



ĐỔI THAY MẠNH MỀ VỮNG BƯỚC TIÊN PHONG

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN
2019



MỤC LỤC

04

CHƯƠNG 1

Ấn tượng Vinhomes 2019 & Thông điệp của Chủ tịch Hội đồng Quản trị

- 06 Tầm nhìn, sứ mệnh và giá trị cốt lõi
- 09 Ấn tượng Vinhomes 2019
- 10 Các chỉ tiêu kinh doanh cơ bản giai đoạn 2016 – 2019
- 12 Các sự kiện nổi bật 2019
- 14 Danh hiệu, giải thưởng nổi bật 2019
- 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
- 32 Hội đồng Quản trị
- 34 Ban Giám đốc
- 36 Ban Kiểm soát
- 38 Chiến lược phát triển

40

CHƯƠNG 3

Báo cáo của Ban Giám đốc về kết quả hoạt động kinh doanh năm 2019 và kế hoạch hoạt động năm 2020

- 42 Tình hình kinh tế vĩ mô năm 2019 và Triển vọng kinh tế năm 2020
- 48 Kết quả hoạt động kinh doanh 2019
- 50 Các chỉ số tài chính cơ bản giai đoạn 2016 – 2019
- 52 Kế hoạch hoạt động năm 2020

54

CHƯƠNG 4

Quản trị doanh nghiệp

- 57 Mô hình quản trị doanh nghiệp tại Vinhomes
- 62 Báo cáo của Hội đồng Quản trị
- 65 Báo cáo của Ban Kiểm soát
- 66 Báo cáo quản trị
- 67 Hoạt động kiểm toán nội bộ
- 67 Quản trị rủi ro
- 68 Thông tin cổ phiếu và Quan hệ cổ đông

74

CHƯƠNG 5

Phát triển bền vững

- 77 Tầm nhìn bền vững
- 78 Đánh giá thực hiện các mục tiêu tăng trưởng bền vững năm 2019

84

CHƯƠNG 6

Báo cáo tài chính

- 88 Thông tin chung
- 90 Báo cáo của Ban Giám đốc
- 91 Báo cáo kiểm toán độc lập
- 92 Bảng cân đối kế toán hợp nhất
- 96 Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất
- 97 Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất
- 99 Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất

-
- 06 Tâm nhìn, sứ mệnh và giá trị cốt lõi
 - 09 Ấn tượng Vinhomes 2019
 - 10 Các chỉ tiêu kinh doanh cơ bản giai đoạn 2016 – 2019
 - 12 Các sự kiện nổi bật 2019
 - 14 Danh hiệu, giải thưởng nổi bật 2019
 - 16 Thông điệp của Chủ tịch Hội đồng Quản trị

ẤN TƯỢNG VINHOMES 2019 VÀ THÔNG ĐIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHƯƠNG

01

TẦM NHÌN, SỨ MỆNH VÀ GIÁ TRỊ CỐT LÕI

Là công ty thành viên của Tập đoàn Vingroup, Vinhomes kế thừa và tiếp tục phát huy tầm nhìn, sứ mệnh và các giá trị cốt lõi của Vingroup.



Vinhomes Central Park (Thành phố Hồ Chí Minh)

Tầm nhìn

Vinhomes là công ty đầu tư, kinh doanh và quản lý bất động sản số 1 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.

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

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”

TÂM

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

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

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”

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

Văn hóa làm việc tốc độ cao, hiệu quả và tuân thủ kỷ luật đã thấm nhuần trong mọi hành động của cán bộ nhân viên Vinhomes, tạo nên sức mạnh tổng hợp đưa Vinhomes phát triển vượt bậc trong lĩnh vực bất động sản. Sự quyết liệt và nhiệt huyết không chỉ là đặc điểm nổi bật trong công việc mà cũng là nét văn hóa đặc trưng của Vinhomes trong các hoạt động văn thể và hoạt động vì cộng đồng.

ẤN TƯỢNG VINHOMES 2019

Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2019

Ký hợp đồng mua bán
và nhận đặt cọc

60.100

CĂN HỘ, BIỆT THỰ VÀ
NHÀ PHỐ THƯƠNG MẠI (*)

Giá trị hợp đồng bán mới

91,1

NGHÌN
TỶ ĐỒNG (**)

↑ 35%

Doanh số chưa ghi nhận

91,4

NGHÌN
TỶ ĐỒNG (**)

↑ 31%

Giao dịch thành công

10.000

SẢN PHẨM
BẤT ĐỘNG SẢN
tại Vinhomes Grand Park

Bàn giao

28.100

CĂN HỘ, BIỆT THỰ VÀ
NHÀ PHỐ THƯƠNG MẠI (*)

Đưa vào vận hành

5

DỰ ÁN MỚI (**)

chỉ trong

17

NGÀY

TOP 5

THƯƠNG HIỆU ĐẤT GIÁ NHẤT
VIỆT NAM 2019
(Forbes Việt Nam)

Chủ đầu tư
bất động sản uy tín

SỐ 1 VIỆT NAM 2019
(Vietnam Report)

(*) Bao gồm số căn bán lẻ và tương đương bán lẻ của các giao dịch bán buôn các căn hộ, biệt thự và nhà phố thương mại trong các dự án của Vinhomes, các dự án hợp tác kinh doanh với Vingroup và các công ty con của Vingroup
(**) Bao gồm Vinhomes New Center, Vinhomes Marina, Vinhomes Ocean Park, Vinhomes Skylake và Vinhomes Symphony

CÁC CHỈ TIÊU KINH DOANH CƠ BẢN GIAI ĐOẠN 2016 – 2019

Số căn bán và nhận đặt cọc ^(*)^(**)

↑ 296%

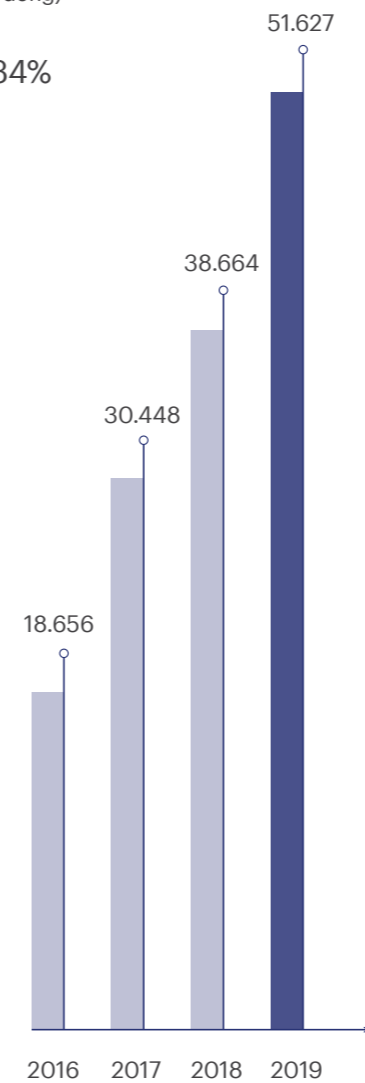
(Căn)



Doanh thu thuần ^(**)

(Tỷ đồng)

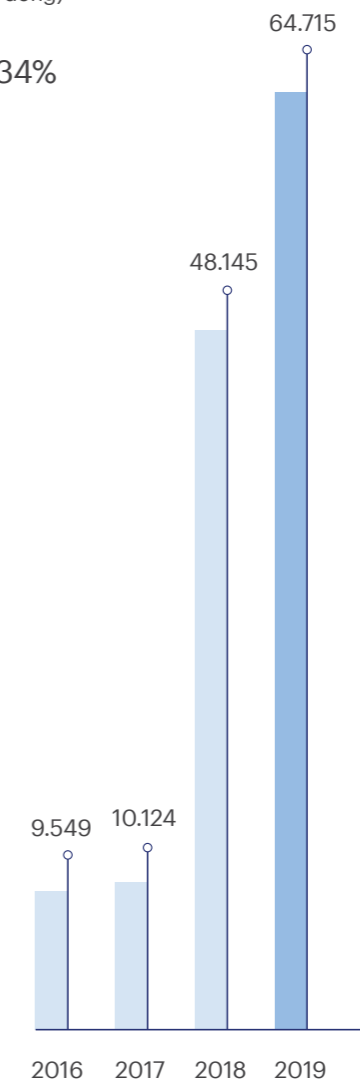
↑ 34%



Vốn chủ sở hữu

(Tỷ đồng)

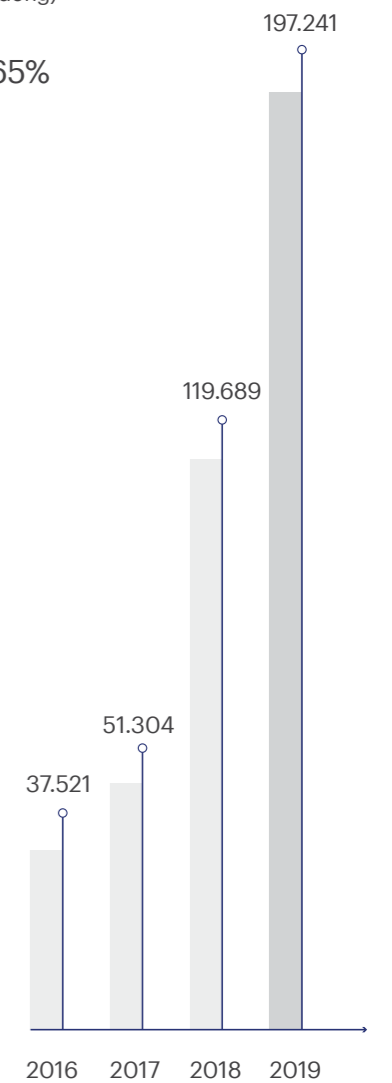
↑ 34%



Tổng tài sản

(Tỷ đồng)

↑ 65%



(*) 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
 (**) Số liệu giả định Vinhomes đã hoàn thành việc tái cấu trúc từ đầu năm 2016

CÁC SỰ KIỆN NỔI BẬT NĂM 2019

01

Quy hoạch lại các dòng sản phẩm và chuyển đổi các dự án VinCity thành các Đại đô thị thông minh Vinhomes



Quý I năm 2019, Vinhomes đã tiến hành quy hoạch lại các dòng sản phẩm và chuyển đổi các dự án VinCity thành các Đại đô thị thông minh mang thương hiệu Vinhomes (Vinhomes Ocean Park, Vinhomes Smart City và Vinhomes Grand Park) với đầy đủ ba dòng sản phẩm từ trung cấp tới cao cấp: Sapphire, Ruby và Diamond, đáp ứng đa dạng nhu cầu của khách hàng.

02

Thành lập Phòng kinh doanh Khách hàng tổ chức

Trong tháng 03 năm 2019, Công ty đã thành lập Phòng Kinh doanh Khách hàng tổ chức với chức năng tìm kiếm đối tác lớn và triển khai thực hiện các giao dịch bán buôn, chuyển nhượng dự án. Kể từ khi thành lập, bộ phận đã tổ chức nhiều hội thảo giới thiệu dự án Vinhomes tại nước ngoài như Nhật Bản và Hàn Quốc, từ đó giúp triển khai thành công các giao dịch bán buôn tại ba Đại dự án Vinhomes Ocean Park, Vinhomes Smart City và Vinhomes Grand Park, đóng góp lớn cho tăng trưởng doanh thu của Công ty trong năm 2019 và các năm sau.

03

Kỷ lục 10.000 sản phẩm tại Đại dự án Vinhomes Grand Park được giao dịch trong 17 ngày

Trong tháng 07 năm 2019, Vinhomes đã chính thức mở bán Đại dự án Vinhomes Grand Park – Thành phố thông minh – công viên đầu tiên tại Thành phố Hồ Chí Minh với điểm nhấn là công viên ánh sáng, đại công viên ven sông rộng 36ha hàng đầu Đông Nam Á với 15 công viên chủ đề độc đáo lần đầu tiên có mặt tại Việt Nam. Dự án vừa ra mắt đã nhận được sự đón nhận rất lớn từ khách hàng, tạo nên cơn sốt chưa từng có trên thị trường bất động sản Thành phố Hồ Chí Minh với tỷ lệ hấp thụ đạt 100% trên tổng số hơn 10.000 căn hộ ra mắt chỉ trong 17 ngày.

04

Chuỗi sự kiện tại Vinhomes Ocean Park và Vinhomes Smart City thu hút gần 75.000 cư dân và khách hàng



Trong năm 2019, nhiều sự kiện lớn đã được tổ chức tại hai Đại đô thị Vinhomes Ocean Park và Vinhomes Smart City, cho phép người mua nhà được trải nghiệm sớm và gắn bó với các tiện ích của dự án trước khi bàn giao như kỳ quan Hồ nước ngọt nhân tạo trải cát trắng lớn nhất Việt Nam và Vườn Nhật rộng hơn 6ha. Chuỗi sự kiện đã chào đón hàng chục nghìn cư dân và khách hàng tương lai tới tham dự, đồng thời giúp lượng căn bán ra hàng tháng tăng gấp đôi so với trước đó.

05

Vinhomes Ocean Park khánh thành biển hồ nước mặn, xác lập kỷ lục thế giới



Ngày 24 tháng 12 năm 2019, Vinhomes Ocean Park chính thức khánh thành công trình biển hồ nước mặn rộng 6,1ha, hiện thực hóa giấc mơ “tắm biển ngay giữa lòng thủ đô” cho cư dân. Dưới sự chứng kiến của hàng ngàn khách mời, dự án vinh dự được trao liên tiếp ba kỷ lục danh giá, trong đó có một kỷ lục thế giới mang tên “Khu đô thị có biển hồ nước mặn và hồ nước ngọt nhân tạo trải cát trắng lớn nhất thế giới”.

DANH HIỆU, GIẢI THƯỞNG NỔI BẬT NĂM 2019

Danh hiệu, giải thưởng

-  Dự án phức hợp tốt nhất Việt Nam
Vinhomes Ocean Park đạt giải “Dự án phức hợp tốt nhất Việt Nam” trong khuôn khổ giải thưởng Bất động sản Châu Á – Thái Bình Dương năm 2019
-  Nhà phát triển đô thị tốt nhất Việt Nam
Vinhomes Smart City đạt giải “Nhà phát triển đô thị tốt nhất” tại lễ trao giải Japan International Property Award (JIPA) diễn ra tại Tokyo (Nhật Bản)
-  Dự án đáng sống
Vinhomes Ocean Park đạt giải “Dự án đáng sống” trong chương trình bình chọn “Dự án Bất động sản được ưa thích nhất” do Báo Đầu tư tổ chức
-  Giải Quy hoạch Đô thị Quốc gia (VUPA)
Vinhomes chiến thắng ba hạng mục giải thưởng danh giá nhất của hệ thống Giải Quy hoạch Đô thị Quốc gia (VUPA). Trong đó, Vinhomes Ocean Park nhận Giải Vàng cho hạng mục “Đồ án Quy hoạch Xây dựng” và Công ty Vinhomes nhận Giải Xuất sắc tiêu biểu cho “Tổ chức tham gia quản lý phát triển đô thị xuất sắc”

Kỷ lục nổi bật

Vinhomes Ocean Park

3 KỶ LỤC
DANH GIÁ

- Khu đô thị có biển hồ nước mặn và hồ nước ngọt trải cát trắng nhân tạo lớn nhất thế giới
- Biển hồ nước mặn lớn nhất Việt Nam
- Hồ nước ngọt trải cát trắng nhân tạo lớn nhất Việt Nam

Vinhomes Smart City

- Khu đô thị có Công viên Trung tâm chủ đề thể thao đa dạng nhất Việt Nam

THÔNG ĐIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Năm 2019 – Bản lĩnh tiên phong, vững vàng tiến bước

Năm 2019, Vinhomes đạt 51,6 nghìn tỷ đồng doanh thu thuần và 29,7 nghìn tỷ đồng lợi nhuận trước thuế, tăng trưởng 34% và 51% so với năm 2018. Mức tăng trưởng ấn tượng này là kết quả của hoạt động bán và bàn giao các dự án lớn bao gồm Vinhomes Central Park, Vinhomes Golden River tại Thành phố Hồ Chí Minh, dự án Vinhomes Green Bay và hai Đại dự án Vinhomes Ocean Park và Vinhomes Smart City tại Hà Nội.

Trong năm 2019, Vinhomes đã bán thành công gần 60.100 căn hộ, biệt thự và nhà phố thương mại với tổng giá trị khoảng 91,1 nghìn tỷ đồng, bao gồm cả bán buôn và bán lẻ. Bên cạnh đó, Công ty đã bàn giao hơn 28.100 căn hộ, biệt thự và nhà phố thương mại, đưa vào vận hành năm dự án mới trong năm 2019, một lần nữa khẳng định chất lượng dịch vụ, tốc độ triển khai dự án cũng như uy tín của Vinhomes đối với khách hàng.

Trong năm 2019, Vinhomes cũng đã nâng cấp các dự án mang thương hiệu VinCity thành các Đại đô thị mang thương hiệu Vinhomes với đầy đủ ba dòng sản phẩm Vinhomes Sapphire, Vinhomes Ruby và Vinhomes Diamond, phục vụ đa dạng đối tượng khách hàng từ trung cấp tới cao cấp, đồng thời, nâng cấp các dự án này thành các “Đại đô thị thông minh” đầu tiên tại Việt Nam. Theo đó, ba Đại đô thị Vinhomes Smart City, Vinhomes Ocean Park và Vinhomes Grand Park sẽ mang đến cho cư dân tương lai đẳng cấp sống quốc tế với bốn trụ cột cốt lõi: Vận hành thông minh – An ninh an toàn thông minh – Cộng đồng thông minh – Căn hộ thông minh, trên cơ sở ứng dụng các nền tảng công nghệ 4.0, trí tuệ nhân tạo, công nghệ số vào quá trình quản lý vận hành, tăng tính tiện lợi cho cư dân.

Không chỉ nỗ lực cung cấp cho khách hàng các sản phẩm thông minh, các hoạt động nội bộ của Vinhomes cũng đã và đang được số hóa mạnh mẽ nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động và tiết kiệm chi phí trong khi quy mô tiếp tục được mở rộng. Cụ thể, trong năm 2019, công ty đã xây dựng và quy hoạch chuyển đổi số cho tất cả các mảng hoạt động, tiêu biểu như: triển khai ứng dụng di động quản lý thi công công trường cho các ban quản lý xây dựng trên khắp cả nước, hệ thống kiểm tra và theo dõi đào tạo trực tuyến cho cán bộ, công nhân và hợp đồng số phục vụ cung ứng đấu thầu và xây dựng, phần mềm SAP trong công tác kế toán và vận hành.

Kính thưa Quý Cổ đông,

Thay mặt Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Vinhomes, tôi xin gửi tới Quý Cổ đông lời chào trân trọng cùng lời chúc sức khỏe, hạnh phúc và thành công!

Kính thưa Quý vị,

Năm 2019, Việt Nam tiếp tục là thị trường đầy tiềm năng với mức tăng trưởng GDP ấn tượng 7,02%, bất chấp sự giảm tốc của nền kinh tế thế giới do căng thẳng thương mại Mỹ – Trung và các vấn đề địa chính trị khác. Nhu cầu về nhà ở tiếp tục ở mức cao nhờ sự gia tăng nhanh chóng của tầng lớp trung lưu và tốc độ đô thị hóa cao nhất khu vực Đông Nam Á. Tuy nhiên, thời gian cấp phép cho các dự án kéo dài đã khiến nguồn cung trên toàn thị trường tiếp tục sụt giảm, ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh của phần lớn các công ty trong ngành và tiềm ẩn nguy cơ ảnh hưởng tới khả năng tiếp cận sản phẩm của người mua nhà.

Trong bối cảnh đó, Vinhomes đã chủ động đưa ra những chiến lược đột phá nhằm vượt qua thách thức, nắm bắt cơ hội và giữ vững vị thế dẫn đầu thị trường bất động sản Việt Nam.

Với sự nhanh nhạy trong nắm bắt xu thế, nỗ lực không ngừng trong cải tiến chất lượng sản phẩm và dịch vụ, cùng tâm huyết mang lại những giá trị tốt đẹp nhất cho khách hàng, Vinhomes tiếp tục là nhà phát triển bất động sản có thương hiệu đắt giá nhất Việt Nam năm 2019 theo bình chọn của Brand Finance sau nhiều năm liên tiếp. Vinhomes đã và đang khẳng định vị thế của một doanh nghiệp đầu tàu trong lĩnh vực bất động sản nói riêng và nền kinh tế Việt Nam nói chung.

Năm 2020 – Thập niên mới, bước chuyển mình của Vinhomes

Năm 2020 – năm mở đầu của thập kỷ mới – là năm Vinhomes thực hiện những thay đổi lớn, trong đó công nghệ sẽ đóng vai trò chủ đạo. Vinhomes sẽ số hóa tối đa các hoạt động, với mục tiêu nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh, thúc đẩy tiềm năng tăng trưởng và gia tăng giá trị công ty.

Về hoạt động phát triển dự án, chúng tôi sẽ tiếp tục tập trung triển khai mạnh mẽ ba dự án Đại đô thị Vinhomes Ocean Park, Vinhomes Smart City và Vinhomes Grand Park. Kết quả bán hàng ấn tượng của các dự án này trong năm 2019 cho thấy hướng đi đúng đắn của Vinhomes trong việc xây dựng sản phẩm phù hợp với nhu cầu của thị trường và minh chứng rõ nét cho uy tín của Công ty. Các Đại dự án này sẽ tiếp tục là động lực thúc đẩy tăng trưởng trong năm 2020 cả về doanh số, doanh thu và lợi nhuận.

Bên cạnh đó, trong năm 2020, Vinhomes tiếp tục tập trung mạnh mẽ nguồn lực cho hoạt động phát triển dự án mới, tận dụng lợi thế về quỹ đất lớn hàng đầu trong số các chủ đầu tư tại Việt Nam và tốc độ triển khai đi kèm với chất lượng vượt trội, nhằm đáp ứng nhu cầu của khách mua nhà cũng như các nhà đầu tư mong muốn đồng hành và phát triển cùng Vinhomes.

