HĐQT từ tháng 02 năm 2018. Bà Cao Thị Hà An là Giám đốc Phát triển Dự án của Tập đoàn Vingroup từ năm 2016. Trước khi gia nhập Tập đoàn Vingroup, Bà An là Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Bảo Hiểm Quân Đội kiêm Giám đốc Công ty CP Bảo Hiểm Quân Đội - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh. Bà có bằng sau đại học chuyên ngành Tài chính Bảo hiểm của Học viện Bảo hiểm Úc và New Zealand và là Thạc sỹ quản trị kinh doanh tại trường Đại học Bulacan State University, Philippines. Bà Cao Thị Hà An hiện là Giám đốc phát triển dự án tại Vinhomes.



Ban Giám đốc

Ban Giám đốc ("BGĐ") của Công ty gồm một Tổng Giám đốc ("TGD"), một Phó Tổng Giám đốc Thường trực và năm Phó Tổng Giám đốc ("PTGD"). Tổng Giám đốc do HĐQT bổ nhiệm, là người chịu trách nhiệm trước Đại hội đồng Cổ đông ("ĐHĐCĐ") và HĐQT về việc thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn được giao và phải báo cáo các cơ quan này khi được yêu cầu. Các PTGD do HĐQT bổ nhiệm theo đề xuất của Tổng Giám đốc.

BGĐ Công ty cũng có sự cân đối và đa dạng về lĩnh vực kinh nghiệm, độ tuổi, giới tính và quốc tịch. Dù mới chỉ được bổ nhiệm vào vị trí chính thức tại Vinhomes kể từ sau khi Vinhomes tái cấu trúc, đa số thành viên BGĐ Công ty là những thành viên đã có hơn năm năm làm việc trong lĩnh vực phát triển và kinh doanh bất động sản của Tập đoàn Vingroup trước khi lĩnh vực này được tái cấu trúc, tập trung vào một công ty chuyên trách và chuyển vào Vinhomes năm 2018.

Thành viên Ban Giám đốc



ÔNG PHẠM THIỂU HOA
TGD kiêm Giám đốc Phát triển Dự án

Ông Phạm Thiểu Hoa được bổ nhiệm Tổng Giám đốc Công ty từ tháng 05 năm 2019. Trước khi gia nhập Công ty, Ông Phạm Thiểu Hoa từng được bổ nhiệm vị trí Phó Giám đốc Thương mại tại Technocom - Ukraine (tiền thân của Tập đoàn Vingroup) từ năm 2003 đến 2005, sau đó là Giám đốc Phát triển Dự án - Tập đoàn Vingroup từ năm 2005 và đóng vai trò quan trọng trong hoạt động phát triển dự án của Vingroup nói chung và Vinhomes nói riêng. Ông Phạm Thiểu Hoa tốt nghiệp Thạc sỹ Quản Trị Kinh doanh của trường Đại học Nam California.



BÀ NGUYỄN THU HẰNG
PTGD Thường trực phụ trách Vận hành

Bà Nguyễn Thu Hằng được bổ nhiệm làm PTGD Thường trực phụ trách Vận hành từ tháng 10 năm 2020. Bà Hằng có hơn 12 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực kiểm toán, quản trị rủi ro và ngân hàng. Bà từng giữ các vị trí Trưởng phòng Quản lý Rủi ro Hoạt động, Trưởng phòng Khách hàng Doanh nghiệp và Trưởng phòng Thị trường vốn tại Ngân hàng Vietinbank. Bà Nguyễn Thu Hằng tốt nghiệp cử nhân ngành Tài chính & Kế toán tại trường Đại học New South Wales, Úc và có bằng Thạc sỹ Kinh tế về Ngân hàng và Tài chính tại trường ESCP Europe.



ÔNG DOUGLAS JOHN FARRELL
PTGD phụ trách Tài chính và Đầu tư

Ông Douglas John Farrell được bổ nhiệm làm PTGD phụ trách Tài chính và Đầu tư từ tháng 02 năm 2018. Trước khi gia nhập Công ty, ông Douglas John Farrell từng là Giám đốc điều hành, Giám đốc M&A mảng Bất động sản khu vực Australia & New Zealand tại Citigroup từ năm 2010 đến năm 2016 và là Thành viên sáng lập Quỹ đầu tư Quintet Partners từ năm 2016. Ông Douglas Farrell tốt nghiệp Cử nhân Tài chính của trường Đại học Macquarie, Úc và Cử nhân Kế toán thương mại của Viện Kế toán Công chứng Úc.



ÔNG NGUYỄN ĐỨC QUANG
PTGD phụ trách Bán hàng và Tiếp thị

Ông Nguyễn Đức Quang được bổ nhiệm làm PTGD phụ trách Kinh doanh và Tiếp thị từ tháng 02 năm 2018. Ông Nguyễn Đức Quang làm việc cho Công ty từ năm 2014 và đóng vai trò quan trọng trong việc phát triển thị trường bất động sản khu vực phía Nam. Trước khi gia nhập Công ty, ông từng giữ các chức vụ quản lý tại LG Electronics Việt Nam, FPT Trading, và sau đó là Giám đốc Bán hàng và Tiếp thị tại Mercedes - Benz An Du Autohaus. Ông Nguyễn Đức Quang tốt nghiệp Cử nhân Quản trị Kinh doanh Viện Đại học Mở Hà Nội.



ÔNG PHẠM VĂN KHƯƠNG
PTGD phụ trách Khối Xây dựng

Ông Phạm Văn Khương được bổ nhiệm làm PTGD phụ trách Khối xây dựng của Công ty từ tháng 10 năm 2018. Trước đó, ông là Chủ tịch Công ty kiêm PTGD phụ trách Xây dựng Công ty TNHH Tư Vấn và Xây Dựng Vincom. Ông đã có gần 30 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực xây dựng và công nghệ công nghiệp. Ông Khương có bằng Kỹ sư Xây dựng của trường Đại học Kiến trúc Hà Nội.



ÔNG NGUYỄN VŨ HƯNG
PTGD phụ trách An ninh, An toàn & Phòng chống cháy nổ

Ông Nguyễn Vũ Hưng được bổ nhiệm làm PTGD phụ trách An ninh, An toàn và Phòng chống cháy nổ từ tháng 04 năm 2020. Ông có 15 năm kinh nghiệm làm việc tại Vingroup và từng là Tổng giám đốc của Công ty Bảo vệ Vincom từ năm 2018. Ông Nguyễn Vũ Hưng tốt nghiệp Đại học Kinh tế Quốc dân, chuyên ngành Quản trị Kinh doanh.



BÀ MAI THU THỦY
PTGD phụ trách Khối Hỗ trợ

Bà Mai Thu Thủy được bổ nhiệm làm PTGD phụ trách Khối Hỗ trợ từ tháng 10 năm 2020. Trước đó, bà có hơn 15 năm kinh nghiệm làm việc tại Vingroup và giữ các vị trí lãnh đạo cao cấp như Phó Tổng giám đốc Công ty Vinpearl, Phó Ban Nhân sự Tập đoàn Vingroup và Phó Tổng giám đốc Công ty VinCommerce. Bà Mai Thu Thủy tốt nghiệp Đại học Kinh tế Quốc dân chuyên ngành Tài chính - Ngân hàng.

Ban Kiểm soát

Ban Kiểm soát ("BKS") là cơ quan có chức năng độc lập với HĐQT và BGD. Ban Kiểm soát do ĐHCĐ bầu ra, thay mặt ĐHCĐ giám sát mọi hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, báo cáo trực tiếp ĐHCĐ.

Ban Kiểm soát của Công ty gồm ba thành viên với nhiệm kỳ năm năm. Nhiệm kỳ hiện tại từ năm 2018 đến năm 2023.

Thành viên Ban Kiểm soát

ÔNG
PHẠM KHÔI NGUYỄN
Trưởng BKS

Ông Phạm Khôi Nguyễn được bầu làm Trưởng BKS từ tháng 02 năm 2018. Ông Nguyễn từng là kiểm toán viên cao cấp tại Công ty TNHH Ernst & Young từ năm 2012 đến 2015. Ông Phạm Khôi Nguyễn tốt nghiệp Cử nhân Kinh tế ngoại thương, Đại học Ngoại thương Hà Nội.

BÀ
ĐOÀN THỊ THU MAI
Thành viên BKS

Bà Đoàn Thị Thu Mai được bầu vào BKS từ tháng 02 năm 2018. Bà Mai hiện là Chuyên viên cao cấp Ban Tài chính tại Tập đoàn Vingroup và trước đó bà là kiểm toán viên cao cấp tại Công ty TNHH Ernst & Young từ năm 2011 - 2015. Bà Đoàn Thị Thu Mai tốt nghiệp Cử nhân Kế toán - Tài chính của Trường Đại học Hà Nội.

BÀ
LÊ THỊ DUYÊN
Thành viên BKS

Bà Lê Thị Duyên được bầu vào Ban Kiểm soát từ tháng 02 năm 2018. Bà Duyên đã có nhiều năm kinh nghiệm làm kế toán trưởng tại các Công ty VinDS, Công ty Thời trang M.Y.M và SYM Việt Nam. Bà Lê Thị Duyên có bằng Thạc sĩ Tài chính và Quản lý kiểm soát của trường Jean Moulin Lyon 3, Pháp.

Chiến lược phát triển

01

TIẾP TỤC TÌM KIẾM VÀ MỞ RỘNG QUY MÔ QUỸ ĐẤT TRÊN KHẮP CẢ NƯỚC

Tận dụng lợi thế về quỹ đất lớn, hệ sinh thái hoàn thiện để tiếp tục phát triển các Đại đô thị có quy mô vượt trội, tại các vị trí có tiềm năng phát triển và các khu vực có tốc độ đô thị hóa cao. Bên cạnh đó, Công ty sẽ tiếp tục tìm kiếm các cơ hội mở rộng quỹ đất tại các vị trí chiến lược, nằm trên các trục giao thông chính của Thành phố Hồ Chí Minh, Hà Nội và các tỉnh, thành phố lớn trên cả nước.

02

TẬP TRUNG CHUYỂN ĐỔI SỐ MẠNH MẼ VÀ TOÀN DIỆN

Sau những thành công ban đầu của việc cho ra mắt nền tảng bán hàng trực tuyến cùng các trang thiết bị và ứng dụng thông minh trong vận hành khu đô thị, Vinhomes sẽ theo đà tiếp tục triển khai công tác số hóa trong cả bán hàng và quản trị nội bộ, bao gồm xây dựng, vận hành, chăm sóc khách hàng, quản trị nhân sự, đào tạo, kế toán, nhằm nâng cao năng suất làm việc và tiết kiệm chi phí.

03

NGHIÊN CỨU XÂY DỰNG MÔ HÌNH CÁC KHU ĐÔ THỊ MỚI CÓ ĐIỂM NHẤN ĐỂ TRỞ THÀNH ĐỊA DANH CÓ TIẾNG TẦM CỠ THẾ GIỚI

Đồng hành với sự phát triển không ngừng của kinh tế xã hội là nhu cầu ngày càng cao của người mua nhà về chất lượng sản phẩm, môi trường sống cũng như các giá trị gia tăng khác. Với vai trò dẫn đầu thị trường và tinh thần không ngừng cải tiến để đáp ứng nhu cầu của khách hàng cũng như nhà đầu tư, Vinhomes sẽ nghiên cứu và xây dựng những mô hình khu đô thị mới có điểm nhấn đặc biệt, với quy mô lớn, được quy hoạch bài bản, ứng dụng công nghệ tiên tiến và vận hành chuyên nghiệp. Chúng tôi kỳ vọng những khu đô thị tương lai này sẽ trở thành những điểm đến nổi tiếng trong nước, của khu vực và cả thế giới.

04

TĂNG DOANH THU NHỜ ĐA DẠNG HÓA LĨNH VỰC KINH DOANH

Ngoài mảng kinh doanh bất động sản nhà ở cốt lõi, Vinhomes sẽ tiếp tục phát triển hoạt động cho thuê căn hộ, biệt thự dịch vụ và văn phòng, giúp tạo nguồn thu ổn định và nâng cao giá trị cho thương hiệu Vinhomes. Bên cạnh đó, Công ty sẽ đẩy mạnh mảng bất động công nghiệp – một lĩnh vực đang phát triển rất mạnh mẽ với tiềm năng lớn và dự kiến sẽ là hoạt động trụ cột của Vinhomes trong tương lai.

05

PHÁT TRIỂN NGUỒN NHÂN LỰC CHẤT LƯỢNG CAO

Nguồn nhân lực luôn được ưu tiên đầu tư phát triển cả về số lượng và chất lượng để có thể đáp ứng được tốc độ phát triển mạnh mẽ của Công ty. Nhân sự được đào tạo thường xuyên và chuyên nghiệp về kiến thức và kỹ năng để bắt kịp với yêu cầu công việc, duy trì và đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của khách hàng về cả chất lượng sản phẩm và dịch vụ. Việc chuẩn bị, đào tạo lực lượng cán bộ lãnh đạo để sẵn sàng quản lý các dự án mới cũng là một trong những ưu tiên được Công ty chú trọng.

Báo cáo của Ban Giám đốc về kết quả hoạt động kinh doanh năm 2020 và kế hoạch hoạt động năm 2021

- 1 Tình hình kinh tế vĩ mô năm 2020 và Triển vọng kinh tế năm 2021
- 2 Kết quả hoạt động kinh doanh 2020
- 3 Các chỉ số tài chính cơ bản giai đoạn 2017-2020
- 4 Kế hoạch hoạt động năm 2021

Tình hình kinh tế vĩ mô năm 2020 và triển vọng kinh tế năm 2021

Kinh tế vĩ mô năm 2020

Tiếp nối ấn tượng tăng trưởng từ 2019, năm 2020 Việt Nam thuộc nhóm nước có tăng trưởng cao nhất thế giới

Đại dịch Covid-19 đã làm cho năm 2020 trở thành một năm lịch sử đối với nền kinh tế toàn cầu, là năm thế giới chứng kiến những biến động nhanh, phức tạp, đa chiều và khó đoán định. Tăng trưởng tổng sản phẩm trong nước (GDP) đã giảm xuống mức thấp kỷ lục ở nhiều nền kinh tế. Mức tăng trưởng chung toàn cầu giảm 4,4%, thậm chí còn thấp hơn nhiều so với mức đã giảm mạnh của năm 2019. Đây được xem là cuộc khủng hoảng lớn nhất mà thế giới phải đối mặt kể từ sau cuộc Đại suy thoái thập niên 1930 và dự báo sẽ còn kéo dài dai dẳng. Các quốc gia phải áp đặt các biện pháp phong tỏa và đóng cửa biên giới để chống dịch đã gây ra tình trạng đứt gãy chuỗi cung ứng toàn cầu, thương mại toàn cầu đình trệ, tỷ lệ thất nghiệp, giảm lương tăng cao, làn sóng doanh nghiệp phá sản lan khắp thế giới.

Tuy cuộc khủng hoảng mang đến nhiều khó khăn và thách thức nhưng đồng thời cũng là cơ hội bùng nổ cho thương mại điện tử phát triển. Mua sắm trực tuyến dần thay thế cho việc mua sắm tại cửa hàng ở nhiều khu vực trên toàn cầu. Doanh thu thương mại điện tử toàn cầu đạt gần 3.500 tỷ USD trong năm 2020, trong đó riêng Trung Quốc đã đạt gần 1.600 tỷ USD, đứng đầu thế giới.

Với các ảnh hưởng chiến tranh thương mại Mỹ - Trung liên tục diễn ra từ 2019, cùng với sự bùng phát của đại dịch Covid-19 năm trong năm 2020, xu hướng di dời toàn bộ hoặc một phần hoạt động sản xuất khỏi Trung Quốc của các công ty và tập đoàn Mỹ càng trở nên rõ nét. Riêng năm 2019, đã có ít nhất 50 công ty và tập đoàn Mỹ đã quyết định hoặc lên kế hoạch di dời để tránh sự đứt gãy nguồn cung nguyên liệu, ngưng trệ hoạt động sản xuất tại Trung Quốc, đem lại lợi ích cho các quốc gia lân cận trong đó có Việt Nam.

Tiếp nối ấn tượng tăng trưởng từ 2019, năm 2020 Việt Nam thuộc nhóm nước

có tăng trưởng cao nhất thế giới với GDP tăng 2,91%. Dù đây là mức tăng trưởng thấp nhất của thập kỷ 2011-2020 thì trong bối cảnh dịch Covid-19 ảnh hưởng tiêu cực tới mọi lĩnh vực kinh tế xã hội, đây vẫn được đánh giá là thành công lớn của Việt Nam. Năm 2020 còn là một năm thăng tiến của Việt Nam trên các bảng xếp hạng. Trung tâm Nghiên cứu Kinh tế và Kinh doanh (CEBR) ở Anh đã công bố báo cáo thường niên về 193 nền kinh tế, trong đó, dự báo kinh tế Việt Nam sẽ vượt lên vị trí thứ 19 thế giới vào năm 2035. Tạp chí The Economist đã xếp Việt Nam trong top 16 nền kinh tế mới nổi thành công nhất thế giới. Còn theo số liệu của Ngân hàng Thế giới, với tăng trưởng kinh tế bình quân 6,8%/năm giai đoạn 2016-2019, Việt Nam nằm trong top 10 quốc gia tăng trưởng cao nhất. Tính chung trong các năm qua, Việt Nam nằm trong top 50 nền kinh tế đạt được tiến bộ đáng kể nhất trong bảng xếp hạng theo thời gian. Thu nhập bình quân trên đầu người của Việt Nam khoảng 2.750 đô la Mỹ.

Mặc dù chịu tác động của dịch Covid-19 song thu hút vốn FDI năm 2020 của Việt Nam (bao gồm vốn đăng ký cấp mới, vốn đăng ký điều chỉnh và giá trị góp vốn, mua cổ phần của nhà đầu tư nước ngoài) đã đạt 28,5 tỷ USD, và có gần 300 doanh nghiệp từ các nước trên thế giới có kế hoạch mở rộng đầu tư/đầu tư mới hoặc đang nghiên cứu, tìm hiểu đầu tư tại Việt Nam. Điều này chứng tỏ Việt Nam vẫn là điểm đến đầu tư an toàn của các nhà đầu tư. Trong bối cảnh kinh tế thế giới có nhiều rủi ro, bất ổn, thương mại toàn cầu giảm sút, xuất khẩu của các nước trong khu vực đều giảm so với năm trước, Việt Nam vẫn duy trì được tốc độ tăng trưởng xuất khẩu khả quan trong năm 2020. Tổng kim ngạch xuất nhập khẩu hàng hóa năm 2020 ước tính đạt gần 544 tỷ USD, tăng 5,1% so với năm 2019, cán cân thương mại hàng hóa xuất siêu 19,1 tỷ USD, là giá trị xuất siêu lớn nhất từ trước đến nay.

