

# **Công ty Cổ phần Vinhomes**

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022



# Công ty Cổ phần Vinhomes

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 - 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	10 - 11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	12 - 14
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	15 - 91
Phụ lục 1 – Danh sách công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	92 - 95

# Công ty Cổ phần Vinhomes

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Vinhomes (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0103022741, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 6 tháng 3 năm 2008 và được cấp lại Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0102671977 vào ngày 5 tháng 8 năm 2010. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 35 ngày 18 tháng 5 năm 2022.

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

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

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP là công ty mẹ của Công ty. Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và các công ty con 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:

Ông Phạm Thiệu Hoa	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 10 tháng 5 năm 2022
Bà Nguyễn Diệu Linh	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 10 tháng 5 năm 2022
	Thành viên	
Ông Phạm Nhật Vượng	Thành viên	
Bà Cao Thị Hà An	Thành viên	
Ông Ashish Jaiprakash Shastry	Thành viên	
Ông Trần Kiên Cường	Thành viên	
Ông Varun Kapur	Thành viên độc lập	
Ông Mueen Uddeen	Thành viên độc lập	
Ông Hoàng D. Quan	Thành viên độc lập	

### BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Nguyễn Lê Văn Quỳnh	Trưởng Ban
Bà Lê Thị Duyên	Thành viên
Bà Phạm Ngọc Lan	Thành viên

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Bà Nguyễn Thu Hằng	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 10 tháng 5 năm 2022
	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 10 tháng 5 năm 2022
Ông Phạm Thiệu Hoa	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 10 tháng 5 năm 2022
Ông Douglas John Farrell	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Đức Quang	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Phạm Văn Khương	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Mai Thu Thủy	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Bá Tín	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 8 tháng 3 năm 2022
Ông Nguyễn Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 8 tháng 3 năm 2022

# Công ty Cổ phần Vinhomes

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

## NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Phạm Thiều Hoa	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	
Bà Nguyễn Diệu Linh	Thành viên Hội đồng Quản trị	Miễn nhiệm từ ngày 18 tháng 5 năm 2022
Bà Nguyễn Thu Hằng	Tổng Giám đốc	
Ông Phạm Văn Khương	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm từ ngày 18 tháng 5 năm 2022
Ông Nguyễn Bá Tín	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm từ ngày 11 tháng 3 năm 2022
Ông Nguyễn Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm từ ngày 11 tháng 3 năm 2022

## KIỂM TOÁN VIÊN

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

# Công ty Cổ phần Vinhomes

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vinhomes (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

### 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 2022, 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:



Nguyễn Thu Hằng  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 11 tháng 3 năm 2023

Số tham chiếu: 11536456/22965743-HN

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi: Các 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 11 tháng 3 năm 2023 và được trình bày từ trang 6 đến trang 95, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

### ***Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc***

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban 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 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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



Phùng Mạnh Phú  
Phó Tổng Giám đốc  
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 2598-2023-004-1

Nguyễn Hoàng Linh  
Kiểm toán viên  
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 3835-2021-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 13 tháng 3 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>196.535.229</b>	<b>94.437.005</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>10.816.783</b>	<b>4.625.760</b>
111	1. Tiền		1.844.902	589.868
112	2. Các khoản tương đương tiền		8.971.881	4.035.892
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>6.296.725</b>	<b>4.979.444</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh	6.1	2.352.947	2.326.552
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.2	3.943.778	2.652.892
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>96.208.736</b>	<b>37.750.127</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	15.044.170	15.248.468
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	14.830.404	8.580.390
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	5.039.256	3.921.463
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	61.530.117	10.143.797
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(235.211)	(143.991)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>11</b>	<b>64.362.407</b>	<b>28.578.815</b>
141	1. Hàng tồn kho		64.414.043	28.645.955
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(51.636)	(67.140)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>18.850.578</b>	<b>18.502.859</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	5.316.477	1.550.691
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	22	462.667	433.669
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	22	36.814	22.330
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	13	13.034.620	16.496.169



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>165.277.418</b>	<b>136.079.466</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>22.797.226</b>	<b>14.955.143</b>
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	8	1.568.000	8.937.663
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	21.229.226	6.017.480
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>9.339.806</b>	<b>7.497.824</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	14	8.225.149	6.271.368
222	Nguyên giá		9.269.589	6.856.426
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(1.044.440)	(585.058)
227	2. Tài sản cố định vô hình	15	1.114.657	1.226.456
228	Nguyên giá		1.368.945	1.391.675
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(254.288)	(165.219)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>16</b>	<b>15.523.727</b>	<b>12.078.894</b>
231	1. Nguyên giá		16.933.397	13.058.837
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(1.409.670)	(979.943)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>50.683.336</b>	<b>45.032.886</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	18	50.683.336	45.032.886
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>19</b>	<b>7.491.325</b>	<b>10.940.392</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	19.1	147.257	3.556.961
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	19.2	7.625.468	7.263.751
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	19.2	(381.080)	-
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	19	99.680	119.680
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>59.441.998</b>	<b>45.574.327</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	1.954.686	1.725.206
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	36.3	1.297.097	556.352
268	3. Tài sản dài hạn khác	13	54.986.306	41.882.440
269	4. Lợi thế thương mại	20	1.203.909	1.410.329
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>361.812.647</b>	<b>230.516.471</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>213.290.804</b>	<b>99.109.060</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>187.762.383</b>	<b>75.400.658</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	21.1	15.031.434	12.506.633
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	21.2	61.962.655	8.865.372
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	22	18.321.324	3.794.450
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	23	25.088.744	16.360.513
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	24	514.831	516.444
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	25	51.461.949	31.905.317
320	7. Vay ngắn hạn	26	15.330.097	250.820
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	27.1	51.349	1.201.109
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>25.528.421</b>	<b>23.708.402</b>
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	23	414.597	1.638.709
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	24	917.180	1.251.448
337	3. Phải trả dài hạn khác	25	267.921	222.517
338	4. Vay dài hạn	26	20.876.302	19.667.987
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	36.3	926.018	608.707
342	6. Dự phòng phải trả dài hạn	27.2	2.126.403	319.034

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>148.521.843</b>	<b>131.407.411</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>28</b>	<b>148.521.843</b>	<b>131.407.411</b>
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		43.543.675	43.543.675
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		43.543.675	43.543.675
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		1.260.023	1.260.023
420	3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		475.942	524.355
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		99.933.635	79.413.446
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		70.704.711	41.181.599
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		29.228.924	38.231.847
429	5. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát		3.308.568	6.665.912
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>361.812.647</b>	<b>230.516.471</b>



Nguyễn Hoàng Sơn  
Người lập



Lê Tiến Công  
Kế toán trưởng



Nguyễn Thu Hằng  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 11 tháng 3 năm 2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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	29.1	62.392.603	84.985.606
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	29.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.1	62.392.603	84.985.606
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	30	(31.696.276)	(36.526.042)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		30.696.327	48.459.564
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	29.2	16.690.167	7.994.896
22 23	7. Chi phí tài chính <i>Trong đó: Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu</i>	31	(4.394.119) (2.075.514)	(2.785.675) (2.348.161)
24	8. Phần lãi trong công ty liên kết	19.1	56.384	53.759
25	9. Chi phí bán hàng	32	(2.431.780)	(2.289.008)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	32	(2.643.927)	(3.768.594)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		37.973.052	47.664.942
31	12. Thu nhập khác	33	1.133.744	616.722
32	13. Chi phí khác	34	(464.097)	(98.687)
40	14. Lợi nhuận khác		669.647	518.035
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		38.642.699	48.182.977
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	36.1	(9.820.841)	(8.978.371)
52	17. Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN hoãn lại	36.3	339.732	(256.128)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		29.161.590	38.948.478

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		28.830.869	38.824.562
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		330.721	123.916

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	38	6.621	9.015



Nguyễn Hoàng Sơn  
Người lập



Lê Tiến Công  
Kế toán trưởng



Nguyễn Thu Hằng  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 11 tháng 3 năm 2023

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>38.642.699</b>	<b>48.182.977</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	35	1.216.548	1.087.692
03	Các khoản dự phòng		1.114.361	519.326
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(3.474)	(5.785)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(13.710.128)	(7.761.492)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	31	2.075.514	2.348.161
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>29.335.520</b>	<b>44.370.879</b>
09	Tăng các khoản phải thu		(49.977.318)	(7.504.351)
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(30.770.024)	15.113.996
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		94.343.943	(21.599.280)
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(3.998.609)	796.778
13	Tăng chứng khoán kinh doanh		(26.395)	(1.967.230)
14	Tiền lãi vay đã trả		(3.768.556)	(2.386.255)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	22	(4.135.049)	(9.751.018)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>31.003.512</b>	<b>17.073.519</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định ("TSCĐ") và các tài sản dài hạn khác		(18.299.050)	(17.897.772)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		48.256	46.313
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(7.989.295)	(16.805.425)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		10.476.298	12.837.606
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(54.766.770)	(11.582.408)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý nắm giữ)		38.362.523	7.582.472
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức được chia		5.339.217	3.822.950
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(26.828.821)</b>	<b>(21.996.264)</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ tái phát hành cổ phiếu quỹ và nhận vốn góp của chủ sở hữu	28.1	-	6.514.952
33	Tiền thu từ đi vay		25.276.890	13.819.877
34	Tiền trả nợ gốc vay		(13.876.813)	(19.301.251)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(9.383.745)	(5.198.724)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính</b>		<b>2.016.332</b>	<b>(4.165.146)</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		6.191.023	(9.087.891)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		4.625.760	13.713.651
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	10.816.783	4.625.760



Nguyễn Hoàng Sơn  
Người lập



Lê Tiến Công  
Kế toán trưởng



Nguyễn Thu Hằng  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 11 tháng 3 năm 2023



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 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 35 ngày 18 tháng 5 năm 2022.

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

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

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

Chu kỳ sản xuất kinh doanh bình quân của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty và các công ty con bắt đầu từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ bản cho đến thời điểm hoàn thiện. Do vậy, chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty và các công ty con là trong vòng từ 12 tháng đến 60 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 2022 là: 9.689 (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 7.676).

#### ***Cơ cấu tổ chức***

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty có 33 công ty con (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 32 công ty con). Thông tin chi tiết về các công ty con, tên viết tắt 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 được trình bày trong Phụ lục 1.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 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”) và được lập phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

### 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 2022 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 2022.

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

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

#### 3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

#### 3.2 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, 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, thuê 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.2 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

##### *Hàng hóa khác*

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

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

Giá trị của hàng tồn kho là vật liệu cung cấp cho chủ đầu tư của các dự án được xác định theo phương pháp thực tế đích danh, giá trị của hàng tồn kho khác được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

##### *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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.5 Thuê tài sản

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

#### 3.7 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	15 - 50 năm
Lợi thế quyền khai thác mỏ	15 - 30 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 15 năm
Phương tiện vận tải	6 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 5 năm
Phần mềm máy tính	3 - 5 năm
Tài sản khác	2 - 5 năm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.8 *Bất động sản đầu tư*

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

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

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

Quyền sử dụng đất có thời hạn và nhà cửa vật kiến trúc	10 - 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.

Đối với các bất động sản đầu tư cho thuê dài hạn có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ mà doanh thu được ghi nhận một lần cho toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước như được trình bày tại Thuyết minh số 3.20, khấu hao bất động sản đầu tư này được ghi nhận toàn bộ một lần cùng thời điểm ghi nhận doanh thu.

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

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

#### 3.9 *Chi phí đi vay*

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.10 Chi phí trả trước

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

Chi phí trả trước ngắn hạn bao gồm chi phí bán hàng liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao 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 hoặc một chu kỳ kinh doanh.

##### *Tiền thuê đất trả trước*

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

#### 3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 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 đơn vị được hợp nhất theo giá trị của đơn vị này tại ngày mua trên báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty mẹ trong trường hợp các Công ty và đơn vị được hợp nhất đồng kiểm soát bởi Công ty mẹ;
- ▶ Không có lợi thế thương mại phát sinh từ giao dịch hợp nhất kinh doanh;
- ▶ Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh kết quả hoạt động kinh doanh của các đơn vị được hợp nhất từ thời điểm hợp nhất kinh doanh; và
- ▶ Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất và tài sản thuần của bên bị hợp nhất được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu.

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

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

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

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

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

#### 3.13 *Các khoản đầu tư*

*Đầu tư vào các công ty liên kết*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.13 Các khoản đầu tư (tiếp theo)**

*Đầu tư vào các công ty liên kết (tiếp theo)*

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

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

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

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

Công ty và các công ty con ngừng áp dụng phương pháp vốn chủ sở hữu kể từ thời điểm bên được đầu tư không còn là công ty liên doanh, liên kết. Khi dừng áp dụng phương pháp vốn chủ sở hữu, Công ty và các công ty con tái phân loại toàn bộ các khoản đã được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu sang báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo cách thức tương tự như khi bên được đầu tư trực tiếp thanh lý các tài sản và nợ phải trả liên quan. Số dư còn lại của các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ giao dịch góp vốn bằng tài sản phi tiền tệ hoặc bán tài sản cho công ty liên doanh, liên kết tại thời điểm ngừng áp dụng phương pháp vốn chủ sở hữu cũng được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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

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

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư*

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

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

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

#### 3.15 Các khoản dự phòng

*Dự phòng chung*

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

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

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

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

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

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.

*Dự phòng chi phí bảo hành cho công trình xây dựng*

Dự phòng bảo hành công trình được trích lập với tỷ lệ 1% giá trị công trình.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

#### 3.17 Cổ phiếu quỹ

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

#### 3.18 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi 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.

Công ty và các công ty con ghi nhận nghĩa vụ chi trả cổ tức bằng tiền khi việc phân phối lợi nhuận được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và ghi nhận nghĩa vụ chi trả cổ tức bằng cổ phiếu khi việc phân phối cổ tức được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và được các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận.