Về hoạt động bán hàng, Vinhomes tiến hành chuyển đổi từ mô hình phân phối sản phẩm qua mạng lưới đại lý sang bán hàng trực tiếp tại một số dự án lớn. Công ty đã và đang xây dựng đội ngũ chuyên viên kinh doanh nội bộ được đào tạo bài bản, với chuyên môn cao và tinh thần dịch vụ hàng đầu để trực tiếp tư vấn hỗ trợ khách hàng. Ngoài ra, Vinhomes vẫn duy trì mạng lưới tư vấn viên cộng tác trên khắp cả nước để đảm bảo độ phủ sóng toàn thị trường, giúp mọi khách hàng nhận được sự hỗ trợ đầy đủ và nhanh chóng nhất. Thay đổi này sẽ bước đầu được áp dụng tại một số dự án lớn nhất định, với mục đích tối ưu trải nghiệm khách hàng, nâng cao tính minh bạch của thị trường và uy tín của chủ đầu tư.

Năm 2020, Vinhomes cho ra mắt nền tảng sàn giao dịch bất động sản trực tuyến. Theo đó, bên cạnh chức năng cung cấp thông tin cập nhật nhất về các dự án như một trang web thông thường, nền tảng này tích hợp đầy đủ các tính năng của một sàn thương mại điện tử, giúp người mua thực hiện giao dịch mua nhà Vinhomes hoàn toàn qua ứng dụng. Ngoài việc trực tiếp đến sàn giao dịch xem mô hình hoặc gặp nhân

viên tư vấn nghe thuyết minh về dự án, khách hàng quan tâm dễ dàng xem hình ảnh 3D của toàn dự án cũng như từng căn hộ một cách trực quan trên trang web hoặc qua ứng dụng di động, từ đó dễ dàng cân nhắc và đưa ra quyết định. Bên cạnh đó, Vinhomes cũng có một đội ngũ nhân viên kinh doanh trực tuyến, luôn sẵn sàng kết nối và giải đáp mọi thắc mắc của khách hàng trong và ngoài nước. Đây dự kiến là công cụ đặc biệt phù hợp với nhóm khách hàng trẻ tuổi, am hiểu và đam mê công nghệ, cũng như những khách hàng nước ngoài hoặc khách mua nhà ở xa, không có điều kiện trực tiếp tới tham quan dự án và giao dịch tại sàn. Nền tảng này còn giúp minh bạch hóa hoạt động kinh doanh của Vinhomes, tối ưu hóa trải nghiệm của khách hàng, giảm thời gian làm thủ tục, và tiết kiệm chi phí cho khách hàng và công ty.

Về quản trị nội bộ, trong năm 2020, chúng tôi sẽ tiếp tục số hóa và đẩy mạnh áp dụng hệ thống Cẩm nang quản trị và Cẩm nang thông tin được đưa vào hoạt động trong năm 2019. Thông qua hệ thống cẩm nang này, cùng tinh thần kỷ luật được đặc biệt coi trọng trong văn hóa Vinhomes, hoạt động quản trị nội bộ sẽ đảm bảo tính đồng nhất, minh bạch và hiệu quả khi quy mô công ty ngày càng lớn và phạm vi hoạt động ngày càng mở rộng. Đi kèm với đó là định hướng tuyển chọn và phát triển nguồn nhân sự chất lượng cao, các kế hoạch phát triển cán bộ nguồn và các hoạt động đào tạo thiết thực, nhằm xây dựng Vinhomes ngày càng lớn mạnh.

Chào đón năm 2020, bất chấp nhiều khó khăn và thách thức, với tinh thần đồng tâm hợp lực, tập thể cán bộ nhân viên Vinhomes quyết tâm giữ vững vị thế **Thương hiệu bất động sản số 1 Việt Nam**. Chúng tôi rất mong muốn tiếp tục nhận được sự ủng hộ và đồng hành của Quý vị cổ đông trong hành trình của Công ty.

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

CHƯƠNG

02

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

GIỚI THIỆU VINHOMES

TỔNG QUAN VINHOMES

Công ty Cổ phần Vinhomes (gọi tắt là “Vinhomes” hoặc “Công ty”) 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.

TÊN DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần
Vinhomes

TRỤ SỞ CHÍNH

Số 458, Phố Minh Khai, Phường Vĩnh Tuy, Quận Hai Bà Trưng,
Thành phố Hà Nội, Việt Nam

MÃ CỔ PHIẾU

VHM

VỐN ĐIỀU LỆ

33.495 TỶ ĐỒNG

GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ
DOANH NGHIỆP VÀ MÃ SỐ THUẾ

0102671977

TRANG WEB

vinhomes.vn

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.

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 – 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 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 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



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”.



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.

60.100

SẢN PHẨM BẤT ĐỘNG SẢN ĐƯỢC BÁN RA (*)

28.100

SẢN PHẨM BẤT ĐỘNG SẢN ĐƯỢC BÀN GIAO (*)

91,1 NGHÌN TỶ ĐỒNG

DOANH SỐ BÁN BẤT ĐỘNG SẢN (*)



Vinhomes Imperia (Hải Phòng)

VINHOMES
Sapphire

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

VINHOMES
Ruby

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

VINHOMES
Diamond

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

(*) Bao gồm số căn bán lẻ và tương đương bán lẻ của các giao dịch bán buôn các căn hộ, biệt thự và nhà phố thương mại trong các dự án của Vinhomes, các dự án hợp tác kinh doanh với Vingroup và các công ty con của Vingroup trong năm 2019

LĨNH VỰC KINH DOANH (Tiếp theo)

Quản lý bất động sản

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. Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2019, Vinhomes đã đưa vào vận hành 23 khu đô thị tại 7 tỉnh thành trên cả nước, với hơn 50.500 căn hộ, biệt thự và nhà phố. Với quy mô này, Vinhomes đang là nhà quản lý bất động sản lớn nhất Việt Nam.

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 sân 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 Vincom và hệ thống siêu thị và cửa hàng tiện ích. 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 như vậy, Vinhomes có thể 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.

23
KHU ĐÔ THỊ ^(*)

7
TỈNH THÀNH
TRÊN CẢ NƯỚC ^(*)

50.500
CĂN HỘ, BIỆT THỰ ^(*)

(*) Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2019

Cho thuê bất động sản

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. Mảng hoạt động này góp phần hỗ trợ khách hàng khai thác tài sản 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.

Vinhomes quản lý hoạt động cho thuê bất động sản nhà ở dưới thương hiệu Vinhomes Serviced Residences. 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, đi kèm đầy đủ cảnh quan, tiện ích và môi trường sống 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 Serviced Residences phát triển danh mục khách hàng thông qua đội ngũ đại lý nhiều kinh nghiệm và mạng lưới các đối tác thương 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 2019, Công ty đang khai thác và quản lý sáu tổ hợp căn hộ / biệt thự dịch vụ cho thuê dưới thương hiệu Vinhomes Serviced Residences và ba khu văn phòng cho thuê dưới thương hiệu VinOffice tại Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh.

6
TỔ HỢP CĂN HỘ /BIỆT THỰ
DỊCH VỤ CHO THUÊ ^(*)

3
KHU VĂN PHÒNG CHO THUÊ ^(*)

(*) Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2019

Vinhomes Times City & Park Hill	Hà Nội
Vinhomes Royal City	
Vinhomes Riverside	
Vinhomes Metropolis	Thành phố Hồ Chí Minh
Vinhomes Central Park	
Vinhomes Golden River	
Vinhomes Đồng Khởi	

Các dự án tiềm năng của Vinhomes **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.



Vinhomes Ocean Park (Hà Nội)



BẮC NINH

QUẢNG NINH

HÀ NỘI

HẢI PHÒNG

THANH HÓA

HÀ TĨNH

THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Danh mục dự án (*)

Vinhomes sở hữu quỹ đất lớn nhất trong số các nhà phát triển bất động sản tại Việt Nam, là nền tảng cho sự tăng trưởng của Vinhomes trong 10 đến 15 năm tới. 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.

STT	Dự án	Vị trí
1	Vinhomes Dragon Bay	Quảng Ninh
2	Vinhomes Bắc Ninh	Bắc Ninh
3	Vincom Center Bà Triệu	Hà Nội
4	Vinhomes Royal City	
5	Vinhomes Riverside	
6	Vinhomes Times City	
7	Vinhomes Nguyễn Chí Thanh	
8	Vinhomes Thăng Long	
9	Vinhomes Gardenia	
10	Vinhomes D'Capitale	
11	Vinhomes Metropolis	
12	Vinhomes Green Bay	
13	Vinhomes Skylake	
14	Vinhomes West Point	
15	Vinhomes Ocean Park	
16	Vinhomes Smart City	
17	Vinhomes Symphony	Hải Phòng
18	Vinhomes Imperia	
19	Vinhomes Marina	Thanh Hóa
20	Vinhomes Star City	
21	Vinhomes Hà Tĩnh	Hà Tĩnh
22	Vinhomes New Center	
23	Vincom Center Đồng Khởi	Thành phố Hồ Chí Minh
24	Vinhomes Central Park	
25	Vinhomes Golden River	
26	Vinhomes Grand Park	

Danh sách công ty thành viên

Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2019

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	85,0%
2	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	99,2%
3	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	69,5%
4	Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cán Giở	Số 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	99,9%
5	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%
6	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	97,9%
7	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	57,9%
8	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Làng Vân	Số 7, Đường Trường Sa, Phường Hòa Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng	99,0%
9	Công ty TNHH Metropolis Hà Nội	Lô đất HH, Đường Phạm Hùng, Phường Mỹ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội	100%
10	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	67,5%
11	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%
12	Công ty TNHH Thương mại Đầu tư và Phát triển Thiên Niên Kỷ	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, Số 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	100%
13	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%
14	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%
15	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%
16	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	90,0%
17	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%
18	Công ty CP Kinh doanh Bất động sản MV Việt Nam	Tầng 4, Trung tâm thương mại Vincom Megamall Thảo Điền, Số 161 Xa lộ Hà Nội, Phường Thảo Điền, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh	99,8%

(*) Dự án do Vinhomes phát triển và/hoặc vận hành

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị (“HĐQT”) của Công ty có sáu 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 hai 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 Hội đồng Quản trị

Bà Nguyễn Diệu Linh được bầu vào HĐQT từ tháng 02 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 16 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 Miguere & 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.

Bà
Cao Thị Hà An
Thành viên Hội đồng Quản trị

Bà Cao Thị Hà An được bầu vào HĐQT từ tháng 02 năm 2018 đến nay. 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 sĩ quản trị kinh doanh tại trường Đại học Bulacan State University, Philippines.

Ông
Phạm Nhật Vượng
Thành viên Hội đồng Quản trị

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 đông 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
Varun Kapur
Thành viên độc lập Hội đồng Quản trị

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 bất động sản 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
Nguyễn Việt Quang
Thành viên Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Việt Quang được bầu vào HĐQT từ tháng 02 năm 2018 đến nay. Ông Nguyễn Việt Quang có gần mười năm làm việc tại Tập đoàn Vingroup và hiện đang giữ vị trí Tổng Giám đốc Tập đoàn. Trước khi gia nhập Tập đoàn Vingroup, ông là thành viên HĐQT kiêm Trưởng Ban Kiểm soát Công ty TNHH Y Cao. Ông Nguyễn Việt Quang tốt nghiệp Đại học Kinh tế Quốc dân với bằng Cử nhân Quản trị Kinh doanh.

Ông
Mueen Uddeen
Thành viên độc lập Hội đồng Quản trị

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. 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.

BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc (“BGĐ”) của Công ty gồm một Tổng Giám đốc (“TGD”), sáu Phó Tổng giám đốc (“PTGD”) và một Giám đốc Tài chính. 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 và Giám đốc Tài chính 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 là Vinhomes năm 2018.

Thành viên Ban Giám đốc



Ông
Phạm Thiếu Hoa
TGD kiêm Giám đốc
Phát triển Dự án

Ông Phạm Thiếu Hoa được bổ nhiệm Tổng Giám đốc Công ty từ tháng 05 năm 2019. Ông hiện đang đồng thời giữ vị trí quản lý điều hành tại các công ty trong nhóm Tập đoàn Vingroup, bao gồm Chủ tịch HĐQT tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng và Công ty CP Đầu tư Kinh doanh BĐS Thăng Long và là thành viên HĐQT tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Địa ốc TP Hoàng Gia. Trước khi gia nhập Công ty, Ông Phạm Thiếu 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 Thiếu Hoa tốt nghiệp Thạc sỹ Quản Trị Kinh doanh của trường Đại học Nam California.



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 John 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.



Bà
Nguyễn Ngọc Thúy Linh
PTGD phụ trách Vận hành

Bà Nguyễn Ngọc Thúy Linh được bổ nhiệm làm PTGD phụ trách Vận hành từ tháng 02 năm 2018. Bà Nguyễn Ngọc Thúy Linh có gần sáu năm làm việc tại Tập đoàn Vingroup. Trước đó, bà từng giữ vị trí Giám đốc Tiếp thị tại CTCP Đầu tư và Phát triển Syrena Việt Nam từ năm 2012 đến 2014. Bà Nguyễn Ngọc Thúy Linh tốt nghiệp Cử nhân Quản trị Kinh doanh quốc tế và Thạc sỹ Quản trị Du lịch và Khách sạn Quốc tế của trường Đại học James Cook.



Ông
Nguyễn Văn Trai
PTGD phụ trách An ninh,
An toàn & Phòng chống cháy nổ

Ông Nguyễn Văn Trai được bổ nhiệm làm PTGD phụ trách An ninh, An toàn và Phòng chống cháy nổ từ tháng 06 năm 2018. Trước đó, ông công tác tại Tập đoàn Vingroup, phụ trách và quản lý Công ty TNHH Dịch vụ bảo vệ Vincom, một công ty thuộc Tập đoàn Vingroup từ năm 2013. Ông Nguyễn Văn Trai tốt nghiệp Cử nhân Ngôn ngữ, Văn học và Văn hoá nước ngoài của trường Đại học Ngoại ngữ, Đại học Quốc gia Hà Nội.



Bà
Phí Thị Thục Nga
PTGD phụ trách
Chăm sóc Khách hàng

Bà Phí Thị Thục Nga được bổ nhiệm làm PTGD phụ trách Chăm sóc Khách hàng từ tháng 06 năm 2018. Bà gia nhập Tập đoàn Vingroup từ tháng 05 năm 2007. Trước khi gia nhập Công ty Vinhomes, bà Phí Thị Thục Nga từng đảm nhận vị trí PTGD Công ty Cổ phần phát triển Đô thị Nam Hà Nội – tiền thân của CTCP Vinhomes. Bà Nga tốt nghiệp Cử nhân Ngoại ngữ tại trường Đại học Ngoại ngữ, Đại học Quốc gia 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.



Bà
Lê Thị Hải Yến
Giám đốc Tài chính

Bà Lê Thị Hải Yến được bổ nhiệm làm Giám đốc Tài chính từ tháng 02 năm 2018. Trước đó, bà Lê Thị Hải Yến từng giữ các chức vụ PTGD, TGD Công ty CP Kinh doanh và Quản lý Bất động sản Vinhomes (Công ty CP Kinh doanh và Quản lý Bất động sản Vinhomes sáp nhập vào Công ty từ tháng 02 năm 2018). Trước khi gia nhập Công ty vào năm 2010, bà là Kế toán trưởng Công ty CP Đầu tư và Thương mại PFV. Bà Lê Thị Hải Yến có bằng Thạc sỹ Tài chính Kế toán của trường Đại học Thương mại.

BAN KIỂM SOÁT

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

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 Nguyên
Trưởng BKS

Ông Phạm Khôi Nguyên được bầu làm Trưởng BKS từ tháng 02 năm 2018. Ông Nguyên từng là kiểm toán viên cao cấp tại Công ty TNHH Ernst & Young từ năm 2012 đến 2015. Ông Phạm Khôi Nguyên tốt nghiệp Cử nhân Kinh tế ngoại thương của 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 đang là Chuyên viên cao cấp Ban Tài chính tại Tập đoàn Vingroup từ năm 2015 đến nay 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.





Vinhomes Symphony (Hà Nội)

CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN

01

Không ngừng 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

Liên tục nghiên cứu thị trường, lắng nghe ý kiến của khách hàng

Xây dựng, đa dạng hóa sản phẩm theo đúng nhu cầu, mang đến trải nghiệm mới mẻ và đẳng cấp cho nhiều phân khúc khách mua khác nhau. Chiến lược này được thể hiện rõ nhất qua các dự án Đại đô thị với ba dòng sản phẩm Vinhomes Sapphire, Vinhomes Ruby và Vinhomes Diamond cùng các tiện ích chưa từng có, phục vụ đầy đủ các phân khúc khách mua từ trung cấp đến hạng sang. Theo đó, tất cả cư dân sẽ được tận hưởng hệ sinh thái cũng như chất lượng dịch vụ cao cấp và đồng bộ theo tiêu chuẩn Vinhomes. Bộ phận Nghiên cứu và Phát triển sẽ không ngừng đổi mới sáng tạo, tinh chỉnh để các sản phẩm luôn dẫn đầu thị trường, ngày càng đáp ứng tốt hơn nhu cầu và vượt ngoài mong đợi của khách hàng về sản phẩm, chất lượng, tiện nghi và phong cách.

03

Tập trung chuyển đổi số mạnh mẽ cả trong bán hàng và quản trị nội bộ

Năm 2020 là năm đầu tiên Vinhomes cho ra mắt nền tảng bán hàng trực tuyến, phù hợp với định hướng phát triển của Tập đoàn Vingroup trong Kỷ nguyên Công nghiệp 4.0. Bên cạnh đó, Công ty cũng đã và sẽ tiếp tục số hóa các hoạt động khác như 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.

04

Phát triển nhóm khách hàng nước ngoài đầy tiềm năng

Trong bối cảnh Việt Nam hội nhập ngày càng sâu rộng với nền kinh tế thế giới thông qua các chính sách mở cửa và hiệp định thương mại tự do, dòng vốn đầu tư của các nhà đầu tư nước ngoài vào Việt Nam nói chung và lĩnh vực bất động sản nói riêng ngày càng tăng trưởng mạnh mẽ, kéo theo nhu cầu lớn về nhà ở cho người nước ngoài tại Việt Nam. Vinhomes sẽ tiếp tục đào tạo và phát triển đội ngũ riêng để phục vụ nhóm khách hàng đầy tiềm năng này.

05

Tăng doanh thu thông qua cung cấp các sản phẩm, dịch vụ giá trị gia tăng

Với khả năng vận hành tòa nhà chuyên nghiệp gồm các dịch vụ trọn gói như lễ tân, bảo vệ, kỹ thuật, Vinhomes có thể 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. Vinhomes đang nghiên cứu và sẽ cho ra mắt thêm các dịch vụ khác, hướng tới phục vụ tối đa nhu cầu của cư dân, tạo nguồn thu bổ sung và duy trì đẳng cấp dịch vụ so với tuyệt đại đa số các nhà phát triển bất động sản khác trên thị trường.

06

Tiếp tục phát triển hoạt động cho thuê căn hộ, biệt thự dịch vụ và văn phòng

Đây là mảng kinh doanh giúp tạo nguồn thu ổn định và nâng cao giá trị cho thương hiệu Vinhomes. Nhờ mạng lưới đại lý lớn và thương hiệu uy tín, Vinhomes còn có thể hỗ trợ khách hàng khai thác tài sản tốt nhất thông qua các chương trình đầu tư của Công ty với tỷ suất sinh lời cao.

07

Phát triển tốt nguồn nhân lực

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.

08

Phát triển bất động sản khu công nghiệp

Chiến lược này nhằm tận dụng những điều kiện thuận lợi về kinh tế vĩ mô và cơ hội lớn từ xu hướng tăng trưởng của dòng trực tiếp nước ngoài FDI vào Việt Nam nói chung cũng như lĩnh vực sản xuất công nghiệp nói riêng. Chiến lược kinh doanh mới này sẽ tận dụng tối đa bề dày kinh nghiệm của Vinhomes trong việc phát triển quỹ đất, triển khai và vận hành các dự án bất động sản quy mô lớn, giúp gia tăng doanh thu đồng thời hoàn thiện định hướng phát triển bền vững của Vinhomes với ba trụ cột là bất động sản nhà ở, văn phòng và khu công nghiệp. Đồng thời, chiến lược phát triển bất động sản khu công nghiệp cũng góp phần tạo điều kiện cho nhiều nhà cung cấp thiết bị phụ trợ hàng đầu quốc tế phát triển cơ sở sản xuất đầu tiên tại Việt Nam, phù hợp và tận dụng tốt chiến lược tổng thể của công ty mẹ Vingroup là trở thành Tập đoàn Công nghiệp & Công nghệ số 1 Việt Nam.

-
- 42 Tình hình kinh tế vĩ mô năm 2019 và Triển vọng kinh tế năm 2020
 - 48 Kết quả hoạt động kinh doanh 2019
 - 50 Các chỉ số tài chính cơ bản giai đoạn 2016 – 2019
 - 52 Kế hoạch hoạt động năm 2020

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2019 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2020

CHƯƠNG

03

TÌNH HÌNH KINH TẾ VĨ MÔ NĂM 2019 VÀ TRIỂN VỌNG KINH TẾ NĂM 2020

Kinh tế vĩ mô năm 2019

Năm 2019, kinh tế thế giới tiếp tục tăng trưởng chậm lại. Theo số liệu từ Quỹ Tiền tệ Quốc tế (IMF), tăng trưởng ước tính chỉ đạt 2,9%, giảm mạnh so với mức 3,6% năm 2018 và là mức thấp nhất kể từ khủng hoảng kinh tế thế giới 2008. Thương mại và đầu tư toàn cầu suy yếu cả ở những nền kinh tế phát triển – đặc biệt là khu vực châu Âu và các nền kinh tế mới nổi. Sự sụt giảm này phần lớn đến từ ảnh hưởng của quan hệ thương mại căng thẳng giữa Mỹ và Trung Quốc.