GDP

▲ 2,91%

FDI

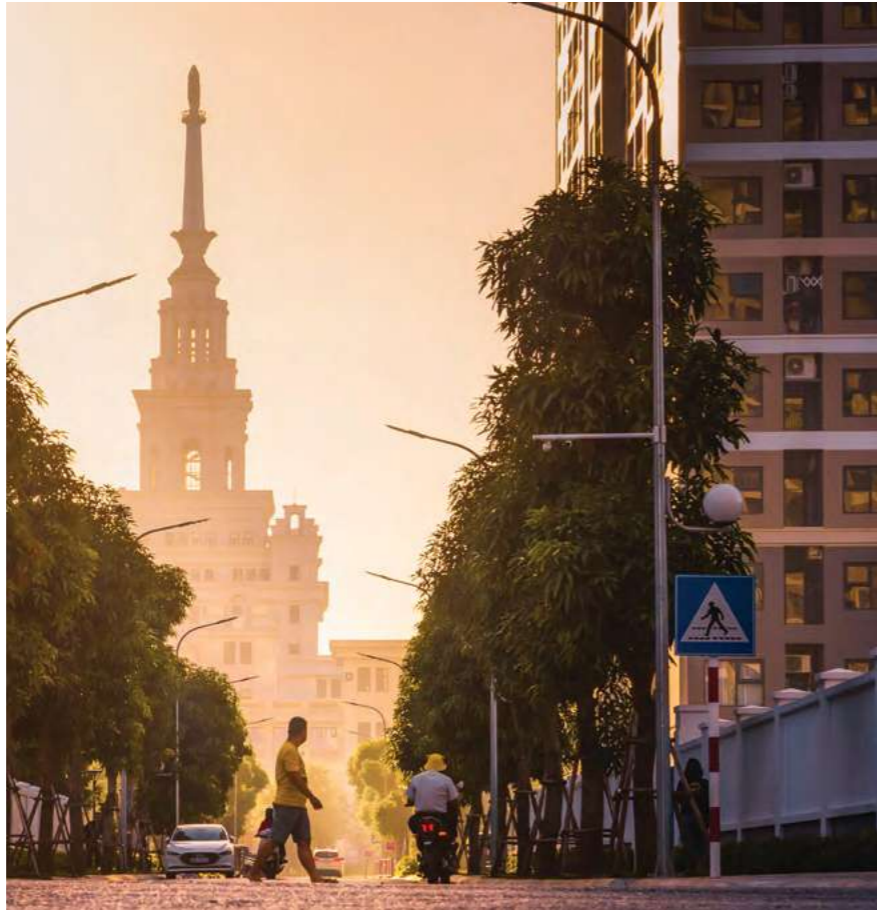
28,5 TỶ USD

Thu nhập bình quân trên đầu người

2.750 ĐÔ LAMỸ

Triển vọng kinh tế 2021

Mặc dù các phê duyệt vắc-xin gần đây đã làm dấy lên hy vọng về sự thay đổi của đại dịch vào cuối năm 2021, các làn sóng mới và các biến thể mới của vi rút gây ra những lo ngại nhất định. Trong bối cảnh bất ổn, nền kinh tế toàn cầu được dự đoán sẽ tăng trưởng 5,5% vào năm 2021 và 4,2% vào năm 2022. Dự báo năm 2021 được điều chỉnh tăng 0,3 điểm phần trăm so với dự báo trước đó, phản ánh kỳ vọng về sự tăng cường hoạt động bằng vắc-xin vào cuối năm và hỗ trợ chính sách bổ sung ở một số nền kinh tế lớn.



Các nhà đầu tư nước ngoài đang tìm kiếm các thị trường mới, trong đó Việt Nam được coi là một trong những điểm đến hấp dẫn nhất

Nhiều tổ chức vẫn lạc quan về tăng trưởng GDP của Việt Nam năm 2021. Bộ Kế hoạch và Đầu tư đã đưa ra triển vọng về nền kinh tế của đất nước với mức tăng trưởng 6,17% vào năm 2021 trong kịch bản cơ sở và thậm chí có thể đạt 6,72% trong trường hợp tốt nhất. Có nhiều nguyên nhân dẫn tới sự lạc quan này, trong đó có tác động tích cực từ các hiệp định thương mại tự do đã được ký kết và có hiệu lực như Hiệp định Thương mại Tự do Liên minh Châu Âu - Việt Nam (EVFTA) và Hiệp định Đối tác Kinh tế Toàn diện Khu vực (RCEP). Tiếp đến là sự thay đổi, dịch chuyển chuỗi cung ứng sau Covid-19 và chiến tranh thương mại Mỹ - Trung. Các nhà đầu tư nước ngoài đang tìm kiếm các thị trường mới, trong đó Việt Nam được coi là một trong những điểm đến hấp dẫn nhất. Thứ ba là sự kiểm soát dịch bệnh hiệu quả của chính phủ không chỉ giúp thu hút các nhà đầu tư nước ngoài mà còn giúp hoạt động sản xuất kinh doanh trong nước khôi phục nhanh sau giai đoạn giãn cách xã hội, đặc biệt là lĩnh vực dịch vụ và chế biến.

Thị trường bất động sản nhà ở tiếp tục tăng trưởng với nhu cầu duy trì ở mức cao trong khi nguồn cung vẫn hạn chế

Thập kỷ qua chứng kiến tốc độ đô thị hoá cực nhanh tại các thành phố lớn của Việt Nam, kéo theo đó là nhu cầu nhà ở tăng mạnh. Theo Bộ Xây dựng, tỷ lệ dân số đô thị tính đến cuối 2020 vào khoảng 40% và ước tính sẽ tăng lên 45% vào năm 2030, do đó đòi hỏi mỗi năm phải tăng thêm khoảng 70 triệu mét vuông nhà ở đô thị. Nhu cầu mới về nhà ở sẽ tiếp tục tập trung ở một vài thành phố lớn và các khu công nghiệp. Phía Nam là TP. Hồ Chí Minh và khu vực Đông Nam Bộ như Bình Dương, Đồng Nai, Vũng Tàu. Phía Bắc chủ yếu tập trung ở khu vực Hà Nội và một số thành phố vệ tinh như Bắc Ninh, Hải Dương, Hải Phòng.

Hai thành phố lớn có sức hút dân số cao, đòi hỏi gia tăng nhanh diện tích nhà ở đô thị sẽ chiếm trên 50% diện tích đất đô thị của cả nước và 75% tăng trưởng không gian đô thị với khoảng 2/3 lượng nhu cầu nhà ở hàng năm. Cũng theo dự báo của Bộ Xây dựng, nhu cầu nhà ở giai đoạn 2021- 2030 sẽ tiếp tục tăng, đặc biệt tại các khu vực đô thị do tốc độ tăng dân số cùng xu hướng đô thị hóa mạnh mẽ; tăng trưởng kinh tế gắn liền với sự gia tăng mức thu nhập của người dân làm tăng khả năng chi trả nói chung và tăng mức độ sẵn sàng chi trả cho nhu cầu về nhà ở nói riêng. Bên cạnh đó, nhu cầu cải tạo, thay thế nhà ở đã xuống cấp cũng sẽ tăng lên.

Theo số liệu của CBRE, trong năm 2020, tổng số căn hộ mở bán tại Hà Nội là 17.974 căn, giảm 52% so với năm 2019. Tuy nhiên số lượng giao dịch thành công lại lớn hơn số mở bán là 18.514 căn, cho thấy tỷ lệ hấp thụ rất tốt (>100%) và nhu cầu nhà ở vẫn không bị ảnh hưởng bởi dịch bệnh. Phía Đông dẫn đầu về số lượng căn hộ mở bán trong 2020 chiếm 44%, tiếp theo là khu vực phía Tây với tỷ trọng 40%. Mặt bằng giá sơ cấp tại khu vực phía Đông (huyện Gia Lâm) đã tăng 20% trong khi tại khu vực Nam Từ Liêm

có mức tăng giá 10% so với năm 2019. Tại Thành phố Hồ Chí Minh, nguồn cung vẫn tiếp tục còn hạn chế. Tổng số căn hộ được mở bán tương đương với Hà Nội ở mức 17.272 căn, giảm 42% so với năm 2019, số lượng giao dịch thành công đạt mức 15.086 căn, với tỷ lệ hấp thụ không cao như năm 2019, chỉ đạt 87%. Khu Đông và khu Nam tiếp tục là hai hướng phát triển chính của thị trường nhà ở. Tiếp theo thành công của 10.000 căn hộ trung cấp mở bán năm 2019, đại dự án Vinhomes Grand Park đã ra mắt phân khúc căn hộ cao cấp và cũng được chào đón. Mặt bằng giá căn hộ nói chung tại Thành phố Hồ Chí Minh đã xác lập kỷ lục mới tại khắp các quận, trong đó quận Nhà Bè, Thủ Đức và Quận 9 ghi nhận mức tăng giá cao nhất. Cá biệt, các dự án mới tại quận 9 chào bán với mức giá cao hơn 47% so với mặt bằng chung của khu vực. Trong phân khúc thấp tầng, tại Hà Nội, nguồn cung mới sụt giảm đáng kể, chưa tới 1.000 căn, khiến giá bán tăng trưởng mạnh từ 6-9% cho từng loại hình. Tại Thành phố Hồ Chí Minh, nguồn cung thị trường thấp tầng cũng giảm 33% so với năm 2019, chỉ hơn 2.100 căn.

CBRE dự báo, trong năm 2021, nguồn cung của thị trường bất động sản sẽ tiếp tục còn hạn chế. Tại Hà Nội, nguồn cung mới dự tính đạt 25.000 căn trong khi tại Thành phố Hồ Chí Minh, nguồn cung mới của căn hộ cũng chỉ tương đương năm 2020, với khoảng 17.300 căn. Trong khi đó, sức mua trong nước để thỏa mãn nhu cầu về nhà ở vẫn duy trì ở mức cao. Mức giá bán sơ cấp dự báo cũng sẽ tăng từ 2-5% tại cả hai thành phố. Với quỹ đất có quy mô lớn nhất trên thị trường và các Đại dự án đã được cấp phép, Vinhomes sẽ tiếp tục tận dụng cơ hội, tăng cường triển khai xây dựng và đẩy mạnh bán hàng trong bối cảnh cầu tương đối lớn còn nguồn cung lại hạn chế.

Thị trường bất động sản công nghiệp với nhiều tiềm năng rộng mở

Bất động sản công nghiệp Việt Nam đang nổi lên như một lĩnh vực đầu tư sáng giá của thị trường đầu tư giữa đại dịch Covid-19. Tính đến nay, Việt Nam có 369 khu công nghiệp (KCN) được thành lập với tổng diện tích hơn 113 nghìn ha, diện tích đất thương phẩm gần 74 nghìn ha. Trong đó, KCN đang hoạt động là 280 khu với tổng diện tích gần 83 nghìn ha, diện tích thương phẩm gần 57 nghìn ha, tỷ lệ lấp đầy khoảng 70%.

Trong vài năm trở lại đây, khi cơ sở hạ tầng giao thông kết nối tại các khu vực trung tâm về vùng lân cận ngày một phát triển, giúp việc di chuyển trở nên thuận tiện đã tạo lực đẩy cho nhà đầu tư mạnh dạn chuyển dịch về các tỉnh thành lân cận các thành phố lớn. Thêm vào đó, chính làn sóng chuyển khởi Trung Quốc để tránh ảnh hưởng về chuỗi cung ứng và xung đột thương mại Mỹ - Trung cũng đã mang lại nhiều cơ hội cho bất động sản công nghiệp tại Việt Nam.

Theo nhận định của các chuyên gia, dưới tác động mạnh mẽ của hạ tầng, các hiệp định có hiệu lực cùng làn sóng chuyển dịch nhà máy khởi Trung Quốc sẽ đẩy mạnh thị trường bất động sản công nghiệp tại các tỉnh lân cận trong năm 2021.

Bất động sản công nghiệp Việt Nam đang nổi lên như một lĩnh vực đầu tư sáng giá của thị trường đầu tư giữa đại dịch Covid-19



Kết quả hoạt động kinh doanh 2020

Bán thành công
27.700
căn hộ biệt thự và nhà phố thương mại

Đã bàn giao
53.743
căn hộ, biệt thự, nhà phố thương mại

Bất chấp những khó khăn do dịch bệnh Covid-19 gây ra cho toàn nền kinh tế, Công ty Vinhomes vẫn đạt được kết quả kinh doanh tích cực trong năm 2020 nhờ chính sách linh hoạt kịp thời thích ứng với hoàn cảnh thị trường.

Trong năm 2020, chiến lược bán buôn của Công ty cũng gặt hái được thành công thông qua việc đàm phán, ký kết và hoàn thành nhiều giao dịch với các chủ đầu tư uy tín trong và ngoài nước. Vinhomes đã bán thành công 27,7 nghìn căn hộ⁽¹⁾, biệt thự và nhà phố thương mại với tổng giá trị hơn 64,4 nghìn tỷ đồng, bao gồm cả bán buôn và bán lẻ.

Bên cạnh đó, Công ty tiếp tục củng cố vị trí số một thị trường, giữ vững uy tín về chất lượng thi công và tiến độ bàn giao. Trong năm 2020, Vinhomes đã bàn giao 53.743 căn hộ, biệt thự, nhà phố thương mại. Một số dự án đã được bàn giao trong năm 2020 bao gồm Vinhomes Ocean Park, Vinhomes Smart City, Vinhomes Grand Park, Vinhomes West Point, Vinhomes Marina và Vinhomes Symphony.

Các chỉ tiêu tài chính trọng yếu

Phân tích về doanh thu và lợi nhuận

Chỉ tiêu	Năm 2020 (tỷ đồng)	Năm 2019 (tỷ đồng)	Tăng/giảm
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	67.310	48.162	40%
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	898	1.114	-19%
Doanh thu cung cấp các dịch vụ khác	3.339	2.351	42%
Tổng doanh thu	71.547	51.627	39%
Lợi nhuận trước thuế	36.517	29.746	23%
<i>Trong đó:</i>			
Lợi nhuận trước thuế từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản ⁽²⁾	36.755	29.376	25%
Lợi nhuận sau thuế	28.207	24.319	16%

⁽¹⁾ Số liệu đã bao gồm lợi nhuận từ các dự án BCC và các giao dịch bán buôn một phần dự án.

⁽²⁾ Bao gồm số căn bán lẻ và tương đương bán lẻ của các giao dịch bán buôn

Tổng doanh thu
71.547 TỶ ĐỒNG

Lợi nhuận sau thuế
28.207 TỶ ĐỒNG

▲ 16%
so với năm 2019

Phân tích về bảng cân đối tài sản

Tổng tài sản
215.326 TỶ ĐỒNG

▲ 9%

Vốn chủ sở hữu
89.130 TỶ ĐỒNG

▲ 38%

Tài sản ngắn hạn giảm từ 139.555 tỷ đồng tại 31 tháng 12 năm 2019 xuống 102.312 tỷ đồng tại 31 tháng 12 năm 2020, chủ yếu từ biến động phải thu về cho vay ngắn hạn, hàng tồn kho và giá trị các khoản đặt cọc ngắn hạn cho mục đích đầu tư. Trong đó, chỉ tiêu Phải thu về cho vay ngắn hạn giảm 8.235 tỷ đồng, chỉ tiêu Hàng tồn kho giảm 17.313 tỷ đồng chủ yếu do trong năm Công ty đã tiến hành bàn giao cho người mua nhà, và các Khoản đặt cọc ngắn hạn cho mục đích đầu tư giảm 8.460 tỷ đồng so với năm 2019.

Tổng doanh thu thuần hợp nhất Vinhomes đạt 71.547 tỷ đồng. Trong đó, doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản đạt 67.310 tỷ đồng và doanh thu từ cho thuê bất động sản đạt 898 tỷ đồng, lần lượt tăng 40% và giảm 19% so với năm 2019. Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản năm 2020 chủ yếu đến từ việc hoàn thành và bàn giao tại các dự án Vinhomes Ocean Park, Vinhomes Smart City, Vinhomes Grand Park, Vinhomes West Point, Vinhomes Marina và Vinhomes Symphony. Doanh thu từ cho thuê bất động sản của Vinhomes đến từ doanh thu cho thuê căn hộ dịch vụ và cho thuê văn phòng tại Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh. Ngoài ra, Vinhomes nhận lợi nhuận

được chia từ các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh phát triển các dự án bất động sản Vinhomes Riverside The Harmony, Vinhomes Imperia, Vinhomes Dragon Bay, Vinhomes Star City với Tập đoàn Vingroup - Công ty CP ("các dự án BCC"), được ghi nhận tại chi tiêu doanh thu hoạt động tài chính.

Lợi nhuận trước thuế năm 2020 của Công ty đạt 36.517 tỷ đồng, trong đó tổng lợi nhuận trước thuế từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản, bao gồm các dự án của Vinhomes và các dự án BCC là 36.755 tỷ đồng. Lợi nhuận sau thuế đạt 28.207 tỷ đồng, tăng 16% so với năm 2019.

Chỉ tiêu	Năm 2020 (tỷ đồng)	Năm 2019 (tỷ đồng)	Tăng/giảm
Tài sản ngắn hạn	102.312	139.555	-27%
Tài sản dài hạn	113.014	57.686	96%
Tổng tài sản	215.326	197.241	9%
Tổng nợ phải trả	126.196	132.526	-5%
<i>Trong đó:</i>			
Tổng nợ vay (ngắn hạn và dài hạn)	24.955	26.505	-6%
Vốn chủ sở hữu	89.130	64.715	38%

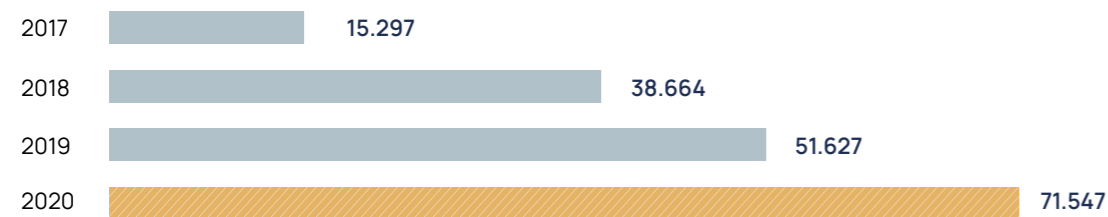
Tài sản dài hạn tăng từ 57.686 tỷ đồng lên 113.014 tỷ đồng trong năm 2020. Trong đó, đặt cọc cho mục đích đầu tư và nhận chuyển nhượng các dự án bất động sản trong năm 2020 cũng tăng 30.041 tỷ đồng bao gồm các khoản đặt cọc cho Vingroup và các công ty con cùng tập đoàn để nhận chuyển nhượng các dự án bất động sản, nhận chuyển nhượng cổ phần từ các công ty sở hữu các dự án bất động sản về Vinhomes. Thêm vào đó, các khoản Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh, đơn vị khác tăng 9.249 tỷ đồng, Chi phí xây dựng cơ bản dở dang của các dự án bất động sản tăng 4.149 tỷ đồng chủ yếu do Vinhomes

tiến hành xây dựng các dự án lớn. Tổng nợ phải trả tại 31 tháng 12 năm 2020 giảm 6.330 tỷ đồng so với cùng chỉ tiêu tại 31 tháng 12 năm 2019 xuống mức 126.196 tỷ đồng, chủ yếu đến từ việc giảm các khoản người mua nhà thanh toán theo tiến độ của các hợp đồng mua căn hộ, biệt thự và nhà phố thương mại tại các dự án bất động sản do Công ty đã tiến hành bàn giao cho người mua nhà.