Công ty và các công ty con trích lập các quỹ dự phòng từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty và các công ty con theo phê duyệt của các cổ đông tại Đại hội đồng Cổ đông thường niên.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.20 Ghi nhận doanh thu

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

##### *Doanh thu chuyển nhượng bất động sản*

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

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

Doanh thu cho thuê ghi nhận hàng kỳ

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 cho thuê ghi nhận một lần*

Đối với trường hợp cho thuê tài sản có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ và thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Công ty và các công ty con ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- ▶ Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và Công ty và các công ty con 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 ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

##### *Doanh thu bán hàng*

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

##### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

Trong các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh không dưới hình thức tài sản đồng kiểm soát hoặc hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát mà Công ty và các công ty con góp vốn bằng tiền, thu nhập được chia được ghi nhận là doanh thu hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Trong các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh không dưới hình thức tài sản đồng kiểm soát hoặc hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát mà Công ty và các công ty con góp vốn bằng tài sản, thu nhập được chia được ghi nhận là doanh thu trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

#### *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.

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.22 *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.

#### 3.23 *Thuế*

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.23 Thuế (tiếp theo)

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

- ▶ 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.

#### 3.24 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 số cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.25 *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.

#### 3.26 *Các bên liên quan*

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

#### 3.27 *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.

#### 3.28 *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.

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

### 4.1 *Giao dịch mua nhóm tài sản*

Trong năm, Công ty và công ty con đã hoàn tất việc mua cổ phần của các công ty sau từ 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 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 hàng tồn kho và chi phí xây dựng cơ bản dở dang. Phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát cũng được ghi nhận cho giá trị tương ứng 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**4. CÁC GIAO DỊCH CHUYỂN NHƯỢNG VÀ NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG QUAN TRỌNG TRONG NĂM (tiếp theo)**

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

*Mua Công ty Cổ phần SV Tây Hà Nội (Công ty SV Tây Hà Nội), công ty con mới*

Tháng 3 năm 2022, Công ty và các công ty con đã hoàn tất việc mua 96% cổ phần trong Công ty SV Tây Hà Nội từ các đối tác. Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh là 2.750 tỷ VND, trong đó bao gồm 2.640 tỷ VND đã được thanh toán bằng tiền và 110 tỷ VND là giá trị của khoản đầu tư của Công ty và các công ty con vào 4% phần vốn góp của Công ty SV Tây Hà Nội trước đó. Theo đó, Công ty SV Tây Hà Nội trở thành công ty con của Công ty. Tại ngày mua, Công ty SV Tây Hà Nội đang sở hữu một dự án bất động sản.

*Mua Công ty Cổ phần Muối Cam Ranh, công ty con mới*

Tháng 11 năm 2022, Công ty và các công ty con đã hoàn tất việc mua 100% cổ phần trong Công ty Cổ phần Muối Cam Ranh từ các đối tác. Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh là 3.470 tỷ VND. Theo đó, Công ty Cổ phần Muối Cam Ranh trở thành công ty con của Công ty. Tại ngày mua, Công ty Cổ phần Muối Cam Ranh đang có hợp đồng thuê đất tại tỉnh Khánh Hòa và có kế hoạch chuyển đổi đất thuê này thành dự án Nhà ở xã hội.

**4.2 *Giao dịch chuyển nhượng và mất kiểm soát trong công ty con***

*Chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Newco (“Công ty Newco”)*

Tháng 3 năm 2022, theo các hợp đồng chuyển nhượng cổ phần ký kết giữa một số công ty con với các đối tác, các công ty con nói trên đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong Công ty Newco cho các đối tác với tổng giá phí là 5.026 tỷ VND. Theo đó, Công ty đã ghi nhận khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất là 2.888 tỷ VND (Thuyết minh số 29.2). Sau giao dịch chuyển nhượng này, Công ty và công ty con không còn nắm giữ quyền kiểm soát Công ty Newco.

*Chuyển nhượng phần vốn góp trong các công ty con Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Đại Dương Xanh, Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Hải Đăng và Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Trường Minh.*

Tháng 8 năm 2022, Công ty đã thành lập và hoàn thành việc góp vốn vào ba (03) công ty con: Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Đại Dương Xanh, Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Hải Đăng, Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Trường Minh với tỷ lệ vốn góp đều là 99,9% vốn điều lệ của các công ty con trên bằng quyền sử dụng đất của một số lô đất tại các dự án bất động sản do Công ty làm chủ đầu tư. Tháng 9 năm 2022, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại ba (03) công ty con trên cho các đối tác với tổng giá phí chuyển nhượng là 11.090 tỷ VND. Theo đó, Công ty đã ghi nhận khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất là 8.572 tỷ VND (Thuyết minh số 29.2). Sau giao dịch chuyển nhượng này, Công ty không còn nắm giữ quyền kiểm soát ba (03) công ty con trên.

**4.3 *Giao dịch hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung***

*Mua Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư xây dựng Vincons (“Công ty Vincons”), công ty con mới*

Trong tháng 11 năm 2022, Công ty và các công ty con đã nhận chuyển nhượng 100% cổ phần trong Công ty Vincons từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, Công ty mẹ, và các công ty trong cùng Tập đoàn với tổng giá phí là 50 tỷ VND. Theo đó, Công ty Vincons trở thành công ty con của Công ty. Hoạt động kinh doanh chính của Công ty Vincons là tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**4. CÁC GIAO DỊCH CHUYỂN NHƯỢNG VÀ NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG QUAN TRỌNG TRONG NĂM** (tiếp theo)

**4.3 Giao dịch hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung** (tiếp theo)

*Mua Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư xây dựng Vincons (“Công ty Vincons”), công ty con mới (tiếp theo)*

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

Giá trị tài sản thuần của Công ty Vincons trên báo cáo tài chính hợp nhất của Tập Đoàn Vingroup – Công ty CP tại ngày mua như sau:

*Đơn vị tính: triệu VND*

*Giá trị ghi sổ được xác định tại ngày mua*

<b>Tài sản</b>	
Tiền và các khoản tương đương tiền	69.541
Các khoản phải thu	3.129
Trả trước cho người bán ngắn hạn	383.074
Hàng tồn kho	645.994
Phải thu khác	4.176
Tài sản ngắn hạn khác	121.400
Tài sản cố định	105.015
Tài sản dở dang dài hạn	8.462
	<b>1.340.791</b>
<b>Nợ phải trả</b>	
Phải trả người bán	245.150
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	385.932
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	11.831
Phải trả người lao động	10.947
Chi phí phải trả ngắn hạn	74.764
Vay ngắn hạn	615.000
Phải trả khác	580
	<b>1.344.204</b>
<b>Tổng tài sản thuần</b>	<b>(3.413)</b>
Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất và tài sản thuần được ghi nhận vào Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu ( <i>Thuyết minh số 28</i> )	53.413
<b>Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh</b>	<b>50.000</b>
<b>Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con</b>	
Tiền thu về từ công ty con	69.541
Tiền chi để mua công ty con	(50.000)
<b>Tổng tiền thuần đã thanh toán cho nghiệp vụ mua</b>	<b>19.541</b>

Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh là 50 tỷ VND và đã được thanh toán bằng tiền.

Doanh thu và lỗ thuần trước thuế của Công ty Vincons từ ngày 1 tháng 1 năm 2022 đến ngày mua lần lượt là 0 VND và 24 tỷ VND và từ ngày mua đến ngày 31 tháng 12 năm 2022 là không đáng kể.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**4. CÁC GIAO DỊCH CHUYỂN NHƯỢNG VÀ NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG QUAN TRỌNG TRONG NĂM** (tiếp theo)

**4.4 Giao dịch chuyển nhượng cổ phần trong công ty liên kết**

Trong năm, Công ty và các công ty con đã hoàn thành giao dịch chuyển nhượng toàn bộ 43,7% cổ phần trong Công ty Cổ phần Đầu tư Cam Ranh ("Công ty Cam Ranh") với tổng giá chuyển nhượng là 4.671 tỷ VND. Theo đó, Công ty Cam Ranh không còn là công ty liên kết của Công ty. Khoản lỗ từ giao dịch chuyển nhượng này là 1.641 tỷ VND đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (*Thuyết minh số 31*).

**5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	1.224	702
Tiền gửi ngân hàng	1.843.678	589.166
Các khoản tương đương tiền	<u>8.971.881</u>	<u>4.035.892</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>10.816.783</u></b>	<b><u>4.625.760</u></b>

Các khoản tương đương tiền vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng và tổ chức tài chính có kỳ hạn gốc từ 1 đến 3 tháng và hưởng lãi suất từ 4%/năm đến 6%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: kỳ hạn từ 1 đến 3 tháng và hưởng lãi suất từ 3%/năm đến 4%/năm) và các khoản đầu tư vào trái phiếu doanh nghiệp bằng VND có thời gian thu hồi không quá 3 tháng với lãi suất từ 6%/năm đến 8,5%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, các khoản tương đương tiền có thời gian thu hồi không quá 3 tháng với lãi suất 6%/năm).

Số dư tiền gửi ngân hàng và các khoản tương đương tiền vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 bao gồm một số khoản tiền gửi bị hạn chế sử dụng liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh và hoạt động khác của Công ty với tổng số tiền là 831 tỷ VND.

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

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngoại tệ các loại:		
- Đô la Mỹ (USD)	1.862.119	125.222
- Euro (EUR)	216.684	-

**6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**

**6.1 Chứng khoán kinh doanh**

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>					
	<i>Số cuối năm</i>			<i>Số đầu năm</i>		
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị hợp lý</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị hợp lý</i>	<i>Dự phòng</i>
Trái phiếu doanh nghiệp	<u>2.352.947</u>	(*)	-	<u>2.326.552</u>	(*)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.352.947</u></b>	<b>(*)</b>	<b>-</b>	<b><u>2.326.552</u></b>	<b>(*)</b>	<b>-</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN** (tiếp theo)

**6.1 Chứng khoán kinh doanh** (tiếp theo)

Chi tiết các khoản đầu tư vào trái phiếu doanh nghiệp chiếm trên 10% tổng giá trị trái phiếu:

	Số cuối năm			Số đầu năm		
				Đơn vị tính: triệu VND		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đối tác số 1	-	(*)	-	2.147.535	(*)	-
Đối tác số 2	1.749.852	(*)	-	-	(*)	-
Đối tác số 3	291.752	(*)	-	-	(*)	-
Đối tác số 4	250.148	(*)	-	-	(*)	-

(\*) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 bao gồm các khoản trái phiếu doanh nghiệp không niêm yết được nắm giữ vì mục đích kinh doanh, có thời gian thu hồi từ trên 3 tháng đến dưới 12 tháng với lãi suất 9,3%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: trái phiếu doanh nghiệp không niêm yết có thời gian thu hồi từ trên 3 tháng đến dưới 12 tháng với lãi suất từ 6,3%/năm đến 8,7%/năm). Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này chưa xác định được tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 do chưa có đủ các thông tin cần thiết để đánh giá giá trị hợp lý.

**6.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
			Đơn vị tính: triệu VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (i)	1.575.510	1.575.510	2.652.892	2.652.892
Các khoản đầu tư khác (ii)	2.368.268	2.368.268	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.943.778</b>	<b>3.943.778</b>	<b>2.652.892</b>	<b>2.652.892</b>

(i) Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 có kỳ hạn gốc từ 6 tháng đến 12 tháng hoặc có kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng và hưởng lãi suất từ 5,9%/năm đến 9,5%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: kỳ hạn gốc từ trên 3 đến 12 tháng hoặc có kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng và hưởng lãi suất từ 3,3%/năm đến 6,5%/năm).

