

Công ty Cổ phần Vinhomes

Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý IV năm 2021

Công ty Cổ phần Vinhomes

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	4 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8 - 9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	13 - 65

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 32, được cấp ngày 8 tháng 10 năm 2021.

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Bà Nguyễn Diệu Linh	Chủ tịch
Ông Phạm Nhật Vượng	Thành viên
Bà Cao Thị Hà An	Thành viên
Ông Phạm Thiếu Hoa	Thành viên
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

Công ty Cổ phần Vinhomes

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Phạm Thiều Hoa	Tổng Giám đốc	
Ông Douglas John Farrell	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Đức Quang	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Phạm Văn Khương	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Vũ Hưng	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm từ ngày 28 tháng 10 năm 2021
Ông Nguyễn Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm từ ngày 28 tháng 10 năm 2021
Bà Nguyễn Thu Hằng	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Mai Thu Thủy	Phó Tổng Giám đốc	

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

- ▶ từ ngày 1 tháng 1 năm 2021 tới ngày 1 tháng 7 năm 2021 là Bà Nguyễn Diệu Linh, Chủ tịch Hội đồng Quản trị, Ông Phạm Thiều Hoa, Tổng Giám đốc, Ông Nguyễn Vũ Hưng, Phó Tổng Giám đốc và Ông Phạm Văn Khương, Phó Tổng Giám đốc; và
- ▶ từ ngày 2 tháng 7 năm 2021 tới ngày 31 tháng 10 năm 2021, Bà Nguyễn Thu Hằng, Phó Tổng Giám đốc được bổ nhiệm là người đại diện theo pháp luật của Công ty bên cạnh những người đại diện theo pháp luật hiện hữu.
- ▶ từ ngày 01 tháng 11 năm 2021 đến ngày lập báo cáo này, Ông Nguyễn Anh Dũng, Phó Tổng Giám đốc được bổ nhiệm thay ông Nguyễn Vũ Hưng là người đại diện theo pháp luật của Công ty cùng những người đại diện theo pháp luật hiện hữu.

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 2021.

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 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 2021, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc: 



Phạm Hữu Hòa
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 27 tháng 1 năm 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020 (Trình bày lại)
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		91.216.562	102.312.109
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	4.823.696	13.713.651
111	1. Tiền		589.818	4.146.738
112	2. Các khoản tương đương tiền		4.233.878	9.566.913
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		4.781.458	2.054.219
121	1. Chứng khoán kinh doanh	5.1	2.147.535	359.322
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.2	2.633.923	1.694.897
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		37.928.893	34.592.470
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	15.213.892	10.674.408
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	8.763.879	8.504.424
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	3.921.463	8.272.493
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	10.152.978	7.190.939
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(123.319)	(49.794)
140	IV. Hàng tồn kho	9	28.542.791	42.983.662
141	1. Hàng tồn kho		28.567.889	43.021.241
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(25.098)	(37.579)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		15.139.724	8.968.107
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	1.572.024	1.784.595
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	19	433.294	309.066
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	22.330	41.971
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	11	13.112.076	6.832.475

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
Ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020 (Trình bày lại)
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		139.201.127	113.579.047
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		14.955.143	11.084.368
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	7	8.937.663	4.130.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	6.017.480	6.954.368
220	II. Tài sản cố định		7.455.509	7.443.928
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	6.705.908	6.581.132
222	Nguyên giá		7.352.357	6.771.191
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(646.449)	(190.059)
227	2. Tài sản cố định vô hình		749.601	862.796
228	Nguyên giá		834.546	952.118
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(84.945)	(89.322)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	11.973.125	8.699.597
231	1. Nguyên giá		12.973.815	9.231.822
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(1.000.690)	(532.225)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		44.696.725	32.361.351
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	44.696.725	32.361.351
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	16	10.951.996	9.845.660
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	16.1	3.568.565	5.927.936
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	16.2	7.263.751	3.969.035
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	16.2	-	(235.991)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	16	119.680	184.680
260	VI. Tài sản dài hạn khác		49.168.629	44.144.143
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	1.717.557	2.287.994
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		535.084	727.156
268	3. Tài sản dài hạn khác	11	45.505.867	39.512.106
269	4. Lợi thế thương mại	17	1.410.121	1.616.887
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		230.417.689	215.891.156

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020 (Trình bày lại)
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		98.718.528	126.521.887
310	I. Nợ ngắn hạn		75.081.616	103.385.277
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18.1	12.614.628	11.401.484
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18.2	8.916.237	26.968.735
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	3.746.638	5.035.067
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	16.458.882	13.912.784
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	607.828	531.699
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	22	31.836.562	34.032.822
320	7. Vay ngắn hạn	23	250.820	10.997.726
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	24.1	650.021	504.960
330	II. Nợ dài hạn		23.636.912	23.136.610
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	20	1.605.704	1.409.697
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	21	1.207.836	3.325.997
337	3. Phải trả dài hạn khác	22	223.707	3.537.548
338	4. Vay dài hạn	23	19.667.987	13.957.735
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		608.805	524.299
342	6. Dự phòng phải trả dài hạn	24.2	322.873	381.334