Trái ngược với bối cảnh thế giới, Việt Nam có một năm tăng trưởng ấn tượng. Theo số liệu từ Tổng cục Thống kê Việt Nam (GSO), tăng trưởng GDP của năm 2019 đạt 7,02%, vượt mục tiêu 6,6% – 6,8% do Quốc hội đề ra. Đây là năm thứ hai liên tiếp tăng trưởng GDP đạt trên 7% trong hơn một thập kỷ kể từ năm 2008. Việt Nam dẫn đầu khu vực Đông Nam Á về tốc độ tăng trưởng kinh tế với tỷ lệ tăng trưởng kép hàng năm của GDP thực tế giai đoạn 2018 – 2020 dự kiến đạt mức 6,7%/năm, bỏ xa Singapore (1,6%) và Thái Lan (2,8%). Trong cùng giai đoạn này, Việt Nam cũng dẫn đầu Đông Nam Á về tốc độ phát triển của tầng lớp trung lưu, với tỷ lệ tăng trưởng kép hàng năm dự kiến đạt mức 29,9%, so với mức trung bình 2,5% của Singapore và 2,4% của Thái Lan. Thu nhập bình quân trên đầu người của Việt Nam đạt mức 2.895 đô la Mỹ.

Hoạt động thu hút đầu tư nước ngoài vẫn duy trì được mức tăng trưởng khả quan. Tổng vốn FDI đổ vào Việt Nam năm 2019 đạt 38 tỷ đô la Mỹ, tăng 7,2% so với cùng kỳ 2018 và là mức cao nhất trong vòng 10 năm. Vốn FDI giải ngân năm 2019 cao kỷ lục từ trước tới nay với gần 20,4 tỷ đô la Mỹ, tăng 6,7% so với cùng kỳ 2018. Tổng kim ngạch xuất nhập khẩu hàng hóa năm 2019 cũng ghi dấu ấn vượt mốc 500 tỷ đô la Mỹ, trong đó ghi nhận sự tăng trưởng mạnh mẽ của khu vực kinh tế trong nước với tốc độ cao hơn rất nhiều khu vực có vốn đầu tư nước ngoài. Bên cạnh đó, chỉ số giá tiêu dùng tiếp tục được kiểm soát, tăng 2,79% so với bình quân năm 2018, thấp hơn nhiều so với mục tiêu 4% mà Quốc hội đề ra và cũng là mức tăng bình quân năm thấp nhất trong ba năm qua.

Tăng trưởng GDP

7,02%

FDI

38 TỶ ĐÔ LA MỸ

Chỉ số giá tiêu dùng

↑2,79%

Thu nhập bình quân
trên đầu người

2.895 ĐÔ LA MỸ

Trái ngược với bối cảnh
thế giới, Việt Nam có một
năm **tăng trưởng ấn tượng.**

Triển vọng kinh tế 2020

Từ đầu năm 2020, thế giới và Việt Nam phải đối mặt với nhiều thách thức, khó khăn do ảnh hưởng của dịch viêm phổi cấp Covid-19.

Theo báo cáo của OECD công bố đầu tháng 3, dự kiến tăng trưởng kinh tế thế giới chỉ đạt 2,4%, trong đó quý I có thể tăng trưởng âm. Trung Quốc là quốc gia chịu ảnh hưởng nặng nề, dự kiến tăng trưởng 4,9% so với mức 6,1% trong năm ngoái. Cũng theo OECD, kinh tế thế giới có khả năng phục hồi lên mức 3,3% trong năm 2021.

Theo báo cáo mới nhất của Ngân hàng Thế giới (WB), do ảnh hưởng của dịch Covid-19, nền kinh tế Việt Nam dự báo tăng trưởng 4,9% trong năm 2020, thấp hơn so với mức 7,02% trong năm 2019. Tuy nhiên, tăng trưởng sẽ quay lại mức cao 7,5% trong năm 2021 nhờ lực cầu được cải thiện, ngành dịch vụ được củng cố và lĩnh vực sản xuất nông nghiệp hồi phục. Tuy khó tránh khỏi những ảnh hưởng của dịch Covid-19 trong ngắn hạn, nhưng trong dài hạn, Việt Nam sẽ duy trì sức hút của một nền kinh tế trẻ với lực lượng lao động dồi dào, vị trí địa lý lý tưởng, nguồn tài nguyên thiên nhiên phong phú kèm theo tốc độ đô thị hóa cao và tầng lớp trung lưu phát triển nhanh nhất trong khu vực.



Việt Nam sẽ duy trì sức hút của một nền kinh tế trẻ với lực lượng lao động dồi dào.

Thị trường bất động sản nhà ở tiếp tục tăng trưởng với nhu cầu duy trì ở mức cao

Tính đến ngày 01 tháng 04 năm 2019, dân số Việt Nam là hơn 96,2 triệu người, tăng 10,4 triệu người so với năm 2009. Việt Nam trở thành quốc gia đông dân thứ 15 thế giới và thứ ba tại Đông Nam Á sau Indonesia và Philippines. Mật độ dân số là 290 người/km², tăng 31 người/km² so với năm 2009. Diện tích nhà ở bình quân đầu người năm 2019 là 23,2 m²/người, tăng 6,5 m²/người so với 2009. Việt Nam hiện vẫn đang trong thời kỳ “cơ cấu dân số vàng” (cứ một người phụ thuộc thì có hai người đang trong độ tuổi lao động) và được dự báo sẽ kết thúc vào khoảng năm 2040. Lực lượng lao động trong độ tuổi 25 – 44 chiếm 32,9% dân số, cao thứ hai trong khu vực Đông Nam Á, sau Malaysia. Theo số liệu của CBRE, tỷ lệ đô thị hóa của Việt Nam dự kiến sẽ đạt mức 41% vào năm 2025. Việt Nam dự kiến mỗi năm sẽ có thêm 238 nghìn hộ gia đình, theo đó, nhu cầu hàng năm về nhà ở tại hai thành phố lớn là Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh có thể lên tới 800 nghìn đơn vị nhà ở/năm, với nhu cầu nhà chung cư từ 2019 đến 2022 sẽ tăng gấp đôi, đạt khoảng 186.000 căn hộ/năm.

Trên nền lạm phát và lãi suất được duy trì ổn định ở mức thấp trong suốt năm năm qua, quy mô thị trường cho vay mua nhà tại Việt Nam, từ xuất phát điểm khiêm tốn ở mức 5,7% GDP năm 2018, dự kiến sẽ tăng trưởng mạnh mẽ, bắt kịp các nước trong khu vực Đông Nam Á với quy mô thị trường cho vay mua nhà chiếm trung bình 30,6% GDP.

Theo số liệu của CBRE, trong năm 2019, tổng số căn hộ mở bán tại Hà Nội là 36.356 căn, chỉ tăng 1% so với năm 2018. Số lượng giao dịch thành công là 29.020 căn và tỷ lệ hấp thụ đạt 80%. Trong khi đó, tại Thành phố Hồ Chí Minh, việc chậm cấp phép dẫn đến nguồn cung tiếp tục bị hạn chế, làm cho mặt bằng giá trên thị trường sơ cấp và thứ cấp đều tăng. Tổng số căn hộ được mở bán chỉ ở mức 26.692 căn, giảm 13% so với năm 2018, nhưng số lượng giao dịch thành công đạt mức 29.874 căn, với tỷ lệ hấp thụ lên tới 112%. Trong đó Đại dự án Vinhomes Grand Park chiếm phần lớn với toàn bộ 10.000 căn hộ được bán hết trong vòng 17 ngày kể từ khi bắt đầu mở bán, phá vỡ mọi kỷ lục bán hàng tại Việt Nam từ trước đến nay. Trong phân khúc thấp tầng, tại Hà Nội, mặc dù nguồn cung tăng so với năm 2018, đạt 4.199 căn, tỷ lệ hấp thụ vẫn ở mức cao, đạt 92% với hơn 3.800 giao dịch thành công. Tại Thành phố Hồ Chí Minh, nguồn cung thị trường thấp tầng ở mức rất thấp, chỉ khoảng hơn 1.000 căn, giảm 18% do với 2018.

CBRE dự báo, trong năm 2020, nguồn cung của thị trường bất động sản sẽ tiếp tục gặp nhiều khó khăn đến từ việc chậm cấp phép. Trong khi đó, sức mua trong nước để thỏa mãn nhu cầu về nhà ở vẫn duy trì ở mức cao. Với quỹ đất có quy mô lớn nhất trên thị trường và các Đại dự án đã được cấp phép, Vinhomes đã và đang tận dụng cơ hội, tăng cường triển khai xây dựng và đẩy mạnh bán hàng trong bối cảnh cầu tương đối lớn trong khi nguồn cung thiếu hụt.

Phát triển cơ sở hạ tầng làm tiền đề phát triển thị trường bất động sản

Việt Nam là một trong những nước dẫn đầu khu vực Đông Nam Á về tỷ lệ ngân sách dành cho đầu tư cơ sở hạ tầng trên GDP. Trong năm 2019, Việt Nam đã đưa vào khai thác được 16 dự án hạ tầng giao thông, đồng thời khởi công 15 dự án mới, trong đó có nhiều dự án trọng điểm như cao tốc Vân Đồn – Móng Cái, cao tốc Bắc Giang – Lạng Sơn, Thành phố Hồ Chí Minh – Mộc Bài, Dầu Giây – Liên Khương. Tại khu vực miền Bắc, 12 tuyến đường cao tốc mới đã được đưa vào sử dụng trong bốn năm qua, với tuyến đường sắt trên cao đầu tiên tại Hà Nội sớm đưa vào hoạt động. Tại khu vực Thành phố Hồ Chí Minh, năm tuyến đường cao tốc và hai tuyến tàu điện ngầm đang được xây dựng.

Các dự án của Vinhomes đều nằm ở những vị trí gần với những công trình cơ sở hạ tầng đang được nâng cấp và xây dựng, và dự kiến sẽ được hưởng lợi khi những công trình này được hoàn thành và đi vào hoạt động.

Đã đưa vào khai thác

16

DỰ ÁN HẠ TẦNG
GIAO THÔNG

Khởi công

15

DỰ ÁN MỚI

Các dự án của Vinhomes đều nằm tại những vị trí gần các công trình cơ sở hạ tầng trọng điểm.



KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH 2019

Duy trì đà tăng trưởng vượt bậc từ 2018, năm 2019 tiếp tục là một năm thành công trong hoạt động kinh doanh của Vinhomes.

Nổi tiếp sự đón nhận tích cực của thị trường đối với hai dự án Đại đô thị Vinhomes Ocean Park và Vinhomes Smart City tại Hà Nội trong năm 2018, Công ty đã mở bán thành công dự án Đại đô thị thứ ba – Vinhomes Grand Park tại TP. Hồ Chí Minh. Cụ thể, chỉ trong vòng hơn hai tuần mở bán, toàn bộ hơn 10.000 căn hộ mở bán đã được khách hàng đặt mua.

Trong năm 2019, chiến lược bán buôn của Công ty 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 bán thành công gần 60.100 căn hộ^(*), biệt thự và nhà phố thương mại với tổng giá trị hơn 91,1 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 2019, Vinhomes đã bàn giao thành công 28.131 căn hộ, biệt thự, nhà phố thương mại^(**) đến tay khách hàng. Một số dự án đã được bàn giao trong năm 2019 bao gồm Vinhomes Ocean Park, Vinhomes Smart City, Vinhomes Green Bay, Vinhomes Central Park và Vinhomes Golden River.

Các chỉ tiêu tài chính trọng yếu

Phân tích về doanh thu và lợi nhuận

Chỉ tiêu	Năm 2019 (tỷ đồng)	Năm 2018 (tỷ đồng)	Tăng/giảm
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	48.162	35.769	35%
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	1.114	816	37%
Doanh thu cung cấp các dịch vụ khác	2.351	2.079	13%
Tổng doanh thu	51.627	38.664	34%
Lợi nhuận trước thuế	29.746	19.719	51%
Trong đó:			
Lợi nhuận trước thuế từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản ^(**)	29.376	19.251	53%
Lợi nhuận sau thuế	24.319	14.776	65%

(*) Bao gồm số căn bán lẻ và tương đương bán lẻ của các giao dịch bán buôn
 (**) Số liệu đã bao gồm lợi nhuận từ các dự án BCC và chuyển nhượng dự án

Tổng doanh thu
51.627 TỶ ĐỒNG
 ↑ 34%

Lợi nhuận sau thuế
24.319 TỶ ĐỒNG
 ↑ 65%

Phân tích về Bảng cân đối tài sản

Tổng tài sản
197.241 TỶ ĐỒNG
 ↑ 65%

Vốn chủ sở hữu
64.715 TỶ ĐỒNG
 ↑ 34%

Tổng doanh thu thuần hợp nhất Vinhomes đạt 51.627 tỷ đồng. Trong đó, doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản đạt 48.162 tỷ đồng và doanh thu từ cho thuê bất động sản đạt 1.114 tỷ đồng. Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản năm 2019 chủ yếu đến từ việc hoàn thành và bàn giao các dự án Vinhomes Ocean Park, Vinhomes Smart City, Vinhomes Green Bay, Vinhomes Central Park và Vinhomes Golden River. 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 và Vinhomes Skylake với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và các công ty con của Tập đoàn Vingroup (“các dự án BCC”), được ghi nhận tại chỉ tiêu doanh thu hoạt động tài chính.

Lợi nhuận trước thuế năm 2019 của Công ty đạt 29.746 tỷ đồng, trong đó tổng lợi nhuận trước thuế từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản, bao gồm cả các dự án BCC và chuyển nhượng dự án là 29.376 tỷ đồng. Lợi nhuận sau thuế đạt 24.319 tỷ đồng, tăng 65% so với năm 2018.

Chỉ tiêu	Năm 2019 (tỷ đồng)	Năm 2018 (tỷ đồng)	Tăng/giảm
Tài sản ngắn hạn	139.555	91.203	53%
Tài sản dài hạn	57.686	28.486	103%
Tổng tài sản	197.241	119.689	65%
Tổng nợ phải trả	132.526	71.544	85%
Trong đó:			
Tổng nợ vay (ngắn hạn và dài hạn)	26.505	31.909	-17%
Vốn chủ sở hữu	64.715	48.145	34%

Tài sản ngắn hạn tăng từ 91.203 tỷ đồng tại 31 tháng 12 năm 2018 lên 139.555 tỷ đồng tại 31 tháng 12 năm 2019, chủ yếu từ biến động hàng tồn kho và giá trị các khoản đặt cọc ngắn hạn cho mục đích đầu tư. Trong đó, chỉ tiêu Hàng tồn kho tăng 23.439 tỷ đồng trong năm 2019, và các Khoản đặt cọc ngắn hạn cho mục đích đầu tư tăng 10.279 tỷ đồng so với năm 2018.

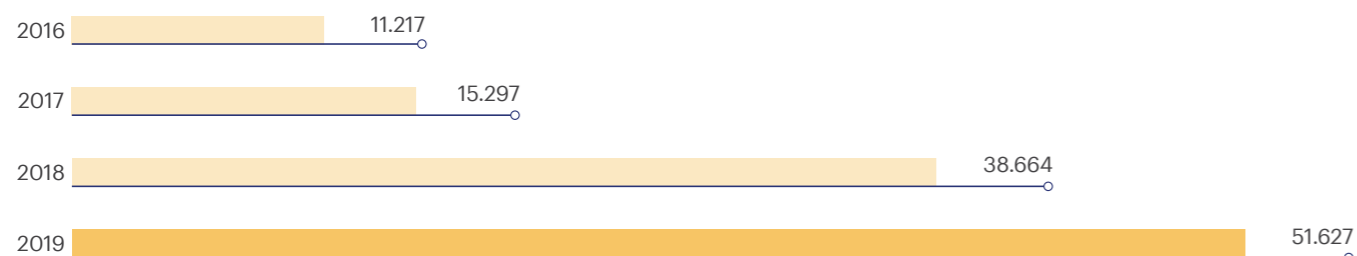
Tài sản dài hạn tăng từ 28.486 tỷ đồng lên 57.686 tỷ đồng trong năm 2019. Trong đó, Chi phí xây dựng cơ bản dở dang của các dự án bất động sản tăng 9.850 tỷ đồng, chủ yếu do Vinhomes tiến hành xây dựng các dự án lớn. Thêm vào đó, đặt cọc cho mục đích đầu tư và nhận chuyển nhượng các dự án bất động sản trong năm 2019 cũng tăng 7.928 tỷ đồng trong đó khoản đặt cọc lớn nhất đến từ việc nhận chuyển nhượng dự án Vinhomes Wonder Park (Đan Phượng).

Tổng nợ phải trả tại 31 tháng 12 năm 2019 tăng 60.982 tỷ đồng so với cùng chỉ tiêu tại 31 tháng 12 năm 2018 lên mức 132.526 tỷ đồng, chủ yếu đến từ việc tăng 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 của Công ty như: Vinhomes Ocean Park, Vinhomes Smart City, Vinhomes Grand Park, Vinhomes Marina.

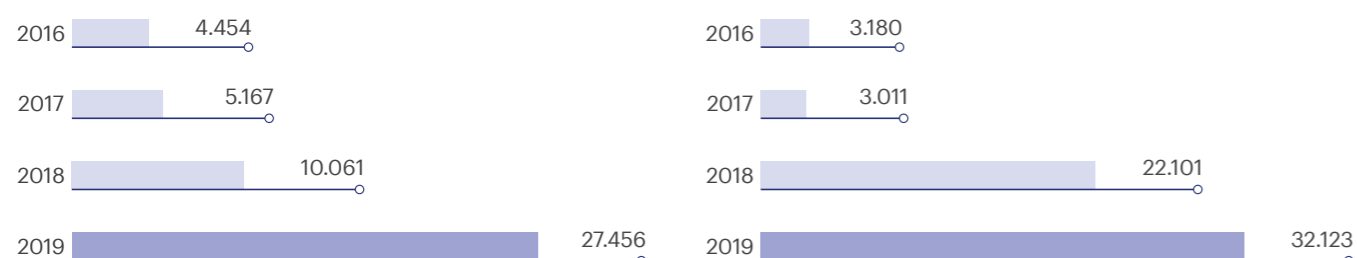
Vốn chủ sở hữu tại 31 tháng 12 năm 2019 tăng 16.570 tỷ đồng so với tại 31 tháng 12 năm 2018, đạt 64.715 tỷ đồng. Mức tăng vốn chủ sở hữu chủ yếu từ lợi nhuận sau thuế của công ty năm 2019.

CÁC CHỈ SỐ TÀI CHÍNH CƠ BẢN GIAI ĐOẠN 2016 – 2019

Doanh thu thuần ↑ 35%



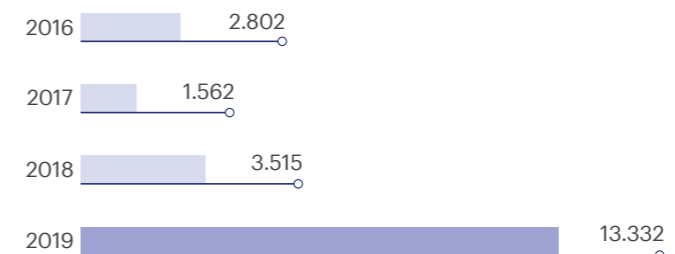
Lợi nhuận gộp ↑ 173% Lợi nhuận trước thuế và lãi vay ↑ 45%



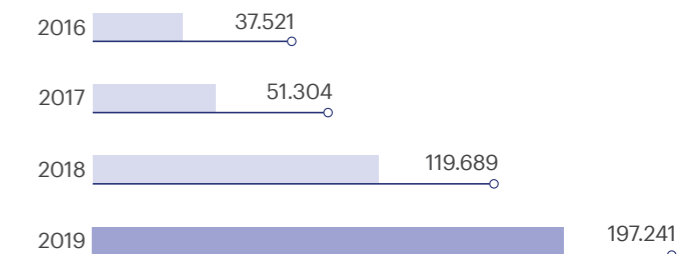
Lợi nhuận sau thuế ↑ 65%



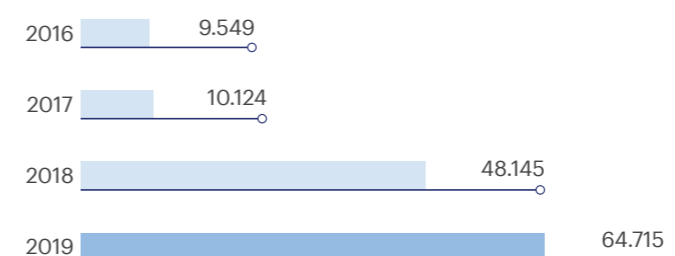
Tiền và các khoản tương đương tiền ↑ 279%



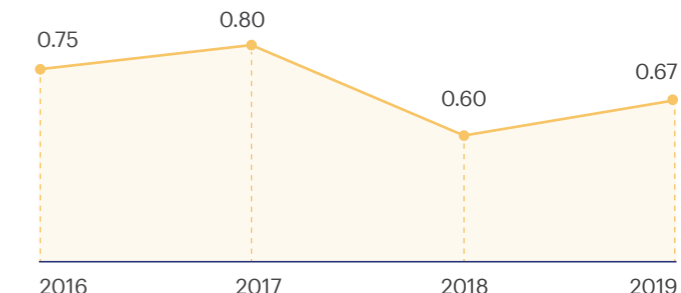
Tổng tài sản ↑ 65%



Vốn chủ sở hữu ↑ 34%



Tổng nợ/Tổng tài sản (Lần)



Các chỉ tiêu hoạt động ^(*)_(**)

Loại hình	Quý căn đã mở bán của dự án	Năm 2017		Năm 2018		Năm 2019	
		Số căn bán	Giá trị HĐMB	Số căn bán	Giá trị HĐMB	Số căn bán	Giá trị HĐMB
Cao tầng	115.541	7.076	29.562	11.262	25.996	57.742	69.876
Thấp tầng	9.885	2.925	35.622	3.905	41.652	2.343	21.184
Tổng cộng	125.426	10.001	65.184	15.167	67.648	60.085	91.060

Trong năm 2019, Vinhomes và các công ty con đã trực tiếp ký hợp đồng mua bán (“HĐMB”) và nhận đặt cọc không hủy ngang cho 59.776 căn hộ, biệt thự và nhà phố thương mại, tương đương tổng giá trị hợp đồng 87.656 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 309 căn hộ, biệt thự và nhà phố thương mại, tương đương tổng giá trị hợp đồng 3.404 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



Vinhomes Central Park (Thành phố Hồ Chí Minh)

KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2020

01

Chuyển đổi mô hình phân phối, tăng cường vai trò công nghệ trong hoạt động bán hàng

Tại một số dự án lớn, từ việc sử dụng hoàn toàn hệ thống đại lý phân phối, Vinhomes sẽ chuyển sang xây dựng đội ngũ nhân viên bán hàng của riêng mình để kết hợp với mạng lưới hàng chục nghìn cộng tác viên bán hàng bên ngoài. Nhờ đó, chất lượng dịch vụ sẽ được nâng cao, đảm bảo tính đồng nhất thông qua đội ngũ nhân viên bán hàng nội bộ được Công ty đào tạo chuyên nghiệp, giám sát chặt chẽ, giúp minh bạch hóa các hoạt động và tiết kiệm chi phí.