(ii) Đây là khoản phải thu từ cho vay các đối tác doanh nghiệp hưởng lãi suất 10,5%/năm theo hợp đồng mua, bán nợ của Công ty với Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Sài Gòn – Hà Nội. Các khoản cho vay này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu niêm yết của một công ty trong cùng Tập đoàn và quyền phát sinh từ một dự án bất động sản.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**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*

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	9.016.224	12.043.334
Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư	4.755.583	1.700.000
Phải thu từ cung cấp dịch vụ xây dựng và các dịch vụ liên quan	383.154	944.864
Phải thu từ dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	334.853	245.681
Phải thu từ cho thuê và cung cấp dịch vụ liên quan	73.009	93.897
Phải thu khác	481.347	220.692
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>15.044.170</b>	<b>15.248.468</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu từ khách hàng khác</i>	<i>13.908.448</i>	<i>11.258.778</i>
<i>Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 37)</i>	<i>1.135.722</i>	<i>3.989.690</i>
<i>Trong đó, khoản phải thu chiếm trên 10%</i>		
<i>Một đối tác doanh nghiệp</i>	<i>3.409.883</i>	<i>-</i>
<i>Một đối tác liên quan (Thuyết minh số 37)</i>	<i>505.325</i>	<i>3.601.722</i>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(35.301)	(24.584)

**7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn**

*Đơn vị tính: triệu VND*

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Trả trước cho người bán	14.158.142	8.114.305
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 37)	672.262	466.085
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>14.830.404</b>	<b>8.580.390</b>
Dự phòng trả trước cho người bán	(62.392)	(45.308)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**8. PHẢI THU VỀ CHO VAY**

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp và cá nhân (i)	4.900.256	3.921.463
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các khoản cho vay dài hạn đến hạn thu hồi</i>	<i>3.107.013</i>	<i>3.921.463</i>
Các khoản cho vay các bên liên quan <i>(Thuyết minh số 37)</i>	139.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.039.256</b>	<b>3.921.463</b>
Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi	(42.050)	(33.895)
<b>Dài hạn</b>		
Các khoản cho vay các bên liên quan <i>(Thuyết minh số 37)</i>	1.568.000	8.937.663
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.568.000</b>	<b>8.937.663</b>

- (i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 chủ yếu bao gồm Các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp với tổng giá trị 4.017 tỷ VND, đáo hạn tháng 6 năm 2023 và hưởng lãi suất 9%/năm. Các khoản cho vay này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu niêm yết, một số cổ phiếu và phần vốn góp trong các bên đi vay.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**9. PHẢI THU KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Tạm ứng theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (i)	34.332.810	-
Tạm ứng tiền giải phóng mặt bằng	14.029.751	611.671
Đặt cọc, góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh (ii)	8.930.066	751.705
Phải thu từ các khoản thu, chi hộ (iii)	1.675.375	1.945.677
Phải thu lãi vay, lãi tiền gửi và lãi từ các hợp đồng khác	825.708	1.513.726
Phải thu từ hợp đồng thuê tài chính (iv)	518.244	-
Phải thu từ các hợp đồng đặt cọc	-	3.685.123
Phải thu khác	1.218.163	1.635.895
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>61.530.117</b>	<b>10.143.797</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác	(95.468)	(40.204)
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên khác</i>	<i>51.862.055</i>	<i>8.279.660</i>
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 37)</i>	<i>9.668.062</i>	<i>1.864.137</i>
<b>Dài hạn</b>		
Phải thu từ hợp đồng thuê tài chính (iv)	14.524.223	129.318
Đặt cọc, góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh (v)	5.790.000	5.790.000
Phải thu khác	915.003	98.162
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>21.229.226</b>	<b>6.017.480</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu dài hạn khác từ các bên khác</i>	<i>1.549.947</i>	<i>87.022</i>
<i>Phải thu dài hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 37)</i>	<i>19.679.279</i>	<i>5.930.458</i>

- (i) Đây là các khoản tạm ứng cho các đối tác theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh mà theo đó các đối tác được phân chia lợi nhuận theo thỏa thuận hợp đồng giữa Công ty và các đối tác này. Khoản tiền nhận góp vốn từ các đối tác này đang được ghi nhận là khoản phải trả khác (Thuyết minh số 25). Các khoản tạm ứng này bao gồm:
- ▶ 25.122 tỷ VND tạm ứng lợi nhuận theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh; và
  - ▶ 9.211 tỷ VND tạm ứng vượt phần tạm ứng phân chia lợi nhuận, hưởng lãi suất 10%/năm.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**9. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)**

(ii) Trong đó bao gồm:

- ▶ Khoản góp vốn với tổng giá trị 8.170 tỷ VND cho một công ty trong cùng Tập đoàn cho mục đích hợp tác liên danh cùng phát triển một dự án bất động sản;
- ▶ Các khoản đặt cọc, góp vốn với giá trị 410,2 tỷ VND cho một công ty trong Tập đoàn cho mục đích đầu tư phát triển một số dự án bất động sản theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh; và
- ▶ Khoản đặt cọc với giá trị 341,5 tỷ VND cho một đối tác cho mục đích đảm bảo ký kết hợp đồng để mua thêm phần vốn góp trong một công ty con.

(iii) Chủ yếu bao gồm các khoản phải thu từ việc chi hộ các chi phí xây dựng theo các thỏa thuận bồi hoàn với các đối tác nhận chuyển nhượng một phần dự án và hợp đồng xây dựng – chuyển giao.

(iv) Đây là khoản phải thu từ hợp đồng thuê tài chính với các đối tác trong Tập đoàn.

(v) Đây là khoản đặt cọc và góp vốn cho các công ty trong cùng Tập đoàn cho mục đích đầu tư phát triển dự án theo hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh.

**10. NỢ XẤU**

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

Đối tượng nợ	Đơn vị tính: triệu VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Đối tác doanh nghiệp và cá nhân	280.537	45.326	209.074	65.083
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>280.537</b>	<b>45.326</b>	<b>209.074</b>	<b>65.083</b>

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

Một đối tác cá nhân	75.000	22.500	75.000	37.500
---------------------	--------	--------	--------	--------

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**11. HÀNG TỒN KHO**

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>			
	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	60.891.136	-	24.830.175	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (ii)	2.240.153	-	2.129.398	-
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành	565.588	(7.073)	802.740	(7.073)
Bất động sản mua để bán (iii)	126.287	(1.190)	256.336	(4.820)
Hàng tồn kho khác (iv)	590.879	(43.373)	627.306	(55.247)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>64.414.043</b>	<b>(51.636)</b>	<b>28.645.955</b>	<b>(67.140)</b>

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, hàng tồn kho có giá trị ghi sổ là 13.497 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty và các công ty con.

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Số đầu năm	67.140	37.579
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	-	29.561
Trừ: Sử dụng dự phòng trong năm	(15.504)	-
Số cuối năm	<u>51.636</u>	<u>67.140</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí bán hàng liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao	5.115.891	1.253.498
Chi phí dịch vụ quản lý trái phiếu	126.509	119.065
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	74.077	178.128
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.316.477</b>	<b>1.550.691</b>
<b>Dài hạn</b>		
Tiền thuê đất (i)	1.596.415	1.567.150
Chi phí công cụ, dụng cụ	234.304	37.998
Chi phí trả trước dài hạn khác	123.967	120.058
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.954.686</b>	<b>1.725.206</b>

(i) Chủ yếu là tiền thuê đất trả trước của Dự án Vinhomes Ocean Park, Dự án Vinhomes Smart City, Dự án Khu đô thị sinh thái Dream 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**

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)	13.034.620	15.463.833
Đặt cọc cho mục đích thương mại	-	1.032.336
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>13.034.620</b>	<b>16.496.169</b>
<i>Trong đó:</i>		
Đặt cọc cho các bên khác	12.566.964	2.029.649
Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 37)	467.656	14.466.520
<b>Dài hạn</b>		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (ii)	53.953.970	41.882.440
Đặt cọc cho mục đích thương mại (iii)	1.032.336	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>54.986.306</b>	<b>41.882.440</b>
<i>Trong đó:</i>		
Đặt cọc cho các bên khác	1.032.336	299.088
Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 37)	53.953.970	41.583.352

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**13. TÀI SẢN KHÁC (tiếp theo)**

(i) Chủ yếu bao gồm:

- ▶ Khoản đặt cọc với tổng giá trị 6.000 tỷ VND cho đối tác để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất;
- ▶ Khoản đặt cọc với tổng giá trị 6.000 tỷ VND cho một đối tác để đảm bảo thực hiện hợp đồng hợp tác một dự án bất động sản;
- ▶ Các khoản đặt cọc với giá trị 667 tỷ VND cho các đối tác cho mục đích phát triển một dự án bất động sản tiềm năng và để mua cổ phần của hai công ty đang sở hữu các dự án bất động sản.

(ii) Bao gồm:

- ▶ Các khoản đặt cọc với tổng giá trị 35.002 tỷ VND cho một công ty trong cùng Tập đoàn cho mục đích hợp tác phát triển một số dự án bất động sản tiềm năng;
- ▶ Các khoản đặt cọc với giá trị 13.383 tỷ VND cho một công ty trong cùng Tập đoàn để mua cổ phần của các công ty đang sở hữu các dự án bất động sản của Tập đoàn;
- ▶ Các khoản đặt cọc với tổng giá trị 5.569 tỷ VND cho một công ty trong cùng Tập đoàn để nhận chuyển nhượng một dự án bất động sản tiềm năng.

Các khoản cọc theo mục (i) và mục (ii) nêu trên không có lãi suất.

- (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 các Công ty trong Tập đoàn với đối tác này. Khoản đặt cọc này không có tài sản đảm bảo.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>						
Số đầu năm	4.524.843	2.174.071	103.314	23.546	30.652	6.856.426
Mua trong năm	87.186	64.114	52.812	2.221	-	206.333
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	1.829.417	290.710	-	-	-	2.120.127
Thanh lý, nhượng bán	(6.747)	(2.348)	(76.233)	(10.542)	-	(95.870)
Tặng do mua công ty con	93.085	3.184	12.362	-	5.499	114.130
Tặng, giảm khác	102.813	(131.936)	82.285	19.282	(4.001)	68.443
Số cuối năm	6.630.597	2.397.795	174.540	34.507	32.150	9.269.589
<b>Trong đó:</b>						
Đã khấu hao hết	10.502	190.590	5.099	11.149	10.607	227.947
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>						
Số đầu năm	206.495	321.617	29.524	16.423	10.999	585.058
Khấu hao trong năm	167.189	295.842	16.931	7.802	6.027	493.791
Thanh lý, nhượng bán	(5.944)	(1.570)	(23.384)	(1.364)	-	(32.262)
Tặng, giảm khác	5.770	(10.743)	6.843	(271)	(3.746)	(2.147)
Số cuối năm	373.510	605.146	29.914	22.590	13.280	1.044.440
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Số đầu năm	4.318.348	1.852.454	73.790	7.123	19.653	6.271.368
Số cuối năm	6.257.087	1.792.649	144.626	11.917	18.870	8.225.149

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**15. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH**

	Quyền sử dụng đất	Lợi thế quyền khai thác mỏ	Chương trình phân mềm	Bản quyền, bằng sáng chế	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
	Đơn vị tính: triệu VND					
<b>Nguyên giá:</b>						
Số đầu năm	4.087	1.165.109	166.052	4.138	52.289	1.391.675
Mua trong năm	-	-	21.096	-	-	21.096
Tặng/(giảm) khác	-	-	4.140	-	(47.966)	(43.826)
Số cuối năm	4.087	1.165.109	191.288	4.138	4.323	1.368.945
<b>Trong đó:</b>						
Đã khấu hao hết	-	-	23.298	117	434	23.849
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>						
Số đầu năm	-	48.868	112.779	3.380	192	165.219
Khấu hao trong năm	-	48.744	36.659	707	657	86.767
Giảm khác	-	-	1.523	-	779	2.302
Số cuối năm	-	97.612	150.961	4.087	1.628	254.288
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Số đầu năm	4.087	1.116.241	53.273	758	52.097	1.226.456
Số cuối năm	4.087	1.067.497	40.327	51	2.695	1.114.657

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**16. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

*Đơn vị tính: triệu VND*

	<i>Quyền sử dụng đất và nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm	11.310.107	1.748.730	13.058.837
Mua mới trong năm	2.619.070	-	2.619.070
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	1.235.564	146.321	1.381.885
Thanh lý, nhượng bán	(45.013)	-	(45.013)
Giảm khác	(74.926)	(6.456)	(81.382)
Số cuối năm	15.044.802	1.888.595	16.933.397
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã khấu hao hết</i>	51.739	-	51.739
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>			
Số đầu năm	614.192	365.751	979.943
Khấu hao trong năm	279.444	150.123	429.567
Thanh lý, nhượng bán	(789)	-	(789)
Tăng, giảm khác	(43.091)	44.040	949
Số cuối năm	849.756	559.914	1.409.670
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	10.695.915	1.382.979	12.078.894
Số cuối năm (i)	14.195.046	1.328.681	15.523.727

(i) Bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 chủ yếu bao gồm: Một số nhà xưởng Khu Công nghiệp, cầu phàn bãi đỗ xe, văn phòng cho thuê, đài quan sát, khu trung tâm ẩm thực - hội nghị và một số căn hộ, biệt thự, nhà phố thương mại cho thuê.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, bất động sản đầu tư có giá trị còn lại 490 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán của Công ty và một công ty trong cùng Tập đoàn.

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 2022 do chưa thu thập đủ thông tin về thị trường để phục vụ cho mục đích xác định giá trị hợp lý.

**17. 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 521 tỷ VND (năm 2021: 260 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 Khu đô thị sinh thái Dream City, Dự án Khu đô thị Đại An, Dự án Vinhomes Ocean Park, Dự án Vinhomes Smart City, Dự án Vinhomes Grand Park và Dự án Vinhomes Long Beach Cần Giờ. Chi phí đi vay vốn hóa phát sinh từ các khoản vay và khoản nhận đặt cọc có lãi suất từ 7,5%/năm đến 13,5%/năm (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021: từ 7,6%/năm đến 10%/năm).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Một dự án Khu đô thị tại Thành phố Hồ Chí Minh	13.463.380	12.353.019
Dự án Vinhomes Long Beach Cần Giờ	12.978.854	12.707.507

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 chi phí xây dựng dở dang có giá trị ghi sổ là 1.615 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty và các công ty con.

**19. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>			
	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Đầu tư vào các công ty liên kết (Thuyết minh số 19.1)	147.257	-	3.556.961	-
Đầu tư vào đơn vị khác (Thuyết minh số 19.2)	7.625.468	(381.080)	7.263.751	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (i)	99.680	-	119.680	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>7.872.405</b>	<b>(381.080)</b>	<b>10.940.392</b>	<b>-</b>

(i) Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 bao gồm các khoản đầu tư vào trái phiếu ngân hàng bằng VND có kỳ hạn từ 8 năm đến 10 năm và hưởng lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ từ 0,9%/năm đến 1,2%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: các khoản đầu tư vào trái phiếu bằng VND có kỳ hạn từ 8 năm đến 10 năm và hưởng lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ từ 0,9%/năm đến 1,2%/năm).