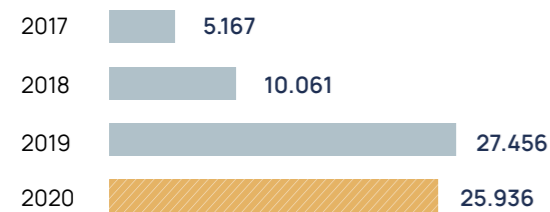
Vốn chủ sở hữu tại 31 tháng 12 năm 2020 tăng 24.415 tỷ đồng so với tại 31 tháng 12 năm 2019, đạt 89.130 tỷ đồng. Mức tăng vốn chủ sở hữu chủ yếu từ lợi nhuận sau thuế của công ty năm 2020.

Các chỉ số tài chính cơ bản giai đoạn 2017 – 2020

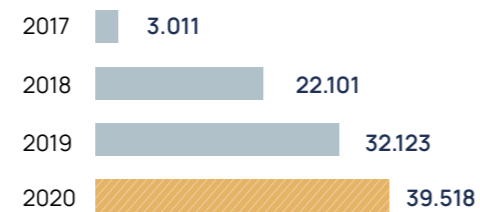
Doanh thu thuần (tỷ đồng) ▲ 39%



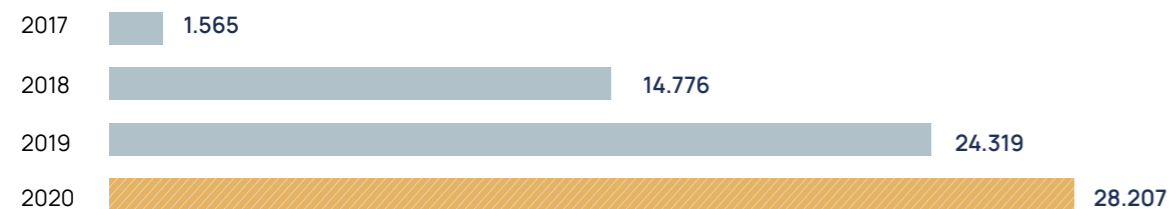
Lợi nhuận gộp (tỷ đồng) ▼ 6%



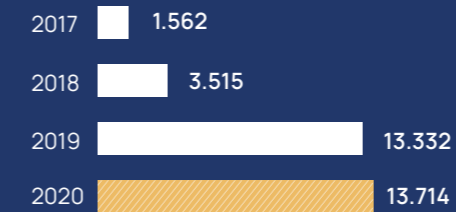
Lợi nhuận trước thuế và lãi vay (tỷ đồng) ▲ 23%



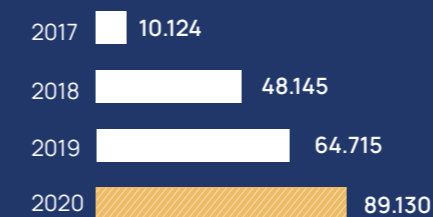
Lợi nhuận sau thuế (tỷ đồng) ▲ 16%



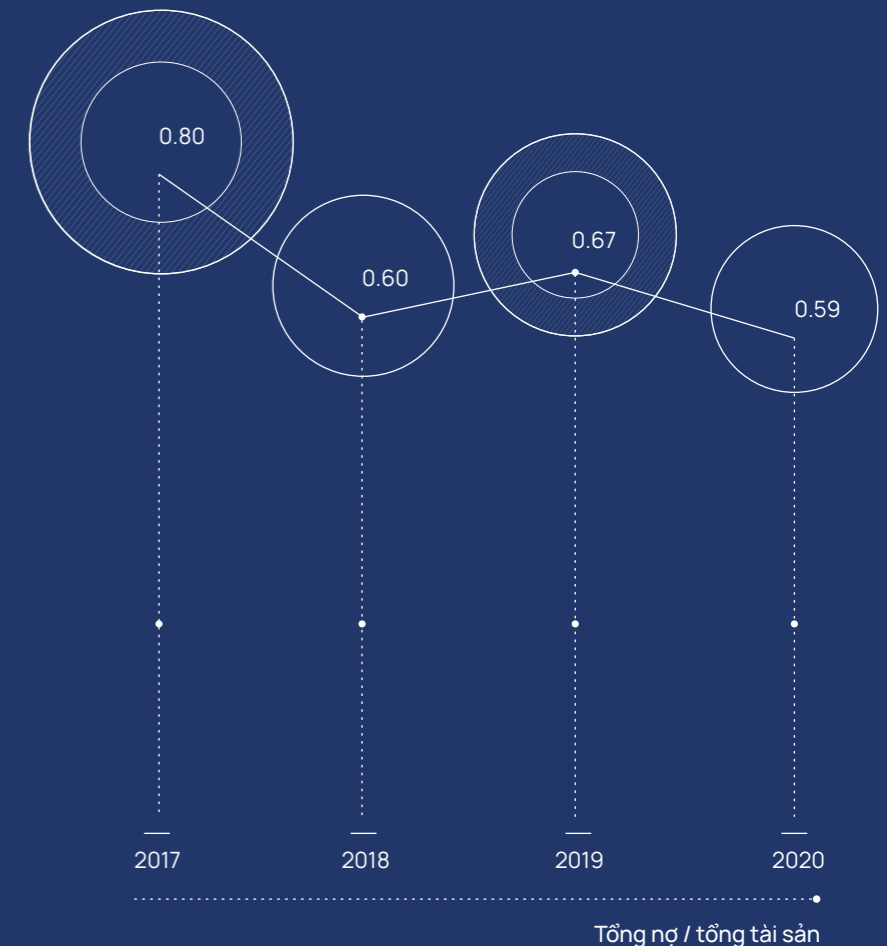
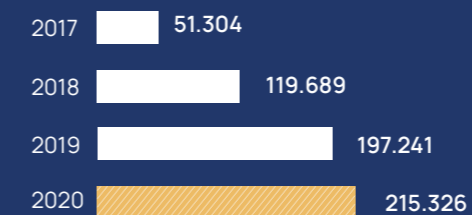
Tiền và các khoản tương đương tiền (tỷ đồng)



Vốn chủ sở hữu (tỷ đồng)



Tổng tài sản (tỷ đồng)



Các chỉ tiêu hoạt động (*) (**)

Loại hình	Quý căn đã mở bán của dự án	Lũy kế đến 2018		Năm 2019		Năm 2020	
		Số căn bán	Giá trị HĐMB	Số căn bán	Giá trị HĐMB	Số căn bán	Giá trị HĐMB
Cao tầng	136.452	47.525	168.924	57.742	69.876	25.859	36.195
Thấp tầng	12.021	7.036	82.253	2.343	21.184	1.885	28.251
Tổng cộng	148.473	54.561	251.177	60.085	91.060	27.744	64.446

Trong năm 2020, Vinhomes và các công ty con đã trực tiếp ký hợp đồng mua bán ("HĐMB") và nhận đặt cọc không hủy ngang cho 27.589 căn hộ, biệt thự và nhà phố thương mại, tương đương tổng giá trị hợp đồng 62.882 tỷ đồng. Bên cạnh đó, các dự án do Vinhomes hợp tác kinh doanh với Tập đoàn Vingroup và các công ty con cũng đã ký hợp đồng mua bán và nhận đặt cọc không hủy ngang cho 155 căn hộ, biệt thự và nhà phố thương mại, tương đương tổng giá trị hợp đồng 1.564 tỷ đồng.

(*) Số liệu được tính cho các dự án thuộc sở hữu của Vinhomes và các công ty con của Vinhomes, và các dự án Vinhomes hợp tác kinh doanh với Tập đoàn Vingroup và các công ty con khác của Vingroup; số căn bán và giá trị bán được tính theo các hợp đồng mua bán và hợp đồng đặt cọc không hủy ngang

(**) Bao gồm số căn bán lẻ và tương đương bán lẻ của các giao dịch bán buôn

Kế hoạch hoạt động năm 2021



01

Tiếp tục triển khai và bàn giao các dự án Đại đô thị

Kết quả bán hàng tích cực tại ba dự án Đại đô thị (Vinhomes Ocean Park, Vinhomes Smart City và Vinhomes Grand Park) trong năm 2019 và 2020, bất chấp những khó khăn của thị trường bất động sản và ảnh hưởng tiêu cực của dịch Covid-19, là minh chứng cho hướng đi đúng đắn của Vinhomes trong việc xây dựng sản phẩm phù hợp với nhu cầu của thị trường. Năm 2021, ngoài việc tiếp tục mở bán tại các Đại đô thị Vinhomes Ocean Park, Vinhomes Smart City, Vinhomes Grand Park và các dự án mới, Công ty sẽ tiếp tục bàn giao những căn hộ đã hoàn thiện tới tay khách hàng. Các Đại dự án hiện hữu nói trên tiếp tục đóng góp lớn cho Công ty trong năm 2021 cả về doanh số, doanh thu và lợi nhuận, tạo tiền đề để thị trường đón nhận tiếp các Đại dự án tiếp theo được mở bán trong năm 2021.

02

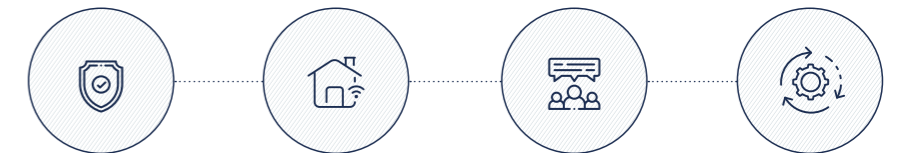
Đẩy mạnh triển khai mô hình O2O và ra mắt hoạt động kinh doanh thứ cấp

Mô hình kinh doanh O2O (Online-to-Offline) đang được Công ty xây dựng sẽ giúp các sản phẩm của Vinhomes tiếp cận được nhiều đối tượng khách hàng hơn, thông qua đa dạng các kênh tương tác. Khách hàng sẽ được tiếp cận thông tin, tư vấn về sản phẩm trên cả hai nền tảng online và offline thông qua việc số hóa toàn diện các kênh phân phối. Vinhomes sẽ tiếp nhận mọi thông tin về sản phẩm và các yêu cầu từ phía khách hàng và giải đáp nhanh chóng thông qua hệ thống bán hàng trực tuyến, trung tâm chăm sóc khách hàng tập trung, hoặc qua các nhân viên bán hàng được đào tạo chuyên nghiệp, tận tâm. Trong năm 2021, Vinhomes sẽ hoàn thiện và đưa hệ thống này vào hoạt động. Nhờ đó, khách hàng và nhà đầu tư có thể dễ dàng tìm hiểu về sản phẩm, trải nghiệm và tương tác với Vinhomes theo nhiều phương thức khác nhau. Trong đó, kinh doanh thứ cấp là một mảng hoạt động mới được Công ty cho ra mắt theo mô hình O2O và sẽ bắt đầu triển khai mạnh mẽ trong năm 2021. Đây sẽ là một nền tảng giao dịch tiện lợi và an toàn cho các nhà đầu tư cũng như người mua nhà. Thông qua hệ sinh thái đa kênh này, khách hàng có thể yên tâm tuyệt đối vì được giao dịch trực tiếp qua Chủ đầu tư, góp phần nâng cao tính minh bạch cho thị trường.

03

Không ngừng nâng cao chất lượng sống cho cư dân với công nghệ làm cốt lõi

Ngoài việc ứng dụng công nghệ mạnh mẽ để hỗ trợ hoạt động bán hàng, theo định hướng xây dựng đô thị thông minh, Vinhomes sẽ không ngừng nâng cấp và bổ sung các tiện ích và trang thiết bị công nghệ cao để nâng cao chất lượng sống của cư dân và tăng cường hiệu quả quản lý vận hành dự án. Cư dân của ba đại đô thị Vinhomes Ocean Park, Vinhomes Smart City và Vinhomes Grand Park sẽ được tận hưởng những lợi ích vượt trội của bốn trụ cột thông minh: An ninh an toàn thông minh – Căn hộ thông minh – Cộng đồng thông minh và Vận hành thông minh, hiện đã được ứng dụng tại đây và sẽ được liên tục phát triển bổ sung trong thời gian tới.



An ninh an toàn thông minh

Căn hộ thông minh

Cộng đồng thông minh

Vận hành thông minh

04

Tập trung phát triển bất động sản công nghiệp, tạo thêm nguồn thu nhập thường xuyên

Trong năm 2020, Vinhomes đã chính thức tham gia vào lĩnh vực bất động sản công nghiệp và thành lập một khối chuyên môn với những chuyên gia dày dặn kinh nghiệm để phụ trách mảng kinh doanh mới này. Trong năm 2021, Công ty sẽ đẩy nhanh việc triển khai những dự án bất động sản công nghiệp đầu tiên tại Hải Phòng, nơi có cơ sở hạ tầng tốt và tiềm năng tăng trưởng kinh tế cao. Định hướng phát triển các khu công nghiệp giúp Vinhomes tận dụng được cơ hội đến từ điều kiện thuận lợi về kinh tế vĩ mô và xu hướng tăng trưởng đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) tại Việt Nam nói chung và khu vực sản xuất công nghiệp nói riêng. Công ty tin tưởng rằng bất động sản khu công nghiệp sẽ trở thành một mảng kinh doanh trụ cột, đóng góp nguồn thu lớn và ổn định cho Vinhomes trong tương lai.



Quản trị doanh nghiệp

- ① Mô hình quản trị doanh nghiệp tại Vinhomes
- ② Báo cáo của Hội đồng Quản trị
- ③ Báo cáo của Ban Kiểm soát
- ④ Báo cáo quản trị
- ⑤ Hoạt động kiểm toán nội bộ
- ⑥ Quản trị rủi ro
- ⑦ Thông tin cổ phiếu và Quan hệ cổ đông

Mô hình quản trị doanh nghiệp tại Vinhomes

Minh bạch và hiệu quả là những mục tiêu quan trọng hàng đầu mà mô hình quản trị doanh nghiệp của Vinhomes hướng tới.

Hội đồng Quản trị Vinhomes ý thức sâu sắc rằng chỉ có xây dựng và vận hành được hệ thống quản trị doanh nghiệp đảm bảo các tiêu chí đó mới mang lại cho cổ đông của Vinhomes những giá trị và sự phát triển bền vững.

Để hiện thực hóa mục tiêu đó, Vinhomes đã xây dựng và vận hành mô hình quản trị doanh nghiệp hướng tới các nguyên tắc quản trị doanh nghiệp quốc tế OECD. Đồng thời, Vinhomes vẫn tuân thủ đầy đủ quy định về quản trị doanh nghiệp áp dụng đối với một công ty niêm yết tại Việt Nam.

Là một đơn vị thành viên quan trọng của Tập đoàn Vingroup, Vinhomes được kế thừa các giá trị cốt lõi và nguyên tắc quản trị doanh nghiệp của công ty mẹ. Vinhomes được tổ chức theo cấu trúc phù hợp với các thông lệ quốc tế tốt nhất. Trong đó, vai trò sở hữu, quản trị và điều hành được tách bạch. Các hoạt động của Công ty được tổ chức theo các khối chức năng, phụ trách các lĩnh vực trong chuỗi giá trị.



Sơ đồ tổ chức



Khối Phát triển Dự án

Khối Phát triển Dự án chịu trách nhiệm liên tục tìm kiếm những vùng đất chưa được khai thác đúng tiềm năng, phối hợp chặt chẽ với chính quyền địa phương cũng như các cơ quan chức năng để hoàn tất các thủ tục phê duyệt dự án nhanh nhất, gia tăng quỹ đất phát triển cho Vinhomes.



Khối Xây dựng

Khối Xây dựng chịu trách nhiệm về quy hoạch, thiết kế và quản lý nhà thầu xây dựng đến khâu hoàn thiện công trình, đảm bảo cam kết của Vinhomes về chất lượng sản phẩm cũng như tiến độ bàn giao.



Khối Bán hàng và Tiếp thị Nhà ở

Khối Bán hàng và Tiếp thị Nhà ở được tổ chức theo từng lĩnh vực bán bất động sản nhà ở, cho thuê căn hộ, biệt thự, văn phòng và Phòng Marketing, trong đó các Phòng Kinh doanh bán bất động sản nhà ở chịu trách nhiệm quản lý mạng lưới đại lý của Công ty. Nhân sự các phòng ban trong Khối Bán hàng và Tiếp thị đều là những người có nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực chuyên môn, có kiến thức chuyên sâu về thị trường và sản phẩm.



Khối Bất động sản Công nghiệp

Khối Bất động sản Công nghiệp được thành lập vào năm 2020, bao gồm phòng Kinh doanh và phòng Nghiên cứu Phát triển Sản phẩm. Nhân sự của Khối bao gồm những chuyên gia có hàng chục năm kinh nghiệm trong lĩnh vực phát triển, xây dựng, quản lý khu công nghiệp, cũng như tư vấn và kinh doanh bất động sản. Với định hướng đầy mạnh mẽ bất động sản công nghiệp của Vinhomes, Khối Bất động sản Công nghiệp sẽ dần trở thành một bộ phận trọng yếu trong hoạt động của Công ty.



Khối Chăm sóc Khách hàng

Khối Chăm sóc khách hàng chịu trách nhiệm là đầu mối tiếp nhận các ý kiến của khách hàng và làm việc với các phòng ban trong Công ty để phản hồi ý kiến khách hàng. Đội ngũ nhân sự của Khối Chăm sóc Khách hàng được đào tạo kỹ lưỡng không chỉ về chuyên môn nghiệp vụ mà còn về đạo đức nghề nghiệp, với tinh thần dịch vụ cao theo tiêu chí khách hàng là số một. Khối Chăm sóc Khách hàng cũng là một đầu mối giúp Công ty hiểu rõ nhu cầu của khách hàng để có thể phát triển các sản phẩm phù hợp nhất.



Khối Vận hành

Khối Vận hành chịu trách nhiệm quản lý vận hành các dự án mang thương hiệu Vinhomes, bao gồm các bộ phận chăm sóc khách hàng, lễ tân, bảo vệ, nhân viên vệ sinh, kỹ thuật, và chăm sóc cây xanh. Các bộ phận trong Khối Vận hành đều được đào tạo chuyên nghiệp đảm bảo đủ kỹ năng và kiến thức để phục vụ cư dân các khu đô thị Vinhomes với chất lượng dịch vụ năm sao.