Ngoài ra, Vinhomes sẽ đẩy mạnh triển khai hệ thống và hình thức bán hàng trực tuyến để hỗ trợ cho hình thức bán hàng truyền thống. Đây là bước đi tất yếu trong thời đại công nghệ 4.0, và giúp Vinhomes đa dạng hóa cách tiếp cận với nhiều đối tượng khách hàng hơn, đặc biệt là nhóm khách hàng trẻ đam mê công nghệ và người nước ngoài giao dịch từ xa là đối tượng khách hàng mục tiêu chính của phân khúc trung cấp.

02

Không ngừng nghiên cứu các sản phẩm, dịch vụ tối ưu theo nhu cầu của từng đối tượng

Vinhomes luôn đặt khách hàng làm trọng tâm của kế hoạch phát triển, liên tục nghiên cứu thị trường và lắng nghe ý kiến của khách hàng để cải tiến sản phẩm ở các vòng mở bán sau. Sau khi tái cấu trúc thương hiệu, đa dạng hóa phân khúc sản phẩm và giới thiệu dòng Sapphire và Ruby trong năm 2019, trong năm 2020, Công ty tiếp tục cho ra mắt sản phẩm thuộc phân khúc Diamond, và nhiều dịch vụ nhằm mang tới một cuộc sống đẳng cấp và tối ưu hoá trải nghiệm khách hàng. Các phản hồi, góp ý của khách hàng về diện tích, số phòng ngủ, tiện ích, môi trường sống được Công ty phân tích và đánh giá nghiêm túc để đưa ra các thay đổi cần thiết, nhằm thỏa mãn nhu cầu khách hàng.

03

Phát huy nguyên tắc “5 Hóa” trong quản trị, nâng cao tư duy dịch vụ trong phục vụ khách hàng



Vinhomes tiếp tục áp dụng năm nguyên tắc cốt lõi, gọi tắt là “5 Hóa” trong mọi hoạt động kinh doanh. Các nguyên tắc này bao gồm Hạt nhân hóa – Chuẩn hóa – Đơn giản hóa – Tự động hóa và Hiệu quả hóa. Trong đó, “Chia sẻ hóa” được thay bằng “Hiệu quả hóa”, nhằm hướng tới mục tiêu tăng doanh thu, tối ưu hóa chi phí và tăng giá trị lâu dài cho Công ty.

Đồng thời, năm 2020, Vinhomes sẽ tập trung nâng cao tư duy dịch vụ trong phục vụ khách hàng. Chất lượng dịch vụ khách hàng là một trong những yếu tố hàng đầu giúp khẳng định uy tín thương hiệu của Công ty. Bên cạnh quy trình chăm sóc khách hàng đã được chuẩn hóa và thường xuyên cải tiến, cán bộ nhân viên của Vinhomes, đặc biệt là những bộ phận phục vụ khách hàng trực tiếp, được đào tạo thường xuyên để cải thiện kỹ năng cũng như duy trì một tinh thần dịch vụ vượt trội. Theo đó, Công ty không chỉ đáp ứng một cách chuyên nghiệp nhu cầu, nguyện vọng của khách hàng, mà mọi cán bộ nhân viên còn phải chủ động tìm cách mang lại cho khách hàng thêm các giá trị vượt trên những tiêu chuẩn thông thường. Với tư duy “dịch vụ từ trái tim”, Vinhomes nỗ lực chinh phục khách hàng với tỷ lệ hài lòng phấn đấu đạt mức tuyệt đối trong năm 2020.

04

Ứng dụng công nghệ vào quản lý khu đô thị, gia tăng tiện ích cho khách hàng, chuyển đổi số mạnh mẽ trong hoạt động nội bộ

Ngoài việc ứng dụng công nghệ mạnh mẽ để hỗ trợ hoạt động bán hàng, Vinhomes sẽ thiết lập hàng loạt các trung tâm điều hành tập trung quản lý các khu đô thị thông minh, tiếp tục triển khai các ứng dụng hiện đại trong công tác quản lý xây dựng, thi công, vận hành, và các hoạt động nội bộ như kế toán và quản trị nhân sự. Ba Đại đô thị Vinhomes Ocean Park, Vinhomes Smart City và Vinhomes Grand Park được ứng dụng mô hình thành phố thông minh trong quản lý khu đô thị, ứng dụng Căn hộ thông minh – vốn trước đây chỉ có mặt trên các sản phẩm cao cấp, tạo sự tiện lợi cho khách hàng, biến nơi đây thành những khu đô thị thực sự đáng sống với môi trường và thiết kế hài hòa với thiên nhiên, ứng dụng công nghệ. Các hoạt động nội bộ như quản lý xây dựng, kế toán, quản trị nhân sự cũng sẽ được từng bước số hóa, nâng cao hiệu quả, phù hợp với quy mô và tầm vóc của Vinhomes trong tương lai.

05

Phát triển danh mục tài sản mang lại thu nhập ổn định

Nhằm mở rộng danh mục tài sản mang lại thu nhập ổn định, Vinhomes sẽ phát triển bất động sản khu công nghiệp tại các thành phố lớn, có hạ tầng tốt như Hải Phòng, Hải Dương, Quảng Ninh, và phát triển hạng mục văn phòng nằm trong các khu đô thị Vinhomes trong khoảng từ ba đến năm năm tới.

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 của các nhà đầu tư nước ngoài (FDI) tại Việt Nam nói chung và khu vực sản xuất công nghiệp nói riêng. Ban lãnh đạo Công ty tin tưởng rằng việc phát triển bất động sản khu công nghiệp sẽ tận dụng bề dày kinh nghiệm của Vinhomes trong việc phát triển quỹ đất, triển khai và vận hành dự án. Mối quan hệ với các nhà sản xuất quốc tế của Tập đoàn Vingroup trong việc phát triển lĩnh vực Công nghiệp là lợi thế cho Vinhomes trong việc tiếp cận nguồn khách hàng quốc tế uy tín và tiềm năng để phát triển mảng kinh doanh này.

Trong lĩnh vực phát triển bất động sản văn phòng, Vinhomes đang có cơ hội tốt nhờ tỷ lệ lấp đầy của thị trường văn phòng tại Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh luôn ở mức cao, lần lượt là 93% và 97%, theo Savills. Dòng vốn FDI đổ vào Việt Nam ngày càng lớn kéo theo nhu cầu văn phòng tăng cao. Tỷ lệ khách thuê là các công ty nước ngoài tại Hà Nội tăng từ 55% năm 2017 lên 59% vào năm 2019. Trong khi đó, nguồn cung văn phòng tại Hà Nội và TP. HCM chỉ bằng khoảng 1/6 – 1/5 so với các thành phố/quốc gia khác trong khu vực như Bangkok, Singapore, Kuala Lumpur, Jakarta dù nguồn cung vẫn đang được dự báo sẽ tăng, cho thấy dư địa đang còn rất lớn. Bất động sản văn phòng và khu công nghiệp sẽ là hai mảnh ghép giúp Vinhomes hoàn thiện danh mục tài sản mang lại thu nhập thường xuyên và ổn định, và tận dụng tốt lợi thế của công ty.

CHƯƠNG

04

-
- 57 Mô hình quản trị doanh nghiệp tại Vinhomes
 - 62 Báo cáo của Hội đồng Quản trị
 - 65 Báo cáo của Ban Kiểm soát
 - 66 Báo cáo quản trị
 - 67 Hoạt động kiểm toán nội bộ
 - 67 Quản trị rủi ro
 - 68 Thông tin cổ phiếu và Quan hệ cổ đông

QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

MÔ HÌNH QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP TẠI VINHOMES

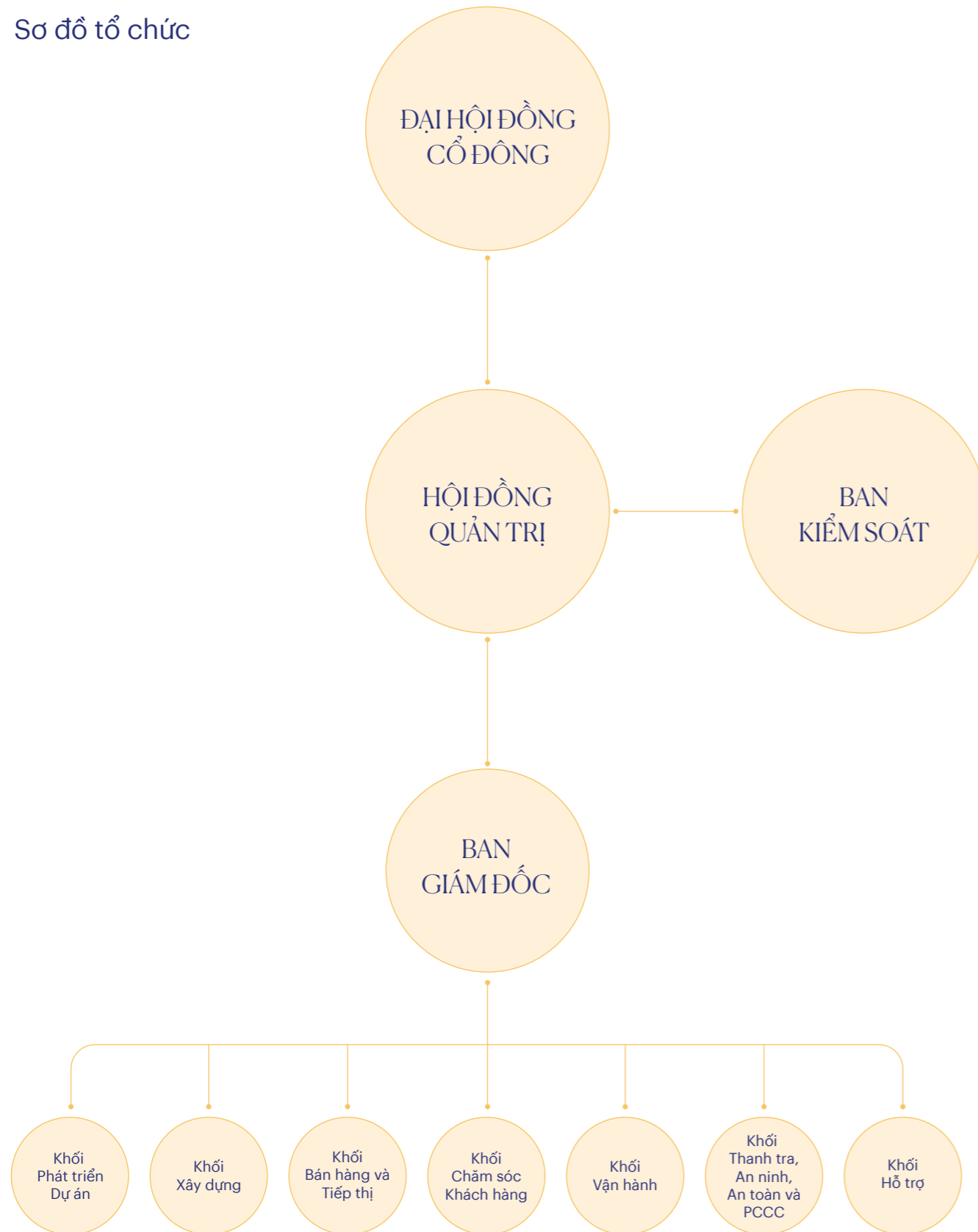
Minh bạch và hiệu quả là những mục tiêu quan trọng hàng đầu mà mô hình quản trị doanh nghiệp của Vinhomes hướng tới.

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

Khối Bán hàng và Tiếp thị bao gồm tám Phòng Kinh doanh được tổ chức theo từng lĩnh vực bán bất động sản, cho thuê căn hộ, biệt thự, văn phòng và Phòng Marketing, trong đó các Phòng Kinh doanh bán bất động sản 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 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

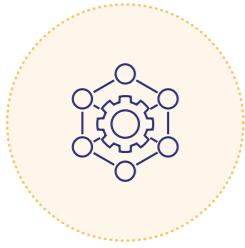
Khối Hỗ trợ gồm các chức năng như Quan hệ cổ đông, Tài chính, Kế toán, Nhân sự, Pháp chế, và Hành chính. Đây là đội ngũ đóng vai trò hỗ trợ để các Khối Phát triển Dự án, Xây dựng, Kinh doanh, Vận hành có thể thực hiện công việc hiệu quả hơn.

CÁC NGUYÊN TẮC TRỌNG YẾU TRONG QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP VÀ THỰC TẾ THỰC HIỆN TẠI VINHOMES



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 ĐHĐCĐ
- 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 ĐHĐCĐ thông qua
- Quyền và trách nhiệm tham gia các cuộc họp ĐHĐCĐ 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 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 sáu 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 bốn nam thành viên HĐQT còn lại, có hai 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 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 định kỳ tổ chức hội nghị 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. Công ty báo cáo tất cả các giao dịch với công ty liên quan để thành viên HĐQT độc lập kiểm tra và phê duyệt



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
- 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 hàng đầu quốc tế



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 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 hội nghị 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 sáu thành viên, trong đó có một Chủ tịch HĐQT và hai 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 2019

Trong năm 2019, 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 2019 vào ngày 27 tháng 05 năm 2019
- Tổ chức, chỉ đạo thực hiện nghiêm túc chế độ Báo cáo tài chính năm 2019, 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 BGĐ 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 BGĐ 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 2019, HĐQT đã ban hành 25 Nghị quyết và Quyết định.

Nội dung	Số lượng Nghị quyết
Kiện 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	11 Nghị quyết
Mua lại cổ phiếu làm cổ phiếu quỹ	01 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	13 Nghị quyết
Tổng cộng	25 Nghị quyết

Danh sách Nghị quyết của HĐQT đã ban hành trong năm 2019

STT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
1	01/2019/NQ-HĐQT-VH	02/01/2019	Thành lập Chi nhánh tại Thanh Hóa – Công ty Cổ phần Vinhomes
2	02/2019/NQ-HĐQT-VINHOMES	10/01/2019	Miễn nhiệm và bổ nhiệm Phó Tổng Giám đốc thường trực Công ty
3	03/2019/NQ-HĐQT-VH	23/01/2019	Thông qua kết quả kinh doanh năm 2018
4	04/2019/NQ-HĐQT-VH	28/02/2019	Thông qua việc bầu Chủ tịch Hội đồng quản trị, miễn nhiệm, bổ nhiệm Tổng Giám đốc và thay đổi nội dung đăng ký kinh doanh.
5	05/2019/NQ-HĐQT-VH	28/02/2019	Thông qua thời gian họp Đại Hội đồng Cổ đông thường niên năm 2019
6	06/2019/NQ-HĐQT-VH	28/03/2019	Chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Prime Land
7	07/2019/NQ-HĐQT-VH	01/04/2019	Chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp trong Công ty TNHH Trung tâm Tài chính Việt Nam Berjaya
8	07A/2019/NQ-HĐQT-VH	18/04/2019	Thông qua kết quả kinh doanh Quý I năm 2019
9	08/2019/NQ-HĐQT-VH	19/04/2019	Triệu tập cuộc họp Đại Hội đồng Cổ đông thường niên năm 2019
10	08A/2019/NQ-HĐQT-VH	19/04/2019	Thành lập ban tổ chức họp Đại Hội đồng Cổ đông thường niên năm 2019
11	08B/2019/NQ-HĐQT-VH	19/04/2019	Thành lập ban kiểm tra tư cách cổ đông Đại Hội đồng Cổ đông thường niên năm 2019
12	09/2019/NQ-HĐQT-VH	18/05/2019	Thông qua việc miễn nhiệm, bổ nhiệm Tổng Giám đốc
13	10/2019/NQ-HĐQT-VINHOMES	28/05/2019	Miễn nhiệm Giám đốc tài chính kế toán và miễn nhiệm, bổ nhiệm kế toán trưởng Công ty
14	11/2019/NQ-HĐQT-VH	25/06/2019	Thông qua thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp
15	12/2019/NQ-HĐQT-VH	25/06/2019	Thông qua Quy chế sửa đổi Quy chế phê duyệt và giao một số công việc cho Chủ tịch HĐQT và Tổng Giám đốc – Đại diện theo pháp luật và Quy chế sửa đổi Quy chế phân công nhiệm vụ của người đại diện theo pháp luật công ty.

Danh sách Nghị quyết của HĐQT đã ban hành trong năm 2019 (tiếp theo)

STT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
16	13/2019/NQ-HĐQT-VH	01/07/2019	Cử người đại diện quản lý phần cổ phần sở hữu trong Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh
17	14A/2019/NQ-HĐQT-VH	08/07/2019	Cử người đại diện quản lý số cổ phần sở hữu trong Công ty Cổ phần Delta
18	14/2019/NQ-HĐQT-VH	15/07/2019	Miễn nhiệm Phó Tổng Giám đốc thường trực Công ty
19	15/2019/NQ-HĐQT-VH	25/07/2019	Bổ nhiệm Giám đốc tài chính và miễn nhiệm, bổ nhiệm Kế toán trưởng
20	16/2019/NQ-HĐQT-VH	25/07/2019	Thông qua kết quả kinh doanh Quý II năm 2019
21	18/2019/NQ-HĐQT-VH	25/09/2019	Chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn
22	19A/2019/NQ-HĐQT-VH	23/10/2019	Góp vốn thành lập công ty cổ phần và cử người đại diện quản lý cổ phần
23	19B/2019/NQ-HĐQT-VH	24/10/2019	Thông qua kết quả kinh doanh Quý III năm 2019
24	20/2019/NQ-HĐQT-VH	30/10/2019	Thông qua việc mua lại cổ phiếu làm cổ phiếu quỹ
25	21/2019/NQ-HĐQT-VH	11/11/2019	Góp vốn thành lập công ty cổ phần và cử người đại diện quản lý cổ phần

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

Trừ hai 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 2019, BKS đã phối hợp chặt chẽ với HĐQT và BGĐ 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 2019, BKS đã triển khai thực hiện các công việc sau:

- Giám sát việc thực hiện các nghị quyết của ĐHĐCĐ năm 2019 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 2019 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, BGĐ 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 2019, 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 2019

Trong năm 2019, 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 trường chứng khoán. Tiếp theo những kết quả đáng khích lệ đạt được trong năm 2018, 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 Ban kiểm soát trong năm 2019 là sáu thành viên HĐQT và ba thành viên BKS.

Tổng số tiền thù lao của các thành viên HĐQT và BKS trong năm 2019 là 12,6 tỷ đồng, tương đương 0,14 % 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 28 tháng 02 năm 2019, theo đề nghị của ông Phạm Nhật Vượng, HĐQT bầu bà Nguyễn Diệu Linh làm Chủ tịch HĐQT thay ông Phạm Nhật Vượng. Ông Phạm Nhật Vượng vẫn giữ vị trí thành viên HĐQT Vinhomes.

Các thay đổi về thành viên HĐQT, BKS và BGD

(tiếp theo)

Các thay đổi về thành viên BKS

Ngày 21 tháng 02 năm 2018, ĐHĐCĐ 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 Bà Lưu Thị Ánh Xuân khỏi chức vụ Tổng Giám đốc và bổ nhiệm Ông Phạm Thiếu Hoa là Tổng Giám đốc từ ngày 18 tháng 05 năm 2019. Ông Phạm Thiếu Hoa thôi giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc Phát triển Dự án từ ngày 18 tháng 05 năm 2019.

HĐQT miễn nhiệm Bà Đào Thị Thiên Hương khỏi chức vụ Phó Tổng Giám đốc thường trực từ ngày 15 tháng 07 năm 2019.

HOẠT ĐỘNG KIỂM TOÁN NỘI BỘ

Thông tin chi tiết tham khảo Báo cáo thường niên Vingroup năm 2019 – 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.