## Công ty Cổ phần Vinhomes

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Công ty có các công ty liên kết như sau:

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022:

<i>S.T.T</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Số lượng cổ phiếu</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích (%)</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính</i>
1	Công ty TNHH Khai thác và Chế biến đá Tường Phú ("Công ty Tường Phú")	(*)	40,00	38,97	Tổ dân phố 13, Thị Trấn Yên Thế, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái	Khai thác, chế biến, kinh doanh đá, cát, sỏi, đất sét
2	Công ty Cổ phần Du lịch Cá Tầm ("Công ty Cá Tầm")	3.102.948	48,67	48,67	Số 2 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Lộc Thọ, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Hiệp Thành Công ("Công ty Hiệp Thành Công")	2.651.390	49,00	49,00	Số 57-59-61 Phan Bội Châu, Phường Xương Huân, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**19. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN** (tiếp theo)

**19.1 Đầu tư vào các công ty liên kết** (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021:

<i>S TT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Số lượng cổ phiếu</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích (%)</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính</i>
1	Công ty Tường Phú	(*)	40,00	31,44	Tổ dân phố 13, Thị Trấn Yên Thế, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái	Khai thác, chế biến, kinh doanh đá, cát, sỏi, đất sét
2	Công ty Cam Ranh	164.028.749	43,74	43,74	Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**19. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)**

**19.1 Đầu tư vào các công ty liên kết (tiếp theo)**

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

	Giá trị đầu tư vào				Đơn vị tính: triệu VND
	Công ty Cam Ranh	Công ty Tường Phú	Công ty Cá Tầm	Công ty Hiệp Thành Công	
<b>Giá trị đầu tư:</b>					
Số đầu năm	3.395.395	89.281	-	-	3.484.676
Tăng giá trị đầu tư	-	-	43.777	14.700	58.477
Giảm do thanh lý trong năm (*)	(3.395.395)	-	-	-	(3.395.395)
Số cuối năm	-	89.281	43.777	14.700	147.758
<b>Phần lũy kế lợi nhuận sau khi mua công ty liên kết:</b>					
Số đầu năm	72.004	281	-	-	72.285
Phần lợi nhuận từ công ty liên kết	57.166	(616)	(166)	-	56.384
Giảm do thanh lý trong năm	(129.170)	-	-	-	(129.170)
Số cuối năm	-	(335)	(166)	-	(501)
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số đầu năm	3.467.399	89.562	-	-	3.556.961
Số cuối năm	-	88.946	43.611	14.700	147.257

(\*) Trong năm, Công ty và các công ty con đã chuyển nhượng toàn bộ khoản đầu tư trong Công ty Cam Ranh cho các đối tác (Thuyết minh số 4.4).

## Công ty Cổ phần Vinhomes

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 19.2 Đầu tư vào đơn vị khác

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (triệu VND)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (triệu VND)
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản MV Việt Nam ("Công ty MV") (i)	19,82	19,82	614.959	(*)	19,82	2.179.637
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản MV1 ("Công ty MV1") (ii)	19,83	19,83	2.593.324	(*)	19,83	2.392.849
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản MV2 Việt Nam ("Công ty MV2") (iii)	19,73	19,73	1.874.790	(*)	10,00	950.395
Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam	4,66	4,66	900.144	(381.080)	4,66	900.144
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Vin Việt Nam	10,00	10,00	363.620	(*)	10,00	363.621
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Thương mại Phát Lộc ("Công ty Phát Lộc") (iv)	-	51,00	342.908	(*)	-	342.909
Công ty Cổ phần Phát triển Kinh doanh Bất động sản SV Tây Hà Nội ("Công ty SV Tây Hà Nội") (v)	-	-	-	-	4,00	70.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Xavinco ("Công ty Xavinco")	1,00	1,00	22.223	(*)	1,00	22.223
Công ty Cổ phần Bất động sản AIC	-	-	-	(*)	1,00	28.473
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long ("Công ty BĐS Thăng Long")	10,00	10,00	13.500	(*)	10,00	13.500
Công ty Cổ phần Quản lý và Đầu tư Bất động sản VMI ("Công ty VMI") (vi)	5,00	5,00	900.000	(*)	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>7.625.468</b>	<b>(381.080)</b>		<b>7.263.751</b>

(\*) Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa xác định được tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 do chưa có đủ các thông tin cần thiết để xác định giá trị hợp lý.

## Công ty Cổ phần Vinhomes

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

- (i) Ngày 10 tháng 11 năm 2022, Đại hội đồng Cổ đông Công ty MV đã ra Nghị quyết số 07/2022/NQ-ĐHĐCĐ-MV thông qua việc giảm vốn điều lệ công ty này. Theo đó, Công ty và công ty con đã nhận lại phần vốn góp 1.564 tỷ VND từ Công ty MV.
- (ii) Ngày 9 tháng 12 năm 2022, Hội đồng Thành viên Công ty MV1 đã ra Nghị quyết số 01/2022/NQ-HĐTV-MV1 thông qua việc tăng vốn điều lệ công ty này. Theo đó, Công ty và công ty con đã hoàn tất việc tăng thêm vốn góp 200 tỷ VND vào Công ty MV1.
- (iii) Ngày 30 tháng 5 năm 2022, Công ty đã nhận hoàn tất việc mua thêm 9,73% cổ phần trong Công ty MV2 từ các cổ đông cá nhân với giá phi là 924,4 tỷ VND, nâng tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Công ty MV2 từ 10% lên 19,73%.
- (iv) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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 vào Công ty Phát Lộc được trình bày là một khoản đầu tư khác.
- (v) Trong năm, Công ty và các công ty con đã nhận chuyển nhượng 96% phần vốn góp trong Công ty SV Tây Hà Nội (Thuyết minh số 4). Theo đó, Công ty SV Tây Hà Nội trở thành công ty con của Công ty.
- (vi) Ngày 26 tháng 12 năm 2022, Công ty đã hoàn tất việc góp vốn 5% cổ phần tại Công ty Cổ phần Quản lý và Đầu tư Bất động sản VMI với tổng giá trị là 900 tỷ VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**20. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

	Lợi thế thương mại từ giao dịch hợp nhất kinh doanh								Đơn vị tính: triệu VND	
	Công ty Cổ phần Việt Nam	Công ty Đầu tư Gia Lâm	Công ty Đồ Sơn	Công ty Quản lý Vinhomes (*)	Công ty Tân Công ty Thiên Niên Kỳ	Công ty Vinhomes	Công ty VinI/TIS	Công ty Sài Đồng		Công ty Bảo Lai
<b>Nguyên giá:</b>										
Số đầu năm	369.867	288.149	1.235	115.728	337.767	153.044	76.637	520.364	200.770	2.063.561
Số cuối năm	369.867	288.149	1.235	115.728	337.767	153.044	76.637	520.364	200.770	2.063.561
<b>Phân bổ lũy kế:</b>										
Số đầu năm	186.555	145.338	623	45.340	132.331	54.928	13.438	54.602	20.077	653.232
Phân bổ trong năm	36.925	28.767	123	11.557	33.731	15.278	7.656	52.324	20.059	206.420
Số cuối năm	223.480	174.105	746	56.897	166.062	70.206	21.094	106.926	40.136	859.652
<b>Giá trị còn lại:</b>										
Số đầu năm	183.312	142.811	612	70.388	205.436	98.116	63.199	465.762	180.693	1.410.329
Số cuối năm	146.387	114.044	489	58.831	171.705	82.838	55.543	413.438	160.634	1.203.909

(\*) 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 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**21. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

**21.1 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	14.401.724	11.610.375
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 37)	629.710	896.258
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>15.031.434</b>	<b>12.506.633</b>

**21.2 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)	58.369.347	7.461.131
Trả trước theo các hợp đồng xây dựng	3.112.059	1.361.772
Các khoản người mua trả tiền trước khác	481.249	42.469
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>61.962.655</b>	<b>8.865.372</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Trả trước ngắn hạn của các bên khác</i>	53.680.918	8.865.372
<i>Trả trước ngắn hạn của các bên liên quan (Thuyết minh số 37)</i>	8.281.737	-

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

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

	Đơn vị tính: triệu VND			
	Số đầu năm	Số phải nộp/cán trừ trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
<b>Phải nộp</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.190.130	9.770.585	(4.135.049)	8.825.666
Thuế giá trị gia tăng	144.799	8.149.924	(906.904)	7.387.819
Tiền sử dụng đất/thuê đất phải nộp	448.773	32.000.401	(30.437.274)	2.011.900
Các loại thuế khác	10.748	436.248	(351.057)	95.939
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.794.450</b>	<b>50.357.158</b>	<b>(35.830.284)</b>	<b>18.321.324</b>
	Số đầu năm	Số phải thu trong năm	Số đã cán trừ trong năm	Số cuối năm
<b>Phải thu</b>				
Thuế giá trị gia tăng	433.669	4.026.244	(3.997.246)	462.667
Thuế thu nhập doanh nghiệp	21.901	9.587	-	31.488
Các loại thuế khác	429	4.897	-	5.326
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>455.999</b>	<b>4.040.728</b>	<b>(3.997.246)</b>	<b>499.481</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**23. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Trích trước cho các tài sản, bất động sản đầu tư đã đi vào hoạt động và giá vốn trích trước cho các bất động sản đã bàn giao	13.975.755	10.852.708
Chi phí xây dựng trích trước	5.397.289	1.943.790
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới và các chi phí bán hàng khác liên quan đến các bất động sản	4.584.763	2.848.320
Lãi trái phiếu và lãi vay phải trả	405.155	124.800
Các khoản chi phí phải trả khác	725.782	590.895
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>25.088.744</b>	<b>16.360.513</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên khác</i>	<i>25.061.587</i>	<i>16.316.333</i>
<i>Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan</i>	<i>27.157</i>	<i>44.180</i>
<b>Dài hạn</b>		
Lãi vay phải trả	392.464	1.616.848
Các khoản chi phí phải trả khác	22.133	21.861
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>414.597</b>	<b>1.638.709</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phải trả dài hạn cho các bên khác</i>	<i>414.597</i>	<i>1.626.353</i>
<i>Chi phí phải trả dài hạn cho các bên liên quan</i>	<i>-</i>	<i>12.356</i>

**24. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý bất động sản	494.848	485.077
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê	19.983	31.367
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>514.831</b>	<b>516.444</b>
<b>Dài hạn</b>		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý bất động sản	685.590	1.006.346
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê	231.590	245.102
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>917.180</b>	<b>1.251.448</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**25. PHẢI TRẢ KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Tiền nhận từ khách hàng theo các hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận có liên quan khác (i)	32.240.644	25.896.201
Nhận góp vốn và đặt cọc theo thỏa thuận (ii)	14.025.159	2.060.820
Kinh phí bảo trì phải trả (iii)	2.007.562	2.253.471
Nhận thanh toán với mục đích chuyển nhượng khoản đầu tư	897.895	561.000
Các khoản phải trả khác	2.290.689	1.133.825
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>51.461.949</b>	<b>31.905.317</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả ngắn hạn khác cho các bên khác</i>	<i>50.450.228</i>	<i>29.715.441</i>
<i>Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 37)</i>	<i>1.011.721</i>	<i>2.189.876</i>
<b>Dài hạn</b>		
Tiền nhận từ khách hàng theo các hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận có liên quan khác (i)	202.172	163.000
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn cho mục đích cho thuê bất động sản	59.683	53.451
Các khoản phải trả dài hạn khác	6.066	6.066
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>267.921</b>	<b>222.517</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả dài hạn khác cho các bên khác</i>	<i>104.921</i>	<i>59.517</i>
<i>Phải trả dài hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 37)</i>	<i>163.000</i>	<i>163.000</i>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**25. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)**

- (i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 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) Bao gồm:
  - ▶ Các khoản nhận góp vốn có giá trị 13.331 tỷ từ một số đối tác theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh chia sẻ lợi nhuận trước thuế, từ việc kinh doanh các cấu phần khách sạn và các cấu phần bất động sản tại một số dự án của Công ty và các công ty con, bao gồm: Dự án Vinhomes Grand Park, Dự án Khu đô thị sinh thái Dream City, Dự án Khu đô thị Đại An;
  - ▶ Khoản đặt cọc có giá trị 692 tỷ từ một đối tác cho mục đích nhận chuyển nhượng một dự án bất động sản tiềm năng của một công ty con.
- (iii) Đây là các khoản kinh phí bảo trì cho các bất động sản đã bàn giao và diện tích căn hộ, phần diện tích khác mà chủ đầu tư giữ lại không bán hoặc chưa bán, chưa cho thuê mua tính đến thời điểm bàn giao đưa nhà chung cư vào sử dụng 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. VAY

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm			Số cuối năm		Đơn vị tính: triệu VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng do mua công ty con	Tăng do bán công ty con	Tăng khác	Giảm	Giá trị	
<b>Vay ngắn hạn</b>								
Vay ngắn hạn ngân hàng (Thuyết minh số 26.1)	105.170	105.170	-	-	14.901.975	(7.124.844)	7.882.301	7.882.301
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 26.1)	145.650	145.650	-	-	5.225.083	(1.895.790)	3.474.943	3.474.943
Vay từ các đối tác đến hạn trả (Thuyết minh số 26.2)	-	-	1.339.500	798.000	4.717.000	(6.228.500)	626.000	626.000
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 26.3)	-	-	-	-	3.846.853	(500.000)	3.346.853	3.346.853
Vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 37)	-	-	-	-	8.115.000	(8.115.000)	-	-
	<b>250.820</b>	<b>250.820</b>	<b>1.339.500</b>	<b>798.000</b>	<b>36.805.911</b>	<b>(23.864.134)</b>	<b>15.330.097</b>	<b>15.330.097</b>
<b>Vay dài hạn</b>								
Vay dài hạn ngân hàng (Thuyết minh số 26.1)	641.780	641.780	1.379.187	-	9.429.913	(5.185.730)	6.265.150	6.265.150
Vay từ các đối tác (Thuyết minh số 26.2)	7.716.000	7.716.000	-	4.065.000	1.208.220	(7.011.000)	5.978.220	5.978.220
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 26.3)	10.290.207	10.290.207	-	-	33.477	(3.861.580)	6.462.104	6.462.104
Vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 37)	1.020.000	1.020.000	-	-	20.199.166	(19.048.338)	2.170.828	2.170.828
	<b>19.667.987</b>	<b>19.667.987</b>	<b>1.379.187</b>	<b>4.065.000</b>	<b>30.870.776</b>	<b>(35.106.648)</b>	<b>20.876.302</b>	<b>20.876.302</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>19.918.807</b>	<b>19.918.807</b>	<b>2.718.687</b>	<b>4.863.000</b>	<b>67.676.687</b>	<b>(58.970.782)</b>	<b>36.206.399</b>	<b>36.206.399</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**26. VAY** (tiếp theo)