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020 (Trình bày lại)
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		131.699.161	89.369.269
410	I. Vốn chủ sở hữu	25	131.699.161	89.369.269
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		43.543.675	33.495.139
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		43.543.675	33.495.139
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		1.260.023	295.000
415	3. Cổ phiếu quỹ		-	(5.549.929)
420	4. Quý khác thuộc vốn chủ sở hữu		529.354	1.200.896
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		83.050.099	56.259.405
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		41.186.598	27.964.411
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		41.863.501	28.294.994
429	6. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát		3.316.010	3.668.758
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		230.417.689	215.891.156

Nguyễn Hà Yên
 Người lập

Lê Tiến Công
 Kế toán trưởng



Phạm Thiều Hoa
 Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 27 tháng 1 năm 2022

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2021

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV năm 2021	Quý IV năm 2020	Năm 2021	Năm 2020
01	1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	23.412.970	22.168.443	85.093.964	71.546.737
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26.1	-	-	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	23.412.970	22.168.443	85.093.964	71.546.737
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27	(9.314.354)	(14.720.810)	(36.686.219)	(45.610.660)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		14.098.616	7.447.633	48.407.745	25.936.077
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26.2	3.731.525	9.702.118	7.983.535	20.244.792
22	7. Chi phí tài chính	28	(1.087.566)	(1.507.235)	(2.738.429)	(4.019.261)
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu</i>		<i>(623.512)</i>	<i>(608.063)</i>	<i>(2.333.109)</i>	<i>(3.001.572)</i>
24	8. Lợi nhuận chia sẻ từ liên doanh, liên kết	16.1	-	18.526	53.478	18.526
25	9. Chi phí bán hàng	29	(1.014.182)	(755.381)	(2.301.007)	(2.680.833)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	(1.938.095)	(658.957)	(3.241.624)	(2.193.460)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		13.790.298	14.246.704	48.163.698	37.305.841
31	12. Thu nhập khác		336.453	93.145	425.120	221.432
32	13. Chi phí khác		(528)	(22.083)	(120.145)	(1.010.436)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2021

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV năm 2021	Quý IV năm 2020	Năm 2021	Năm 2020
40	14. Lợi nhuận/(lỗ) khác		335.925	71.062	304.975	(789.004)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		14.126.223	14.317.766	48.468.673	36.516.837
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30	(2.131.299)	(3.294.678)	(8.958.336)	(8.778.070)
52	17. (Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại	30	(8.633)	(24.128)	(279.047)	467.773
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		11.986.291	10.998.960	39.231.290	28.206.540
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		11.932.494	11.014.378	39.016.681	27.351.280
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		53.797	(15.418)	214.609	855.260

Đơn vị tính: VND

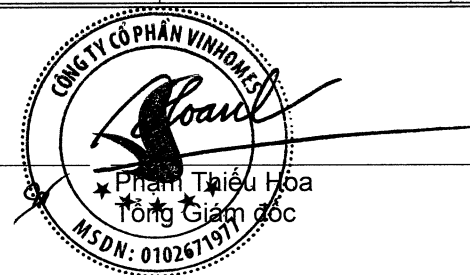
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV năm 2021	Quý IV năm 2020 (Trình bày lại)	Năm 2021	Năm 2020 (Trình bày lại)
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	32	2.740	2.576	9.060	6.396



Nguyễn Hà Yên
 Người lập



Lê Tiên Công
 Kế toán trưởng



Hà Nội, Việt Nam
 Ngày 27 tháng 1 năm 2022

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Quý IV năm 2021

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2021	Năm 2020
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		48.468.673	36.516.837
	<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)		1.070.982	541.937
03	Các khoản dự phòng/(Hoàn nhập các khoản dự phòng)		(90.639)	938.172
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		-	681
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(5.317.845)	(20.212.609)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu		2.333.109	3.001.571
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		46.464.280	20.786.589
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(12.150.784)	5.598.478
10	Giảm hàng tồn kho		13.966.842	13.823.705
11	Giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(21.616.260)	(7.057.322)
12	Giảm chi phí trả trước		783.096	410.877
13	Tăng chứng khoán kinh doanh		(1.788.212)	-
14	Tiền lãi vay đã trả		(2.630.026)	(2.423.545)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	19	(9.751.018)	(6.256.733)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		13.277.918	24.882.049