Nhiệm vụ quản trị rủi ro là một nhiệm 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

Mã cổ phiếu

VHM

Giá trị vốn hóa thị trường
tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 (tỷ đồng)

278.951

Số lượng cổ phiếu lưu hành
tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

3.349.513.918

Số lượng Cổ phần
chuyên nhượng tự do

3.349.513.918

Số lượng Cổ phần bị
hạn chế chuyển nhượng

0

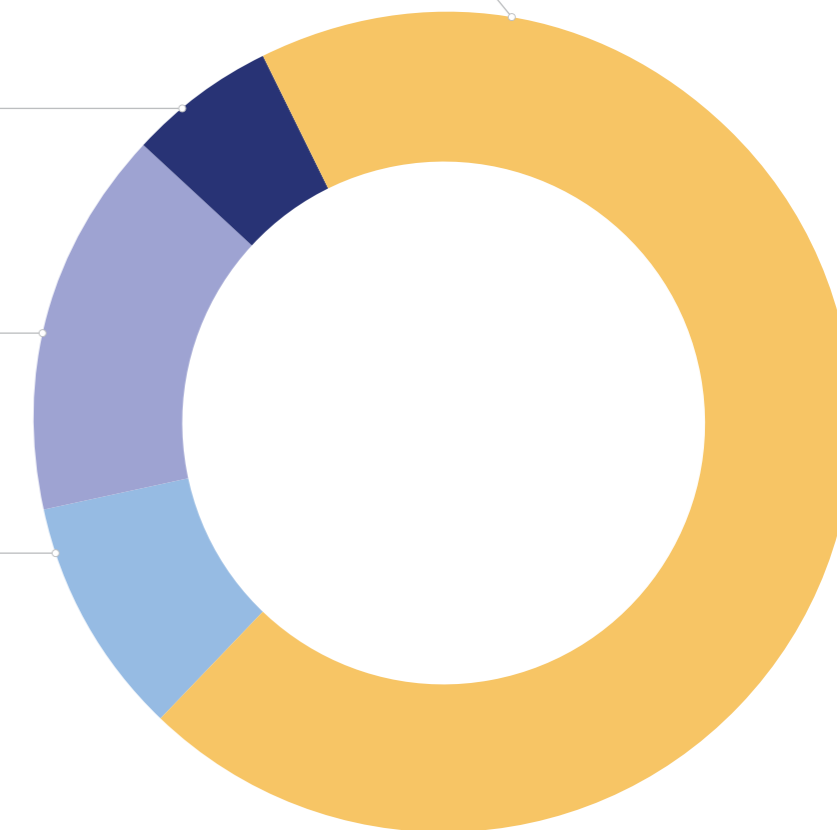
Vinhomes là cổ phiếu thuộc nhóm ngành bất động sản có mức vốn hóa lớn nhất thị trường chứng khoán Việt Nam và nằm trong danh sách VN30 gồm các cổ phiếu hàng đầu về giá trị vốn hóa và thanh khoản.

69,66% CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP/
CỔ ĐÔNG LỚN TRONG NƯỚC

5,78% CỔ ĐÔNG LỚN
NƯỚC NGOÀI

15,38% CỔ ĐÔNG KHÁC
TRONG NƯỚC

9,18% CỔ ĐÔNG KHÁC
NƯỚC NGOÀI



Cơ cấu cổ đông

tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

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	193.688.843	5,78	1
3	Cổ đông khác	822.660.825	24,56	6.309
	Trong nước	516.124.151	15,41	5.709
	Nước ngoài	306.536.674	9,15	600
4	Tổng cộng	3.349.513.918	100,00	6.311
	Trong nước	2.849.288.401	85,07	5.710
	Nước ngoài	500.225.517	14,93	601

Sở hữu của cổ đông nội bộ (*)

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
	Nguyễn Việt Quang – Thành viên	0	0
	Cao Thị Hà An – Thành viên	0	0
	Varun Kapur – Thành viên độc lập	0	0
	Mueen Uddeen – Thành viên độc lập	0	0
Ban Giám đốc	Phạm Thiếu Hoa – TGD	0	0
	Nguyễn Văn Trai – Phó TGD	0	0
	Phạm Văn Khương – Phó TGD	0	0
	Nguyễn Đức Quang – Phó TGD	0	0
	Douglas John Farrell – Phó TGD	0	0
	Nguyễn Ngọc Thúy Linh – Phó TGD	0	0
	Phí Thị Thục Nga – Phó TGD	55.000	0,001642
	Lê Thị Hải Yến – GD tài chính	0	0
Ban Kiểm soát	Phạm Khôi Nguyên – Trưởng BKS	0	0
	Đoàn Thị Thu Mai – Thành viên BKS	0	0
	Lê Thị Duyên – Thành viên BKS	0	0

Thông tin cổ đông lớn sở hữu từ 5% trở lên (*)

Tổ chức/cá nhân	Tổng số lượng sở hữu (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	2.333.164.250	69,66
Government of Singapore	193.688.843	5,78

Giao dịch cổ phiếu quỹ (*)

STT	Thời điểm thực hiện giao dịch	Đối tượng giao dịch	Giá giao dịch bình quân	Số lượng cổ phiếu quỹ
1	Từ ngày 15/11/2019 đến 10/12/2019	Công ty Cổ phần Vinhomes	92.425 đồng/cổ phiếu	60.000.000 cổ phiếu

Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu (*)

Không phát sinh

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019



Hoạt động Quan hệ Cổ đông và Nhà đầu tư trong năm 2019

160

CUỘC HỌP MẶT, HỘI ĐÀM VÀ THĂM DỰ ÁN CHO CÁC NHÀ ĐẦU TƯ

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 chính thức. Các tài liệu dành cho nhà đầu tư, bản tin và thông cáo 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.

12

HỘI THẢO TRONG NƯỚC VÀ NƯỚC NGOÀI

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.

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 sự kiện 2019 – Quan hệ nhà đầu tư

Thời gian	Sự kiện	Địa điểm
Quý I	Họp cập nhật kết quả kinh doanh Quý IV năm 2018	Hà Nội
	Credit Suisse – Hội thảo đầu tư ASEAN 2019	Singapore
	Credit Suisse – Hội thảo Thị trường Cận biên châu Á	Luân Đôn
	Credit Suisse – Hội nghị Đầu tư châu Á (AIC) lần thứ 22	Hồng Kông
	Daiwa – Hội nghị Đầu tư thường niên lần thứ 13	Tokyo
	Công ty Chứng khoán Bản Việt – Hội nghị Nhà đầu tư	Thành phố Hồ Chí Minh
	Quý II	Họp cập nhật kết quả kinh doanh Quý I năm 2019
Đại Hội đồng Cổ đông thường niên 2019		Hà Nội
Citi/SSI – Diễn đàn Đầu tư Việt Nam 2019		Thành phố Hồ Chí Minh
UBS – Hội thảo thường niên ASEAN		New York, San Francisco
Citi – Diễn đàn Đầu tư ASEAN 2019		Singapore
Công ty Chứng khoán HSC – Hội nghị Nhà đầu tư		Thành phố Hồ Chí Minh
Quý III		Họp cập nhật kết quả kinh doanh Quý II năm 2019
	HOSE/Daiwa – Ngày Giao lưu Doanh nghiệp Việt Nam	Singapore
Quý IV	Họp cập nhật kết quả kinh doanh Quý III năm 2019	Hà Nội
	Morgan Stanley – Hội nghị cấp cao châu Á – Thái Bình Dương	Singapore
	Goldman Sachs/SS – Ngày Giao lưu Doanh nghiệp Việt Nam	Singapore

Lịch tài chính

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019	
Ngày 22 tháng 04 năm 2019	Công bố Báo cáo tài chính Quý I năm 2019
Ngày 29 tháng 07 năm 2019	Công bố Báo cáo tài chính Quý II năm 2019
Ngày 28 tháng 10 năm 2019	Công bố Báo cáo tài chính Quý III năm 2019
Ngày 30 tháng 01 năm 2020	Công bố Báo cáo tài chính Quý IV năm 2019
Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020	
Tháng 04 năm 2020	Dự kiến công bố Báo cáo tài chính Quý I năm 2020
Tháng 07 năm 2020	Dự kiến công bố Báo cáo tài chính Quý II năm 2020
Tháng 10 năm 2020	Dự kiến công bố Báo cáo tài chính Quý III năm 2020
Tháng 01 năm 2021	Dự kiến công bố Báo cáo tài chính Quý IV năm 2020



77 Tầm nhìn bền vững

78 Đánh giá thực hiện các mục tiêu tăng trưởng bền vững năm 2019

CHƯƠNG

05

PHÁT TRIỂN
BỀN VỮNG

TÂM 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 cán bộ và nhân viên

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
- 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 cổ đông và 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 MỤC TIÊU TĂNG TRƯỞNG BỀN VỮNG NĂM 2019

Tiết kiệm năng lượng và bảo vệ môi trường

Phát huy đề án bảo vệ môi trường trong quản lý công trình bất động sản

Với các sản phẩm bất động sản, tinh thân thiện với môi trường 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. Các dự án có cấu phần cao tầng như Vinhomes Skylake, Vinhomes Golden River, Vinhomes Metropolis 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

Kiến tạo sản phẩm xanh, không gian sống gắn gũi với thiên nhiên, góp phần bảo vệ môi trường

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. 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. Các điểm nhấn đặc biệt ấn tượng như biển hồ nước mặn nhân tạo rộng 6,1ha, hồ điều hòa trung tâm rộng 24,5ha tại dự án Vinhomes Ocean Park, 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 xây dựng tinh làng nghĩa xóm tương thân tương ái.



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 không kém hoạt động kinh doanh. 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:

- Chương trình Cư dân Nhí thông thái được Công ty tổ chức thường niên và miễn phí cho các em nhỏ tại tất cả các khu đô thị Vinhomes trên toàn quốc. Nối tiếp thành công của chương trình trong năm 2018, Cư dân Nhí thông thái 2019 đã trang bị cho trẻ các kỹ năng cần thiết để phòng chống bắt cóc, xâm hại trong môi trường đô thị hiện đại. Bên cạnh việc tạo dựng một môi trường sống xanh, an toàn để các cư dân nhỏ tuổi được phát triển toàn diện cả thể chất lẫn tinh thần, Vinhomes cũng chú trọng bổ sung những kiến thức và kỹ năng cần thiết giúp trẻ đối mặt với các tình huống có thể xảy ra thông qua những khóa học hấp dẫn này. Ngoài ra, cần phải kể đến những hoạt động thường niên khác như lớp học bơi và các hoạt động thiếu nhi vẫn được tổ chức thường xuyên để lan tỏa giá trị sống tốt đẹp cho các em nhỏ.
- Các hoạt động đón chào ngày lễ lớn như Tết Nguyên đán, Trung thu, Tết thiếu nhi, Giáng sinh được tổ chức đều đặn với quy mô lớn, tạo sự gắn bó trong cộng đồng dân cư.

Bên cạnh các hoạt động dành cho cư dân, năm 2019, Vinhomes và toàn thể cán bộ nhân viên Công ty cũng đã tham gia tích cực vào các chương trình thiện nguyện:

- Trong chương trình Ủng hộ quà Tết cho người nghèo 2019 – 2020, Vinhomes ghi nhận hơn 1 tỷ đồng tiền ủng hộ từ cán bộ lãnh đạo, cán bộ nhân viên Công ty. Hơn 180 cán bộ nhân viên đã đăng ký tham gia tặng quà Tết cho người nghèo trên 64 tỉnh thành khắp cả nước.
- Trong chương trình Hiến máu nhân đạo 2019 – 2020, Vinhomes ghi nhận khoảng 640 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 2019, Chương Phát triển bền vững – Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc về các mục tiêu tăng trưởng bền vững, trang 126.





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.

Tổng số nhân sự

7.036 NGƯỜI

Thu nhập bình quân

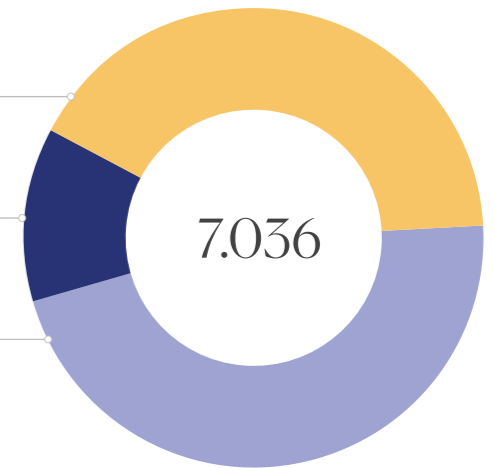
13,25 TRIỆU ĐỒNG/ THÁNG

Trong ba 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, độ tuổi, trình độ đều có được những cơ hội phát triển bản thân một cách công bằng nhất.

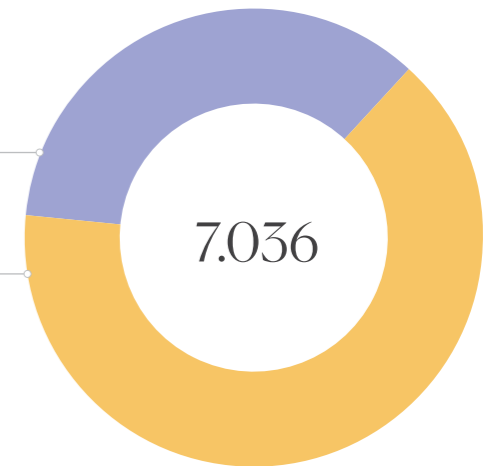
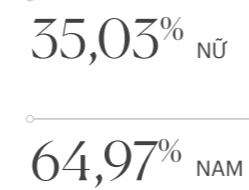
Trong năm 2019, mức thu nhập bình quân của cán bộ, nhân viên Công ty Vinhomes là 13,25 triệu đồng /tháng.

Cơ cấu nhân sự

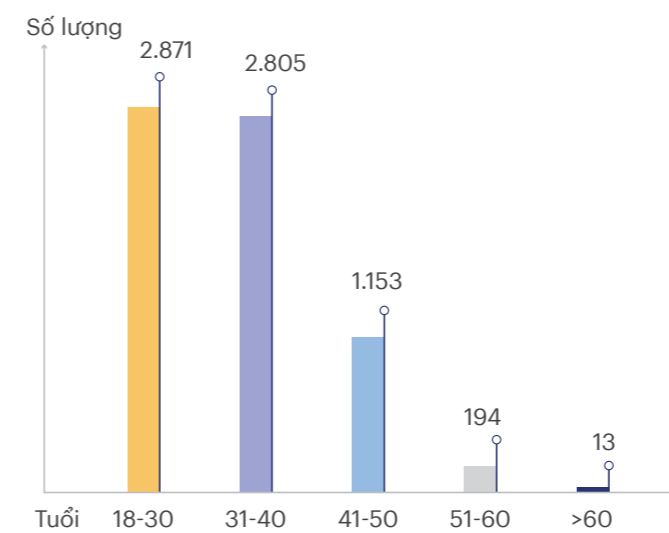
THEO TRÌNH ĐỘ CHUYÊN MÔN (*)



THEO GIỚI TÍNH (*)



THEO ĐỘ TUỔI (*)



(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

CHƯƠNG

06

-
- 88 Thông tin chung
 - 90 Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc
 - 91 Báo cáo kiểm toán độc lập
 - 92 Bảng cân đối kế toán hợp nhất
 - 96 Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất
 - 97 Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất
 - 99 Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Công ty Cổ phần Vinhomes

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

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 28, được cấp ngày 28 tháng 6 năm 2019.

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 số 458, Phố Minh Khai, Phường Vĩnh Tuy, Quận Hai Bà Trưng, 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	Bổ nhiệm ngày 28 tháng 2 năm 2019
Ông Phạm Nhật Vượng	Thành viên	Bà Nguyễn Diệu Linh là Chủ tịch thay Ông Phạm Nhật Vượng kể từ ngày 28 tháng 2 năm 2019
Ông Nguyễn Việt Quang	Thành viên	
Bà Cao Thị Hà An	Thành viên	
Ông Varun Kapur	Thành viên độc lập	
Ông Mueen Uddeen	Thành viên độc lập	

Ban kiểm soát

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

Ông 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 Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 18 tháng 5 năm 2019 Miễn nhiệm ngày 18 tháng 5 năm 2019
Bà Lưu Thị Ánh Xuân	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 28 tháng 2 năm 2019 Miễn nhiệm ngày 18 tháng 5 năm 2019
Bà Nguyễn Diệu Linh	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 28 tháng 2 năm 2019
Ông Douglas John Farrell	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Nguyễn Ngọc Thúy Linh	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Đức Quang	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Phí Thị Thực Nga	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Văn Trai	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Phạm Văn Khương	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Đào Thị Thiên Hương	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 10 tháng 1 năm 2019 Miễn nhiệm ngày 15 tháng 7 năm 2019

Người đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty:

- trong giai đoạn tới ngày 5 tháng 3 năm 2019 là Ông Phạm Nhật Vượng, Chủ tịch Hội đồng Quản trị, Bà Nguyễn Diệu Linh, Tổng Giám đốc và Ông Nguyễn Văn Trai, Phó Tổng Giám đốc;
- từ ngày 6 tháng 3 năm 2019 đến ngày 19 tháng 5 năm 2019 là Bà Nguyễn Diệu Linh, Chủ tịch Hội đồng Quản trị, Bà Lưu Thị Ánh Xuân, Tổng Giám đốc và Ông Nguyễn Văn Trai, Phó Tổng Giám đốc;
- từ ngày 20 tháng 5 năm 2019 đến ngày 27 tháng 6 năm 2019 là Bà Nguyễn Diệu Linh, Chủ tịch Hội đồng Quản trị, Ông Phạm Thiếu Hoa, Tổng Giám đốc và Ông Nguyễn Văn Trai, Phó Tổng Giám đốc; và
- từ ngày 28 tháng 6 năm 2019 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 Văn Trai, Phó Tổng Giám đốc và Ông Phạm Văn Khương, Phó Tổng Giám đốc.

Bà Lê Thị Hải Yến, Giám đốc Tài chính, được người đại diện theo pháp luật của Công ty ủy quyền ký báo cáo tài chính của Công ty theo Giấy ủy quyền số 064/2019/GUQ-TGD-VH ngày 26 tháng 7 năm 2019.

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 2019.

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 2019, 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:



LÊ THỊ HẢI YẾN
Giám đốc Tài chính

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 30 tháng 3 năm 2020

Số tham chiếu: 60871645/21120223-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 30 tháng 3 năm 2020 và được trình bày từ trang 92 đến trang 150, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, 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 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 2019, 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

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 30 tháng 3 năm 2020

NGUYỄN HOÀNG LINH
Kiểm toán viên
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán:
3835-2016-004-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		139.555.054	91.202.544
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	13.332.299	3.515.372
111	1. Tiền		2.788.220	2.695.195
112	2. Các khoản tương đương tiền		10.544.079	820.177
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		360.611	1.009.405
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	360.611	1.009.405
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		47.467.976	43.356.144
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	8.811.344	7.144.805
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	8.802.736	2.552.554
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	16.507.454	4.527.857
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	13.465.638	29.241.297
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(119.196)	(110.369)
140	IV. Hàng tồn kho	11	60.296.848	36.858.429
141	1. Hàng tồn kho		60.306.616	37.065.229
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(9.768)	(206.800)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		18.097.320	6.463.194
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	2.089.245	1.005.321
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	21	673.229	119.251
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	21	41.933	94.494
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	13	15.292.913	5.244.128

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		57.685.974	28.486.210
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		8.114.996	213.789
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	8	7.863.900	-
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	251.096	213.789
220	II. Tài sản cố định		690.347	128.186
221	1. Tài sản cố định hữu hình	14	624.738	100.435
222	Nguyên giá		678.311	119.583
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(53.573)	(19.148)
227	2. Tài sản cố định vô hình		65.609	27.751
228	Nguyên giá		108.952	50.628
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(43.343)	(22.877)
230	III. Bất động sản đầu tư	15	6.626.630	5.828.905
231	1. Nguyên giá		6.959.536	5.994.452
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(332.906)	(165.547)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		28.212.527	18.363.034
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	17	28.212.527	18.363.034
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	18	773.312	478.312
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	18.1	558.632	378.632
255	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	18	214.680	99.680
260	VI. Tài sản dài hạn khác		13.268.162	3.473.984
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	2.511.706	508.583
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	33.3	330.794	340.864
268	3. Tài sản dài hạn khác	13	9.471.481	1.543.754
269	4. Lợi thế thương mại	19	954.181	1.080.783
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		197.241.028	119.688.754

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		132.525.985	71.543.880
310	I. Nợ ngắn hạn		121.556.854	42.872.273
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	20.1	6.078.324	2.504.134
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	20.2	40.245.699	14.206.623
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	21	2.095.296	2.543.863
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	22	7.839.911	6.083.735
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	23	465.696	458.115
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	24	46.669.574	10.672.890
320	7. Vay ngắn hạn	25	18.162.354	6.402.913
330	II. Nợ dài hạn		10.969.131	28.671.607
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	22	588.885	520.943
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	23	1.534.550	1.718.386
337	3. Phải trả dài hạn khác	24	90.376	114.028
338	4. Vay dài hạn	25	8.343.025	25.505.723
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	33.3	270.303	623.140
342	6. Dự phòng phải trả dài hạn	26	141.992	189.387

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		64.715.043	48.144.874
410	I. Vốn chủ sở hữu	27	64.715.043	48.144.874
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)	-
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		1.816.269	1.816.269
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		26.039.678	7.626.959
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước		4.277.445	-
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		21.762.233	7.626.959
429	6. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát		8.618.886	4.911.507
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		197.241.028	119.688.754

BÙI TIẾN LỰC
Người lập

NGUYỄN HỮU THANH
Kế toán trưởng



LÊ THỊ HẢI YẾN
Giám đốc Tài chính

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 30 tháng 3 năm 2020

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

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	51.626.931	38.664.328
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	51.626.931	38.664.328
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	29	(24.171.323)	(28.603.258)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		27.455.608	10.061.070
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28.2	9.045.787	14.565.047
22	7. Chi phí tài chính	30	(2.548.827)	(2.456.954)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu		(2.377.698)	(2.382.622)
24	8. Phần lãi trong công ty liên doanh, liên kết	18.1	-	191
25	9. Chi phí bán hàng	31	(2.080.673)	(1.381.105)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	(2.156.421)	(1.062.826)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		29.715.474	19.725.423
31	12. Thu nhập khác		185.728	100.932
32	13. Chi phí khác		(155.508)	(107.621)
40	14. Lợi nhuận/(lỗ) khác		30.220	(6.689)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		29.745.694	19.718.734
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	33.1	(5.766.161)	(4.630.061)
52	17. Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN hoãn lại	33.3	339.567	(312.354)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		24.319.100	14.776.319
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		21.747.376	14.284.453
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		2.571.724	491.866

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	35	6.502	4.503

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 30 tháng 3 năm 2020

BÙI TIẾN LỰC
Người lập

NGUYỄN HỮU THANH
Kế toán trưởng

LÊ THỊ HẢI YẾN
Giám đốc Tài chính



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

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 <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>		29.745.694	19.718.734
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)	38	351.846	261.532
03	Hoàn nhập các khoản dự phòng		(197.023)	(28.000)
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(899)	(1.414)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	38	(9.115.700)	(14.478.398)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	30	2.377.698	2.382.622
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		23.161.616	7.855.076
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(3.032.812)	5.329.601
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(7.354.995)	11.297.369
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		51.451.474	(20.385.216)
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(2.885.248)	427.513
14	Tiền lãi vay đã trả		(3.309.171)	(2.579.917)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	21	(6.102.455)	(3.407.626)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		51.928.409	(1.463.200)
	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		(3.846.972)	(750.555)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		205.848	1.618.545
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	38	(14.077.010)	(13.939.642)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		30.762.019	19.995.489
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)	38	(61.164.624)	(52.277.281)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý nắm giữ)	38	19.568.901	26.397.780
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức được chia		1.232.061	1.113.713
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(27.319.777)	(17.841.951)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
31	Tiến thu từ phát hành cổ phiếu		-	12.240.979
32	Tiến mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	27.1	(5.549.929)	-
33	Tiến thu từ đi vay		6.847.057	100.191.076
34	Tiến trả nợ gốc vay		(12.402.281)	(90.227.832)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu		(3.686.552)	(945.277)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động tài chính		(14.791.705)	21.258.946
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		9.816.927	1.953.795
60	Tiến và tương đương tiến đầu năm		3.515.372	1.561.577
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiến và tương đương tiến cuối năm	5	13.332.299	3.515.372

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Vinhomes (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0103022741, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 6 tháng 3 năm 2008, và được cấp lại Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0102671977 vào ngày 5 tháng 8 năm 2010. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 28, được cấp ngày 28 tháng 6 năm 2019.