**26.1 Vay ngân hàng**

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

Bên cho vay	Số cuối năm		Kỳ hạn trả gốc	Tài sản đảm bảo
	Nguyên tệ	Triệu VND		
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	VND	2.800.000	Từ tháng 2 đến tháng 4 năm 2023	Không
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	VND	1.826.484	Từ tháng 3 đến tháng 6 năm 2023	Không
Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng	VND	1.460.000	Từ tháng 1 đến tháng 6 năm 2023	(i)
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	VND	963.380	Từ tháng 3 đến tháng 6 năm 2023	(i)
Ngân hàng TMCP Quân đội	VND	675.996	Từ tháng 4 đến tháng 6 năm 2023	(i)
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam	VND	156.441	Tháng 7 năm 2023	(ii)
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>7.882.301</b>		

Chi tiết lãi suất các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 như sau:

Khoản vay	Loại tiền	Lãi suất
Khoản vay có tài sản đảm bảo	VND	Lãi suất trong kỳ từ 7,5%/năm đến 13,4%/năm
Khoản vay không có tài sản đảm bảo	VND	Lãi suất trong kỳ từ 8,5%/năm đến 13,5%/năm
(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, khoản vay ngắn hạn này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu niêm yết của một số công ty trong cùng Tập đoàn được nắm giữ bởi Tập đoàn Vingroup – Công ty CP.		
(ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, khoản vay ngắn hạn này được đảm bảo bằng thư bảo lãnh của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP.		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**26. VAY** (tiếp theo)

**26.1 Vay ngắn hạn** (tiếp theo)

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

Bên cho vay	Số cuối năm		Kỳ hạn trả gốc	Tài sản đảm bảo
	Nguyên tệ	Triệu VND		
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	VND	9.102.809	Từ tháng 4 năm 2023 đến tháng 6 năm 2027	(i)
<i>Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả</i>		3.054.943	<i>Tháng 4 năm 2023</i>	
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam	VND	637.284	Từ tháng 1 năm 2023 đến tháng 10 năm 2024	(i)
<i>Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả</i>		420.000	<i>Từ tháng 1 năm 2023 đến tháng 10 năm 2023</i>	

**TỔNG CỘNG**

<i>Trong đó:</i>		<b>9.740.093</b>
<i>Vay dài hạn</i>		6.265.150
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>		3.474.943

Chi tiết lãi suất các khoản vay dài hạn và vay dài hạn đến hạn trả từ ngân hàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 như sau:

Khoản vay	Loại tiền	Lãi suất
Khoản vay có tài sản đảm bảo	VND	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ là 7,5%/năm đến 10,5%/năm

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, khoản vay dài hạn này được đảm bảo bằng các tài sản sau:

- Một số hàng tồn kho (*Thuyết minh số 11*), chi phí xây dựng cơ bản dở dang (*Thuyết minh số 18*), nguồn thu và một số lợi ích khác liên quan đến dự án năm giữ bởi Công ty.
- Một số cổ phiếu niêm yết của một công ty trong cùng Tập đoàn được nắm giữ bởi một công ty khác trong cùng Tập đoàn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**26. VAY** (tiếp theo)

**26.2 Vay từ các đối tác**

Các khoản đi vay dài hạn đến hạn trả từ năm (05) đối tác doanh nghiệp với tổng giá trị 626 tỷ VND, chịu lãi suất 9%/năm đến 10%/năm và đáo hạn từ tháng 2 năm 2023 đến tháng 7 năm 2023.

Các khoản đi vay dài hạn từ bốn (04) đối tác doanh nghiệp với tổng giá trị 5.978 tỷ VND, chịu lãi suất 9%/năm và đáo hạn vào tháng 6 năm 2024.

**26.3 Trái phiếu phát hành**

	Số cuối năm	Số đầu năm	Đơn vị tính: triệu VND
Trái phiếu dài hạn phát hành	9.808.957	10.290.207	
Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	(3.346.853)	-	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.462.104</b>	<b>10.290.207</b>	

## Công ty Cổ phần Vinhomes

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 26. VAY (tiếp theo)

#### 26.3 Trái phiếu phát hành (tiếp theo)

Đơn vị tư vấn phát hành	Số cuối năm	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Đơn vị tính: triệu VND
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương	3.346.853	Tháng 5 năm 2023	Lãi suất 9% đến 10%/năm áp dụng cho 4 kỳ tính lãi đầu tiên. Lãi suất các kỳ tiếp theo là lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng đồng Việt Nam cộng biên độ 3,25%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(i)
Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	3.346.853			
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương	2.258.731	Tháng 10 năm 2024	Lãi suất 8,8%/năm áp dụng cho 4 kỳ tính lãi đầu tiên. Lãi suất các kỳ tiếp theo bằng tổng 2,8% và là lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng đồng Việt Nam của kỳ tính lãi đó. Nếu luật áp dụng mức tối đa với lãi suất mà thấp hơn lãi suất quy định trên hợp đồng thì sẽ áp dụng mức lãi suất này. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(ii)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương	2.141.100	Tháng 9 năm 2024	Lãi suất 8,8%/năm áp dụng cho 4 kỳ tính lãi đầu tiên. Lãi suất các kỳ tiếp theo bằng tổng 2,8% và là lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng đồng Việt Nam của kỳ tính lãi đó. Nếu luật áp dụng mức tối đa với lãi suất mà thấp hơn lãi suất quy định trên hợp đồng thì sẽ áp dụng mức lãi suất này. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(ii)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương	2.062.273	Tháng 11 năm 2026	Lãi suất 9,2%/năm áp dụng cho 4 kỳ tính lãi đầu tiên. Lãi suất các kỳ tiếp theo bằng tổng 3,0% và là lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng đồng Việt Nam của kỳ tính lãi đó. Nếu luật áp dụng mức tối đa với lãi suất mà thấp hơn lãi suất quy định trên hợp đồng thì sẽ áp dụng mức lãi suất này. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(ii)

#### TỔNG CỘNG

Trong đó:	
Trái phiếu dài hạn	6.462.104
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	3.346.853

- (i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, khoản trái phiếu này được đảm bảo bằng một phần dự án thương mại dịch vụ.  
(ii) Các khoản trái phiếu này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất thuộc một dự án bất động sản nghỉ dưỡng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**27. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ**

**27.1 Dự phòng phải trả ngắn hạn**

Số dư dự phòng phải trả ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 bao gồm khoản dự phòng chi phí sửa chữa các bất động sản để bán tại các dự án của Công ty và các công ty con theo điều khoản bảo hành trong các hợp đồng mua bán các bất động sản.

**27.2 Dự phòng phải trả dài hạn**

Số dư dự phòng phải trả dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 bao gồm khoản dự phòng phải trả liên quan đến khoản đặt cọc để thanh toán theo các hợp đồng mua bán hàng hóa và khoản dự phòng chi phí sửa chữa các bất động sản để bán tại các dự án của Công ty và các công ty con theo điều khoản bảo hành trong các hợp đồng mua bán các bất động sản. Công ty cũng dự phòng các chi phí sửa chữa các bất động sản tại các dự án Công ty thực hiện cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng theo điều khoản bảo hành.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**28. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

	Đơn vị tính: triệu VND					
	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi ích của cổ đông công ty mẹ		Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát
	Cổ phiếu quỹ	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu				Tổng cộng
<b>Năm trước</b>						
Số đầu năm	33.495.139	295.000	(5.549.929)	1.200.896 (681.541)	56.259.405	89.365.402 (681.481)
- Mua mới các công ty con trong năm	-	-	-	-	-	60
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	38.824.562	38.948.478
- Thay đổi một phần lợi ích trong các công ty con hiện hữu không mất quyền kiểm soát	-	-	-	-	(592.715)	2.461.827
- Cổ tức bằng tiền đã công bố	-	-	-	-	(5.024.270)	(5.024.270)
- Lợi nhuận và cổ tức chia bởi công ty con cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	(174.497)
- Cổ tức bằng cổ phiếu đã công bố	10.048.536	-	-	-	(10.048.536)	-
- Tái phát hành cổ phiếu quỹ	-	965.023	5.549.929	-	-	6.514.952
- Trích quỹ khác	-	-	-	5.000	(5.000)	-
- Giảm khác	-	-	-	-	(3.000)	(3.000)
Số cuối năm	43.543.675	1.260.023	-	524.355	79.413.446	131.407.411
<b>Năm nay</b>						
Số đầu năm	43.543.675	1.260.023	-	524.355	79.413.446	131.407.411
- Mua mới các công ty con trong năm (Thuyết minh số 4)	-	-	-	(53.413)	-	(53.413)
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	28.830.869	330.721
- Thay đổi một phần lợi ích trong các công ty con hiện hữu không mất quyền kiểm soát (i)	-	-	-	-	388.100	(3.013.055)
- Cổ tức bằng tiền đã công bố	-	-	-	-	(8.708.735)	(8.708.735)
- Lợi nhuận và cổ tức chia bởi công ty con cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	(675.010)
- Tăng khác	-	-	-	5.000	9.955	14.955
Số cuối năm	43.543.675	1.260.023	-	475.942	99.933.635	148.521.843

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**28. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

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

- (i) Các giao dịch thay đổi một phần lợi ích trong các công ty con hiện hữu không mất kiểm soát chủ yếu bao gồm:
- ▶ Giao dịch chuyển nhượng 3,59% tỷ lệ sở hữu trong Công ty Cần Giờ giữa Công ty Metropolis Hà Nội, Công ty Bất động sản Tây Tăng Long và Công ty Cam Ranh;
  - ▶ Giao dịch nhận chuyển nhượng 3% tỷ lệ sở hữu trong Công ty Cần Giờ giữa Công ty Cam Ranh và Công ty Vinhomes; và
  - ▶ Giao dịch nhận chuyển nhượng 19,5% tỷ lệ sở hữu trong Công ty Thành Phố Xanh giữa Công ty Cam Ranh, Công ty Bất động sản Cần Giờ và Công ty Vinhomes.

**28.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu**

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu</b>		
Số đầu năm	43.543.675	33.495.139
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	-	10.048.536
Số cuối năm	43.543.675	43.543.675

**28.3 Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi**

	<i>Đơn vị tính: Cổ phiếu</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	4.354.367.488	4.354.367.488
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	4.354.367.488	4.354.367.488
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	4.354.367.488	4.354.367.488
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	4.354.367.488	4.354.367.488
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	4.354.367.488	4.354.367.488
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 10.000 VND/cổ phiếu).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**28. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

**28.4 Cổ tức**

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Cổ tức đã công bố và đã trả trong năm</b>	<b>8.708.735</b>	<b>15.072.806</b>
<i>Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông</i>		
Cổ tức trả bằng tiền cho năm 2022: 2.000 VND/cổ phiếu (2021: 1.500 VND/cổ phiếu) (i)	8.708.735	5.024.270
Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2022: 0 cổ phiếu (2021: 300 cổ phiếu/1.000 cổ phiếu)	-	10.048.536
<b>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</b>	-	-

(i) Theo Nghị quyết số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ-VHM ngày 12 tháng 5 năm 2022 và Nghị quyết số 13/2022/NQ-HĐQT-VH ngày 18 tháng 5 năm 2022, Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng Quản trị của Công ty đã thông qua phương án sử dụng lợi nhuận sau thuế năm 2021. Theo đó, Công ty chi trả cổ tức bằng tiền mặt theo tỷ lệ 20%/cổ phần (1 cổ phần được nhận 2.000 VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**29. DOANH THU**

**29.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>62.392.603</b>	<b>84.985.606</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản</i>	51.202.018	73.318.810
<i>Doanh thu từ cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công</i>	5.235.200	6.847.160
<i>Doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan</i>	2.463.603	2.216.789
<i>Doanh thu cho thuê và cung cấp các dịch vụ liên quan</i>	1.185.736	1.031.904
<i>Doanh thu khác</i>	2.306.046	1.570.943
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>62.392.603</b>	<b>84.985.606</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu đối với các bên khác</i>	61.010.673	83.624.507
<i>Doanh thu đối với các bên liên quan</i>	1.381.930	1.361.099

**29.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập từ chuyển nhượng khoản đầu tư (i)	11.587.263	4.656.724
Lãi tiền gửi, đặt cọc và cho vay	2.820.346	1.477.255
Thu nhập từ hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (ii)	1.672.633	1.743.767
Thu nhập tài chính khác	609.925	117.150
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>16.690.167</b>	<b>7.994.896</b>

- (i) Chủ yếu bao gồm khoản lãi từ các giao dịch chuyển nhượng cổ phần trong các công ty con (Thuyết minh số 4.2).
- (ii) Bao gồm lợi nhuận được chia từ các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP cho mục đích phát triển các dự án bất động sản Vinhomes Riverside The Harmony, Vinhomes Imperia Hải Phòng, Vinhomes Star City Thanh Hóa và doanh thu được chia từ hợp đồng hợp tác kinh doanh, hợp tác đầu tư với các công ty trong cùng Tập đoàn.