Khối Thanh tra, An ninh, An toàn và Phòng cháy chữa cháy

Khối Thanh tra, An ninh, An toàn, Phòng cháy chữa cháy là đội ngũ chịu trách nhiệm kiểm soát chất lượng hoạt động nội bộ của Công ty, đảm bảo an ninh trật tự và an toàn phòng cháy chữa cháy tại các dự án cũng như cơ sở hoạt động của Vinhomes, để cư dân và cán bộ nhân viên Công ty có thể yên tâm sinh sống và làm việc.



Khối Hỗ trợ

Khối Hỗ trợ gồm các chức năng như Quan hệ cổ đông, Tài chính, Kế toán, Nhân sự, Pháp chế, và Hành chính. Đây là đội ngũ đóng vai trò hỗ trợ để các Khối Phát triển Dự án, Xây dựng, Kinh doanh, Vận hành có thể thực hiện công việc hiệu quả.

Các nguyên tắc trọng yếu trong quản trị doanh nghiệp và thực tế thực hiện tại Vinhomes

Đảm bảo cơ cấu quản trị hợp lý

Sự đa dạng của HĐQT: Vinhomes có cấu trúc HĐQT thể hiện rõ sự đa dạng về chuyên môn và bình đẳng giới. Các thành viên trong HĐQT có sự đa dạng về kinh nghiệm làm việc, độ tuổi, giới tính, quốc tịch.

Cụ thể, HĐQT của Vinhomes có chín thành viên, trong đó nữ chủ tịch Nguyễn Diệu Linh có trên 25 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Luật và Quản lý kinh doanh bất động sản, và bà Cao Thị Hà An với rất nhiều năm kinh nghiệm quản trị chiến lược và tài chính. Trong bảy nam thành viên HĐQT còn lại, có ba thành viên HĐQT độc lập nước ngoài. Tại Vinhomes, hai vị trí Chủ tịch HĐQT và Tổng Giám đốc được đảm nhận bởi hai nhân sự độc lập.

Đảm bảo hiệu quả hoạt động của HĐQT, BKS

- Quy chế hoạt động của HĐQT được xây dựng và công bố công khai, minh bạch trong Quy chế Quản trị của Vinhomes. Văn bản này được công bố rộng rãi cho Cổ đông trên website của Công ty
- Xây dựng đầy đủ BKS và quy chế hoạt động của BKS
- Minh bạch về bổ nhiệm, thù lao và đánh giá của HĐQT
- Bảo hiểm trách nhiệm cho thành viên HĐQT
- Sử dụng đơn vị Kiểm toán độc lập quốc tế hàng đầu

Đảm bảo quyền lợi của Cổ đông và Công ty

- Quyền tự do chuyển nhượng Cổ phần đã được thanh toán đầy đủ và được ghi trong Sổ Đăng Ký Cổ Đông của Công ty, trừ một số trường hợp bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của Pháp luật, Điều lệ và các nghị quyết của ĐHCĐ
- Quyền được đối xử công bằng: Mỗi Cổ phần của cùng một loại đều tạo cho Cổ đông sở hữu các quyền, nghĩa vụ và lợi ích ngang nhau. Trường hợp Công ty có các loại Cổ Phần Ưu Đãi, các quyền và nghĩa vụ gắn liền với các loại Cổ Phần Ưu Đãi phải được công bố đầy đủ cho Cổ đông và phải được ĐHCĐ thông qua
- Quyền và trách nhiệm tham gia các cuộc họp ĐHCĐ và thực hiện quyền biểu quyết trực tiếp hoặc thông qua Đại Diện Theo Ủy Quyền hoặc thực hiện bỏ phiếu từ xa (nếu có áp dụng)
- Quyền được ưu tiên mua Cổ Phần mới chào bán tương ứng với tỷ lệ sở hữu Cổ Phần trong Công ty

Đảm bảo đối xử công bằng giữa các cổ đông

- Quyền được cung cấp thông tin kịp thời của cổ đông, bao gồm cổ đông thiểu số: Vinhomes tuân thủ đầy đủ các quy định về nghĩa vụ công bố thông tin của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, đảm bảo nguyên tắc minh bạch và bình đẳng của cổ đông trong việc tiếp cận các thông tin
- Quyền được đối xử bình đẳng của các cổ đông và quyền của cổ đông thiểu số: Ngoài việc tuân thủ nghiêm ngặt nghĩa vụ công bố thông tin đối với một công ty niêm yết, Vinhomes còn chủ động tổ chức họp định kỳ hàng quý với các cổ đông, nhà đầu tư và các thành viên thị trường để giải đáp và cung cấp các thông tin mà các bên quan tâm. Thông tin về các hội nghị do Vinhomes tổ chức hoặc tham gia được công bố rộng rãi trên website của Công ty
- Giao dịch với các bên liên quan được tiến hành bình đẳng, minh bạch, đảm bảo nguyên tắc không xung đột lợi ích: Tại Vinhomes, mỗi Công ty liên quan đều được coi như một pháp nhân độc lập. Do đó, mỗi giao dịch với các Công ty liên quan đều được kiểm soát và đảm bảo tính tuân thủ đầy đủ các quy trình kiểm soát như giao dịch giữa Vinhomes với một đơn vị độc lập khác theo quy định tại Quy chế nội bộ về việc kiểm soát xung đột lợi ích. Định kỳ hàng tháng, Công ty báo cáo tất cả các giao dịch với công ty liên quan để thành viên HĐQT độc lập và thành viên HĐQT không điều hành kiểm tra và phê duyệt

Công khai minh bạch hoạt động của Công ty

- Công bố đầy đủ tất cả các thông tin trọng yếu theo đúng quy định của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và Sở Giao dịch Chứng khoán Hồ Chí Minh (HOSE)
- Công bố thông tin công bằng, kịp thời và khách quan: Ngoài việc tuân thủ nghiêm ngặt nghĩa vụ công bố thông tin đối với một công ty niêm yết, Vinhomes còn định kỳ tổ chức họp hàng quý với các cổ đông, nhà đầu tư và các chuyên gia phân tích thị trường để giải đáp và cung cấp các thông tin mà các bên quan tâm
- Công bố thông tin bằng Tiếng Anh

Báo cáo của Hội đồng quản trị

Giới thiệu về Hội đồng quản trị

HĐQT Vinhomes gồm chín thành viên, trong đó có một Chủ tịch HĐQT và ba thành viên độc lập HĐQT. Thông tin chi tiết được trình bày tại Chương II - Giới thiệu Vinhomes, mục Hội Đồng Quản Trị.

Các cuộc họp và nghị quyết quan trọng của HĐQT Vinhomes năm 2020

Trong năm 2020, HĐQT đã thực hiện công việc theo đúng quy định tại Điều lệ Công ty, Quy chế Quản trị Công ty, các quy định, quy chế nội bộ và pháp luật hiện hành, cụ thể:

- Chủ trì, chỉ đạo và tổ chức thành công cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2020 vào ngày 29 tháng 05 năm 2020
- Tổ chức, chỉ đạo thực hiện nghiêm túc chế độ Báo cáo tài chính năm, Báo cáo tài chính quý và Báo cáo tài chính bán niên
- Giám sát thực hiện các nghị quyết của ĐHĐCĐ và HĐQT đã ban hành, kiểm tra hoạt động điều hành của BGD trong các hoạt động kinh doanh
- Giám sát, chỉ đạo công bố thông tin với mục tiêu đảm bảo tính minh bạch, kịp thời theo đúng quy định pháp luật đối với công ty đại chúng
- Giám sát hoạt động quản lý của BGD nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh và hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch đã đặt ra

HĐQT không lập các tiểu ban trực thuộc HĐQT. Trong năm 2020, HĐQT đã ban hành 36 Nghị quyết và quyết định, bao gồm:

Nội dung	Số lượng Nghị quyết
Kiến toàn cơ cấu, sắp xếp bộ máy, tổ chức hoạt động kinh doanh của Công ty, thành lập các công ty con của Công ty, thành lập chi nhánh của Công ty	19 Nghị quyết
Bổ nhiệm các lãnh đạo quản lý của Công ty, giao dịch với các bên liên quan, cử đại diện theo ủy quyền quản lý vốn góp trong các công ty con	17 Nghị quyết
Tổng cộng	36 Nghị quyết

Danh sách Nghị quyết của HĐQT đã ban hành trong năm 2020

STT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
1.	01A/2020/NQ-HĐQT-VH	09/01/2020	Phê duyệt việc bán tài sản cho Công ty Cổ phần Vincom Retail
2.	01/2020/NQ-HĐQT-VH	23/01/2020	Thông qua kết quả kinh doanh Quý 4 năm 2019
3.	02/2020/NQ-HĐQT-VH	02/3/2020	Thông qua thời gian họp Đại hội đồng cổ đông thường niên 2020 của Công ty
4.	03/2020/NQ-HĐQT-VH	09/3/2020	Thông qua việc nhận chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Vinhomes
5.	04/2020/NQ-HĐQT-VH	10/3/2020	Phê duyệt góp thêm vốn để tăng vốn điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Vinhomes
6.	05/2020/NQ-HĐQT-VH	31/3/2020	Thông qua việc chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản và tham dự họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020
7.	05A/2020/NQ-HĐQT-VH	01/04/2020	Thông qua nhận chuyển nhượng vốn trong Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ thông tin và Hạ tầng Truyền dẫn ViniTIS và cử người đại diện quản lý cổ phần
8.	06/2020/NQ-HĐQT-VH	06/4/2020	Phê duyệt, thông qua khung giá trị các Hợp đồng/Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Vinhomes với các bên liên quan trong năm 2020
9.	07/2020/NQ-HĐQT-VH	15/4/2020	Thông qua việc miễn nhiệm, bổ nhiệm Phó Tổng Giám đốc Công ty
10.	07A/2020/NQ-HĐQT-VH	15/4/2020	Thay đổi người đại diện quản lý cổ phần của Công ty trong Công ty Cổ phần Delta
11.	08/2020/NQ-HĐQT-VH	18/4/2020	Thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp của Công ty
12.	09/2020/NQ-HĐQT-VH	29/4/2020	Phê duyệt phương án hợp tác, đầu tư của Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Vinhomes
13.	10/2020/NQ-HĐQT-VH	29/4/2020	Phê duyệt kết quả kinh doanh Quý 1/2020
14.	11/2020/NQ-HĐQT-VH	29/4/2020	Phê duyệt chủ trương phát hành trái phiếu Công ty
15.	11A/2020/NQ-HĐQT-VH	29/4/2020	Thay đổi người đại diện quản lý cổ phần của Công ty trong Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh

Báo cáo của Hội đồng quản trị

(tiếp theo)

Danh sách Nghị quyết của HĐQT đã ban hành trong năm 2020

STT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
16.	11B/2020/NQ-HĐQT-VH	08/5/2020	Thông qua Quy chế sửa đổi Quy chế nội bộ về kiểm soát xung đột lợi ích
17.	12/2020/NQ-HĐQT-VH	12/5/2020	Góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-VIN Việt Nam và cử người đại diện phần vốn góp
18.	13/2020/NQ-HĐQT-VH	15/5/2020	Phê duyệt các nội dung liên quan đến việc phát hành trái phiếu doanh nghiệp theo hình thức riêng lẻ năm 2020 với tổng mệnh giá tối đa 5.470 tỷ đồng
19.	14/2020/NQ-HĐQT-VH	15/5/2020	Phê duyệt các nội dung liên quan đến việc phát hành trái phiếu doanh nghiệp theo hình thức riêng lẻ năm 2020 với tổng mệnh giá tối đa 6.530 tỷ đồng
20.	16/2020/NQ-HĐQT-VH	25/5/2020	Thông qua việc miễn nhiệm Giám đốc tài chính Công ty
21.	17/2020/NQ-HĐQT-VH	27/5/2020	Thông qua việc hợp tác, đầu tư với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn
22.	18/2020/NQ-HĐQT-VH	27/5/2020	Thông qua việc hợp tác, đầu tư với Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh
23.	18A/2020/NQ-HĐQT-VH	29/5/2020	Thành lập ban kiểm tra tư cách cổ đông – Đại hội đồng cổ đông thường niên 2020
24.	18B/2020/NQ-HĐQT-VH	29/05/2020	Thành lập Ban tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020
25.	19/2020/NQ-HĐQT-VH	04/6/2020	Tổ chức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua các vấn đề thuộc thẩm quyền
26.	20/2020/NQ-HĐQT-VH	06/6/2020	Miễn nhiệm Phó Tổng Giám đốc phụ trách vận hành của Công ty
27.	21/2020/NQ-HĐQT-VH	06/6/2020	Phê duyệt việc bảo đảm cho nghĩa vụ của Công ty liên quan đến các trái phiếu doanh nghiệp phát hành theo hình thức riêng lẻ năm 2020 với tổng mệnh giá tối đa 5.470 tỷ đồng
28.	22/2020/NQ-HĐQT-VH	06/6/2020	Phê duyệt việc bảo đảm cho nghĩa vụ của Công ty liên quan đến các trái phiếu doanh nghiệp phát hành theo hình thức riêng lẻ năm 2020 với tổng mệnh giá tối đa 6.530 tỷ đồng

STT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
29.	23/2020/NQ-HĐQT-VH	06/6/2020	Phê duyệt việc cam kết đảm bảo các điều kiện để Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc dùng tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ của Công ty Cổ phần Vinhomes
30.	25/2020/NQ-HĐQT-VH	17/7/2020	Phê duyệt việc thay đổi người đại diện quản lý cổ phần của Công ty trong Công ty CP Giải pháp Công nghệ Thông tin và hạ tầng truyền dẫn VinITIS
31.	25/2020/NQ-HĐQT-VH	25/7/2020	Thông qua kết quả kinh doanh Quý 2/2020
32.	26A/2020/NQ-HĐQT-VH	19/8/2020	Phê duyệt góp thêm vốn để tăng vốn điều lệ Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Vin Việt Nam
33.	27/2020/NQ-HĐQT-VH	31/8/2020	Chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh
34.	29/2020/NQ-HĐQT-VH	01/9/2020	Cử người đại diện quản lý cổ phần của Công ty tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng
35.	30/2020/NQ-HĐQT-VH	21/10/2020	Bổ nhiệm các Phó Tổng Giám đốc Công ty và miễn nhiệm, bổ nhiệm Kế toán trưởng
36.	31/2020/NQ-HĐQT-VH	23/10/2020	Thông qua kết quả kinh doanh Quý 3/2020

Danh sách các thành viên HĐQT tham gia các chương trình về quản trị công ty

Trừ ba thành viên HĐQT ở xa, tất cả các thành viên HĐQT còn lại và Ban Giám đốc tham gia đầy đủ các hội thảo, chương trình đào tạo về quản trị Công ty.

Báo cáo của Ban kiểm soát

Đánh giá tình hình tài chính của Công ty

Trong năm 2020, Ban kiểm soát (“BKS”) đã phối hợp chặt chẽ với HĐQT và BGD theo sát việc ban hành và triển khai các nghị quyết của ĐHĐCĐ và HĐQT. Bên cạnh đó, BKS cũng tham gia kiểm tra giám sát hoạt động kiểm toán, kiểm soát nội bộ tại Công ty cùng các phòng ban chuyên môn, đảm bảo hoạt động của bộ máy tuân thủ theo đúng các quy định của pháp luật và Quy chế Quản trị của Công ty.

Trong năm 2020, BKS đã triển khai thực hiện các công việc sau:

- Giám sát việc thực hiện các nghị quyết của ĐHĐCĐ năm 2020 liên quan tới công tác kiện toàn, tái cấu trúc mô hình tổ chức của Công ty
- Giám sát và đưa ra ý kiến về việc thực hiện các mục tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh nhằm đạt được kế hoạch về doanh thu, lợi nhuận của Công ty
- Thẩm tra các Báo cáo tài chính quý, năm để đánh giá tính trung thực và hợp lý của các số liệu tài chính, phù hợp với các chuẩn mực, chế độ kế toán và chính sách tài chính hiện hành của Việt Nam
- Kiểm soát việc tuân thủ các quy định về công bố thông tin của Công ty theo quy định của pháp luật

Trong quá trình kiểm tra, rà soát, BKS đánh giá các hoạt động sản xuất kinh doanh và đầu tư của Công ty đều được triển khai một cách minh bạch, tuân thủ đúng theo các quy định của pháp luật và các Quy chế Quản trị của Công ty.

Đánh giá việc tuân thủ pháp luật, thực hiện các Nghị quyết của ĐHĐCĐ và HĐQT

BKS đánh giá các hoạt động của Công ty trong năm 2020 phát triển an toàn, bền vững, tuân thủ theo đúng pháp luật hiện hành. Việc triển khai thực hiện các Nghị quyết của ĐHĐCĐ và HĐQT được giám sát chặt chẽ, đảm bảo đúng định hướng đề ra. Trong phạm vi quyền hạn, trách nhiệm của mình, BKS đánh giá HĐQT, BGD và các phòng ban liên quan đã tổ chức thực hiện tốt và không để xảy ra thiếu sót hay vi phạm lớn ảnh hưởng tới hoạt động của Công ty.

Công tác giám sát, kiểm tra thực hiện Quy chế Quản trị nội bộ Công ty

HĐQT đã thực hiện nghiêm túc Quy chế Quản trị của Công ty, chủ động trong việc giám sát và điều hành kịp thời chiến lược kinh doanh cũng như các quyết sách cụ thể liên quan đến hoạt động của Công ty. Trong năm 2020, BKS đã đẩy mạnh kiểm tra, kiểm soát việc tuân thủ quy chế hoạt động, nâng cao chất lượng cũng như tính độc lập của hoạt động kiểm soát, đặc biệt là với các giao dịch trọng yếu và giao dịch với các bên liên quan.

Báo cáo quản trị

Các kết quả đạt được về quản trị doanh nghiệp trong năm 2020

Trong năm 2020, Công ty đã tuân thủ đầy đủ và nghiêm túc các quy định về quản trị công ty áp dụng cho các công ty đại chúng cũng như công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Tiếp theo những kết quả đáng khích lệ đạt được trong năm 2019, Công ty tiếp tục đẩy mạnh công cuộc tinh gọn bộ máy, phân bổ nguồn lực hợp lý để tận dụng tối đa đóng góp của mỗi thành viên HĐQT, từ đó củng cố tính hiệu quả của hoạt động kiểm soát của HĐQT, đảm bảo các nguyên tắc quản trị chung được áp dụng trên toàn hệ thống, tăng cường sự khăng khít trong các mối quan hệ giữa Công ty với các bên có liên quan.