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 số 458, Phố Minh Khai, Phường Vĩnh Tuy, Quận Hai Bà Trưng, 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 2019 là: 7.116 (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 6.258).

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty có 18 công ty con (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 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:


 BÙI TIẾN LƯỢC
 Người lập


 NGUYỄN HỮU THANH
 Kế toán trưởng


 LÊ THỊ HẢI YẾN
 Giám đốc Tài chính

Hà Nội, Việt Nam
 Ngày 30 tháng 3 năm 2020

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)	85,00	83,95	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
2	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái (“Công ty Sinh Thái”) (i)	99,18	98,76	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)	69,50	68,64	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 Giò (“Công ty Cẩn Giò”) (i)	99,89	98,56	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

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
6	Công ty TNHH Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya Việt Nam (“Công ty ĐTDH Berjaya”) (i)	97,90	88,17	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”)	57,85	57,85	Số 72A, Đường Nguyễn Trãi, Phường Thượng Đình, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
8	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Làng Vân (“Công ty Làng Vân”) (i)	99,00	95,82	Số 7, Đường Trường Sa, Phường Hòa Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
9	Công ty TNHH Metropolis Hà Nội (“Công ty Metropolis Hà Nội”)	100,00	100,00	Lô đất HH Phạm Hùng, Phường 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	60,78	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
11	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn (“Công ty Thái Sơn”) (i)	100,00	90,06	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
12	Công ty TNHH Thương mại Đầu tư và Phát triển Thiên Niên Kỳ (“Công ty Thiên Niên Kỳ”)	100,00	100,00	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, Số 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng, kinh doanh bất động sản và cho thuê văn phòng
13	Công ty Cổ phần GS Củ Chi (“Công ty GS Củ Chi”) (i)	100,00	99,89	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, Số 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
14	Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Phú Gia (“Công ty Phú Gia”) (i) (ii)	98,00	96,79	Số 63 Phố Hàng Gà, Phường Hàng Bồ, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
15	Công ty Cổ phần Kinh Doanh và Phát Triển Thương Mại An Thịnh (“Công ty An Thịnh”)	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 Delta (“Công ty Delta”) (i)	100,00	99,34	110 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
17	Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh (“Công ty Thành phố Xanh”)	90,00	90,00	Số 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
18	Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản MV Việt Nam (“Công ty Bất động sản MV”) (i)	99,82	89,84	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	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

(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) Công ty đang trong quá trình hoàn tất thủ tục giải thể.

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất của 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 2019 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 2019.

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.

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

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

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Nhóm 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.

Công ty Cổ phần Vinhomes	B09-DN/HN	B09-DN/HN	Chương 6 – Báo cáo tài chính
<p>THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)</p> <p>vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày</p>		<p>THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)</p> <p>vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày</p>	

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5. Cơ sở hợp nhất (tiếp theo)

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.

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2. Hàng tồn kho

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

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

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

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.

Công ty Cổ phần Vinhomes	B09-DN/HN	B09-DN/HN	Chương 6 – Báo cáo tài chính
<p>THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)</p> <p>vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày</p>		<p>THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)</p> <p>vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày</p>	

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

3.2. Hàng tồn kho (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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.

Công ty Cổ phần Vinhomes	B09-DN/HN
<p>THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo) vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày</p>	

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

3.5. Thuê tài sản (tiếp theo)

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

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

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

3.6. Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

3.7. Khấu hao và hao mòn

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

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:	<table> <tbody><tr> <td>Quyền sử dụng đất có thời hạn và nhà cửa vật kiến trúc</td> <td>27 - 50 năm</td> </tr> <tr> <td>Máy móc, thiết bị</td> <td>7 - 10 năm</td> </tr> </tbody></table>	Quyền sử dụng đất có thời hạn và nhà cửa vật kiến trúc	27 - 50 năm	Máy móc, thiết bị	7 - 10 năm
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.

B09-DN/HN	Chương 6 – Báo cáo tài chính
<p>THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo) vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày</p>	

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

3.9. Chi phí đi vay

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

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

3.10. Chi phí trả trước

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

Chi phí trả trước ngắn hạn bao gồm chi phí môi giới bán bất động sản, 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 vụ 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.

Công ty Cổ phần Vinhomes	B09-DN/HN	B09-DN/HN	Chương 6 – Báo cáo tài chính
<p>THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo) vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày</p>			

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)

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;
- 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

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.

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.

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.

Công ty Cổ phần Vinhomes	B09-DN/HN	B09-DN/HN	Chương 6 – Báo cáo tài chính
<p>THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo) vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày</p>			

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

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.

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 phân ánh rõ những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khi giá trị của khoản dự phòng được chiết khấu, phần tăng lên theo thời gian của khoản dự phòng được ghi nhận là chi phí tài chính.

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

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

3.16. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

Công ty Cổ phần Vinhomes	B09-DN/HN
<p>THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo) vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày</p>	

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

3.17. Cổ phiếu quỹ

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

3.18. Phân chia lợi nhuận

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

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

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

3.20. Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

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

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

Doanh thu cho thuê bất động sản

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ khác

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

B09-DN/HN	Chương 6 – Báo cáo tài chính
<p>THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo) vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày</p>	

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

3.20. Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn

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

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

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

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

3.21. Hợp đồng xây dựng

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

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

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 Cổ phần Vinhomes	B09-DN/HN
<p>THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)</p> <p>vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày</p>	

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

3.22. Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hiện hành (tiếp theo)

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

B09-DN/HN	Chương 6 – Báo cáo tài chính
<p>THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)</p> <p>vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày</p>	

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 có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

3.26. Chia tách công ty

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

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

3.27. Chi phí phát hành trái phiếu

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

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

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

4.1. Chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Prime Land (“Công ty Prime Land”)

Vào ngày 28 tháng 3 năm 2019, theo các hợp đồng chuyển nhượng cổ phần ký kết giữa Công ty và một công ty con với các đối tác, Công ty và công ty con nói trên đã bán toàn bộ cổ phần trong Công ty Prime Land cho các đối tác nói trên với tổng giá phí là 2.413 tỷ VND. Theo đó, Công ty 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).

4.2. 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 Thành phố Xanh, công ty con mới

Vào ngày 1 tháng 7 năm 2019, Công ty và các công ty con đã hoàn tất việc mua 90% cổ phần trong Công ty Thành phố Xanh từ các đối tác với tổng giá phí là 15.474 tỷ VND. Theo đó, Công ty Thành phố Xanh trở thành công ty con của Công ty. Tại ngày mua, Công ty Thành phố Xanh sở hữu một dự án bất động sản tiềm năng.

Mua Công ty Delta, công ty con mới

Vào ngày 8 tháng 7 năm 2019, Công ty và các công ty con đã hoàn tất việc mua 100% cổ phần trong Công ty Delta từ các đối tác với tổng giá phí là 4.920 tỷ VND. Theo đó, Công ty Delta trở thành công ty con của Công ty. Tại ngày mua, Công ty Delta sở hữu một dự án bất động sản tiềm năng.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	1.288	2.029
Tiền gửi ngân hàng	2.786.932	2.693.166
Các khoản tương đương tiền	10.544.079	820.177
TỔNG CỘNG	13.332.299	3.515.372

Các khoản tương đương tiền vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 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 3,9%/năm đến 5%/năm (năm 2018: từ 3,9%/năm đến 5,5%/năm).

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ các loại: - Đô la Mỹ (USD)	2.622	10.475

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

6. 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	360.611	360.611	1.009.405	1.009.405
TỔNG CỘNG	360.611	360.611	1.009.405	1.009.405

Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 có kỳ hạn gốc từ trên 3 tháng đến 12 tháng và hưởng lãi suất từ 5%/năm đến 7%/năm (năm 2018: kỳ hạn gốc từ 12 đến 13 tháng và hưởng lãi suất từ 6,1%/năm đến 7,1%/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	7.456.476	5.258.911
Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư	694.000	939.949
Phải thu từ cung cấp dịch vụ xây dựng và các dịch vụ liên quan	442.173	772.169
Phải thu từ dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	115.335	79.200
Phải thu từ cho thuê và cung cấp dịch vụ liên quan	103.360	94.576
TỔNG CỘNG	8.811.344	7.144.805
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu từ khách hàng</i>	<i>6.629.747</i>	<i>4.484.621</i>
<i>Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i>	<i>2.181.597</i>	<i>2.660.184</i>
<i>Trong đó, khoản phải thu chiếm trên 10%</i>		
<i>Một đối tác doanh nghiệp</i>	<i>1.628.845</i>	<i>-</i>

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

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

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	8.788.192	2.550.405
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	14.544	2.149
TỔNG CỘNG	8.802.736	2.552.554
Dự phòng trả trước cho người bán	(19.205)	(11.664)

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)	15.852.454	4.527.857
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các khoản cho vay đến hạn thu hồi</i>	26.324	23.257
Các khoản cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	655.000	-
TỔNG CỘNG	16.507.454	4.527.857
Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi	(70.000)	(70.000)
Dài hạn		
Các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp	1.000	-
Các khoản cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	7.862.900	-
TỔNG CỘNG	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 12.001 tỷ VND, với kỳ hạn 12 tháng và hưởng lãi suất 10%/năm đến 10,15%/năm. Các khoản cho vay này được đảm bảo bằng một số cổ phần niêm yết và phần vốn góp trong một số công ty.
- Các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp với tổng giá trị 3.770 tỷ VND, với kỳ hạn 12 tháng, và hưởng lãi suất 9%/năm. Các khoản cho vay này được đảm bảo bằng một số cổ phần niêm yết của một công ty trong Tập đoàn, một số cổ phần 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 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. PHẢI THU KHÁC

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Đặt cọc, góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh (i)	4.231.792	25.726.793
Phải thu từ các khoản thu, chi hộ (ii)	2.853.941	522.957
Phải thu lãi vay và lãi tiền gửi	2.713.198	1.170.922
Phải thu lợi nhuận được chia (iii)	2.617.025	1.294.827
Phải thu từ ký quỹ, đặt cọc ngắn hạn	545.372	86.746
Phải thu khác	504.310	439.052
TỔNG CỘNG	13.465.638	29.241.297
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác	(29.991)	(28.705)
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên khác</i>	6.765.972	16.229.553
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i>	6.699.666	13.011.744
Dài hạn		
Phải thu từ cho thuê dài hạn	127.886	125.621
Đặt cọc thuê mặt bằng	73.357	73.357
Phải thu lãi vay và lãi tiền gửi	39.647	-
Phải thu khác	10.206	14.811
TỔNG CỘNG	251.096	213.789
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu dài hạn khác từ các bên khác</i>	85.526	93.212
<i>Phải thu dài hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i>	165.570	120.577

- (i) Chủ yếu bao gồm các khoản góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh với giá trị 3.890 tỷ VND cho các công ty trong Tập đoàn cho mục đích đầu tư phát triển một số dự án bất động sản theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh.
- (ii) Chủ yếu bao gồm các khoản phải thu từ việc thu hộ khách hàng thanh toán theo tiến độ.
- (iii) Phải thu 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 Star City Thanh Hóa, Vinhomes Skylake và Vinhomes Dragon Bay. Tổng lợi nhuận Công ty được chia trong năm được trình bày trong Thuyết minh số 28.2.

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

10. NỢ XẤU

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

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 có thể thu hồi
Các đối tác doanh nghiệp	119.804	608	110.369	-
TỔNG CỘNG	119.804	608	110.369	-
Chi tiết các khoản nợ quá hạn chiếm trên 10% tổng nợ quá hạn:				
Công ty Cổ phần Xi măng Phú Sơn	82.705	-	82.705	-

11. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	54.949.401	-	33.682.718	(201.365)
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành	2.612.151	(8.578)	1.287.356	-
Bất động sản mua để bán (ii)	578.709	(1.190)	1.009.381	(5.435)
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (iii)	1.845.763	-	712.409	-
Hàng tồn kho khác	320.592	-	373.365	-
TỔNG CỘNG	60.306.616	(9.768)	37.065.229	(206.800)

(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 Ocean Park, Dự án Vinhomes Smart City, Dự án Vinhomes Grand Park, Dự án Vinhomes Marina và Dự án Vinhomes West Point.

(ii) Bao gồm các biệt thự 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 xây dựng cho các chủ đầu tư của các dự án.

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	206.800	259.110
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	13.850	184.728
Trừ: Giảm do thanh lý công ty con	-	(49.258)
Trừ: Sử dụng dự phòng trong năm	(210.882)	(187.780)
Số cuối năm	9.768	206.800

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

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Chi phí hoa hồng liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao	1.509.431	834.413
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	357.764	154.122
Chi phí bảo lãnh trả trước liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao	97.788	-
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	124.262	16.786
TỔNG CỘNG	2.089.245	1.005.321
Dài hạn		
Tiền thuê đất (i)	2.422.489	365.250
Chi phí công cụ, dụng cụ	28.996	27.451
Chi phí trả trước tiền thuê biệt thự	30.446	44.504
Chi phí cải tạo, sửa chữa	18.222	66.842
Chi phí trả trước dài hạn khác	11.553	4.536
TỔNG CỘNG	2.511.706	508.583

(i) Đây là tiền thuê đất trả trước của dự án Vinhomes Ocean Park và 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)	15.292.913	5.014.141
Hệ thống thiết bị điện	-	229.987
TỔNG CỘNG	15.292.913	5.244.128
Trong đó:		
Đặt cọc cho các bên khác	6.643.513	974.871
Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	8.649.400	4.269.257
Dài hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (ii)	8.439.145	511.418
Đặt cọc cho mục đích thương mại (iii)	1.032.336	1.032.336
TỔNG CỘNG	9.471.481	1.543.754
Trong đó:		
Đặt cọc cho các bên khác	1.032.336	1.032.336
Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	8.439.145	511.418

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

13. TÀI SẢN KHÁC (tiếp theo)

- (i) Chủ yếu bao gồm:
 - Các khoản đặt cọc với tổng giá trị 3.063 tỷ VND cho một công ty trong Tập đoàn để mua cổ phần của một số công ty con đang sở hữu các dự án bất động sản của Tập đoàn. Trong đó, một phần của các khoản đặt cọc này với tổng giá trị 1.940 tỷ VND 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;
 - Khoản đặt cọc với giá trị 1.985 tỷ VND cho một công ty trong Tập đoàn cho mục đích nhận chuyển nhượng một dự án bất động sản;
 - Các khoản đặt cọc với tổng giá trị 741 tỷ VND cho một công ty trong Tập đoàn cho mục đích đầu tư phát triển một số dự án bất động sản;
 - Khoản đặt cọc với giá trị 2.790 tỷ VND cho mục đích hợp tác đầu tư xây dựng một dự án với một công ty trong cùng Tập đoàn. Khoản đặt cọc này được đảm bảo bằng phần vốn góp của công ty này;
 - Các khoản đặt cọc với giá trị 3.400 tỷ VND cho một số đối tác để mua cổ phần của một công ty đang sở hữu một dự án bất động sản và được đảm bảo bằng một số cổ phần trong chính công ty này; và
 - Khoản đặt cọc với giá trị 2.750 tỷ VND cho một đối tác để mua cổ phần trong một công ty sở hữu dự án tiềm năng. Khoản đặt cọc này không có lãi suất và được đảm bảo bởi một số cổ phiếu của công ty không niêm yết.
- (ii) Bao gồm các khoản đặt cọc cho một công ty trong Tập đoàn cho mục đích nhận chuyển nhượng một dự án bất động sản và mua cổ phần của các công ty sở hữu các dự án bất động sản; và
- (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.

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	9.768	20.492	76.872	3.897	8.554	119.583
Mua trong năm	92	12.862	803	6.157	536	20.450
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	344.297	160.922	-	-	-	505.219
Tăng do mua công ty con	28.670	45	-	665	-	29.380
Phân loại từ hàng tồn kho	4.904	-	-	-	-	4.904
Thanh lý, nhượng bán	-	(218)	-	(906)	(101)	(1.225)
Số cuối năm	387.731	194.103	77.675	9.813	8.989	678.311
Đã khấu hao hết	-	15.256	2.749	1.665	246	19.916
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	-	6.068	8.278	800	4.002	19.148
Khấu hao trong năm	11.974	2.351	9.920	3.037	2.136	29.418
Tăng do mua công ty con	4.753	24	-	590	-	5.367
Thanh lý, nhượng bán	-	(139)	-	(186)	(35)	(360)
Số cuối năm	16.727	8.304	18.198	4.241	6.103	53.573
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	9.768	14.424	68.594	3.097	4.552	100.435
Số cuối năm	371.004	185.799	59.477	5.572	2.886	624.738

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

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	5.342.589	651.863	5.994.452
Mua mới trong năm	677.136	-	677.136
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	599.504	181.389	780.893
Tăng khác	19.849	1.272	21.121
Kết chuyển sang hàng tồn kho	(31.896)	-	(31.896)
Thanh lý, nhượng bán (i)	(360.251)	-	(360.251)
Giảm khác	(45.292)	(76.627)	(121.919)
Số cuối năm (ii)	6.201.639	757.897	6.959.536
Giá trị khấu hao lũy kế			
Số đầu năm	109.913	55.634	165.547
Khấu hao trong năm	132.958	38.371	171.329
Kết chuyển sang hàng tồn kho	(216)	-	(216)
Thanh lý, nhượng bán	(3.754)	-	(3.754)
Số cuối năm (ii)	238.901	94.005	332.906
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	5.232.676	596.229	5.828.905
Số cuối năm (ii)	5.962.738	663.892	6.626.630

- (i) Bất động sản đầu tư thanh lý, chuyển nhượng trong năm chủ yếu bao gồm biệt thự cho thuê thuộc một dự án bất động sản tại Hà Nội.
- (ii) Bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 chủ yếu bao gồm: cấu phần văn phòng cho thuê thuộc Dự án Vinhomes Times City; tòa văn phòng Vincom Center Đồng Khởi số 72 Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh; tòa văn phòng thuộc Dự án Vinhomes Symphony; cấu phần bãi đỗ xe ngầm thuộc các Dự án Vinhomes Times City, Vinhomes Central Park, Vinhomes Green Bay, Vinhomes Golden River, Vinhomes Royal City, Vinhomes Metropolis; Đài quan sát Landmark 81 và một số căn hộ, biệt thự, nhà phố thương mại cho thuê thuộc các dự án khác.

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 2019 do chưa thu thập đủ thông tin về thị trường để phục vụ cho mục đích xác định giá trị hợp lý.

16. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Công ty và các công ty con đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị là 700,7 tỷ VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018: 459 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 Central Park, 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 8,12%/năm đến 10,4%/năm (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018: từ 7%/năm đến 10,03%/năm).

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

17. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỨ DANG

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Vinhomes Long Beach Cần Giờ	12.453.085	12.403.704
Dự án Vinhomes Grand Park	4.183.547	-
Dự án Khu đô thị Hóc Môn	4.092.295	-
Dự án Leman Golf Course & Villa Củ Chi	1.688.815	1.657.779
Dự án Vinhomes Smart City	1.466.565	356.058
Dự án Vinhomes Kỳ Hòa	1.141.329	1.133.149
Dự án Vinhomes Ocean Park	1.130.702	416.685
Dự án Vinhomes Golden River	839.811	642.158
Các dự án khác	1.216.378	1.753.501
TỔNG CỘNG	28.212.527	18.363.034

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

18. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 18.1)	558.632	-	378.632	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (i)	214.680	-	99.680	-
TỔNG CỘNG	773.312	-	478.312	-

(i) Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 bao gồm bốn khoản đầu tư vào trái phiếu ngân hàng với chi tiết như sau:

Tổ chức phát hành	Số cuối năm (triệu VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	100.000	Ngày 28 tháng 11 năm 2025	Lãi suất tham chiếu bằng trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân, trả sau, áp dụng cho kỳ hạn 12 tháng của bốn ngân hàng tham chiếu (bao gồm Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam) cộng 1,3%/năm.
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	50.000	Ngày 25 tháng 11 năm 2026	Lãi suất 7,57%/năm cho năm đầu tiên; trong các năm tiếp theo bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng VND, trả sau, áp dụng cho kỳ hạn 12 tháng cộng biên độ 1%.
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	49.680	Ngày 19 tháng 12 năm 2028	Lãi suất tham chiếu bằng trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng VND, trả sau, áp dụng cho kỳ hạn 12 tháng cộng 1%/năm.
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	15.000	Ngày 29 tháng 10 năm 2026	Lãi suất tham chiếu bằng trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân, trả sau, áp dụng cho kỳ hạn 12 tháng của bốn ngân hàng tham chiếu (bao gồm Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam) cộng 1%/năm.
TỔNG CỘNG	214.680		

B09-DN/HN

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

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

18.1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ biểu quyết (%)
Công ty Cổ phần Phát triển Đầu tư Kinh doanh Bất động sản SV ("Công ty SV") (i)	11.000.000	4%	-	-
Công ty Cổ phần Phát triển Kinh doanh Bất động sản SV Tây Hà Nội ("Công ty SV Tây Hà Nội") (ii)	7.000.000	4%	-	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Xavinco ("Công ty Xavinco")	2.000.000	1%	2.000.000	1%
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long ("Công ty BĐS Thăng Long")	500.000	10%	500.000	10%
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Thương mại Phát Lộc ("Công ty Phát Lộc") (iii)	(**)	-	(**)	51%
TỔNG CỘNG			558.632	378.632

(*) Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa xác định được tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 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) Vào ngày 1 tháng 11 năm 2019, Công ty đã hoàn tất việc góp vốn 110 tỷ VND vào Công ty SV. Theo đó, Công ty trở thành một khoản đầu tư khác của Công ty.