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	1.601.082	1.140.920
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(653.556)	(577.351)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**30. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	22.755.797	26.252.150
Giá vốn hoạt động tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công	4.496.796	6.515.770
Giá vốn dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	1.817.737	1.693.006
Giá vốn cho thuê và các chi phí liên quan	532.130	544.886
Giá vốn khác	2.093.816	1.520.230
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>31.696.276</b>	<b>36.526.042</b>

**31. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	2.075.514	2.348.161
Lỗ thanh lý khoản đầu tư (i)	1.641.438	-
Trích lập/(hoàn nhập) chi phí dự phòng đầu tư	381.080	(235.991)
Chi phí tài chính khác	296.087	673.505
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.394.119</b>	<b>2.785.675</b>

(i) Bao gồm khoản lỗ từ giao dịch thanh lý khoản đầu tư trong công ty liên kết (*Thuyết minh số 4.4*).

**32. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí tư vấn, bảo lãnh và hoa hồng môi giới bất động sản	1.294.686	1.334.660
Chi phí quảng cáo tiếp thị	724.470	580.257
Chi phí nhân viên	147.370	173.787
Chi phí vận hành, thuê mặt bằng kinh doanh	195.028	107.445
Chi phí bán hàng khác	70.226	92.859
	<b>2.431.780</b>	<b>2.289.008</b>
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí tài trợ	997.434	2.135.812
Chi phí dịch vụ mua ngoài	929.305	777.579
Chi phí nhân viên quản lý	263.654	238.844
Chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại	243.828	253.045
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	209.706	363.314
	<b>2.643.927</b>	<b>3.768.594</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.075.707</b>	<b>6.057.602</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**33. THU NHẬP KHÁC**

*Đơn vị tính: triệu VND*

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập từ phạt, bồi thường, hủy hợp đồng	1.051.981	347.320
Thu nhập khác	81.763	269.402
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.133.744</b>	<b>616.722</b>

**34. CHI PHÍ KHÁC**

*Đơn vị tính: triệu VND*

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lỗ từ thanh lý tài sản cố định	230.155	26.536
Các khoản phạt	178.681	39.288
Chi phí khác	55.261	32.863
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>464.097</b>	<b>98.687</b>

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

*Đơn vị tính: triệu VND*

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí phát triển bất động sản để bán	50.484.480	9.712.959
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.102.290	11.642.793
Chi phí nhân công	1.657.041	1.415.510
Chi phí khấu hao và hao mòn (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	1.216.548	1.087.692
Chi phí khác	1.771.258	3.274.150
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>65.231.617</b>	<b>27.133.104</b>

**36. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty và các công ty con trong 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.

**36.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành**

*Đơn vị tính: triệu VND*

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành (Thu nhập)/chi phí thuế TNDN hoãn lại	9.820.841 (339.732)	8.978.371 256.128
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>9.481.109</b>	<b>9.234.499</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**36.1 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:

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>38.642.699</b>	<b>48.182.977</b>
Thuế TNDN tính theo thuế suất 20% của Công ty và các công ty con	7.728.540	9.636.595
<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>		
Ảnh hưởng của các giao dịch mua bán, chuyển nhượng cổ phần và sáp nhập trên báo cáo tài chính hợp nhất	712.924	(531.090)
Chi phí lãi vay không được khấu trừ	503.837	105.443
Điều chỉnh thuế TNDN theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP	(10.160)	(313.849)
Tài sản thuế thu nhập hoãn chưa ghi nhận liên quan đến lỗ thuế	266.777	117.990
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	87.928	538.221
Lợi thế thương mại phân bổ trên báo cáo tài chính hợp nhất	41.284	41.271
Phần lãi trong công ty liên kết	(11.277)	(10.752)
Lỗ năm trước chuyển sang	(79.510)	(14.449)
Hoàn nhập dự phòng đầu tư vào công ty con	(132.729)	(4.630)
Thu nhập từ cổ tức và lợi nhuận được chia	(292.074)	(261.937)
Chi phí không được khấu trừ	547.491	44.465
Thuế TNDN được miễn, giảm theo NĐ 92/2021/NĐ-CP	-	(55.673)
Điều chỉnh khác	118.078	(57.106)
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>9.481.109</b>	<b>9.234.499</b>

**36.2 Thuế TNDN hiện hành**

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của 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 năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty và các công ty con được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**36.3 Thuế TNDN hoãn lại**

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

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất			Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối năm			Số đầu năm	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước	
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>					
Thuế TNDN tạm nộp cho hoạt động kinh doanh bất động sản	616.413	-	532.711	-	-
Chi phí trích trước và doanh thu chưa thực hiện	538.120	392.130	145.990	195.562	
Chi phí bán hàng chưa được khấu trừ	22.762	13.631	9.131	(38.383)	
Chênh lệch tạm thời liên quan lợi nhuận chưa thực hiện của các giao dịch nội bộ	93.610	69.946	23.664	(327.757)	
Chênh lệch từ đánh giá lại giá trị tài sản tại ngày mua công ty con	20.760	72.167	(51.407)	(226)	
Chênh lệch từ chi phí khác chưa được khấu trừ	5.432	8.478	(3.046)	-	
	<b>1.297.097</b>	<b>556.352</b>			
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>					
Chênh lệch từ việc đánh giá lại giá trị hợp lý khi mua công ty con	(460.548)	(488.226)	27.678	35.157	
Chênh lệch từ lỗ chưa thực hiện của các giao dịch nội bộ	(241.619)	(120.481)	(121.138)	(120.481)	
Chênh lệch từ hợp đồng thuế tài chính	(223.851)	-	(223.851)	-	
	<b>(926.018)</b>	<b>(608.707)</b>			
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại/(thuế thu nhập hoãn lại phải trả) thuần</b>	<b>371.079</b>	<b>(52.355)</b>			
<b>Thu nhập/(chi phí) thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</b>			<b>339.732</b>	<b>(256.128)</b>	



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**36.4 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận**

***Lỗi 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 3.204 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 1.976 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.

***Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định***

Phần chi phí lãi vay không được trừ theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP được chuyển sang kỳ tính thuế tiếp theo khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ trong trường hợp tổng chi phí lãi vay phát sinh được trừ của kỳ tính thuế tiếp theo thấp hơn mức quy định tại Nghị định này trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản chi phí lãi vay không được khấu trừ đó.

Công ty và các công ty con chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần chi phí lãi vay không được trừ này do không thể dự tính được lợi nhuận trong tương lai cũng như khả năng khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ tính thuế tiếp theo tại thời điểm này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Danh sách các bên có liên quan của Công ty ngày 31 tháng 12 năm 2022 được trình bày tại Phụ lục 1 và Phụ lục 2 trong Báo cáo tình hình quản trị số 01/2023/BC-VH được công bố thông tin đại chúng ngày 18 tháng 1 năm 2023.

**37.1 Những giao dịch trọng yếu của Công ty và các công ty con với các bên liên quan**

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: triệu VND	
			Năm nay	Năm trước
Tập đoàn Vingroup - Công ty mẹ	Công ty mẹ	Cho vay phải thu	1.500.000	20.899.800
Công ty CP		Cho vay đã thu	7.950.000	13.837.195
		Phí dịch vụ quản lý phải trả	798.362	633.338
		Chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh phải thu	1.589.690	1.389.781
		Chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh đã thu	1.724.544	1.260.188
		Phí dịch vụ tư vấn và quản lý tổng thầu xây dựng phải thu	179.996	265.855
		Nhận hoàn cọc chuyển nhượng dự án, cổ phần, hợp tác đầu tư và phát triển dự án	16.109.684	-
		Đặt cọc và góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư và phát triển dự án	42.170.447	14.389.175
		Cổ tức đã trả bằng tiền	5.804.965	3.349.018
		Tạm ứng phí quản lý dịch vụ	540.566	-
		Chi phí mua hàng hóa tài trợ phải trả	746.631	-
		Phí dịch vụ tư vấn marketing phải trả	105.442	-
		Phạt thanh lý hợp đồng đặt cọc	574.960	-

## Công ty Cổ phần Vinhomes

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước	Đơn vị tính: triệu VND
Công ty Cổ phần Vinpearl ("Công ty Vinpearl")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay phải thu Cho vay đã thu Nhận gốc vay Trả gốc vay Nhận hoàn cọc chuyển nhượng cổ phần Chuyển nhượng các khoản cho vay	18.025.379 16.457.379 24.308.338 24.308.338 3.850.000 -	- - - - - -	- - - - 9.701.843 -
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 Hoàn trả đặt cọc hợp đồng hợp tác đầu tư Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	- - 214.872	- - -	192.118 242.172 131.396
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh VinFast ("Công ty VinFast")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả gốc vay Chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác kinh doanh phải thu Chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác kinh doanh đã thu Lợi nhuận từ hợp đồng cho thuê tài chính phải thu Lợi nhuận từ hợp đồng cho thuê tài chính đã thu Cho vay đã thu Hoàn cọc chuyển nhượng dự án	- 56.000 123.902 1.202.202 459.065 2.348.663 968.773	- - - - - -	575.000 336.000 383.034 - - 1.900.000 -
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast ("Công ty VinFast Trading")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi mua hàng hóa phải trả Chi mua hàng hóa đã trả	5.339.181 5.345.953	- -	3.547.980 2.808.670

## Công ty Cổ phần Vinhomes

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart ("Công ty Vinsmart")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi mua hàng hóa phải trả Chi phí mua hàng hóa đã trả Phải trả về nhận chuyển nhượng tài sản và dịch vụ được cung cấp	- 526.125 -	453.099 348.175 341.762
Quý Thiện Tâm	Tổ chức cùng chủ sở hữu	Chi phí từ thiện Tạm ứng tiền chi từ thiện Hoàn ứng tiền chi từ thiện	- 90.405 194.985	83.963 1.155.000 1.465.757
Công ty Cổ phần bất động sản Xavinco	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận gốc vay Trả gốc vay	- 596.000	932.000 336.000
Công ty TNHH Xalivico	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận gốc vay Trả gốc vay	- 424.000	825.000 401.000
Công ty Cổ Phần Vinschool ("Công ty Vinschool")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Doanh thu chia sẻ từ hợp đồng hợp tác kinh doanh phải thu Hoàn cọc hợp đồng hợp tác và đầu tư kinh doanh	226.958 -	161.098 200.000

## Công ty Cổ phần Vinhomes

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước	Đơn vị tính: triệu VND
Công ty Cổ phần Phát triển Đầu tư Kinh doanh BĐS SV ("Công ty SV")	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt	Thu tiền từ chuyển nhượng bất động sản	3.039.042	2.775.431	
Công ty Cổ phần Giải Pháp Năng Lượng VinES	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay phải thu Cho vay đã thu	1.725.000 1.725.000	- -	
Công ty VMI	Công ty cùng chủ sở hữu	Góp vốn Nhận trả trước cho mục đích chuyển nhượng bất động sản Nhận đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng bất động sản Phí dịch vụ môi giới phải trả	900.000 1.956.036 135.059 217.505	- - - -	
Công ty Cam Ranh	Công ty liên kết đến ngày 20 tháng 12 năm 2022	Nhận chuyển nhượng cổ phần Chuyển nhượng cổ phần phải thu	3.957.834 1.332.880	- -	
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Đô Thị Xanh ("Công ty Đô Thị Xanh")	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt	Lãi nhập gốc vay Trả gốc vay Lãi đi vay phải trả Nhận tiền trả trước cho mục đích chuyển nhượng bất động sản	500.828 815.000 221.348 3.294.233	- - - -	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: triệu VND	
			Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Long Hải ("Công ty Long Hải")	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt	Nhận tiền trả trước cho mục đích chuyển nhượng bất động sản	2.899.468	-
Cá nhân số 1	Tổng Giám Đốc, Đại diện pháp luật một công ty con	Nhận chuyển nhượng cổ phần	3.435.600	-
Cá nhân số 2	Thành viên Hội đồng Quản trị một công ty con (*)	Tạm ứng giải phóng mặt bằng	4.045.000	-
Cá nhân số 3	Thành viên Hội đồng Quản trị một công ty con (*)	Nhận chuyển nhượng cổ phần	873.000	-
Cá nhân số 4	Thành viên Hội đồng Quản trị một công ty con	Đặt cọc nhận chuyển nhượng cổ phần	343.170	-

(\*) Các cá nhân này không còn là bên liên quan của công ty tại thời điểm lập báo cáo tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**37.1 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.