Bộ phận Quan hệ Cổ đông và Nhà Đầu tư của Công ty đã duy trì những hoạt động thiết thực và nỗ lực cao trong việc cung cấp thông tin cho Cổ đông và Nhà Đầu tư.

Thù lao và các khoản lợi ích của thành viên HĐQT, BKS và BGD

Số lượng thành viên của HĐQT và BKS trong năm 2020 là chín thành viên HĐQT và ba thành viên BKS.

- Tổng số tiền thù lao của các thành viên HĐQT trong năm 2020 là 10,9 tỷ đồng, tương đương 0,04% lợi nhuận sau thuế.
- Tổng số tiền thù lao của các thành viên BKS trong năm 2020 là 200 triệu đồng, tương đương 0,001% lợi nhuận sau thuế.
- Ngoài ra, BGD hưởng lương, thưởng theo thỏa thuận trong Hợp đồng lao động và không có chế độ thù lao.

Các chế độ đãi ngộ khác đối với thành viên HĐQT, BKS và BGD

- **Kiểm tra sức khỏe định kỳ:** Thành viên HĐQT, BKS và BGD được kiểm tra sức khỏe định kỳ mỗi năm một lần theo gói khám sức khỏe đặc biệt tại các cơ sở thuộc Hệ thống Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec hoặc cơ sở y tế khác do Công ty chỉ định.
- **Bảo hiểm sức khỏe:** Ngoài các chế độ bảo hiểm được hưởng theo đúng quy định của pháp luật, các thành viên HĐQT, BKS và Ban Giám đốc được Công ty mua gói Bảo hiểm sức khỏe cho bản thân và người thân.
- **Ưu đãi khi sử dụng dịch vụ của các Công ty thành viên của Tập đoàn Vingroup:** Thành viên HĐQT, BKS và BGD được miễn phí hoặc giảm giá khi sử dụng các dịch vụ của các công ty thành viên trong cùng Tập đoàn Vingroup theo quy định của Tập đoàn Vingroup tại từng thời điểm cụ thể. Chế độ ưu đãi được quy định đối với từng dịch vụ cụ thể bao gồm chế độ ưu đãi khi sử dụng dịch vụ y tế tại các cơ sở thuộc Hệ thống Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec, khi sử dụng dịch vụ tại Khách sạn Vinpearl, VinWonders, Vinpearl Safari, Vinpearl Golf.

Các thay đổi về thành viên HĐQT, BKS và BGD

Các thay đổi về thành viên HĐQT

Ngày 08 tháng 07 năm 2020, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua việc miễn nhiệm thành viên Hội đồng quản trị đối với Ông Nguyễn Việt Quang theo đơn từ chức và bầu bổ sung thêm 04 thành viên Hội đồng quản trị gồm Ông Hoàng D. Quan, Ông Ashish Jaiprakash Shastry, Ông Phạm Thiếu Hoa, Ông Trần Kiên Cường, trong đó ông Hoàng D. Quan là thành viên độc lập Hội đồng quản trị.

Các thay đổi về thành viên BKS

Ngày 21 tháng 02 năm 2018, ĐHCĐ bầu BKS nhiệm kỳ 2018 – 2023 từ ngày 21 tháng 02 năm 2018. BKS bao gồm các thành viên: Ông Phạm Khôi Nguyên, Bà Đoàn Thị Thu Mai, và Bà Lê Thị Duyên.

Các thay đổi về thành viên BGD

HĐQT miễn nhiệm Ông Nguyễn Văn Trai, Bà Phí Thị Thục Nga và Bà Nguyễn Ngọc Thúy Linh khỏi chức vụ Phó Tổng Giám đốc và bổ nhiệm Ông Nguyễn Vũ Hưng là Phó Tổng Giám đốc từ ngày 15 tháng 04 năm 2020, Bà Nguyễn Thu Hằng là Phó Tổng Giám đốc thường trực phụ trách vận hành, Bà Mai Thu Thủy là Phó Tổng Giám đốc phụ trách Khối hỗ trợ từ ngày 21 tháng 10 năm 2020.

Hoạt động kiểm toán nội bộ

Thông tin chi tiết tham khảo Báo cáo thường niên Vingroup năm 2020 – Chương Quản trị Doanh nghiệp, mục Hoạt động kiểm toán nội bộ.



Quản trị rủi ro

HĐQT và BGD Công ty luôn phối hợp chặt chẽ với các phòng, ban chuyên môn trong công tác quản trị rủi ro. Nghiệp vụ quản trị rủi ro là một nghiệp vụ trọng yếu không thể thiếu đối với hoạt động kinh doanh của Công ty. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa phí tổn từ rủi ro phát sinh và chi phí quản trị rủi ro, phù hợp với các chính sách chung về Quản trị rủi ro của Tập đoàn Vingroup. HĐQT và BGD liên tục cải tiến quy trình quản lý rủi ro của Công ty để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Quan điểm của HĐQT và BGD Công ty là trong rủi ro luôn tồn tại cơ hội. Vì vậy, Quản trị rủi ro không phải chỉ bao gồm giảm thiểu rủi ro, mà cần phân tích đầy đủ rủi ro, tối ưu hóa tương quan giữa rủi ro và cơ hội, và chấp nhận rủi ro trong phạm vi cho phép của Công ty. Nhờ đó Công ty chọn lọc và chấp nhận rủi ro một cách thận trọng và có kiểm soát cho những mục tiêu kinh doanh hợp lý.

Thông tin cổ phiếu và Quan hệ cổ đông

Cổ phiếu Vinhomes (VHM) là cổ phiếu thuộc nhóm ngành bất động sản có mức vốn hóa lớn nhất thị trường chứng khoán Việt Nam và nằm trong danh sách VN30 gồm các cổ phiếu hàng đầu về giá trị vốn hóa và thanh khoản.

Mã cổ phiếu

VHM

Giá trị vốn hóa thị trường tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 (tỷ đồng)

294.412

Số lượng cổ phiếu được mua lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

60.000.000

Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do

3.289.513.918

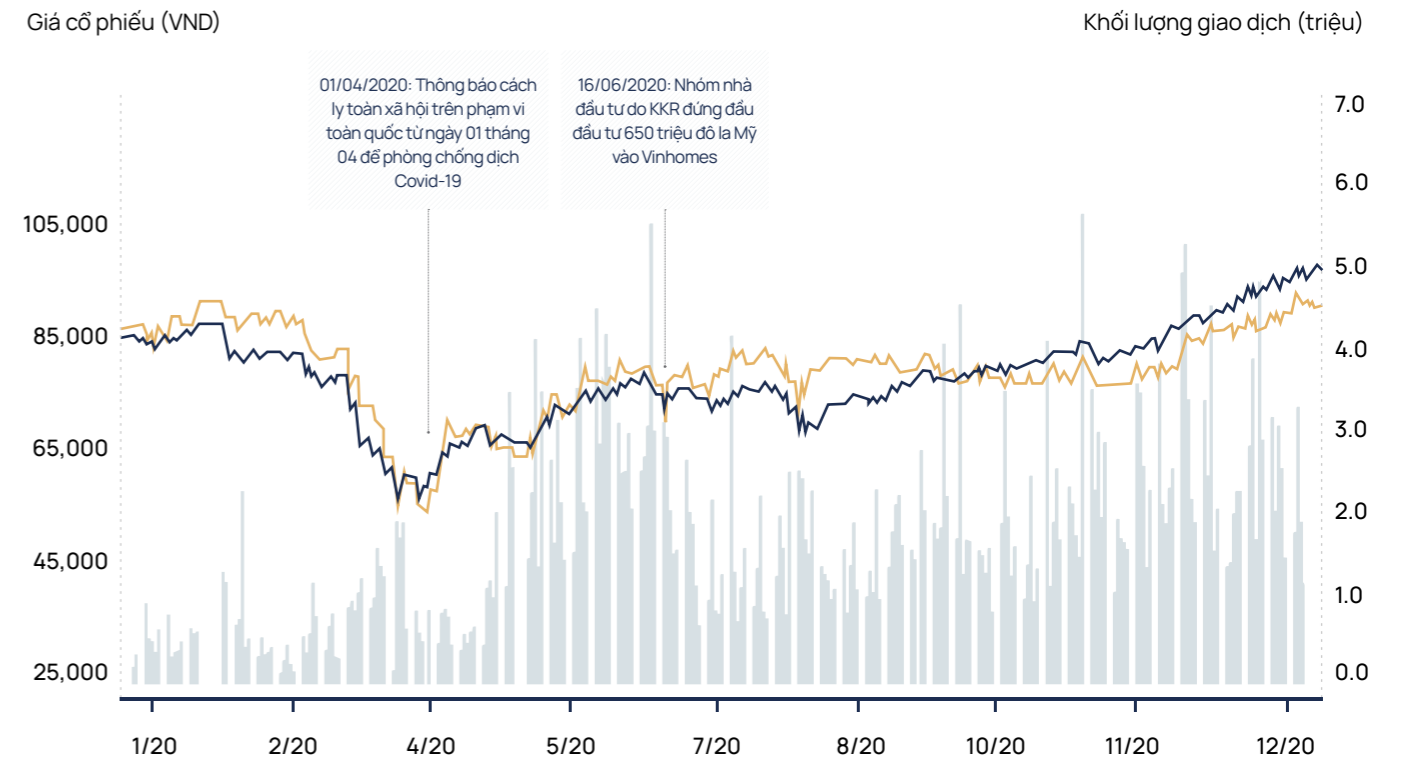
Số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng

0

Số lượng cổ phiếu lưu hành ngày 31 tháng 12 năm 2020

3.289.513.918

Biểu đồ diễn biến Cổ phiếu năm 2020



- Khối lượng giao dịch cổ phiếu VHM
- Giá (VND)
- VNIndex điều chỉnh

Cổ phiếu Vinhomes (VHM) là cổ phiếu thuộc nhóm ngành bất động sản có mức vốn hóa lớn nhất thị trường chứng khoán Việt Nam và nằm trong danh sách VN30 gồm các cổ phiếu hàng đầu về giá trị vốn hóa và thanh khoản.

Trong quý I năm 2020, thị trường chứng khoán Việt Nam chứng kiến VN-Index liên tục giảm điểm bởi sự ảnh hưởng nặng nề của dịch Covid-19 trên toàn cầu. Nhờ những biện pháp kịp thời và hiệu quả của Chính phủ, Việt Nam đã thành công trong việc kiểm soát dịch bệnh. Trong năm 2020, Việt Nam là một trong những quốc gia có số người nhiễm bệnh và số người tử vong vì Covid-19 thấp nhất trên thế giới và cũng là một trong những nền kinh tế hiếm hoi có tăng trưởng GDP dương. Điều này được phản ánh tích cực thông qua sự phục hồi của thị trường chứng khoán và cổ phiếu Vinhomes từ quý II trở đi.

Tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2020, giá cổ phiếu VHM đạt 89.500 đồng/cổ phiếu, tăng lần lượt 63% và 6% so với mức cuối tháng 03 và thời điểm 31 tháng 12 năm 2019.

Cơ cấu cổ đông (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020)

STT	Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ đông
1	Cổ đông sáng lập			
	Trong nước	2.333.164.250	69,66	1
	Nước ngoài	0	0	0
2	Cổ đông lớn (sở hữu từ 5% vốn cổ phần trở lên)	2.526.853.093	75,44	2
	Trong nước	2.333.164.250	69,66	1
	Nước ngoài ¹	391.030.473	11,67	3
3	Cổ đông khác	625.319.195	18,67	10.700
	Trong nước	277.799.968	8,29	9.829
	Nước ngoài	347.519.227	10,38	870
4	Tổng cộng	3.349.513.918	100,00	10.703
	Trong nước	2.610.964.218	77,95	9.830
	Nước ngoài ¹	738.549.700	22,05	873

Sở hữu của cổ đông nội bộ (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020)

Đối tượng	Họ và tên - Chức vụ	Tổng số lượng sở hữu (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)
Hội đồng Quản trị	Nguyễn Diệu Linh - Chủ tịch	0	0
	Phạm Nhật Vượng - Thành viên	0	0
	Phạm Thiếu Hoa - Thành viên HĐQT kiêm TGD		
	Cao Thị Hà An - Thành viên	0	0
	Trần Kiên Cường - Thành viên	0	0
	Varun Kapur - Thành viên độc lập	0	0
	Mueen Uddeen - Thành viên độc lập	0	0
	Hoang D. Quan - Thành viên độc lập	0	0
	Ashish Jaiprakash Shastri - Thành viên	0	0

¹ Cổ đông lớn nước ngoài gồm Viking Asia Holdings II Pte. Ltd., Government of Singapore và Monetary Authority of Singapore

Đối tượng	Họ và tên - Chức vụ	Tổng số lượng sở hữu (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)
Ban Giám đốc	Phạm Thiếu Hoa - Tổng Giám đốc	0	0
	Nguyễn Thu Hằng - Phó Tổng Giám đốc Thường trực	0	0
	Douglas John Farrell - Phó Tổng Giám đốc	0	0
	Nguyễn Đức Quang - Phó Tổng Giám đốc	0	0
	Phạm Văn Khương - Phó Tổng Giám đốc	0	0
	Nguyễn Vũ Hưng - Phó Tổng Giám đốc	0	0
	Mai Thu Thủy - Phó Tổng Giám đốc	0	0
Ban Kiểm soát	Phạm Khôi Nguyên - Trưởng Ban Kiểm soát	0	0
	Đoàn Thị Thu Mai - Thành viên Ban Kiểm soát	0	0
	Lê Thị Duyên - Thành viên Ban Kiểm soát	0	0

Thông tin cổ đông lớn sở hữu từ 5% trở lên (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020)

Tổ chức/cá nhân	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	2.333.164.250	69,66
Government of Singapore và Monetary Authority of Singapore	205.190.473	6,13
Viking Asia Holding II PTE. LTD.	185.840.000	5,55

Giao dịch cổ phiếu quỹ

Không phát sinh

Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Không phát sinh



Lịch sự kiện 2020 – Quan hệ nhà đầu tư

Quý I	Điện đàm cập nhật kết quả kinh doanh Quý IV năm 2019
Quý II	Điện đàm cập nhật kết quả kinh doanh Quý I năm 2020
	Citigroup – Hội thảo Nhà đầu tư khu vực châu Á Thái Bình Dương 2020
Quý III	Điện đàm cập nhật kết quả kinh doanh Quý II năm 2020
	HOSE-Daiwa – Hội thảo Ngày Doanh nghiệp Việt Nam 2020
	HSBC – Hội thảo Nhà đầu tư trực tuyến Thị trường Cận biên 2020
	UBS – Hội thảo trực tuyến OneAEAN 2020
Quý IV	Điện đàm cập nhật kết quả kinh doanh Quý III năm 2020
	HSBC – Diễn đàn Nhà đầu tư Thị trường Mới nổi Thế giới 2020
	Credit Suisse – Hội thảo trực tuyến Thị trường ASEAN và Thị trường Cận biên châu Á 2020
	HSC – Hội thảo Thị trường Việt Nam 2020
	Daiwa – Hội thảo Đầu tư 2020

* Tất cả các hội thảo trên đều được tổ chức điện đàm từ xa

Hoạt động Quan hệ Cổ đông và Nhà đầu tư trong năm 2020

Vinhomes bảo đảm tính trung thực, minh bạch và thống nhất trong việc cung cấp thông tin và giải đáp câu hỏi cho cổ đông, nhà đầu tư, chuyên gia phân tích và các bên liên quan, bảo đảm tất cả cổ đông được đối xử bình đẳng, bất kể là cổ đông nhỏ lẻ hay tổ chức, trong nước hay nước ngoài. Vinhomes cam kết cung cấp cho cổ đông và nhà đầu tư các thông tin kịp thời, chính xác về hoạt động kinh doanh của Công ty qua website. Các tài liệu dành cho nhà đầu tư, tài liệu gặp mặt cổ đông hàng quý, báo cáo tài chính và thông cáo báo chí về tài chính của Công ty bằng tiếng Việt và tiếng Anh được cập nhật cùng lúc và có thể được xem và tải từ trang web www.vinhomes.vn, mục Quan hệ Cổ đông.

Bộ phận Quan hệ Cổ đông và Nhà đầu tư duy trì sự tương tác thường xuyên với các cổ đông thông qua các sự kiện như ĐHĐCĐ thường niên, gặp gỡ nhóm nhà đầu tư, các cuộc họp với chuyên gia phân tích, hội đàm trực tuyến, các hội nghị nhà đầu tư trong nước và nước ngoài và các chuyến thăm dự án. Các hoạt động này đã giúp gắn kết và là cầu nối giữa cổ đông và nhà đầu tư với Công ty nhằm cập nhật về các dự án đang được Vinhomes phát triển, cũng như các thông tin về tài chính và hoạt động nổi bật khác. Các sự kiện này còn có sự tham gia thường xuyên của lãnh đạo cấp cao nhằm giúp nhà đầu tư và cổ đông hiểu rõ hơn về định hướng chiến lược của Vinhomes.

Năm 2020, do ảnh hưởng của dịch Covid-19 dẫn đến việc hạn chế đi lại, tiếp xúc hội họp, Phòng Quan hệ Cổ đông và Nhà đầu tư đã thay đổi hình thức họp trực tiếp sang điện đàm trực tuyến để cập nhật kịp thời cho Nhà đầu tư về tình hình của Tập đoàn. Trong năm, Vinhomes đã tổ chức hơn 110 cuộc hội đàm, họp mặt, và thăm dự án cho các nhà đầu tư, tham dự tám hội thảo thông qua đàm thoại.

Phòng Quan hệ Cổ đông và Nhà đầu tư của Vinhomes sẽ tiếp tục phát huy các hoạt động của mình trong tương lai. Chúng tôi luôn cố gắng nhanh chóng phản hồi những yêu cầu của nhà đầu tư và các chuyên gia phân tích. Quý vị có thể liên lạc với chúng tôi qua địa chỉ email: ir@vinhomes.vn.

Lịch tài chính

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020	
Ngày 27 tháng 04 năm 2020	Công bố Báo cáo tài chính Quý I năm 2020
Ngày 26 tháng 07 năm 2020	Công bố Báo cáo tài chính Quý II năm 2020
Ngày 28 tháng 10 năm 2020	Công bố Báo cáo tài chính Quý III năm 2020
Ngày 28 tháng 01 năm 2021	Công bố Báo cáo tài chính Quý IV năm 2020
Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 (dự kiến)	
Tháng 04 năm 2021	Dự kiến công bố Báo cáo tài chính Quý I năm 2021
Tháng 07 năm 2021	Dự kiến công bố Báo cáo tài chính Quý II năm 2021
Tháng 10 năm 2021	Dự kiến công bố Báo cáo tài chính Quý III năm 2021
Tháng 01 năm 2022	Dự kiến công bố Báo cáo tài chính Quý IV năm 2021

CHƯƠNG

05

Phát triển bền vững

NỘI DUNG

- ① Tầm nhìn bền vững
- ② Đánh giá thực hiện các mục tiêu tăng trưởng bền vững năm 2020



Tầm nhìn bền vững

Kế thừa tầm nhìn bền vững của Công ty mẹ – Tập đoàn Vingroup, chúng tôi tin tưởng rằng một doanh nghiệp kinh doanh hiệu quả là một doanh nghiệp có khả năng tạo ra những giá trị bền vững, lâu dài cho cổ đông, khách hàng, nhân viên, đối tác, và xã hội. Chúng tôi đặt mục tiêu là đơn vị dẫn đầu trong lĩnh vực kinh doanh của mình, và là một hạt nhân tạo ra những biến chuyển tích cực cho xã hội. Chúng tôi tuân thủ theo nguyên tắc vàng trong văn hóa của Vingroup và sử dụng nguyên tắc này làm thước đo đối với từng thành viên Vinhomes.