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

(iii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, 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.

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	Tổng cộng
Nguyên giá:								
Số đầu năm	369.867	288.149	1.235	115.728	337.767	153.044	1.265.790	
Số cuối năm	369.867	288.149	1.235	115.728	337.767	153.044	1.265.790	
Phân bổ lũy kế:								
Số đầu năm	75.443	58.814	252	10.608	30.962	8.928	185.007	
Phân bổ trong năm	37.037	28.815	123	11.554	33.723	15.350	126.602	
Số cuối năm	112.480	87.629	375	22.162	64.685	24.278	311.609	
Giá trị còn lại:								
Số đầu năm	294.424	229.335	983	105.120	306.805	144.116	1.080.783	
Số cuối năm	257.387	200.520	860	93.566	273.082	128.766	954.181	

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

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

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

20.1. Phải trả người bán ngắn hạn

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	5.530.445	2.192.065
<i>Trong đó:</i>		
<i>Đối tác doanh nghiệp cung cấp dịch vụ xây dựng</i>	652.470	440.897
<i>Phải trả người bán khác</i>	4.877.975	1.751.168
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	547.879	312.069
TỔNG CỘNG	6.078.324	2.504.134

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)	39.843.431	13.718.960
Trả trước theo các hợp đồng xây dựng	402.268	487.663
TỔNG CỘNG	40.245.699	14.206.623
<i>Trong đó:</i>		
<i>Trả trước ngắn hạn của các bên khác</i>	40.203.079	13.992.195
<i>Trả trước ngắn hạn của các bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i>	42.620	214.428

(i) Đây chủ yếu là số dư các khoản thanh toán theo tiến độ của các hợp đồng mua bất động sản tại các Dự án Vinhomes Ocean Park, Vinhomes Grand Park, Vinhomes Smart City, Vinhomes Marina, Vinhomes West Point và Vinhomes Metropolis từ các khách hàng đã ký hợp đồng mua bán với 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	2.121.043	5.854.204	(6.048.590)	1.926.657
Thuế giá trị gia tăng	412.631	1.857.228	(2.155.306)	114.553
Các loại thuế khác	10.189	7.936.822	(7.892.925)	54.086
TỔNG CỘNG	2.543.863	15.648.254	(16.096.821)	2.095.296
	Số đầu năm	Số phải thu trong năm	Số đã cần trừ trong năm	Số cuối năm
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	119.251	614.333	(60.355)	673.229
Thuế thu nhập doanh nghiệp	94.261	53.865	(106.430)	41.696
Các loại thuế khác	233	4	-	237
TỔNG CỘNG	213.745	668.202	(166.785)	715.162

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

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Trích trước cho các bất động sản đầu tư đã đi vào hoạt động và giá vốn trích trước cho các bất động sản đã bàn giao	3.489.249	2.294.541
Chi phí xây dựng trích trước	1.604.205	1.413.051
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới và các chi phí khác liên quan đến các bất động sản	1.031.847	1.385.362
Lãi trái phiếu và lãi vay phải trả	655.274	833.817
Các khoản chi phí phải trả khác	1.059.336	156.964
TỔNG CỘNG	7.839.911	6.083.735
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên khác</i>	<i>7.820.481</i>	<i>5.732.349</i>
<i>Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i>	<i>19.430</i>	<i>351.386</i>
Dài hạn		
Lãi vay phải trả	588.885	520.943
TỔNG CỘNG	588.885	520.943
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phải trả dài hạn cho các bên khác</i>	<i>370.071</i>	<i>102.099</i>
<i>Chi phí phải trả dài hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i>	<i>218.814</i>	<i>418.844</i>

23. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý bất động sản	439.862	423.489
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê	25.834	34.626
TỔNG CỘNG	465.696	458.115
Dài hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý bất động sản	1.286.692	1.460.577
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê	247.858	257.809
TỔNG CỘNG	1.534.550	1.718.386

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

24. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: triệu VND

	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)	36.356.311	4.786.478
Nhận thanh toán với mục đích chuyển nhượng khoản đầu tư (ii)	6.719.985	-
Kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao (iii)	1.208.885	1.549.065
Nhận đặt cọc theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (iv)	904.000	2.562.807
Nhận đặt cọc từ đại lý môi giới và khách thuê mặt bằng	219.413	322.153
Các khoản thu hộ phải trả	104.690	567.393
Các khoản phải trả khác	1.156.290	884.994
TỔNG CỘNG	46.669.574	10.672.890
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả khác cho các bên khác</i>	<i>45.169.429</i>	<i>8.121.647</i>
<i>Phải trả khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i>	<i>1.500.145</i>	<i>2.551.243</i>
Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	86.651	99.024
Các khoản phải trả dài hạn khác	3.725	15.004
TỔNG CỘNG	90.376	114.028

- (i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 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 thanh toán từ các đối tác doanh nghiệp cho mục đích nhận chuyển nhượng cổ phần trong các công ty mục tiêu.
- (iii) 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.
- (iv) 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 và trường học thuộc các Dự án Vinhomes Ocean Park, Vinhomes Smart City, Vinhomes Central Park, Vinhomes Grand Park và Vinhomes Long Beach Cần Giờ. Khoản đặt cọc đối với các cấu phần trung tâm thương mại chịu lãi suất 10%/năm.

25. VAY

	Đơn vị tính: triệu VND			
	Số đầu năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn				
Vay ngắn hạn ngân hàng (Thuyết minh số 25.1)	22.433	22.433	(362.837)	3.894.815
Vay từ các đối tác (Thuyết minh số 25.2)	1.960.000	1.960.000	(950.000)	1.960.000
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 25.3)	3.037.874	3.037.874	(3.138.190)	12.307.539
Vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	1.382.606	1.382.606	(2.470.106)	-
	6.402.913	6.402.913	(6.921.133)	18.162.354
Vay dài hạn				
Vay dài hạn ngân hàng (Thuyết minh số 25.1)	1.421.098	1.421.098	(50.000)	1.371.098
Vay từ các đối tác (Thuyết minh số 25.2)	3.200.000	3.200.000	(1.760.000)	3.390.000
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 25.3)	14.386.625	14.386.625	(12.345.730)	2.776.927
Vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	6.498.000	6.498.000	(6.132.000)	805.000
	25.505.723	25.505.723	(20.287.730)	8.343.025
TỔNG CỘNG	31.908.636	31.908.636	(27.208.863)	26.505.379

25.1. Vay ngắn hạn

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

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

B09-DN/HN

25. VAY (tiếp theo)**25.1. Vay ngắn hạn** (tiếp theo)

Bên cho vay	Số cuối năm (triệu VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Kỳ Thương Việt Nam	3.700.000	Từ tháng 7 năm 2020 đến tháng 8 năm 2020	Lãi suất kỳ đầu tiên là 10,35 %/năm. Lãi suất kỳ tiếp theo được điều chỉnh 3 tháng/ một lần vào các ngày 19 và bằng lãi suất cơ sở ngân hàng KHDN lớn/LIBOR cộng biên độ 2,95%/năm nhưng không thấp hơn lãi suất tối thiểu được Techcombank quy định theo từng thời kỳ, từng đối tượng khách hàng tương ứng thời điểm điều chỉnh lãi suất. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 1 tháng/lần.	Quyền phát triển, khoản phải thu và số dư tài khoản liên quan đến một Dự án bất động sản tại Thành phố Hồ Chí Minh của một công ty con, các cổ phần của Công ty, Công ty con và Công ty trong cùng tập đoàn trong một Công ty con khác.
Ngân hàng TMCP Quân đội	178.181	Toàn bộ gốc vay được hoàn trả vào tháng 4 năm 2020	Lãi suất tiết kiệm dân cư 12 tháng bằng VND của Ngân hàng TMCP Quân đội cộng biên độ lãi suất tối thiểu 0,7%.	Không có
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng ("VPBank")	16.634	Toàn bộ gốc vay được hoàn trả vào tháng 5 năm 2020	Lãi suất 9,3%/năm.	Cổ phần của Công ty và một số công ty trong cùng tập đoàn (*)
TỔNG CỘNG	3.894.815			

(*) Khoản vay này là một phần không thể tách rời với hợp đồng hạn mức tín dụng giữa Tập đoàn Vingroup - Công ty CP và VPBank.

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

Bên cho vay	Số cuối năm (triệu VND)	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Kỳ Thương Việt Nam	1.371.098	Toàn bộ gốc vay được hoàn trả vào tháng 1 năm 2021.	Lãi suất kỳ đầu tiên là 10%/năm. Lãi suất kỳ tiếp theo là lãi suất cơ sở bình quân lãi suất huy động tiết kiệm cá nhân bằng VND kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau của 4 ngân hàng quốc doanh Vietcombank, Vietinbank, BIDV, và Agribank cộng biên độ 3,33%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	Phần vốn góp của một công ty con trong một công ty con khác.
TỔNG CỘNG	1.371.098			

25.2. Vay từ các đối tác

Chi tiết khoản đi vay từ các đối tác:

- Các khoản đi vay ngắn hạn từ ba (03) đối tác với tổng giá trị 1.960 tỷ VND, chịu lãi suất 9%/năm, gốc và lãi đáo hạn từ tháng 9 năm 2020 đến tháng 10 năm 2020. Các khoản vay này không có tài sản đảm bảo; và
- Các khoản đi vay dài hạn từ ba (03) đối tác với tổng giá trị 3.390 tỷ VND, chịu lãi suất 9%/năm, gốc và lãi đáo hạn vào tháng 7 năm 2021. Các khoản vay này không có tài sản đảm bảo.

25. VAY (tiếp theo)**25.3. Trái phiếu phát hành**

	Số cuối năm	Đơn vị tính: triệu VND
Trái phiếu dài hạn phát hành	15.084.466	Số đầu năm
Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	15.084.466 (12.307.539)	17.424.499 (3.037.874)
TỔNG CỘNG	2.776.927	14.386.625

Đơn vị tư vấn phát hành	Số cuối năm	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Đơn vị tính: triệu VND
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương	5.468.373	Tháng 10 năm 2020	Lãi suất 9,2%/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 đồng Việt Nam cộng biên độ 3,25%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 6 tháng/lần.	Tài sản đảm bảo (i)
	1.979.167	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 đồng Việt Nam cộng biên độ 4,25%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 6 tháng/lần.	Không có
	4.963.969	Tháng 9 năm 2020	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 đồng Việt Nam cộng biên độ 4%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 6 tháng/lần.	Không có
	1.875.197	Tháng 12 năm 2020	Lãi suất kỳ đầu tiên là 9,73%/năm. 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 2,9%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(ii)
Công ty Cổ phần Chứng khoán KB Việt Nam	797.760	Tháng 11 năm 2021	Lãi suất 10,2%/năm áp dụng cho hai kỳ tính lãi đầu tiên. Lãi suất kỳ tiếp theo là lãi suất huy động tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng đồng Việt Nam do Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng công bố vào kỳ tính lãi đó cộng với biên độ 3,3%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 6 tháng/lần.	(iii)
TỔNG CỘNG	15.084.466			
Trong đó:				
Trái phiếu dài hạn	2.776.927			
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	(12.307.539)			

(i) Tài sản đảm bảo cho khoản trái phiếu này bao gồm một dự án công viên văn hóa, du lịch sinh thái tại Miền Trung.

(ii) Tài sản đảm bảo cho khoản trái phiếu này bao gồm một dự án Bất động sản của một công ty con tại Miền Bắc.

(iii) Tài sản đảm bảo cho khoản trái phiếu này bao gồm quyền tài sản phát sinh từ một hợp đồng BT dự án xây dựng đường bộ trên cao dọc đường vành đai 2; một phần tài sản, quyền tài sản gắn liền với một dự án khu đô thị chức năng tại Miền Bắc và một số cổ phiếu niêm yết của một công ty trong Tập đoàn.

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

B09-DN/HN

26. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

Bao gồm khoản dự phòng chi phí sửa chữa các bất động sản để bán tại Dự án Vinhomes Times City, Dự án Vinhomes Royal City, Dự án Vinhomes Golden River, Dự án Vinhomes Central Park, Dự án Vinhomes Green Bay, Dự án Vinhomes Metropolis, Dự án Vinhomes New Center Hà Tĩnh 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				Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		
Số đầu năm	2.000.000	-	(99.118)	5.003.298	3.219.605	10.123.785
Phát hành cổ phần phổ thông	12.000.000	-	-	-	-	12.000.000
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	10.699.024	-	-	(10.699.024)	-	-
Phát hành cổ phần phổ thông để nhận sáp nhập	10.365.000	295.000	-	2.116.151	174.868	12.951.019
Mua mới các công ty con trong năm	-	-	(249.697)	-	2.543.421	2.293.724
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	14.284.453	491.866	14.776.319
Mua thêm một phần lợi ích trong công ty con	-	-	-	475	(1.452.653)	(1.452.178)
Bán một phần lợi ích trong công ty con	-	-	-	(62.243)	62.243	-
Thoái vốn mất kiểm soát ở công ty con	-	-	48.933	-	(82.566)	(33.633)
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	(900.000)	(45.277)	(945.277)
Chia tách công ty	(1.568.885)	-	-	-	-	(1.568.885)
Số cuối năm	33.495.139	295.000	1.816.269	7.626.959	4.911.507	48.144.874

Đơn vị tính: triệu VND

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				Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		
Số đầu năm	33.495.139	295.000	-	1.816.269	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	-	-	-	-	2.571.724	24.319.100
Mua thêm một phần lợi ích trong công ty con	-	-	-	-	(56.192)	-
Bán một phần lợi ích trong công ty con	-	-	-	-	41.335	-
Thoái vốn mất kiểm soát ở công ty con	-	-	-	-	(76.094)	(76.094)
Chia cổ tức bằng tiền (i)	-	-	-	-	(492.746)	(3.842.260)
Mua cổ phiếu quỹ (ii)	-	-	(5.549.929)	-	-	(5.549.929)
Số cuối năm	33.495.139	295.000	(5.549.929)	1.816.269	8.618.886	64.715.043

(i) Theo Nghị quyết số 01/2019/NQ-ĐHĐCĐ-VH ngày 27 tháng 5 năm 2019, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua phương án sử dụng lợi nhuận sau thuế năm 2018. Theo đó, Công ty sẽ chi trả cổ tức bằng tiền mặt theo tỷ lệ 10%/cổ phần (01 cổ phần được nhận 1.000 VND). Vào ngày 30 tháng 7 năm 2019, Chủ tịch Hội đồng quản trị của Công ty ban hành Quyết định số 03/2019/QĐ-CTHĐQT-VH thông qua phương án trả cổ tức bằng tiền mặt cho các cổ đông từ lợi nhuận lũy kế sau thuế đến ngày 31 tháng 12 năm 2018 với số tiền khoảng 3.350 tỷ VND.

(ii) Theo Nghị quyết số 20/2019/NQ-HĐQT-VH ngày 30 tháng 10 năm 2019, Hội đồng quản trị của Công ty đã thông qua việc mua lại cổ phiếu làm cổ phiếu quỹ. Theo đó, tổng số cổ phiếu quỹ đăng ký mua lại tối đa là 60.000.000 cổ phiếu, tương ứng 1,79% vốn điều lệ. Vào ngày 12 tháng 12 năm 2019, Công ty đã hoàn thành việc mua lại 60.000.000 cổ phiếu quỹ nói trên với giá giao dịch bình quân là 92.425 VND/cổ phiếu.

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

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	2.000.000
Chào bán cổ phần riêng lẻ	-	12.000.000
Phát hành cổ phần để chi trả cổ tức	-	10.699.024
Phát hành cổ phần để hoán đổi theo		
Hợp đồng sáp nhập	-	10.365.000
Chia tách công ty	-	(1.568.885)
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	
	Năm nay	Năm trước
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
Cổ phiếu phổ thông	3.349.513.918	3.349.513.918
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	60.000.000	-
Cổ phiếu phổ thông	60.000.000	-
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	3.289.513.918	3.349.513.918
Cổ phiếu phổ thông	3.289.513.918	3.349.513.918
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 10.000 VND/cổ phiếu).

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 2019 bằng tiền: VND 1.000/cổ phiếu (2018: VND 4.500/cổ phiếu)	3.349.514	900.000
Cổ tức trong năm 2019 bằng cổ phiếu: 0 (2018: VND 2.000/cổ phiếu)	-	4.000.000
Cổ tức trong năm 2019 bằng cổ phiếu: 0 (2018: 250 cổ phiếu/1.000 cổ phiếu hiện hữu)	-	6.699.024
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	51.626.931	38.664.328
Trong đó:		
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	48.161.594	35.769.365
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	1.483.024	960.729
Doanh thu cho thuê và cung cấp các dịch vụ liên quan	1.113.647	816.437
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công	708.450	985.691
Doanh thu khác	160.216	132.106
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	51.626.931	38.664.328
Trong đó:		
Doanh thu đối với các bên khác	50.944.507	37.635.952
Doanh thu đối với các bên liên quan	682.424	1.028.376

28.2. Doanh thu hoạt động tài chính

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (i)	5.174.641	9.513.096
Thu nhập từ thanh lý khoản đầu tư (ii)	1.492.806	3.508.042
Lãi tiền gửi, đặt cọc và cho vay	2.376.941	1.541.300
Doanh thu tài chính khác	1.399	2.609
TỔNG CỘNG	9.045.787	14.565.047

(i) 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.

(ii) Đây là khoản thu nhập từ việc chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Prime Land (Thuyết minh 4.1).

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	893.535	637.694
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(306.923)	(282.609)

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	21.499.616	26.242.671
Giá vốn dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	1.481.356	954.904
Giá vốn hoạt động tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công	584.043	751.119
Giá vốn cho thuê và các dịch vụ liên quan	510.756	572.447
Giá vốn hoạt động khác	95.552	82.117
TỔNG CỘNG	24.171.323	28.603.258

30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	2.377.698	2.382.622
Lỗ từ hoạt động thanh lý khoản đầu tư	-	68.281
Lỗ chênh lệch tỷ giá	-	1.195
Chi phí tài chính khác	171.129	4.856
TỔNG CỘNG	2.548.827	2.456.954

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 và hoa hồng môi giới bất động sản	1.053.679	1.060.365
Chi phí quảng cáo tiếp thị	801.329	73.935
Chi phí nhân viên	135.745	93.673
Chi phí thuê mặt bằng kinh doanh	76.447	63.565
Chi phí bán hàng khác	13.473	89.567
	2.080.673	1.381.105
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	761.329	588.428
Chi phí tài trợ	592.545	157.890
Chi phí nhân viên	244.610	130.099
Chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại	147.800	124.920
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	410.137	61.489
	2.156.421	1.062.826
TỔNG CỘNG	4.237.094	2.443.931

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí phát triển bất động sản để bán	45.139.282	24.831.551
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.850.331	3.685.141
Chi phí nhân công	1.245.474	791.207
Chi phí khấu hao và hao mòn	351.846	261.532
Chi phí khác	984.151	199.793
TỔNG CỘNG	52.571.084	29.769.224

33. 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.

33.1. Chi phí thuế TNDN hiện hành

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	5.766.161	4.630.061
(Thu nhập)/Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(339.567)	312.354
TỔNG CỘNG	5.426.594	4.942.415

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

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

33.1. 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

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	29.745.694	19.718.734
Thuế TNDN tính theo thuế suất của Công ty	5.949.139	3.943.747
Lỗ của các công ty con	2.238	88.010
Ảnh hưởng của các giao dịch mua bán, chuyển nhượng cổ phần và sáp nhập trên báo cáo tài chính hợp nhất	(139.815)	(179.772)
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	(45.829)	415.692
Chênh lệch từ việc đánh giá lại giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả khi mua công ty con	-	601.756
Chênh lệch từ việc ghi nhận doanh thu một lần của hợp đồng thuê dài hạn	-	32.166
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN do ghi nhận thiếu/(thừa) năm trước	-	26.366
Lỗ năm trước chuyển sang	(265.190)	(118.667)
Phần (lãi)/lỗ trong công ty liên kết	-	(38)
Lợi thế thương mại phân bổ trên báo cáo tài chính hợp nhất	25.320	23.424
Thu nhập từ cổ tức và lợi nhuận được chia	(657.047)	(3)
Chi phí không được khấu trừ	547.462	100.374
Lỗ từ các hoạt động kinh doanh không được bù trừ	-	14.138
Điều chỉnh khác	10.316	(4.778)
Chi phí thuế TNDN	5.426.594	4.942.415

33.2. 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.

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

33.3. Thuế TNDN hoãn lại

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

	Đơn vị tính: triệu VND			
	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	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	83.607	(81.985)	83.607
Chi phí trích trước và doanh thu chưa thực hiện	35.334	71.566	(36.232)	63.626
Chi phí bán hàng chưa được khấu trừ	169.727	10.947	155.580	3.184
Chênh lệch từ việc ghi nhận doanh thu một lần của hợp đồng thuê dài hạn	-	-	-	(24.041)
Chênh lệch từ đánh giá lại giá trị tài sản tại ngày mua công ty con	70.650	75.366	(4.716)	(24.837)
Chênh lệch từ đánh giá lại giá trị tài sản công ty con do sáp nhập	77	99.378	(99.301)	99.378
Chênh lệch tạm thời liên quan lợi nhuận chưa thực hiện của các giao dịch nội bộ	44.614	-	44.614	-
Chênh lệch từ chi phí khác chưa được khấu trừ	8.770	-	8.770	-
330.794	340.864			
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Chênh lệch từ việc đánh giá lại giá trị hợp lý khi mua công ty con	(270.303)	(623.140)	352.837	(513.271)
(270.303)	(623.140)			
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại thuần/(Thuế thu nhập hoãn lại phải trả)	60.491	(282.276)		
Thu nhập/(Chi phí) thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất			339.567	(312.354)

Lỗ thuế chuyển sang từ năm trước

Công ty và các công ty con được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty và các công ty con có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 62,8 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 1.337,8 tỷ VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai.