Số dư các khoản phải thu, phải trả (ngoại trừ một số khoản phải thu, vay, cho vay và đặt cọc cho mục đích nhận chuyển nhượng cổ phần có tài sản đảm bảo như được trình bày tại các Thuyết minh tương ứng) tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 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 2022, 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 2021: 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**37.2 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 2022 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 như sau:

*Đơn vị tính: triệu VND*

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b><i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 7.1)</i></b>				
Công ty SV	Công ty cùng thành viên quản lý chủ chốt	Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	505.325	3.601.722
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản Phải thu khác	225.698 20.314	10.826 18.681
Công ty Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	91.468	-
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu từ dịch vụ tư vấn quản lý, tổng thầu xây dựng	41.429	235.206
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác (i)	251.488	123.255
			<b>1.135.722</b>	<b>3.989.690</b>

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

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

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Trả trước cho mục đích cung cấp dịch vụ	540.566	-
Công ty VinFast Trading	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước cho mục đích cung cấp hàng hóa dịch vụ	97.800	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Trả trước chi phí khác	33.896	466.085
			<b>672.262</b>	<b>466.085</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**37.2 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 2022 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 như sau: (tiếp theo)

*Đơn vị tính: triệu VND*

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b><i>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 9)</i></b>				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh và hợp tác phát triển dự án	8.580.668	410.230
		Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	-	129.592
Quý Thiện Tâm	Tổ chức cùng chủ sở hữu	Tạm ứng chi phí từ thiện	-	104.580
Công ty VinFast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ hợp đồng cho thuê tài chính	476.097	-
		Phải thu khác	402.107	968.773
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác	209.190	250.962
			<b>9.668.062</b>	<b>1.864.137</b>
<b><i>Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 9)</i></b>				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh	3.000.000	3.000.000
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VinAcademy ("Công ty VinAcademy")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Góp vốn cho mục đích đầu tư và hợp tác kinh doanh	2.790.000	2.790.000
Công ty VinFast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ hợp đồng cho thuê tài chính	13.759.137	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác	130.142	140.458
			<b>19.679.279</b>	<b>5.930.458</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**37.2 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 2022 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 như sau: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: triệu VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Tài sản ngắn hạn khác (Thuyết minh số 13)</b>				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Góp vốn cho mục đích hợp tác phát triển dự án	-	8.599.366
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc cho mục đích hợp tác, phát triển dự án và nhận chuyển nhượng cổ phần	100.000	3.950.000
Công ty VinFast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc cho mục đích nhận chuyển nhượng dự án	-	1.917.154
Các cá nhân khác	Thành viên Hội đồng Quản trị một công ty con	Đặt cọc cho mục đích nhận chuyển nhượng cổ phần	367.656	-
			<b>467.656</b>	<b>14.466.520</b>
<b>Tài sản dài hạn khác (Thuyết minh số 13)</b>				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích nhận chuyển nhượng dự án, đầu tư và mua cổ phần	53.953.970	27.464.279
Công ty VinFast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc cho mục đích nhận chuyển nhượng dự án	-	14.119.073
			<b>53.953.970</b>	<b>41.583.352</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**37.2 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 2022 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 như sau: (tiếp theo)

*Đơn vị tính: triệu VND*

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b><i>Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 21.1)</i></b>				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phí dịch vụ quản lý phải trả	167.329	167.329
		Phí dịch vụ phải trả khác	197.799	75.597
Công ty VinFast Trading	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí mua hàng phải trả	91.039	-
Công ty Vinmec	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí tài trợ	-	117.029
Công ty Vinsmart	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí mua hàng phải trả	16.844	355.803
Các công ty khác trong Tập đoàn		Phải trả khác	156.699	180.500
			<b>629.710</b>	<b>896.258</b>
<b><i>Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh số 21.2)</i></b>				
Công ty VMI	Công ty cùng chủ sở hữu	Nhận tiền cho mục đích chuyển nhượng bất động sản	1.956.036	-
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận ứng trước cho hợp đồng tư vấn bán hàng	132.000	-
Công ty Long Hải	Công ty cùng thành viên quản lý chủ chốt	Đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng bất động sản	2.899.468	-
Công ty Đô Thị Xanh	Công ty cùng thành viên quản lý chủ chốt	Đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng bất động sản	3.294.233	-
			<b>8.281.737</b>	<b>-</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

*Đơn vị tính: triệu VND*

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 25)</b>				
Công ty Vincom Retail (*)	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc hợp tác đầu tư và chuyển nhượng dự án Phải trả khác	657.420 208.653	1.860.820 48.235
Công ty VMI	Công ty cùng chủ sở hữu	Đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng bất động sản	135.059	-
Công ty Cổ phần Vinwonders	Công ty trong cùng Tập đoàn (**)	Đặt cọc hợp tác đầu tư	-	200.000
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải trả khác	10.589	80.821
			<b>1.011.721</b>	<b>2.189.876</b>

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

(\*\*) Không còn là công ty trong cùng tập đoàn tại ngày báo cáo tài chính.

**Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 25)**

Phải trả dài hạn khác bao gồm khoản nhận đặt cọc từ một công ty trong cùng Tập đoàn cho mục đích hợp tác vận hành và chuyển nhượng cấu phần trung tâm thương mại thuộc dự án Vinhomes Long Beach Cần Giờ chịu lãi suất 10%/năm.

**37.3 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 2022:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số dư vay (triệu VND)</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Công ty BĐS Thăng Long	Công ty trong cùng Tập đoàn	139.000	9%	Tháng 5 năm 2023	Không
		<b>139.000</b>			

Chi tiết các khoản cho vay dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2022:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số dư vay (triệu VND)</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	1.568.000	9%	Tháng 2 năm 2024	Không
		<b>1.568.000</b>			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**37.3 Chi tiết các khoản cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 8)**

Công ty không có các khoản cho vay ngắn hạn với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2021.

Chi tiết các khoản cho vay dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2021:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay (triệu VND)	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	6.450.000	9%	Từ tháng 2 đến tháng 6 năm 2023	(i)
Công ty VinFast	Công ty trong cùng Tập đoàn	2.348.663	9%	Tháng 2 năm 2023	(i)
Công ty BĐS Thăng Long	Công ty trong cùng Tập đoàn	139.000	9%	Tháng 1 năm 2023	(i)
		<b>8.937.663</b>			

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

**37.4 Chi tiết các khoản đi vay các bên liên quan (Thuyết minh số 26)**

Công ty không có các khoản đi vay ngắn hạn từ các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2022.

Chi tiết các khoản đi vay dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2022:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay (triệu VND)	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
Công ty Đô Thị Xanh	Công ty cùng thành viên quản lý chủ chốt	2.170.828	9%	Tháng 6 năm 2024	Không
		<b>2.170.828</b>			

Công ty không có các khoản đi vay ngắn hạn từ các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2021.

Chi tiết các khoản đi vay dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2021:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay (triệu VND)	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
Công ty Xavinco	Công ty trong cùng Tập đoàn	596.000	9%	Từ tháng 1 đến tháng 2 năm 2023	(i)
Công ty TNHH Xalivico	Công ty trong cùng Tập đoàn	424.000	9%	Từ tháng 1 đến tháng 2 năm 2023	(i)
		<b>1.020.000</b>			

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**37.5 Các giao dịch với các bên liên quan khác**

Thù lao chi trả cho các thành viên của Hội đồng Quản trị của Công ty:

*Đơn vị tính: triệu VND*

	Chức danh	Thù lao (*)	
		Năm nay	Năm trước
Ông Phạm Thiều Hoa	Chủ tịch	3.967	-
Bà Nguyễn Diệu Linh	Thành viên	3.458	3.411
Ông Phạm Nhật Vượng	Thành viên	-	-
Bà Cao Thị Hà An	Thành viên	1.266	1.489
Ông Ashish Jaiprakash Shastri	Thành viên	-	-
Ông Trần Kiên Cường	Thành viên	930	1.147
Ông Varun Kapur	Thành viên độc lập	1.166	1.052
Ông Mueen Uddeen	Thành viên độc lập	1.166	1.149
Ông Hoang D. Quan	Thành viên độc lập	1.038	1.052
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>12.991</b>	<b>9.300</b>

(\*) Chỉ bao gồm phần thù lao được trả cho chức danh tại Hội đồng Quản trị.

Thu nhập chi trả cho Tổng Giám đốc và các thành viên quản lý khác của Công ty:

*Đơn vị tính: triệu VND*

	Chức danh	Lương	
		Năm nay	Năm trước
Bà Nguyễn Thu Hằng	Tổng Giám Đốc	11.679	5.560
Các thành viên quản lý khác		57.732	50.368
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>69.411</b>	<b>55.928</b>

Tiền lương và chi phí hoạt động của Ban kiểm soát ("BKS"):

*Đơn vị tính: triệu VND*

		Năm nay	Năm trước
		Bà Nguyễn Lê Văn Quỳnh	Trưởng BKS
Các thành viên BKS		314	240
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>555</b>	<b>240</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**38. 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:

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	28.830.869	38.824.562
Điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	-	-
<b>Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm</b>	<b><u>28.830.869</u></b>	<b><u>38.824.562</u></b>

	<i>Đơn vị tính: cổ phiếu</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	4.354.367.488	4.306.713.063
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
<b>Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b><u>4.354.367.488</u></b>	<b><u>4.306.713.063</u></b>

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	6.621	9.015

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

**39. 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 2022 do Công ty và các công ty con chỉ còn một bộ phận cần báo cáo trong năm là bộ phận kinh doanh bất động sản chiếm tỷ lệ trọng yếu trên tổng tài sản, tổng doanh thu và kết quả kinh doanh của Công ty và các công ty con. Do vậy Ban Tổng Giám đốc cho rằng Công ty và các công ty con hoạt động trong một bộ phận kinh doanh duy nhất. Hơn nữa, Ban Tổng Giám đốc cũng xác định báo cáo bộ phận của Công ty và các công ty con theo khu vực địa lý được dựa theo địa điểm của tài sản là ở Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**40. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG**

***Cam kết thuê hoạt động***

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	240.239	140.517
Trên 1 đến 5 năm	810.393	720.831
Trên 5 năm	7.752.398	7.568.554
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>8.803.030</b>	<b>8.429.902</b>

Công ty và các công ty con đã được nhà nước giao đất với hình thức trả tiền thuê đất hàng năm để thực hiện một số dự án. Một số diện tích đất được giao, đã có thông báo đơn giá thuê đất nhưng chưa ký kết hợp đồng thuê, số tiền thuê tối thiểu liên quan đến nghĩa vụ của Công ty và các công ty con theo thông báo đơn giá thuê đất vào ngày kết thúc năm kế toán là 340 tỷ đồng.

***Cam kết cho thuê hoạt động***

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	901.710	653.160
Trên 1 đến 5 năm	1.259.197	928.330
Trên 5 năm	2.555.853	2.720.434
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.716.760</b>	<b>4.301.924</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**Cam kết cho thuê tài chính**

Công ty Sinh Thái, một công ty con, ký hợp đồng cho thuê trung tâm thương mại tại hai (02) 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 cho mục đích lập báo cáo tài chính. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo các hợp đồng thuê này được trình bày như sau:

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính tối thiểu	Lãi thuê tài chính	Giá trị hiện tại của khoản thanh toán	Tổng khoản tiền thuê tài chính tối thiểu	Lãi thuê tài chính	Giá trị hiện tại của khoản thanh toán
<b>Phải thu cho thuê tài chính ngắn hạn</b>						
Không quá 1 năm	21.397	22.704	18.805	21.397	23.358	18.805
<b>Phải thu cho thuê tài chính dài hạn</b>						
Trên 1-5 năm	92.006	92.969	50.034	89.867	92.394	48.786
Trên 5 năm	453.237	324.183	57.945	476.773	347.461	58.144
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>566.640</b>	<b>439.856</b>	<b>126.784</b>	<b>588.037</b>	<b>463.213</b>	<b>125.735</b>

Trong năm 2022, Công ty KCN Vinhomes, một công ty con, hiện đang cho thuê một số nhà xưởng gắn liền với đất theo hợp đồng thuê tài chính với các công ty trong cùng Tập đoàn. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê tài chính được trình bày như sau:

Đơn vị tính: triệu VND

Ngày 31 tháng 12 năm 2022

	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính tối thiểu	Lãi thuê tài chính	Giá trị hiện tại của khoản thanh toán
<b>Phải thu cho thuê tài chính ngắn hạn</b>			
Không quá 1 năm	547.497	1.606.411	518.244
<b>Phải thu cho thuê tài chính dài hạn</b>			
Trên 1-5 năm	2.302.680	7.756.594	1.678.524
Trên 5 năm	145.178.234	123.714.505	12.726.820
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>148.028.411</b>	<b>133.077.510</b>	<b>14.923.588</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

#### 40. 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 2022 ước tính là 10.001 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 ước tính là 8.137 tỷ VND). Ngoài ra, theo hợp đồng thuê đất giữa một công ty con và một đối tác, khoản cam kết tiền thuê đất mà công ty con này còn phải trả theo hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 112.000.000 USD.

Theo Hợp đồng xây dựng – chuyển giao năm 2016 giữa Sở Xây dựng Hà Nội và một công ty con và một đối tác doanh nghiệp, tổng giá trị đầu tư ước tính còn phải thực hiện tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 330 tỷ VND.

Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh tháng 11 năm 2017 giữa một công ty con và một đối tác doanh nghiệp, công ty con này cam kết sẽ góp 100% vốn đầu tư cho một dự án bất động sản tiềm năng tại Hà Nội. Dự án này sẽ bắt đầu xây dựng trong vòng 2 năm, tính từ ngày công ty con này nhận được mặt bằng từ bên đối tác. Theo thỏa thuận này, sau khi dự án hoàn thành, công ty con nói trên sẽ được quyền quản lý và vận hành một phần tài sản của dự án. Tổng giá trị vốn đầu tư ước tính là 790 tỷ VND, khoản cam kết còn lại mà công ty con nói trên phải chi trả theo Hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 782,1 tỷ VND.

Vào tháng 5 năm 2018, Công ty và Công ty Cần Giờ, công ty con, đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng vốn với một đối tác doanh nghiệp để mua lại 32,5% vốn điều lệ của một công ty con. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, khoản cam kết còn lại mà Công ty và Công ty Cần Giờ phải chi trả theo hợp đồng này là 503,7 tỷ VND.