Đối với xã hội

- Phấn đấu để đạt được những thành tích vượt trội, qua đó đóng góp tích cực vào công cuộc xây dựng đất nước và nâng cao hình ảnh Dân tộc trên trường quốc tế
- Tích cực tham gia các hoạt động xã hội, từ thiện để giúp đỡ những người có hoàn cảnh khó khăn
- Sống và tư duy tích cực, thể hiện trình độ văn hóa cao, qua đó góp phần thúc đẩy sự phát triển văn minh xã hội
- Tiết kiệm tài nguyên và bảo vệ môi trường

Đối với người lao động

- coi trọng người lao động như là tài sản quý giá nhất
- Xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, năng động, sáng tạo và nhân văn
- Thực hành các chính sách phúc lợi ưu việt, tạo điều kiện thu nhập cao và cơ hội phát triển công bằng cho tất cả CBNV

Đối với khách hàng

- Nhận thức sâu sắc rằng khách hàng chính là người mang lại lợi ích cho Công ty, Vinhomes lấy sự hài lòng của khách hàng là thước đo thành công
- Đặt chữ TÂM làm nền tảng của việc kinh doanh, lấy khách hàng làm trung tâm. Luôn đảm bảo khách hàng được tôn trọng và được phục vụ với thái độ tận tâm và đúng mực.
- Giữ chữ TÍN với khách hàng trong mọi lời nói và hành động. Nỗ lực hết mình để đảm bảo đúng và cao hơn các cam kết với khách hàng
- Lắng nghe để thấu hiểu khách hàng, biết cân bằng lợi ích của khách hàng với lợi ích của Công ty
- Nắm bắt xu thế, nâng cao chất lượng dịch vụ và chủ động tạo ra sản phẩm mang tính dẫn dắt thị trường để đem lại cho khách hàng những giá trị vượt trội

Đối với đối tác

- Tôn trọng và đề cao tinh thần hợp tác cùng phát triển
- Giữ chữ TÍN, cam kết xây dựng và phát triển quan hệ hợp tác bền vững

Đánh giá thực hiện các lĩnh vực trọng yếu phát triển bền vững trong năm 2020



Vinhomes Ocean Park (Hà Nội)

Tiết kiệm năng lượng, bảo vệ môi trường, kiến tạo lối sống gần gũi thiên nhiên

Thiết kế khu đô thị thân thiện với môi trường, kiến tạo lối sống hòa hợp với thiên nhiên

Tính thân thiện với môi trường trong dự án bất động sản được thể hiện qua mật độ xây dựng thấp, tiện ích và cấu phần hòa hợp với nhau cũng như với môi trường xung quanh, kiến tạo một tổng thể hài hòa, hướng tới cuộc sống đô thị thông minh và hòa hợp với thiên nhiên. Mỗi khu đô thị của Vinhomes đều được xây dựng trên nền tảng “hòa quyện cuộc sống cùng thiên nhiên” với khuôn viên cây xanh, công viên, quảng trường, mặt nước được thiết kế và bố trí tổng thể hài hòa. Bên cạnh mật độ xây dựng thấp, các công trình cảnh quan mang tính điểm nhấn đều được đan xen nhằm tăng cường yếu tố thiên nhiên cho cư dân như hồ điều hòa trung tâm rộng 24,5ha tại dự án Vinhomes Ocean Park, Hà Nội,

khu vườn Nhật với các khu hồ nuôi cá tại dự án Vinhomes Smart City tại Hà Nội, hay đại công viên ven sông rộng tới 36ha tại dự án Vinhomes Grand Park, Thành phố Hồ Chí Minh đã góp phần kiến tạo khuôn viên thiên nhiên “xanh” cho cư dân, đồng thời cải thiện khí hậu và xây dựng không gian công cộng lý tưởng. Bên cạnh đó, các dự án Đại đô thị mới cũng chú trọng tích hợp nhiều tiện ích như hàng trăm hệ thống máy tập, nhiều sân thể thao ngoài trời và công viên BBQ để khuyến khích các hoạt động thể chất và tương tác ngoài trời, cải thiện sức khỏe cộng đồng cũng như tạo điều kiện để người dân xây dựng cộng đồng văn minh với cuộc sống lành mạnh.

Áp dụng vật liệu và công nghệ tạo tiện nghi cho người dùng và tiết kiệm năng lượng

Các dự án có cấu phần cao tầng được thiết kế để tối ưu tầm nhìn và ánh sáng tự nhiên. Giải pháp điều hòa trung tâm, kính hộp Low - E giúp hạn chế tia UV và tiết kiệm tiêu thụ điện năng được triển khai tại nhiều dự án cũng nằm trong định hướng sản phẩm thân thiện môi trường. Các dự án Đại đô thị mới của Vinhomes đều được thiết kế với mật độ xây dựng thấp, chỉ khoảng 15% - 19%, dành phần lớn quỹ đất cho cây xanh, mặt nước và tiện ích công cộng.

Đặc biệt, trong năm 2020, Vinhomes đã triển khai xây dựng tòa văn phòng TechnoPark Tower tại dự án Đại đô thị Vinhomes Ocean Park (Hà Nội) với mục tiêu trở thành một trong những tòa tháp văn phòng thông minh nhất thế giới tại Việt Nam, với 5 trụ cột thông minh:

Quản lý, vận hành tòa nhà thông minh - An ninh thông minh - Đỗ xe thông minh - Văn phòng thông minh - Ứng dụng thông minh. Các trụ cột thông minh được đầu tư đồng bộ, quy mô, hướng tới mục tiêu tiết kiệm năng lượng, tạo ra tiện ích tối đa cũng như chất lượng môi trường làm việc chuẩn xanh kiểu Mỹ cho người sử dụng. Toàn bộ mặt ngoài được bọc kính Hộp Low-E dày 26mm kết hợp vách thạch cao chống cháy bên trong mang đến tầm nhìn panorama tuyệt đẹp cho mọi không gian văn phòng. Bên cạnh đó, các cảnh quan xanh cũng được khéo léo đưa vào kiến trúc tòa tháp như một điểm nhấn chấm phá đặc biệt, trong đó không thể không kể đến “không gian thư giãn trên tầng không” đẳng cấp tại sân vườn các tầng 41, 42, 43.



Trách nhiệm xã hội

Đối với Vinhomes, việc tạo dựng và duy trì những cộng đồng cư dân văn minh, hạnh phúc chính là một trong những mục tiêu quan trọng trong chiến lược phát triển bền vững. Do đó, Công ty thường xuyên tổ chức các hoạt động bổ ích và có ý nghĩa tại các khu đô thị mang thương hiệu Vinhomes trên toàn quốc, khẳng định các đô thị Vinhomes là Nơi đáng sống bậc nhất Việt Nam.

- Tại các Khu Đô thị mới thành lập, Vinhomes triển khai rất nhiều hoạt động kết nối cộng đồng, mục tiêu đẩy mạnh phong trào rèn luyện sức khỏe nhằm xây dựng một cộng đồng dân cư khỏe mạnh về thể chất và tinh thần.
- Tại các Khu Đô thị đã hoạt động ổn định, Vinhomes luôn sát cánh cùng Ban quản trị và Cư dân để gìn giữ và phát huy nét đẹp văn hóa của cộng đồng dân cư. Cư dân được tham gia

các trò chơi dân gian, mua sắm Tết, thưởng thức ẩm thực, trải nghiệm những nghề thủ công truyền thống. Các chương trình cư dân nhí thông thái và huấn luyện kỹ năng sống đã mang đến những giờ trải nghiệm thú vị đầy hào hứng bất ngờ, hay các chương trình phổ cập bơi lội miễn phí dành cho toàn thể trẻ em cư dân Vinhomes trên khắp mọi miền đất nước. Mỗi dịp hè, các cư dân nhí lại có dịp thỏa sức sáng tác với cuộc thi vẽ “Ngôi nhà mơ ước của em”, “Sắc màu Vinhomes” hay những cuộc đấu trí sôi động tại Giải cờ vua thanh thiếu niên Vinhomes thường niên. Bên cạnh đó, không thể không kể đến Lễ hội Giáng sinh được tổ chức tại khắp các khu đô thị Vinhomes trên cả nước mỗi dịp cuối năm.

- Vinhomes Riverside: Lễ hội Tinh hoa Tết Việt, lễ hội Chào Hè

- Vinhomes Times City: hội xuân
- “Chợ quê” tại Vinhomes Royal City, Vinhomes Imperia
- Vinhomes Ocean Park, Vinhomes Smart City, Vinhomes Grand Park: Lễ hội xuân muôn màu, lễ hội Sắc màu tuổi thơ

Bên cạnh các hoạt động dành cho cư dân, năm 2020, thông qua Quỹ Thiện Tâm và các hoạt động thiện nguyện phối hợp với Tập đoàn Vingroup, Vinhomes và toàn thể cán bộ nhân viên Công ty đã đóng góp và thực hiện nhiều chương trình thiện nguyện khắp cả nước. Trong chương trình Hiến máu nhân đạo năm 2020, Vinhomes ghi nhận hơn 600 cán bộ nhân viên tham gia hiến máu, góp phần chia sẻ những giọt máu hồng.

Thông tin chi tiết về trách nhiệm xã hội được trình bày tại Báo cáo thường niên Tập đoàn Vingroup năm 2020, Chương Phát triển bền vững – Mục Trách nhiệm với xã hội – Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc về các mục tiêu tăng trưởng bền vững.

Đảm bảo sự minh bạch

Nhằm đảm bảo sự minh bạch trong hoạt động sản xuất, kinh doanh và để không gây ảnh hưởng đến hoạt động của Công ty, Vinhomes đã lập và thực hiện Quy chế về đảm bảo sự minh bạch. Quy chế này áp dụng với toàn bộ CBNV Vingroup và các công ty con bao gồm Vinhomes (bao gồm cả CBNV thử việc, tập nghề) được giao thực hiện các công việc có liên quan đến nội dung được điều chỉnh trong Quy chế, đồng thời có thể được

yêu cầu áp dụng với Các Nhà Cung Cấp, Người Liên Quan theo nội dung được quy định chi tiết trong Quy chế, quy định các biện pháp nhằm đảm bảo sự minh bạch, phòng chống rửa tiền, chống hối lộ và tham nhũng; kiểm soát giao dịch nội bộ; và các biện pháp trừng phạt theo pháp luật nước ngoài cần biết/tuân thủ để không gây ảnh hưởng đến hoạt động của Công ty.

Thông tin chi tiết về Quy chế về đảm bảo sự minh bạch được trình bày tại Báo cáo thường niên Tập đoàn Vingroup 2020, Chương Phát triển bền vững – Mục Đảm bảo sự minh bạch.

Phát triển nhân sự bền vững

Người lao động là nguồn lực và yếu tố quyết định đến sự phát triển của doanh nghiệp. Để thu hút nhân sự có năng lực và tạo điều kiện cho cán bộ, nhân viên gắn bó lâu dài, Công ty đã xây dựng chính sách lương, thưởng cạnh tranh, phù hợp với từng vị trí công việc, kỹ năng và trình độ chuyên môn của cán bộ, nhân viên, ghi nhận đầy đủ những đóng góp và kết quả công việc của từng cá nhân. Bên cạnh đó, Vinhomes đã lập kế hoạch và thường xuyên triển khai các chương trình đào tạo quy mô lớn tại các cơ sở Vinhomes kết hợp với đào tạo trực tuyến nhằm mở rộng kiến thức, nâng cao nghiệp vụ cho cán bộ, nhân viên và xây dựng đội ngũ cán bộ lãnh đạo kế cận, đặc biệt là những lãnh đạo trẻ tài năng làm nòng cốt trong tương lai.

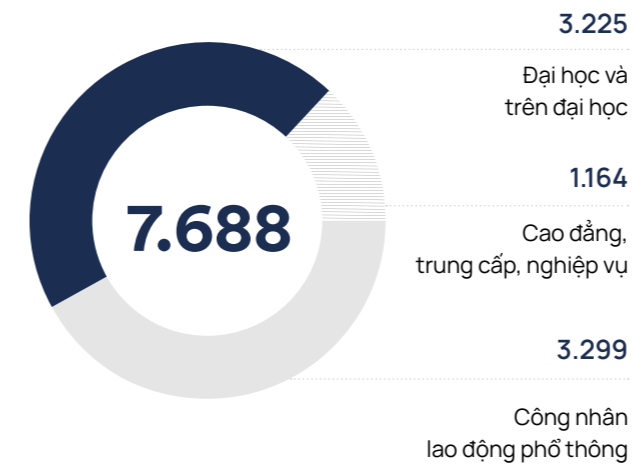
Trong bốn năm liên tiếp, Vinhomes luôn được vinh danh với vị trí dẫn đầu trong danh sách "Nơi làm việc tốt nhất Việt Nam" trong lĩnh vực bất động sản. Kết quả này là thành quả cho những nỗ lực đầu tư vào phát triển nguồn nhân lực. Đối với Vinhomes, người lao động là tài sản quý giá nhất. Công ty liên tục rà soát và cập nhật các chính sách về phát triển nguồn nhân lực, để đảm bảo mọi thành viên, bất kể giới tính, đội tuổi, trình độ đều có được những cơ hội phát triển bản thân một cách công bằng nhất.

Vinhomes tự đặt cho mình trách nhiệm nâng cao đời sống của không chỉ khách hàng mà cả toàn thể cán bộ, nhân viên của Công ty. Trong năm 2020, mức thu nhập bình quân của cán bộ, nhân viên Công ty Vinhomes là 15 triệu đồng /tháng, tăng 13% so với cùng kỳ năm trước.

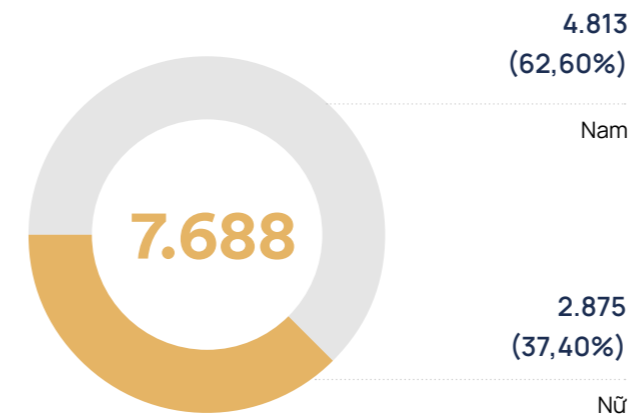


Cơ cấu nhân sự

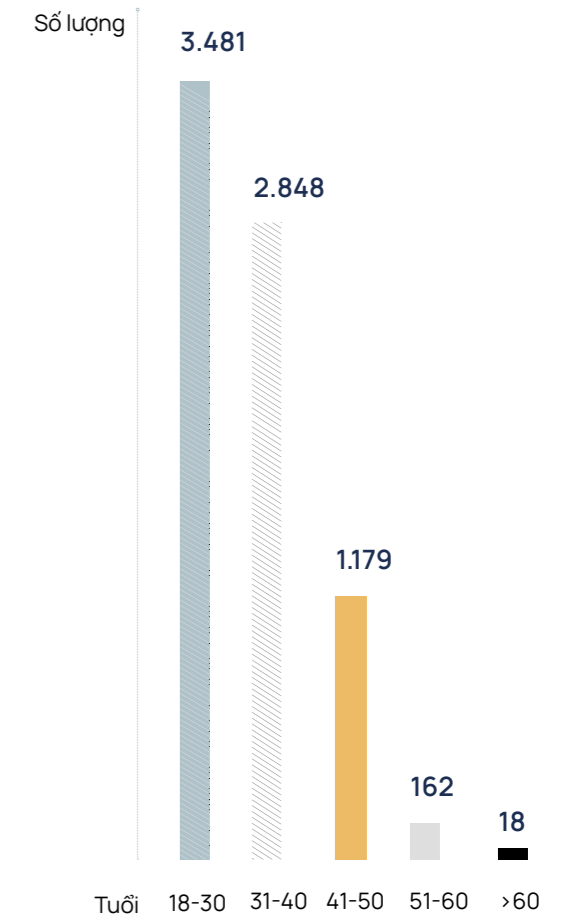
Theo trình độ chuyên môn (*)



Theo giới tính (*)



Theo độ tuổi (*)



(*) tính tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2020

Báo cáo tài chính

NỘI DUNG

- 1 Thông tin chung
- 2 Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc
- 3 Báo cáo kiểm toán độc lập
- 4 Bảng cân đối kế toán hợp nhất
- 5 Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất
- 6 Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất
- 7 Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

Công ty cổ phần Vinhomes

Báo cáo tài chính hợp nhất

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

Thông tin chung

Công ty

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

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

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

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

Hội đồng Quản trị

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

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

Ban kiểm soát

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

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

Ban Tổng Giám đốc

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

Ông Phạm Thiếu Hoa	Tổng Giám đốc	
Ông Douglas John Farrell	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Đức Quang	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Phạm Văn Khương	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Vũ Hưng	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2020
Bà Nguyễn Thu Hằng	Phó Tổng Giám đốc thường trực	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 10 năm 2020
Bà Mai Thu Thủy	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 10 năm 2020
Ông Nguyễn Văn Trai	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2020
Bà Phí Thị Thục Nga	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2020
Bà Nguyễn Ngọc Thủy Linh	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 6 tháng 6 năm 2020

Người đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty:

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

Kiểm toán viên

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

Báo cáo của ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với báo cáo tài chính hợp nhất

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

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

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

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

Công bố của Ban Tổng Giám đốc

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Phạm Thiếu Hoa
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 19 tháng 3 năm 2021

Số tham chiếu: 60871645/22157028-HN

Báo cáo kiểm toán độc lập

Kính gửi: Quý cổ đông Công ty Cổ phần Vinhomes

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

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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