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

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

34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

34.1. 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 nay và năm trước 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	Chuyển tiền cho mục đích hợp tác phát triển dự án, mua dự án và chuyển nhượng cổ phần	22.790.474	15.760.946
		Thu hồi khoản góp vốn cho mục đích hợp tác phát triển dự án, mua dự án và chuyển nhượng cổ phần	(13.272.604)	-
		Thu hồi khoản góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh	(7.825.000)	-
		Chuyển tiền cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh	280.000	-
		Phải thu từ việc thu hộ khách hàng thanh toán theo tiến độ	6.038.847	-
		Đã thu từ việc thu hộ khách hàng thanh toán theo tiến độ	(5.950.000)	-
		Chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	3.014.466	6.626.813
		Chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh đã thu	(3.302.430)	(5.331.992)
		Chuyển nhượng dự án phải trả	(3.147.470)	-
		Chuyển nhượng dự án đã trả	918.020	-
		Bù trừ đặt cọc chuyển nhượng dự án với phải trả chuyển nhượng dự án	2.229.450	-
		Phí dịch vụ quản lý phải trả	(675.356)	(194.578)
		Phí dịch vụ quản lý đã trả	389.797	159.844
		Trả gốc vay	54.606	25.458.929
		Nhận gốc vay	-	(23.860.000)
		Thu hộ tiền thanh toán mua nhà phải trả	(38.654)	(623.738)
		Thu hộ tiền thanh toán mua nhà đã trả	5.321	1.800.760
		Chuyển tiền vào tài khoản quản lý tiền tập trung	15.779	65.940.871
		Nhận lại tiền từ tài khoản quản lý tiền tập trung	(15.786)	(66.017.770)
		Cổ tức phải trả	(2.333.164)	(11.545.124)
		Cổ tức đã trả bằng tiền	2.333.164	890.100
		Cổ tức đã trả bằng cổ phiếu	-	10.655.024
		Chuyển nhượng cổ phần phải thu	-	693.000
		Chuyển nhượng cổ phần đã thu	-	(10.515.252)
		Nhận tiền góp vốn	-	(9.500.000)
		Giảm phần vốn góp do chia tách công ty	-	1.568.885
Chuyển nhượng cổ phần phải trả	-	(4.814.154)		
Chuyển tiền cho mục đích chuyển nhượng cổ phần	-	4.814.154		
Cho vay phải thu	-	1.238.891		
Cho vay đã thu	-	(1.238.891)		
Lãi vay phải trả	(107)	(377.397)		
Thanh toán phí quản lý và sử dụng thương hiệu	-	502.875		

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

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

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty Xavinco	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả gốc vay	258.500	966.000
		Nhận gốc vay	-	(840.000)
Công ty TNHH Xalivico (“Công ty Xalivico”)	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận gốc vay	(184.000)	(840.000)
		Trả gốc vay	8.500	966.000
		Lãi vay phải trả	(32.612)	-
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm (“Công ty Công viên Trung tâm”)	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	1.610.168	-
		Trả gốc vay	1.435.000	1.775.000
		Nhận gốc vay	(290.000)	(1.050.000)
		Cho vay phải thu	800.000	-
		Cho vay đã thu	(145.000)	-
Công ty TNHH Việt Nam Grand Prix (“Công ty Grand Prix”)	Công ty trong cùng Tập đoàn	Góp vốn hợp tác đầu tư và kinh doanh	-	490.000
		Trả gốc vay	808.000	-
		Nhận gốc vay	-	(940.000)
		Lãi vay đã trả	31.007	-
Công ty TNHH Một thành viên Vinschool (“Công ty Vinschool”)	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	(6.374)	-
		Tiền chuyển nhượng tài sản đã thu	-	(914.441)
		Tiền chuyển nhượng tài sản phải thu	-	914.441
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec (“Công ty Vinmec”)	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả gốc vay	-	735.000
		Chuyển nhượng cổ phần phải thu	-	894.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce (“Công ty Vincommerce”)	Công ty trong cùng Tập đoàn đến ngày 30 tháng 12 năm 2019	Cho vay phải thu	1.000.000	14.550.000
		Cho vay đã thu	(1.000.000)	(15.060.000)
		Nhận gốc vay	-	(3.560.000)
		Trả gốc vay	-	3.560.000
		Chuyển nhượng cổ phần phải trả	-	(3.000.000)
		Chuyển nhượng cổ phần đã trả	-	3.000.000
		Chi phí mua hàng phải trả	(121.391)	(2.102.622)
Chi phí mua hàng đã trả	108.548	2.519.664		

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty TNHH Sản xuất và Kinh doanh Vinfast (“Công ty Vinfast”)	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay phải thu	19.250.000	-
		Cho vay đã thu	(17.600.000)	-
		Trả gốc vay	3.240.000	26.005.000
		Nhận gốc vay	-	(27.164.000)
		Lãi vay phải thu	165.186	-
		Lãi vay đã thu	(150.196)	-
		Lãi vay đã trả	179.755	-
		Lãi vay phải trả	(10.184)	(401.789)
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay phải thu	9.127.900	-
		Cho vay đã thu	(5.170.000)	-
		Nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	(2.199.807)
		Phải thu chuyển nhượng bất động sản	2.276.986	-
		Trả gốc vay	1.745.000	7.875.000
		Nhận gốc vay	-	(9.620.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc (“Công ty Du lịch Phú Quốc”)	Công ty liên kết của công ty mẹ	Hoàn trả đặt cọc cho hợp đồng tổng thầu do chấm dứt hợp đồng	-	1.961.800
		Đặt cọc cho hợp đồng tổng thầu đã thu	-	(1.961.800)
Quý Thiện Tâm	Tổ chức cùng chủ sở hữu	Phải trả chi phí từ thiện	(500.000)	(100.000)
		Đã trả chi phí từ thiện	100.000	-
		Nhận lại tiền ứng trước cho mục đích từ thiện	-	(92.449)
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	(978.315)	(1.818.166)
		Phải thu chuyển nhượng bất động sản	91.818	2.930.333
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VinAcademy (“Công ty VinAcademy”)	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc cho mục đích đầu tư xây dựng	2.790.000	-
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart (“Công ty Vinsmart”)	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay phải thu	2.255.000	-
Công ty Cổ phần Ngôi Sao Phương Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn đến ngày 20 tháng 3 năm 2019	Trả gốc vay	-	510.000

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

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

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

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

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

Công ty và các công ty con đã ký các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ và Công ty Công viên trung tâm, công ty trong cùng Tập đoàn, cho mục đích phát triển các dự án bất động sản. Theo đó, Công ty và các công ty con sẽ nhận được một phần lợi nhuận theo các hợp đồng này.

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 2019 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 2019, 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 2018: 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.

34.2. 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 2019 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 như sau:

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
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	1.028.007	1.356.167
		Phải thu từ dịch vụ tư vấn quản lý, tổng thầu xây dựng	14.074	199.956
		Phải thu khác	11.993	9.257
Công ty Vinmec	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chuyển nhượng cổ phần phải thu	694.000	694.000
		Phải thu khác	7.552	2.644
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu từ dịch vụ tư vấn quản lý, tổng thầu xây dựng	153.576	100.722
		Phải thu khác	-	9.956
Công ty VinAcademy	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	76.000	-
		Phải thu khác	1.212	-
Công ty CP Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	76.999	-
		Phải thu khác	40.560	-
Quý Thiện Tâm	Tổ chức cùng chủ sở hữu	Phải thu từ tổng thầu xây dựng	33.902	33.902
Công ty Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ doanh thu chia sẻ từ dịch vụ giáo dục và các dịch vụ liên quan	12.597	9.362
Công ty Vincommerce	Công ty trong cùng Tập đoàn đến ngày 30 tháng 12 năm 2019	Phải thu từ dịch vụ tư vấn xây dựng và quản lý dự án	-	113.424
		Phải thu từ cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng	-	6.127
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác	31.125	124.667
			2.181.597	2.660.184

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

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

34.2. 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 2019 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 như sau:

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 7.2)				
Công ty CP VinID	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước khác cho người bán	6.804	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Trả trước khác cho người bán	7.740	2.149
			14.544	2.149
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 9)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Góp vốn hợp tác đầu tư và kinh doanh (*)	3.400.230	10.945.230
		Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	1.006.857	1.294.821
		Phải thu do chi hộ	100.972	11.743
Công ty Công viên Trung tâm	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	1.610.168	-
		Góp vốn hợp tác đầu tư và kinh doanh (*)	490.000	490.000
		Phải thu khác	18.714	250
Công ty VinAcademy	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu do chi hộ	41.781	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác	30.944	269.700
			6.699.666	13.011.744
Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 9)				
Công ty Vinsmart	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu lãi cho vay	18.221	-
Công ty CP Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu lãi cho vay	13.529	-
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ doanh thu cho thuê	127.886	120.577
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu dài hạn khác	5.934	-
			165.570	120.577

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

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

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

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

34.2. 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 2019 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 như sau:

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Tài sản ngắn hạn khác (Thuyết minh số 13) (*)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích phát triển dự án, đầu tư và mua cổ phần	5.789.142	4.198.999
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 trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc cho mục đích đầu tư và mua cổ phần	70.258	70.258
			8.649.400	4.269.257

(*) Trong đó, các khoản đặt cọc với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và các công ty trong cùng Tập đoàn với tổng giá trị là 3.919 tỷ VND không có tài sản đảm bảo.

Tài sản dài hạn khác (Thuyết minh số 13)				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích đầu tư và mua cổ phần (*)	8.439.145	511.418
			8.439.145	511.418

(*) Các khoản đặt cọc này không có tài sản đảm bảo.

Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 20.1)				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phí dịch vụ quản lý phải trả	487.662	202.103
		Phí dịch vụ phải trả khác	28.381	50.123
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ và mua hàng hóa phải trả	13.242	-
Công ty Vincommerce	Công ty trong cùng Tập đoàn đến ngày 30 tháng 12 năm 2019	Phí dịch vụ và mua hàng hóa phải trả	-	5.552
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải trả khác	18.594	54.291
			547.879	312.069

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

34.2. 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 2019 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 như sau:

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh số 20.2)				
Công ty Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước cho hoạt động xây dựng	34.725	-
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Trả trước tiền mua hàng hóa	-	41.268
Công ty Vincommerce	Công ty trong cùng Tập đoàn đến ngày 30 tháng 12 năm 2019	Trả trước tiền mua hàng hóa	-	93.109
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước tiền mua hàng hóa	-	48.921
Quý Thiện Tâm	Tổ chức cùng chủ sở hữu	Trả trước cho hoạt động xây dựng	-	14.392
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Các khoản ứng trước khác	7.895	16.738
			42.620	214.428

Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 22)				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi cọc phải trả	10.298	19.381
Công ty CP Phát Triển Công Nghệ VinTech	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí tài trợ phải trả	8.878	-
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Lãi vay phải trả	-	186.517
Công ty Công Viên Trung Tâm	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	-	116.758
Công ty Grand Prix	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	-	24.633
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Chi phí phải trả ngắn hạn khác	254	4.097
			19.430	351.386

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

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

34.2. 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 2019 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 như sau:

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Chi phí phải trả dài hạn (Thuyết minh số 22)				
Công ty Xavinco	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	151.473	106.198
Công ty Xalivico	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	67.341	34.728
Công ty VinFast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	-	169.571
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	-	103.154
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Chi phí phải trả dài hạn khác	-	5.193
			218.814	418.844
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	704.000	-
		Phải trả khác	14.391	23.377
Quý Thiện Tâm	Tổ chức cùng chủ sở hữu	Phải trả chi phí từ thiện	500.000	100.000
Công ty Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác kinh doanh	200.000	200.000
		Phải trả ngắn hạn khác	72.497	-
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	2.199.807
		Phải trả khác	2.194	1.718
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải trả khác	7.063	26.341
			1.500.145	2.551.243

34.3. 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 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 trong cùng Tập đoàn	655.000	9%	Tháng 12 năm 2020	(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.

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

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

34.3. 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 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 Vingroup – Công ty CP tại công ty này.

Công ty và các công ty con không có các khoản cho vay bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2018.

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

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.

Chi tiết các khoản đi vay ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2018:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay (triệu VND)	Lãi suất (%/năm)	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
Công ty Grand Prix	Công ty trong cùng Tập đoàn	808.000	9%	Tháng 9 năm 2019	Không có
Công ty Công viên Trung tâm	Công ty trong cùng Tập đoàn	520.000	9%	Từ tháng 1 năm 2019 đến tháng 9 năm 2019	(ii)
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	54.606	9%	Tháng 12 năm 2019	(ii)
		1.382.606			

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

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

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

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

Chi tiết các khoản đi vay dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2018:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay (triệu VND)	Lãi suất (%/năm)	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
Công ty VinFast	Công ty trong cùng Tập đoàn	3.240.000	9%	Tháng 2 năm 2020	(ii)
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	1.745.000	9%	Tháng 2 năm 2020	(ii)
Công ty Xavinco	Công ty trong cùng Tập đoàn	641.000	9%	Tháng 2 năm 2020	(ii)
Công ty Công viên Trung tâm	Công ty trong cùng Tập đoàn	625.000	9%	Từ tháng 1 năm 2020 đến tháng 2 năm 2020	(ii)
Công ty Xalivico	Công ty trong cùng Tập đoàn	247.000	9%	Tháng 2 năm 2020	(ii)
		6.498.000			

(ii) Các khoản vay này được đảm bảo bằng các cổ phiếu niêm yết và không niêm yết của một số công ty trong Tập đoàn.

34.5. 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	62.792	23.797
TỔNG CỘNG	62.792	23.797

35. 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	21.747.376.096.636	14.284.453.166.652
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	21.747.376.096.636	14.284.453.166.652
	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	3.344.926.936	3.171.919.955
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	3.344.926.936	3.171.919.955

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	6.502	4.503

36. 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 2019 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.

37. 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 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	124.024	563.106
Trên 1 đến 5 năm	290.977	377.807
Trên 5 năm	3.703.184	1.300.271
TỔNG CỘNG	4.118.185	2.241.184

Cam kết liên quan đến chương trình dịch vụ quản lý và cho thuê bất động sản

Công ty đã cung cấp các dịch vụ quản lý và cho thuê căn hộ đối với khách hàng mua căn hộ tại một số dự án bất động sản. Theo đó, trong vòng từ 2 đến 3 năm đầu tiên kể từ ngày căn hộ được bàn giao, khách hàng được chủ đầu tư cam kết thanh toán phần thu nhập cho thuê các bất động sản này theo thỏa thuận đã được ký kết với khách hàng.

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 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	610.672	165.716
Trên 1 đến 5 năm	614.070	64.755
Trên 5 năm	410.299	402.647
TỔNG CỘNG	1.635.041	633.118

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 tháng 2 năm 2012 đến hết tháng 8 năm 2043.

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 2019, 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 18 tỷ VND, 46 tỷ VND, 58 tỷ VND. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, 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 tỷ VND, 85 tỷ VND, 523 tỷ VND.

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

37. 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

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 2019 ước tính là 13.161 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 ước tính là 7.266 tỷ VND).

Vào ngày 25 tháng 6 năm 2019, một công ty con của Công ty đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng dự án đối với một số đối tác để nhận chuyển nhượng quyền phát triển một dự án bất động sản. Tổng giá trị chuyển nhượng sẽ được xác định bằng tổng giá trị quyền sử dụng đất, giá trị tài sản và chi phí chung liên quan trực tiếp đến dự án mà đối tác đã thực chi tính đến ngày chuyển nhượng. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, khoản cam kết còn lại mà công ty con của Công ty phải chi trả theo Hợp đồng này là 172,5 tỷ VND.

Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 23 tháng 11 năm 2017 giữa Công ty Hoàng Gia và một đối tác, Công ty Hoàng Gia cam kết sẽ góp 100% vốn đầu tư cho một dự án bất động sản tiềm năng tại Hà Nội. Tổng giá trị vốn đầu tư ước tính là 790 tỷ VND, khoản cam kết còn lại mà Công ty Hoàng Gia phải chi trả theo Hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 782,1 tỷ VND.

Vào ngày 25 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 2019, khoản cam kết còn lại mà Công ty và Công ty Cần Giờ phải chi trả theo hợp đồng này là 503,7 tỷ VND.

Cam kết 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 Metropolis, Dự án Vinhomes Golden River, Dự án Vinhomes West Point, Dự án Vinhomes Ocean Park, Dự án Vinhomes Grand Park, Dự án Vinhomes Smart City, Dự án Vinhomes New Center Hà Tĩnh 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.

38. CHI TIẾT BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	Năm trước
<i>Mã số 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)</i>		
Khấu hao và hao mòn	225.244	144.413
Phân bổ lợi thế thương mại (Thuyết minh số 19)	126.602	117.119
TỔNG CỘNG	351.846	261.532
<i>Mã số 05 – Lãi từ hoạt động đầu tư</i>		
Lãi từ hoạt động hợp tác đầu tư và kinh doanh (Thuyết minh số 28.2)	(5.174.641)	(9.513.096)
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư (Thuyết minh số 28.2 và Thuyết minh số 30)	(1.492.806)	(3.439.761)
Thu nhập lãi tiền gửi, tiền cho vay, đặt cọc (Thuyết minh số 28.2)	(2.376.941)	(1.541.300)
(Lãi)/lỗ từ thanh lý tài sản cố định, bất động sản đầu tư	(70.812)	15.950
Cổ tức được chia (Thuyết minh số 28.2)	(500)	-
Lợi nhuận được chia từ công ty liên kết	-	(191)
TỔNG CỘNG	(9.115.700)	(14.478.398)

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

38. CHI TIẾT BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	Năm trước
<i>Mã số 23 – Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác</i>		
Tiền chi cho vay	(11.715.930)	(13.352.891)
Tiền gửi vào ngân hàng có kỳ hạn trên 3 tháng	(2.361.080)	(586.751)
TỔNG CỘNG	(14.077.010)	(13.939.642)
<i>Mã số 25 – Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)</i>		
Tiền chi mua, góp vốn vào công ty con và đơn vị khác	(19.559.996)	(21.661.139)
Chuyển tiền hợp tác kinh doanh	(11.330.000)	(18.640.000)
Đặt cọc để mua cổ phiếu và phần vốn góp của các đơn vị khác	(9.123.420)	(4.819.262)
Đặt cọc mua dự án	(9.186.208)	(5.229.705)
Đặt cọc để đầu tư và triển khai dự án	(6.875.000)	-
Tiền chi trả cổ tức cho cổ đông cũ của công ty con trước thời điểm sáp nhập	-	(1.109.675)
Đặt cọc để hợp tác phát triển dự án	(5.090.000)	(817.500)
TỔNG CỘNG	(61.164.624)	(52.277.281)
<i>Mã số 26 – Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</i>		
Tiền thu do nhượng bán các khoản đầu tư, sau khi trừ số dư tiền tại các công ty này	2.647.328	17.107.780
Thu hồi vốn theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh	7.825.088	-
Thu lại tiền đặt cọc cho mục đích mua cổ phần của đơn vị khác	-	5.110.000
Tiền thu do nhượng bán quyền và nghĩa vụ liên quan đến hợp đồng đặt cọc mua cổ phần	-	4.180.000
Nhận đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng khoản đầu tư vào đơn vị khác	6.719.985	-
Thu lại tiền đặt cọc cho hợp đồng hợp tác phát triển dự án	2.376.500	-
TỔNG CỘNG	19.568.901	26.397.780

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

39. 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, Công ty và các công ty con cũng có các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm kế toán như sau:

Vào ngày 10 tháng 1 năm 2020, một công ty con của Công ty đã ký Hợp đồng đặt cọc mua cổ phần trong một công ty bất động sản từ các đối tác cá nhân với tổng số tiền đặt cọc là 1.800 tỷ VND.

Vào ngày 10 tháng 3 năm 2020, Công ty và các công ty con đã hoàn thành giao dịch nhận chuyển nhượng 7.000.000 cổ phần, tương đương 100% vốn điều lệ trong một công ty từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, một đối tác và một công ty trong cùng Tập đoàn với tổng giá phí là 70 tỷ VND. Theo đó, công ty này trở thành công ty con của Công ty. Sau đó, vào ngày 16 tháng 3 năm 2020, Công ty và các công ty con đã hoàn thành việc góp thêm vốn vào công ty con này với tổng số tiền là 5.930 tỷ VND.

Vào tháng 2 năm 2020, Thủ tướng Chính phủ nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam chính thức công bố về dịch viêm đường hô hấp cấp do chủng mới của vi rút Corona gây ra (“Dịch Covid-19”). Kể từ đó đến nay, diễn biến phức tạp của Dịch Covid-19 đã gây ảnh hưởng không nhỏ đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty và các công ty con.

Công ty và các công ty con đang xây dựng và đề ra một số giải pháp nhằm cắt giảm chi phí, điều tiết lại hoạt động kinh doanh trong thời gian Dịch Covid-19 diễn ra, cũng như đang trong quá trình đánh giá ảnh hưởng của Dịch Covid-19 đến hoạt động kinh doanh của Công ty và các công ty con trong năm 2020.

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.

BÙI TIẾN LƯỢC
Người lập

NGUYỄN HỮU THANH
Kế toán trưởng

LÊ THỊ HẢI YẾN
Giám đốc Tài chính

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 30 tháng 3 năm 2020

CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES

Số 458, Phố Minh Khai, Phường Vĩnh Tuy, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

+84 24 3974 9999 • info@vinhomes.vn • www.vinhomes.vn