Vào tháng 6 năm 2019, một công ty con đã ký kết Hợp đồng hợp tác với một số đối tác để đầu tư phát triển một dự án bất động sản. Theo đó, công ty con cam kết đặt cọc để đảm bảo quyền chọn mua phần góp vốn của đối tác trong dự án này. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, khoản cam kết còn lại mà công ty con này phải chi trả theo Hợp đồng này là 172,5 tỷ VND.

Như đã trình bày ở Thuyết minh số 13, một công ty con đã ký kết Thỏa thuận chuyển nhượng cổ phần với một công ty trong cùng Tập đoàn cho mục đích nhận chuyển nhượng cổ phần của một công ty sở hữu dự án bất động sản. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, khoản cam kết còn lại mà công ty con phải chi trả theo Thỏa thuận này là 6.028 tỷ VND.

Như đã trình bày ở Thuyết minh số 13, trong năm 2020, Công ty đã ký kết Hợp đồng liên danh chủ đầu tư với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP cho mục đích liên danh đầu tư phát triển các dự án kinh doanh bất động sản, với Tổng vốn đầu tư thực hiện dự án là 232.369 tỷ VND. Theo đó, Công ty và Tập đoàn Vingroup – Công ty CP sẽ góp vốn theo tỷ lệ lần lượt là 70% và 30%, tương ứng với 15% Tổng vốn đầu tư của dự án.

Như trình bày ở Thuyết minh số 13, một công ty con đã ký kết Hợp đồng với một đối tác cho mục đích nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các khu đất tại thành phố Hồ Chí Minh. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, khoản cam kết còn lại mà công ty con phải thanh toán theo Hợp đồng này là 1.000 tỷ VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

***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 Ocean Park, Dự án Khu đô thị Đại An, Dự án Khu đô thị sinh thái Dream City, Dự án Vinhomes Grand Park, Dự án Vinhomes Smart City, Dự án Vinhomes West Point, Dự án Vinhomes Symphony, Dự án Vinhomes New Center, Dự án Vinhomes Marina và một số ngân hàng cho các khách mua các căn hộ, biệt thự này. Theo các thỏa thuận này, Công ty và các công ty con sẽ hỗ trợ một phần lãi suất của các hợp đồng tín dụng giữa khách hàng và ngân hàng trong thời hạn quy định bởi thỏa thuận.

***Cam kết theo thỏa thuận cho đối tác mua căn hộ, biệt thự tại các dự án bất động sản***

Công ty đã ký kết một thỏa thuận hỗ trợ một phần chi phí lãi đi vay và phí trả nợ trước hạn cho một đối tác liên quan đến hợp đồng vay của đối tác để đặt cọc nhận chuyển nhượng bất động sản.

***Cam kết sử dụng tài sản để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán của các đối tác doanh nghiệp***

Công ty và một số công ty con đã cam kết sử dụng tài sản của Công ty và các công ty con này để đảm bảo cho các khoản vay liên quan đến việc nhận đặt cọc từ các đối tác doanh nghiệp để chuyển nhượng dự án.

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

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

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

***Cam kết liên quan đến thành viên không kiểm soát của một công ty con***

Theo thỏa thuận giữa hai thành viên góp vốn của một công ty con, thành viên không kiểm soát có quyền góp vốn tương ứng tỷ lệ 15% vốn cùng các quyền, nghĩa vụ liên quan trong công ty con này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Số tiền đi vay thực thu trong năm:</b>		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	25.276.890	7.365.544
Tiền thu từ phát hành trái phiếu thường	-	6.454.333
<b>Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm:</b>		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(13.376.813)	(7.162.251)
Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	(500.000)	(12.139.000)

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

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

Vào tháng 3 năm 2023, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua việc Công ty góp vốn thành lập 2 công ty con mới là Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Trường Lộc và Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Phát Đạt. Theo đó, Công ty có kế hoạch góp vốn bằng tài sản để nắm 99,9% vốn điều lệ của các công ty con này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Ngoài các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm đã được trình bày trong các thuyết minh khác của báo cáo tài chính hợp nhất, không có 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.



Nguyễn Hoàng Sơn  
Người lập



Lê Tiên Công  
Kế toán trưởng



Nguyễn Thu Hằng  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 11 tháng 3 năm 2023

## Công ty Cổ phần Vinhomes

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2022

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	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 (i) (iii)	Công ty Đô thị Gia Lâm	99,39	99,00	Tầng 2, Trung tâm thương mại Vincom Mega Mall Ocean Park tại lô đất CCTP-10 thuộc Dự án Khu Đô thị Gia Lâm, Thị trấn Trâu Quỳ và các Xã Dương Xá, Kiêu Kỵ, Đa Tốn, Huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
2	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái (i)	Công ty Sinh Thái	100,00	99,61	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 (i)	Công ty Đầu tư Việt Nam	70,00	69,73	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 Cán Giờ (i)	Công ty Cán Giờ	99,89	99,66	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 Tàng Long	Công ty Tây Tàng Long	100,00	90,00	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
6	Công ty TNHH Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya Việt Nam (i)	Công ty ĐTDH Berjaya	97,90	97,57	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	97,85	97,85	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 (i)	Công ty Làng Vân	100,00	98,84	Số 7, Đường Trường Sa, Phường Hòa Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
9	Công ty TNHH Metropolis Hà Nội	Công ty Metropolis Hà Nội	100,00	100,00	Lô đất HH Phạm Hùng, Phường Mễ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

## Công ty Cổ phần Vinhomes

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2022 (tiếp theo)

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
10	Công ty TNHH Trung tâm Tài chính Việt Nam Berjaya (i)	Công ty TTTTC Berjaya	67,50	67,27	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
11	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn (i)	Công ty Thái Sơn	100,00	99,66	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
12	Công ty TNHH Thương mại Đầu tư và Phát triển Thiên Niên Kỳ	Công ty Thiên Niên Kỳ	100,00	100,00	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản và cho thuê văn phòng
13	Công ty Cổ phần Phát triển GS Củ Chi (i)	Công ty GS Củ Chi	100,00	99,90	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
14	Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh (i)	Công ty Thành phố Xanh	100,00	99,68	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
15	Công ty Cổ phần Delta (i)	Công ty Delta	100,00	99,89	Số 110, Đường Đặng Công Bình, Ấp 6, Xã Xuân Thới Thượng, Huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
16	Công ty Cổ phần đầu tư Khu công nghiệp Vinhomes (i)	Công ty KCN Vinhomes	100,00	99,99	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

## Công ty Cổ phần Vinhomes

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2022 (tiếp theo)

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
17	Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Đại An	Công ty Đại An	100,00	100,00	Quốc lộ 5A, Thôn Đình Dù, Xã Đình Dù, Huyện Văn Lâm, Tỉnh Hưng Yên	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
18	Công ty Cổ phần Kinh doanh và phát triển Sinh Thái (i) (ii)	Công ty Kinh doanh Sinh Thái	100,00	99,98	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
19	Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ thông tin Và Hạ tầng truyền dẫn ViniTIS	Công ty ViniTIS	61,00	61,00	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	Xử lý dữ liệu, cho thuê hạ tầng phát sóng di động, mạng thoại, truyền hình và các hoạt động liên quan
20	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng (i)	Công ty Sài Đồng	100,00	99,95	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
21	Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm (i)	Công ty Công viên Trung tâm	100,00	99,95	Phòng 900, Tầng 9, Tòa nhà IPH, Số 241, Đường Xuân Thủy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
22	Công ty Cổ phần Đầu tư Bảo Lai (i)	Công ty Bảo Lai	96,48	96,17	Số 166, Đường Phạm Văn Đồng, Phường Xuân Đình, quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
23	Công ty TNHH Một thành viên Đá trắng Bảo Lai (i)	Công ty Đá trắng Bảo Lai	100,00	96,17	Thôn Hợp Nhất, Xã Thịnh Hưng, Huyện Yên Bình, Tỉnh Yên Bái	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
24	Công ty TNHH Đá cẩm thạch An Phú (i)	Công ty Đá cẩm thạch An Phú	100,00	96,17	Thôn Khu Ca, Xã An Phú, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng



## Công ty Cổ phần Vinhomes

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2022 (tiếp theo)

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
25	Công ty Cổ phần Đá cẩm thạch Đốc thẳng (i)	Công ty Đá cẩm thạch Đốc thẳng	100,00	97,19	Thôn Ngòi Kèn, Xã Liễu Đỏ, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
26	Công ty Cổ phần Khoáng sản Phan Thanh (i)	Công ty Khoáng sản Phan Thanh	100,00	96,47	Thôn Bản Ro, Xã Phan Thanh, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
27	Công ty TNHH Một thành viên Khai thác Khoáng sản Bảo Lai Lục Yên (i)	Công ty Bảo Lai Lục Yên	100,00	96,17	Thôn Ngòi Kèn, Xã Liễu Đỏ, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
28	Công ty Cổ phần Đầu tư Vạn Khoa (i)	Công ty Đầu tư Vạn Khoa	100,00	97,42	Số 166, Đường Phạm Văn Đồng, Phường Xuân Đình, Quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
29	Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Sơn Thái (i)	Công ty Sơn Thái	99,99	99,66	Số 65, Đường Hải Phòng, Phường Thạch Thang, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng	Đầu tư bất động sản và cho thuê văn phòng
30	Công ty Cổ phần Phát triển Kinh doanh Bất động sản SV Tây Hà Nội (i)	Công ty SV Tây Hà Nội	100,00	99,84	Tầng 2, Khu Almaz Market, Đường Hoa Lan, KĐT Sinh Thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
31	Công ty Cổ phần Muối Cam Ranh	Công ty Muối Cam Ranh	100,00	100,00	Cây số 15, Km 1497, Phường Cam Nghĩa, Thành Phố Cam Ranh, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Sản xuất muối, kinh doanh các sản phẩm từ muối, hoạt động dự án
32	Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư xây dựng Vincons	Công ty Vincons	100,00	100,00	Tầng 10, Tòa nhà TechnoPark Tower, Khu đô thị Gia Lâm, Xã Đa Tốn, Huyện Gia Lâm, TP Hà Nội, Việt Nam	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản và đấu giá quyền sử dụng đất
33	Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Vincons 2	Công ty Vincons 2	99,00	99,00	Km 15 Đại Lộ Hùng Vương, Phường Cam Nghĩa, Thành phố Cam Ranh, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản và đấu giá quyền sử dụng đất

- (i) Tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ biểu quyết trong các công ty con này khác nhau do Công ty kiểm soát các công ty con này gián tiếp thông qua các công ty con khác.
- (ii) Các công ty này đang trong quá trình hoàn tất thủ tục giải thể.
- (iii) Thành viên không kiểm soát trong công ty con này có quyền góp vốn như trình bày trong Thuyết minh số 40.



Số : 1303/2023/CV-VH

V/v: Giải trình chênh lệch báo cáo

tài chính kiểm toán năm 2022



Hà Nội, ngày 13 tháng 03 năm 2023

**GIẢI TRÌNH CHÈNH LỆCH BÁO CÁO TÀI CHÍNH  
KIỂM TOÁN NĂM 2022**

- Kính gửi :**
- Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước
  - Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh

Căn cứ theo khoản 4, điều 14, chương III, Thông tư 96/2020/TT-BTC, ban hành ngày 16/11/2020 và có hiệu lực từ ngày 01/01/2021 của Bộ Tài Chính hướng dẫn về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Vinhomes (“Công ty Vinhomes”) xin được giải trình trường hợp lợi nhuận sau thuế TNDN thay đổi từ 10% trở lên so với cùng kỳ năm trước:

Đơn vị tính: Triệu VNĐ

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2021	Tăng/(giảm)	%	Giải thích
Lợi nhuận sau thuế TNDN Báo cáo tài chính hợp nhất	29.161.590	38.948.478	-9.786.888	-25%	(i)
Lợi nhuận sau thuế TNDN Báo cáo tài chính riêng	26.965.739	12.018.084	14.947.655	124%	(ii)

(i) Lợi nhuận sau thuế TNDN theo báo cáo tài chính hợp nhất năm 2022 giảm 9.787 tỷ đồng, tương ứng giảm 25% so với năm 2021 chủ yếu do các nguyên nhân sau đây:

- Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm hơn 17.763 tỷ đồng so với năm trước chủ yếu do giảm lợi nhuận gộp của hoạt động chuyển nhượng bất động sản.
- Lợi nhuận từ hoạt động tài chính tăng 7.087 tỷ đồng so với năm trước chủ yếu do tăng lợi nhuận từ chuyển nhượng các khoản đầu tư.
- Chi phí quản lý doanh nghiệp giảm 1.125 tỷ đồng so với năm trước chủ yếu do giảm chi phí quản lý chung.

(ii) Lợi nhuận sau thuế TNDN theo báo cáo tài chính riêng năm 2022 tăng 14.948 tỷ đồng, tương ứng tăng 124% so với cùng kỳ năm 2021 chủ yếu do các nguyên nhân sau đây:

- Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 17.185 tỷ đồng so với năm trước chủ yếu do tăng lợi nhuận gộp của hoạt động bất động sản.
- Lợi nhuận từ hoạt động tài chính giảm 4.500 tỷ so với năm trước chủ yếu do giảm cổ tức, lợi nhuận được chia.
- Thu nhập khác tăng 9.161 tỷ so với năm trước chủ yếu do tăng thu nhập từ giao dịch góp vốn thành lập công ty bằng tài sản.
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tăng 5.954 tỷ đồng so với năm trước do tăng lợi nhuận tính thuế.



CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES



Nguyễn Thu Hằng  
Tổng Giám đốc



*[Handwritten mark]*