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

Bảng cân đối kế toán hợp nhất

B01-DN/HN

Ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	Tài sản	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		102.312.109	139.555.054
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	13.713.651	13.332.299
111	1. Tiền		4.146.738	2.788.220
112	2. Các khoản tương đương tiền		9.566.913	10.544.079
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		2.054.219	360.611
121	1. Chứng khoán kinh doanh	6.1	359.322	-
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.2	1.694.897	360.611
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		34.592.470	47.467.976
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	10.674.408	8.811.344
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	8.504.424	8.802.736
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	8.272.493	16.507.454
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	7.190.939	13.465.638
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(49.794)	(119.196)
140	IV. Hàng tồn kho	11	42.983.662	60.296.848
141	1. Hàng tồn kho		43.021.241	60.306.616
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(37.579)	(9.768)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		8.968.107	18.097.320
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	1.784.595	2.089.245
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	21	309.066	673.229
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	21	41.971	41.933
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	13	6.832.475	15.292.913
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		113.014.268	57.685.974
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		11.084.368	8.114.996
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	8	4.130.000	7.863.900
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	6.954.368	251.096

Đơn vị tính: triệu VND

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

Bảng cân đối kế toán hợp nhất

(tiếp theo)

B01-DN/HN

Ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: triệu VND

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

Đơn vị tính: triệu VND

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

Hoàng Minh Thái
Người lập

Lê Tiến Công
Kế toán trưởng



Phạm Thiều Hoa
Tổng Giám đốc

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

B02-DN/HN

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

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	71.546.737	51.626.931
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	28.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	71.546.737	51.626.931
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	29	(45.610.660)	(24.171.323)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		25.936.077	27.455.608
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28.2	20.244.792	9.045.787
22	7. Chi phí tài chính	30	(4.019.261)	(2.548.827)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu		(3.001.572)	(2.377.698)
24	8. Phần lãi trong công ty liên kết	18.1	18.526	-
25	9. Chi phí bán hàng	31	(2.680.833)	(2.080.673)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	(2.193.460)	(2.156.421)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		37.305.841	29.715.474
31	12. Thu nhập khác		221.432	185.728

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
32	13. Chi phí khác	32	(1.010.436)	(155.508)
40	14. (Lỗ)/lợi nhuận khác		(789.004)	30.220
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		36.516.837	29.745.694
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	34.1	(8.778.070)	(5.766.161)
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	34.3	467.773	339.567
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		28.206.540	24.319.100
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		27.351.280	21.747.376
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		855.260	2.571.724
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	36	8.315	6.502

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 19 tháng 3 năm 2021

Hoàng Minh Thái
Người lập

Lê Tiến Công
Kế toán trưởng

Phạm Thiều Hoa
Tổng Giám đốc



Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

B03-DN/HN

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

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		36.516.837	29.745.694
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	33	541.936	351.846
03	Các khoản dự phòng/ (Hoàn nhập các khoản dự phòng)		938.172	(197.023)
04	Lỗ/ (lãi) chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		681	(899)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(20.212.609)	(9.115.700)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	30	3.001.572	2.377.698
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		20.786.589	23.161.616
09	Giảm/ (tăng) các khoản phải thu		5.598.479	(3.032.812)
10	Giảm/ (tăng) hàng tồn kho		13.823.705	(7.354.995)
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(7.057.322)	51.451.474
12	Giảm/ (tăng) chi phí trả trước		410.876	(2.885.248)
14	Tiền lãi vay đã trả		(2.423.545)	(3.309.171)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	21	(6.256.733)	(6.102.455)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		24.882.049	51.928.409
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định ("TSCĐ") và các tài sản dài hạn khác		(3.499.515)	(3.846.972)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		430.202	205.848
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(4.826.147)	(14.077.010)

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		16.411.373	30.762.019
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(53.487.656)	(61.164.624)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý nắm giữ)		21.317.425	19.568.901
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức được chia		1.234.721	1.232.061
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(22.419.597)	(27.319.777)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ nhận vốn góp của chủ sở hữu	27.1	62.000	-
32	Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	27.1	(848.308)	(5.549.929)
33	Tiền thu từ đi vay		19.662.865	6.847.057
34	Tiền trả nợ gốc vay		(20.739.963)	(12.402.281)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu		(217.694)	(3.686.552)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(2.081.100)	(14.791.705)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		381.352	9.816.927
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	5	13.332.299	3.515.372
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	13.713.651	13.332.299


Hà Nội, Việt Nam
Ngày 19 tháng 3 năm 2021Hoàng Minh Thái
Người lập

Lê Tiến Công
Kế toán trưởng

Phạm Thiếu Hoa
Tổng Giám đốc

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

B09-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kế thúc cùng ngày

1. Thông tin về công ty

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

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

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

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

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

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

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

Cơ cấu tổ chức

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

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm (“Công ty Đô thị Gia Lâm”) (i)	99,39	99,36	Tầng 2, Trung tâm thương mại Vincom Mega Mall Ocean Park tại lô đất CCTP-10 thuộc Dự án Khu Đô thị Gia Lâm, Thị trấn Trâu Quỳ và các Xã Dương Xá, Kiều Kỵ, Đa Tốn, Huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
2	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái (“Công ty Sinh Thái”) (i)	100,00	99,97	Số 191, Phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
3	Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam (“Công ty Đầu tư Việt Nam”) (i)	70,00	69,97	Số 191, Phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
4	Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cẩn Giờ (“Công ty Cẩn Giờ”)	99,89	99,89	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
5	Công ty TNHH Bất động sản Tây Tăng Long (“Công ty Tây Tăng Long”)	90,00	90,00	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
6	Công ty TNHH Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya Việt Nam (“Công ty ĐTDH Berjaya”) (i)	97,90	97,80	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
7	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia (“Công ty Hoàng Gia”) (i)	97,85	97,84	Số 72A, Đường Nguyễn Trãi, Phường Thượng Đình, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
8	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Làng Văn (“Công ty Làng Văn”) (i)	99,00	98,84	Số 7, Đường Trường Sa, Phường Hòa Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

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

B09-DN/HN

1. Thông tin về công ty (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
9	Công ty TNHH Metropolis Hà Nội ("Công ty Metropolis Hà Nội")	100,00	100,00	Lô đất HH Phạm Hùng, Phường Mỹ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
10	Công ty TNHH Trung tâm Tài chính Việt Nam Berjaya ("Công ty TTTC Berjaya") (i)	67,50	67,43	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
11	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn ("Công ty Thái Sơn") (i)	100,00	99,90	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
12	Công ty TNHH Thương mại Đầu tư và Phát triển Thiên Niên Kỳ ("Công ty Thiên Niên Kỳ")	100,00	100,00	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản và cho thuê văn phòng
13	Công ty Cổ phần Phát triển GS Củ Chi ("Công ty GS Củ Chi") (i)	100,00	99,90	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
14	Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Phú Gia ("Công ty Phú Gia") (i) (ii)	98,00	97,97	Số 63, Phố Hàng Gà, Phường Hàng Bó, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
15	Công ty Cổ phần Kinh Doanh và Phát Triển Thương Mại An Thịnh ("Công ty An Thịnh") (ii)	85,00	85,00	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
16	Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh ("Công ty Thành phố Xanh") (i)	100,00	99,92	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
17	Công ty Cổ phần Delta ("Công ty Delta") (i)	100,00	99,91	Số 110, Đường Đặng Công Bình, Ấp 6, Xã Xuân Thới Thượng, Huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

1. Thông tin về công ty (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
18	Công ty Cổ phần đầu tư Khu công nghiệp Vinhomes ("Công ty KCN Vinhomes") (i)	100,00	99,96	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
19	Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Đại An ("Công ty Đại An") (i)	100,00	99,92	Quốc lộ 5A, Thôn Đình Dù, Xã Đình Dù, Huyện Văn Lâm, Tỉnh Hưng Yên	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
20	Công ty Cổ phần kinh doanh và phát triển Sinh Thái ("Công ty Kinh doanh Sinh Thái") (i) (ii)	100,00	99,97	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
21	Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ thông tin Và Hạ tầng truyền dẫn ViniTIS ("Công ty ViniTIS")	61,00	61,00	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	Xử lý dữ liệu, cho thuê hạ tầng phát sóng di động, mạng thoại, truyền hình và các hoạt động liên quan
22	Công ty Cổ phần Du lịch Hòn Một ("Công ty Hòn Một") (i)	100,00	99,90	Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
23	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Newco ("Công ty Newco") (i)	100,00	99,92	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
24	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng ("Công ty Sài Đồng") (i)	100,00	98,92	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
25	Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm ("Công ty Công viên Trung tâm") (i)	100,00	98,92	Phòng 900, Tầng 9, Tòa nhà IPH, Số 241, Đường Xuân Thủy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
26	Công ty Cổ phần Đầu tư Bảo Lai ("Công ty Bảo Lai") (i)	96,48	96,39	Số 166, Đường Phạm Văn Đồng, Phường Xuân Đình, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng

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

B09-DN/HN

1. Thông tin về công ty (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
27	Công ty TNHH Một thành viên Đá trắng Bảo Lai (i)	100,00	96,39	Thôn Hợp Nhất, Xã Thịnh Hưng, Huyện Yên Bình, Tỉnh Yên Bái	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
28	Công ty TNHH Đá cẩm thạch An Phú (i)	100,00	96,39	Thôn Khau Ca, Xã An Phú, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
29	Công ty Cổ phần Đá cẩm thạch Đốc Thẳng (i)	57,58	55,50	Thôn Ngòi Kèn, Xã Liễu Đô, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
30	Công ty Cổ phần Khoáng sản Phan Thanh (i)	91,36	88,07	Thôn Bàn Ro, Xã Phan Thanh, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
31	Công ty TNHH Một thành viên Khai thác Khoáng sản Bảo Lai Lục Yên (i)	100,00	96,39	Thôn Ngòi Kèn, Xã Liễu Đô, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
32	Công ty Cổ phần Đầu tư Vạn Khoa (i)	64,29	61,97	Số 166, Đường Phạm Văn Đồng, Phường Xuân Đình, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
33	Công ty TNHH Một thành viên Vạn Khoa Lục Yên (i)	100,00	61,97	Thôn Ngòi Kèn, Xã Liễu Đô, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng

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

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

2. Cơ sở trình bày

2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3. Kỳ kế toán năm

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

2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

2.5. Cơ sở hợp nhất

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

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

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

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

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

B09-DN/HN

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 Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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

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

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

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

3. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu

3.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2. Hàng tồn kho

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

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

Hàng hóa bất động sản

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

3. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu (tiếp theo)

3.2. Hàng tồn kho (tiếp theo)

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất, các chi phí phát triển đất;
- Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

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

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

Hàng hóa xây dựng

Công ty và các công ty con áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán nguyên vật liệu và hàng hóa với giá trị được xác định bằng chi phí mua dựa trên phương pháp bình quân gia quyền. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm giá vốn nguyên vật liệu, nhân công, chi phí cho thuê phụ và các chi phí có liên quan khác của các công trình xây dựng chưa được chủ đầu tư nghiệm thu xác nhận khối lượng tại ngày lập báo cáo tài chính.

Hàng hóa khác

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.3. Các khoản phải thu

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

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

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

B09-DN/HN

3. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu (tiếp theo)

3.4. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5. Thuê tài sản

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

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

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

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

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

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

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

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

3.6. Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

3. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu (tiếp theo)

3.7. Khấu hao và hao mòn

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

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

3.8. Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

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

3.9. Chi phí đi vay

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

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

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

B09-DN/HN

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

3. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu (tiếp theo)

3.10. Chi phí trả trước

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

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

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

Tiền thuê đất trả trước

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

3.11. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

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

Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung

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

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

- Tài sản và nợ của các đơn vị được hợp nhất theo giá trị ghi sổ tại ngày hợp nhất kinh doanh;

3. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu (tiếp theo)

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

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

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

3.12. Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

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

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

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

3.13. Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

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

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

B09-DN/HN

3. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu (tiếp theo)

3.13. Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

3.14. Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.15. Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

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

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

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

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

3. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu (tiếp theo)

3.15. Các khoản dự phòng (tiếp theo)

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

3.16. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

3.17. Cổ phiếu quỹ

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

3.18. Phân chia lợi nhuận

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

3.19. Tiền trả trước từ khách hàng mua bất động sản

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

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

B09-DN/HN

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

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

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

Doanh thu cho thuê bất động sản

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu (tiếp theo)

3.20. Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn

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

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

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

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

3.21. Hợp đồng xây dựng

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

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

3.22. Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

B09-DN/HN

3. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu (tiếp theo)

3.22. Thuế (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

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

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

- Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- Công ty và các công ty con dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuận 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. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu (tiếp theo)

3.23. Lãi trên cổ phiếu

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

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

3.24. Thông tin theo bộ phận

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

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

3.25. Các bên liên quan

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

3.25. Chia tách công ty

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

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

3.27. Chi phí phát hành trái phiếu

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

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

B09-DN/HN

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

4. Các giao dịch mua và chuyển nhượng quan trọng trong năm

4.1. Giao dịch mua nhóm tài sản

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

Mua Công ty KCN Vinhomes, công ty con mới

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

Mua Công ty Đại An, công ty con mới

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

Mua Công ty Hòn Một, công ty con mới

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

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

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

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

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

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

4. Các giao dịch mua và chuyển nhượng quan trọng trong năm (tiếp theo)

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

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

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

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

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

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

B09-DN/HN

4. Các giao dịch mua và chuyển nhượng quan trọng trong năm (tiếp theo)

4.3. Giao dịch hợp nhất kinh doanh

Mua Công ty VinITIS, công ty con mới

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

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

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

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

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

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

4. Các giao dịch mua và chuyển nhượng quan trọng trong năm (tiếp theo)

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

Mua Công ty Bảo Lai, công ty con mới

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

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

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

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

Đơn vị tính: triệu VND	
<i>Giá trị hợp lý được xác định tạm thời tại ngày mua</i>	
Tài sản	
Tiền và tương đương tiền	44.594
Phải thu khách hàng ngắn hạn	65.421
Chi phí trả trước	113.679
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	120.116
Hàng tồn kho	178.318
Tài sản cố định	1.536.244
Tài sản khác	96.240
	2.154.612
Nợ phải trả	
Phải trả người bán	(37.598)
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	(48.043)
Các khoản đi vay	(504.793)
	(590.434)
Tổng tài sản thuần	1.564.178
Cổ đông không kiểm soát	(47.501)
Lợi thế thương mại (Thuyết minh số 19)	1.263.323
Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh	2.780.000
Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con	
Tiền thu về từ công ty con	44.594
Tiền chi để mua công ty con tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2020	(2.700.000)
Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào nghiệp vụ mua	(2.655.406)

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

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

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

B09-DN/HN

4. Các giao dịch mua và chuyển nhượng quan trọng trong năm (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

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

5. Tiền và các khoản tương đương tiền

Đơn vị tính: triệu VND

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

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

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

6. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

6.1 Chứng khoán kinh doanh

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Trái phiếu doanh nghiệp	359.322	359.322	-	-	-	-
TỔNG CỘNG	359.322	359.322	-	-	-	-

6.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	1.694.897	1.694.897	360.611	360.611
TỔNG CỘNG	1.694.897	1.694.897	360.611	360.611

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

7. Phải thu của khách hàng và trả trước cho người bán ngắn hạn

7.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	7.142.800	7.456.476
Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư	2.906.619	694.000
Phải thu từ cung cấp dịch vụ xây dựng và các dịch vụ liên quan	92.875	442.173
Phải thu từ dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	195.782	115.335
Phải thu từ cho thuê và cung cấp dịch vụ liên quan	146.691	103.360
Phải thu khác	189.641	-
TỔNG CỘNG	10.674.408	8.811.344

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

B09-DN/HN

7. Phải thu của khách hàng và trả trước cho người bán ngắn hạn (tiếp theo)

7.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng (tiếp theo)

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu từ khách hàng</i>	10.359.176	6.629.747
<i>Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 35)</i>	315.232	2.181.597
<i>Trong đó, khoản phải thu chiếm trên 10%</i>		
<i>Một đối tác doanh nghiệp</i>	2.906.619	-
<i>Một đối tác doanh nghiệp khác</i>	-	1.628.845
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(9.215)	-

7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: triệu VND

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

8. Phải thu về cho vay

Đơn vị tính: triệu VND

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

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

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

B09-DN/HN

9. Phải thu khác

Đơn vị tính: triệu VND

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

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

10. Nợ xấu

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

Đơn vị tính: triệu VND

Đối tượng nợ	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Các đối tác doanh nghiệp	49.794	-	119.804	608
TỔNG CỘNG	49.794	-	119.804	608
Chi tiết các khoản nợ quá hạn chiếm trên 10% tổng nợ quá hạn:				
<i>Một đối tác doanh nghiệp</i>	-	-	82.705	-

11. Hàng tồn kho

Đơn vị tính: triệu VND

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

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

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

B09-DN/HN

11. Hàng tồn kho (tiếp theo)

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

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	9.768	206.800
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	27.811	13.850
Trừ: Sử dụng dự phòng trong năm	-	(210.882)
Số cuối năm	37.579	9.768

12. Chi phí trả trước

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

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

13. Tài sản khác

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)	6.832.475	15.292.913
TỔNG CỘNG	6.832.475	15.292.913
<i>Trong đó:</i>		
Đặt cọc cho các bên khác	2.682.775	6.643.513
Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	4.149.700	8.649.400
Dài hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (ii)	38.479.770	8.439.145
Đặt cọc cho mục đích thương mại (iii)	1.032.336	1.032.336
TỔNG CỘNG	39.512.106	9.471.481
<i>Trong đó:</i>		
Đặt cọc cho các bên khác	1.032.336	1.032.336
Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	38.479.770	8.439.145

(i) Chủ yếu bao gồm:

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

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

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

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

B09-DN/HN

14. Tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: triệu VND

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

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

15. Bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: triệu VND

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

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

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

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

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

B09-DN/HN

16. Chi phí đi vay được vốn hoá

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

17. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Vinhomes Long Beach Cần Giờ	12.534.630	12.453.085
Dự án Khu đô thị Hóc Môn	4.109.548	4.092.295
Dự án Vinhomes Grand Park	3.378.915	4.183.547

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

18. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Đầu tư vào các công ty liên kết (Thuyết minh số 18.1)	5.838.118	-	-	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 18.2)	3.969.035	(235.991)	558.632	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (i)	184.680	-	214.680	-
TỔNG CỘNG	9.991.833	(235.991)	773.312	-

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

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

18. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

18.1 Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

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

18. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)**18.1 Đầu tư vào các công ty liên kết** (tiếp theo)

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

Giá trị đầu tư:	Giá trị đầu tư vào				Tổng cộng
	Công ty Cam Ranh	Công ty Bất động sản MVI	Công ty Tường Phú		
Số đầu năm	-	-	-	-	-
Tăng giá trị đầu tư	3.395.395	2.412.849	11.348	5.819.592	5.819.592
Số cuối năm	3.395.395	2.412.849	11.348	5.819.592	5.819.592
Phần lũy kế lợi nhuận sau khi mua công ty liên kết					
Số đầu năm	-	-	-	-	-
Phần lợi nhuận từ công ty liên kết	18.526	-	-	18.526	18.526
Số cuối năm	18.526	-	-	18.526	18.526
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	-	-	-	-	-
Số cuối năm	3.413.921	2.412.849	11.348	5.838.118	5.838.118

Đơn vị tính: triệu 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

18. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)**18.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

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

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

18. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

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

- (*) Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa xác định được tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 do chưa có đủ các thông tin cần thiết để đánh giá giá trị hợp lý.
- (**) Đây là công ty trách nhiệm hữu hạn.
- (i) Trong năm, Công ty và các công ty con đã chuyển nhượng 80% cổ phần trong Công ty Bất động sản MV cho một đối tác doanh nghiệp. Theo đó, Công ty trình bày khoản đầu tư còn lại trong công ty này là khoản góp vốn đầu tư vào đơn vị khác.
- (ii) Trong tháng 8 năm 2020, Công ty và các công ty con đã mua 7.758.800 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam. Theo đó, Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam trở thành một khoản đầu tư khác của Công ty.
- (iii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty và các công ty con đã chuyển nhượng 90% cổ phần trong Công ty S-Vin cho một đối tác doanh nghiệp (Thuyết minh số 4.4). Theo đó, Công ty trình bày khoản đầu tư còn lại trong công ty này là khoản góp vốn đầu tư vào đơn vị khác.
- (iv) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty không còn nắm giữ quyền kiểm soát cũng như ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty Phát Lộc. Do vậy, khoản đầu tư này vào Công ty Phát Lộc được trình bày là một khoản đầu tư khác.
- (v) Trong tháng 12 năm 2020, Đại hội đồng cổ đông Công ty SV đã ra Nghị quyết số 01/2020/NQ-ĐHĐCĐ-SV ngày 15 tháng 12 năm 2020 thông qua việc mua lại một phần cổ phần phổ thông của các cổ đông theo tỷ lệ sở hữu trong Công ty SV. Theo đó, giá trị khoản đầu tư của Công ty vào Công ty SV giảm 33 tỷ VND tương ứng với giá trị cổ phần được mua lại.

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

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

19. Lợi thế thương mại

Đơn vị tính: triệu VND

	Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty Sinh Thái	Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty Đầu tư Việt Nam	Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty Đô thị Gia Lâm	Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty Quản lý Vinhomes (*)	Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty Tân Liên Phát (*)	Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty Thiên Niên Kỳ	Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty mua Công ty VinITIS	Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty Sài Đồng	Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty mua Công ty Bảo Lai và các công ty con của Công ty Bảo Lai (**)	Tổng cộng
Nguyên giá:										
Số đầu năm	369.867	288.149	1.235	115.728	337.767	153.044	-	-	-	1.265.790
Tăng do mua công ty con	-	-	-	-	-	-	76.637	520.364	1.263.323	1.860.324
Số cuối năm	369.867	288.149	1.235	115.728	337.767	153.044	76.637	520.364	1.263.323	3.126.114
Phân bổ lũy kế:										
Số đầu năm	112.480	87.629	375	22.162	64.685	24.278	-	-	-	311.609
Phân bổ trong năm	37.088	28.894	124	11.605	33.869	15.346	5.774	2.566	-	135.266
Số cuối năm	149.568	116.523	499	33.767	98.554	39.624	5.774	2.566	-	446.875
Giá trị còn lại:										
Số đầu năm	257.387	200.520	860	93.566	273.082	128.766	-	-	-	954.181
Số cuối năm	220.299	171.626	736	81.961	239.213	113.420	70.863	517.998	1.263.323	2.679.239

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

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

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

B09-DN/HN

20. Phải trả người bán và người mua trả tiền trước ngắn hạn

20.1 Phải trả người bán ngắn hạn

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

Đơn vị tính: triệu VND

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

20.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Thanh toán theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (i)	25.677.901	39.843.431
Trả trước theo các hợp đồng xây dựng	1.267.859	402.268
Các khoản người mua trả tiền trước khác	22.975	-
TỔNG CỘNG	26.968.735	40.245.699
Trong đó:		
Trả trước ngắn hạn của các bên khác	26.968.735	40.203.079
Trả trước ngắn hạn của các bên liên quan	-	42.620

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

21. Thuế và các khoản phải nộp, phải thu nhà nước

Đơn vị tính: triệu VND

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.926.657	8.537.216	(6.256.733)	4.207.140
Thuế giá trị gia tăng	114.553	2.786.989	(2.526.274)	375.268
Các loại thuế khác	54.086	778.148	(379.575)	452.659
TỔNG CỘNG	2.095.296	12.102.353	(9.162.582)	5.035.067

Đơn vị tính: triệu VND

	Số đầu năm	Số phải thu trong năm	Số đã cần trừ trong năm	Số cuối năm
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	673.229	168.638	(532.801)	309.066
Thuế thu nhập doanh nghiệp	41.696	29.591	(29.607)	41.680
Các loại thuế khác	237	54	-	291
TỔNG CỘNG	715.162	198.283	(562.408)	351.037

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

B09-DN/HN

22. Chi phí phải trả

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

23. Doanh thu chưa thực hiện

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý bất động sản	507.131	439.862
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê	24.568	25.834
TỔNG CỘNG	531.699	465.696

Đơn vị tính: triệu VND

23. Doanh thu chưa thực hiện (tiếp theo)

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dài hạn		
Lợi nhuận chưa thực hiện từ giao dịch với công ty liên kết	1.735.405	-
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý bất động sản	1.334.326	1.286.692
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê	256.266	247.858
TỔNG CỘNG	3.325.997	1.534.550

Đơn vị tính: triệu VND

24. Phải trả khác

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

Đơn vị tính: triệu 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

B09-DN/HN

24. Phải trả khác (tiếp theo)

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả dài hạn khác cho các bên khác</i>	3.374.548	90.376
<i>Phải trả dài hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 35)</i>	163.000	-

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

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

B09-DN/HN

25. Vay

Đơn vị tính: triệu VND

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

25. Vay (tiếp theo)

25.1 Vay ngân hàng

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

Bên cho vay	Số cuối năm (triệu VND)	Kỳ hạn trả gốc	Tài sản đảm bảo
	590.000	Tháng 1 năm 2021	(i)
TỔNG CỘNG	590.000		

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

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

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

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

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

25. Vay (tiếp theo)

25.1 Vay ngân hàng (tiếp theo)

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

Bên cho vay	Số cuối năm		Kỳ hạn trả gốc	Tài sản đảm bảo
	Nguyên tệ	Triệu VND		
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam	VND	15.873	Tháng 8 năm 2024	(ii)
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	VND	329.259	Tháng 3 năm 2021 đến tháng 6 năm 2022	(ii)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	VND	9.852		
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	USD	175.534	Tháng 6 năm 2022	(ii)
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	VND	1.371.098	Tháng 1 năm 2021	(ii)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	VND	1.371.098		
TỔNG CỘNG		1.891.764		
Trong đó:				
Vay dài hạn		510.814		
Vay dài hạn đến hạn trả		1.380.950		

25. Vay (tiếp theo)

25.1 Vay ngân hàng (tiếp theo)

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

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

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

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

25.2 Vay từ các đối tác

Chi tiết khoản đi vay từ các đối tác:

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

25.3 Trái phiếu phát hành

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trái phiếu dài hạn phát hành	15.832.281	15.084.466
Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	(8.442.360)	(12.307.539)
TỔNG CỘNG	7.389.921	2.776.927

Đơn vị tính: triệu 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

25. Vay (tiếp theo)

25.3 Trái phiếu phát hành (tiếp theo)

Đơn vị tư vấn phát hành	Số cuối năm	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	11.839.055	Từ tháng 11 năm 2021 đến tháng 5 năm 2023	Lãi suất 9% đến 10%/năm áp dụng cho 4 kỳ tính lãi đầu tiên. Lãi suất các kỳ tiếp theo là lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng đồng Việt Nam cộng biên độ 3,25%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(i)
Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	6.448.193			
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	1.994.167	Tháng 8 năm 2021	Lãi suất 10%/năm áp dụng cho hai kỳ tính lãi đầu tiên. Lãi suất kỳ tiếp theo là lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng VND cộng biên độ 4,25%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 6 tháng/lần.	(ii)
Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	1.994.167			
Công ty Cổ phần Chứng khoán KB Việt Nam	1.999.059	Tháng 5 năm 2023	Lãi suất áp dụng cố định kể từ ngày phát hành cho đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 9,5%/năm. Lãi suất áp dụng cho những kỳ tính lãi tiếp theo được xác định bằng lãi suất tiết kiệm thường và tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng áp dụng cho khách hàng cá nhân cộng biên độ 2,3%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(i)
TỔNG CỘNG	15.832.281			
Trong đó:				
Trái phiếu dài hạn	7.389.921			
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	8.442.360			

Đơn vị tính: triệu VND

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

- Một số cổ phiếu niêm yết của một số công ty trong Tập đoàn; và
- Một dự án bất động sản nghỉ dưỡng; một phần dự án thương mại dịch vụ; quyền sở hữu tài sản, quyền phát triển dự án và số dư tài khoản liên quan đến một dự án Khu đô thị chức năng tại miền Bắc; toàn bộ các quyền và lợi ích hợp pháp liên quan đến dự án trên theo quy định tại Hợp đồng BT dự án xây dựng đường bộ trên cao dọc đường Vành đai 2.

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

26. Dự phòng phải trả

26.1 Dự phòng phải trả ngắn hạn

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

26.2 Dự phòng phải trả dài hạn

Số dự phòng phải trả dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 chủ yếu bao gồm khoản dự phòng chi phí sửa chữa các bất động sản để bán tại các dự án của Công ty và các công ty con theo điều khoản bảo hành trong các hợp đồng mua bán các bất động sản để bán.

27. Vốn chủ sở hữu

27.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Năm trước	Lợi ích của cổ đông công ty mẹ						Tổng cộng
	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	
Số đầu năm	33.495.139	295.000	-	1.816.269	7.626.959	4.911.507	48.144.874
Mua mới các công ty con trong năm	-	-	-	-	-	1.719.352	1.719.352
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	21.747.376	2.571.724	24.319.100
Mua thêm một phần lợi ích trong công ty con	-	-	-	-	56.192	(56.192)	-
Bán một phần lợi ích trong công ty con	-	-	-	-	(41.335)	41.335	-
Thoái vốn mất kiểm soát ở công ty con	-	-	-	-	-	(76.094)	(76.094)

Đơn vị tính: triệu VND

Chương 6. Báo cáo tài chính

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

B09-DN/HN

27. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

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

Năm nay	Lợi ích của cổ đông công ty mẹ						Tổng cộng
	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	
Cổ tức bằng tiền đã công bố	-	-	-	-	(3.349.514)	(492.746)	(3.842.260)
Mua cổ phiếu quỹ	-	-	(5.549.929)	-	-	-	(5.549.929)
Số cuối năm	33.495.139	295.000	(5.549.929)	1.816.269	26.039.678	8.618.886	64.715.043
Năm nay							
Số đầu năm	33.495.139	295.000	(5.549.929)	1.816.269	26.039.678	8.618.886	64.715.043
Mua mới và tăng tỷ lệ lợi ích trong công ty con	-	-	-	(625.373)	2.878.447	(5.134.719)	(2.881.645)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	27.351.280	855.260	28.206.540
Cổ tức bằng tiền đã công bố	-	-	-	-	-	(63.715)	(63.715)
Nhận thêm vốn góp của cổ đông thiểu số	-	-	-	-	-	62.000	62.000
Thoái vốn mất kiểm soát ở công ty con	-	-	-	-	-	(60.000)	(60.000)
Trích quỹ khác	-	-	-	10.000	(10.000)	-	-
Hoàn vốn cho các cổ đông thiểu số	-	-	-	-	-	(848.308)	(848.308)
Số cuối năm	33.495.139	295.000	(5.549.929)	1.200.896	56.259.405	3.429.404	89.129.915

Đơn vị tính: triệu 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

B09-DN/HN

27. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

27.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	Năm trước
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm	33.495.139	33.495.139
Số cuối năm	33.495.139	33.495.139

27.3 Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi

Đơn vị tính: cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	3.349.513.918	3.349.513.918
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	3.349.513.918	3.349.513.918
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>3.349.513.918</i>	<i>3.349.513.918</i>
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	60.000.000	60.000.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>60.000.000</i>	<i>60.000.000</i>
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	3.289.513.918	3.289.513.918
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>3.289.513.918</i>	<i>3.289.513.918</i>
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	<i>-</i>	<i>-</i>

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

27. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

27.4 Cổ tức

Đơn vị tính: triệu VND

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

28. Doanh thu

28.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Đơn vị tính: triệu VND

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

B09-DN/HN

28. Doanh thu (tiếp theo)

28.2 Doanh thu hoạt động tài chính

Đơn vị tính: triệu VND

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

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

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

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

29. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

Đơn vị tính: triệu VND

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

30. Chi phí tài chính

Đơn vị tính: triệu VND

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

31. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

Đơn vị tính: triệu VND

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

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

B09-DN/HN

32. Chi phí khác

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	Năm trước
Các khoản phạt	936.541	143.935
Chi phí khác	73.895	11.573
TỔNG CỘNG	1.010.436	155.508

33. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí phát triển bất động sản để bán	29.813.130	45.139.282
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.781.411	4.850.331
Chi phí nhân công	1.418.624	1.245.474
Chi phí khấu hao và hao mòn (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	541.936	351.846
Chi phí khác	1.111.803	984.151
TỔNG CỘNG	38.666.904	52.571.084

34. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

34.1. Chi phí thuế TNDN hiện hành

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí thuế TNDN hiện hành	8.778.070	5.766.161
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(467.773)	(339.567)
TỔNG CỘNG	8.310.297	5.426.594

34. Thuế thu nhập doanh nghiệp (tiếp theo)

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

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

34.2. Thuế TNDN hiện hành

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

34. Thuế thu nhập doanh nghiệp (tiếp theo)**34.3. Thuế TNDN hoãn lại**

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

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

34. Thuế thu nhập doanh nghiệp (tiếp theo)**Lỗi thuế chuyển sang từ năm trước** (tiếp theo)

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

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

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

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

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

B09-DN/HN

35. Nghiệp vụ với các bên liên quan (tiếp theo)

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

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

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

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

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

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

35. Nghiệp vụ với các bên liên quan (tiếp theo)

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 7.1)				
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	122.728	91.818
		Phải thu khác	5.533	-
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chuyển nhượng cổ phần phải thu	-	694.000
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác (i)	186.971	459.590
			315.232	2.181.597

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

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

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 9)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh (ii)	410.230	3.400.230
		Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	-	1.006.857
Công ty Công viên Trung tâm	Công ty con (từ ngày 14 tháng 12 năm 2020)	Phải thu khác	-	100.972
		Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	-	1.610.168
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh (ii)	-	490.000
		Phải thu khác	729.363	91.439
			1.139.593	6.699.666

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

B09-DN/HN

35. Nghiệp vụ với các bên liên quan (tiếp theo)

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 9) (ii)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh	3.000.000	-
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VinAcademy ("Công ty VinAcademy")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Góp vốn cho mục đích đầu tư và hợp tác kinh doanh	2.790.000	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn	Phải thu khác		142.110	165.570
			5.932.110	165.570

Đơn vị tính: triệu VND

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

Tài sản dài hạn khác (Thuyết minh số 13) (ii)

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích nhận chuyển nhượng dự án, đầu tư và mua cổ phần	21.474.770	8.439.145
Công ty Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc cho mục đích nhận chuyển nhượng dự án	17.005.000	-
			38.479.770	8.439.145

35. Nghiệp vụ với các bên liên quan (tiếp theo)

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

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

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

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

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

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

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

B09-DN/HN

35. Nghiệp vụ với các bên liên quan (tiếp theo)

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

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

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

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

Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 24)

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

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

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

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

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

35. Nghiệp vụ với các bên liên quan (tiếp theo)

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

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

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay (triệu VND)	Lãi suất (%/năm)	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
Công ty Công viên Trung tâm	Công ty con (từ ngày 14 tháng 12 năm 2020)	655.000	9%	Tháng 9 năm 2022	(i)
		655.000			

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

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

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

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

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

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

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

B09-DN/HN

35. Nghiệp vụ với các bên liên quan (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

35.5 Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	Năm trước
Lương	47.956	62.792
TỔNG CỘNG	47.956	62.792

36. Lãi trên cổ phiếu

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

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	27.351.280.198.252	21.747.376.096.636
Điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	-	-
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	27.351.280.198.252	21.747.376.096.636

	Năm nay	Năm trước
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	3.289.513.918	3.344.926.936
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	3.289.513.918	3.344.926.936

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	8.315	6.502

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

37. Thông tin theo bộ phận

Công ty và các công ty con không trình bày báo cáo theo bộ phận cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 do Công ty và các công ty con chỉ còn một bộ phận cần báo cáo trong năm là bộ phận kinh doanh bất động sản chiếm tỷ lệ trọng yếu trên tổng tài sản, tổng doanh thu và kết quả kinh doanh của Công ty và các công ty con. Do vậy Ban Tổng Giám đốc cho rằng Công ty và các công ty con hoạt động trong một bộ phận kinh doanh duy nhất. Hơn nữa, Ban Tổng Giám đốc cũng xác định báo cáo bộ phận của Công ty và các công ty con theo khu vực địa lý được dựa theo địa điểm của tài sản là ở Việt Nam.

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

B09-DN/HN

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

38. Các cam kết và các khoản nợ tiềm tàng

Cam kết thuê hoạt động

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

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Năm nay	Năm trước
Đến 1 năm	111.672	124.024
Trên 1 đến 5 năm	505.354	290.977
Trên 5 năm	5.759.524	3.703.184
TỔNG CỘNG	6.376.550	4.118.185

Cam kết cho thuê hoạt động

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

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Năm nay	Năm trước
Đến 1 năm	537.615	610.672
Trên 1 đến 5 năm	653.775	614.070
Trên 5 năm	2.174.135	410.299
TỔNG CỘNG	3.365.525	1.635.041

Cam kết cho thuê

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

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

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

38. Các cam kết và các khoản nợ tiềm tàng (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

B09-DN/HN

39. Thông tin bổ sung về báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	Năm trước
Số tiền đi vay thực thu trong năm:		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	5.996.930	6.239.057
Tiền thu từ phát hành trái phiếu thường	13.665.935	608.000
Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm:		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(7.539.963)	(9.302.281)
Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	(13.200.000)	(3.100.000)

40. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm

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

Nơi nhận:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh
- Lưu: Văn phòng Tập đoàn

Xác nhận của đại diện theo pháp luật của Công ty
TỔNG GIÁM ĐỐC



PHẠM THIẾU HOA

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 19 tháng 3 năm 2021

Hoàng Minh Thái
Người lập

Lê Tiến Công
Kế toán trưởng

Phạm Thiệu Hoa
Tổng Giám đốc