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2021

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2021	Năm 2020
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định ("TSCĐ") và các tài sản dài hạn khác		(15.399.303)	(3.499.515)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		9.195	430.202
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(18.072.925)	(4.826.147)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		14.464.306	16.411.373
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(11.585.880)	(53.487.656)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý nắm giữ)		8.298.836	21.317.425
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức được chia		3.822.950	1.234.721
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(18.462.821)	(22.419.597)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		6.514.952	62.000
32	Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu đã phát hành		-	(848.308)
33	Tiền thu từ đi vay		16.306.651	19.662.865
34	Tiền trả nợ gốc vay		(21.320.316)	(20.739.963)
36	Trả cổ tức cho chủ sở hữu		(5.206.339)	(217.694)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động tài chính		(3.705.052)	(2.081.100)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2021

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2021	Năm 2020
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(8.889.955)	381.352
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	4	13.713.651	13.332.299
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	4.823.696	13.713.651



Nguyễn Hà Yên
 Người lập



Lê Tiên Công
 Kế toán trưởng



Phạm Hiếu Hoa
 Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 27 tháng 1 năm 2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT Quý IV năm 2021

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 32, được cấp ngày 8 tháng 10 năm 2021.

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

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là: 8.119 (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 7.688).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2021

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty có 32 công ty con (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 33 công ty con). Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ biểu quyết, tỷ lệ lợi ích trực tiếp của Công ty và gián tiếp qua công ty con trong các công ty con này như sau:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm ("Công ty Đô thị Gia Lâm") (i)	99,39	99,00	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, Kiều Ky, Đa Tốn, Huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
2	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái ("Công ty Sinh Thái") (i)	100,00	99,61	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 ("Công ty Đầu tư Việt Nam") (i)	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 Cần Giờ ("Công ty Cần Giờ")	99,89	99,73	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
5	Công ty TNHH Bất động sản Tây Tăng Long ("Công ty Tây Tăng Long")	90,00	90,00	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
6	Công ty TNHH Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya Việt Nam ("Công ty ĐTĐH Berjaya") (i)	97,90	97,64	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
7	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia ("Công ty Hoàng Gia") (i)	97,85	97,85	Số 72A, Đường Nguyễn Trãi, Phường Thượng Đình, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
8	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Làng Vân ("Công ty Làng Vân") (i)	100,00	99,84	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 Mỹ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2021

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
10	Công ty TNHH Trung tâm Tài chính Việt Nam Berjaya ("Công ty TTTC Berjaya") (i)	67,50	67,32	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
11	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn ("Công ty Thái Sơn") (i)	100,00	99,73	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 Kỷ ("Công ty Thiên Niên Kỷ")	100,00	100,00	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản và cho thuê văn phòng
13	Công ty Cổ phần Phát triển GS Củ Chi ("Công ty GS Củ Chi") (i)	100,00	99,90	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
14	Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Phú Gia ("Công ty Phú Gia") (i) (ii)	98,00	97,62	Số 63, Phố Hàng Gà, Phường Hàng Bồ, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
15	Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh ("Công ty Thành phố Xanh") (i)	80,50	88,81	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
16	Công ty Cổ phần Delta ("Công ty Delta") (i)	100,00	99,92	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
17	Công ty Cổ phần đầu tư Khu công nghiệp Vinhomes ("Công ty KCN Vinhomes") (i)	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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2021

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
18	Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Đại An ("Công ty Đại An") (i)	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
19	Công ty Cổ phần kinh doanh và phát triển Sinh Thái ("Công ty Kinh doanh Sinh Thái") (ii)	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
20	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
21	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Newco ("Công ty Newco") (i)	100,00	94,43	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
22	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng ("Công ty Sài Đồng") (i)	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
23	Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm ("Công ty Công viên Trung tâm") (i)	100,00	99,99	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
24	Công ty Cổ phần Đầu tư Bảo Lai ("Công ty Bảo Lai") (i)	96,48	85,80	Số 166, Đường Phạm Văn Đồng, Phường Xuân Đỉnh, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
25	Công ty TNHH Một thành viên Đá trắng Bảo Lai (i)	100,00	85,80	Thôn Hợp Nhất, Xã Thịnh Hưng, Huyện Yên Bình, Tỉnh Yên Bái	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2021

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
26	Công ty TNHH Đá cẩm thạch An Phú (i)	100,00	85,80	Thôn Khau Ca, Xã An Phú, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
27	Công ty Cổ phần Đá cẩm thạch Đốc Thẳng (i)	100,00	88,47	Thôn Ngòi Kèn, Xã Liễu Đô, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
28	Công ty Cổ phần Khoáng sản Phan Thanh (i)	100,00	86,10	Thôn Bản Ro, Xã Phan Thanh, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
29	Công ty TNHH Một thành viên Khai thác Khoáng sản Bảo Lai Lục Yên (i)	100,00	85,80	Thôn Ngòi Kèn, Xã Liễu Đô, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
30	Công ty Cổ phần Đầu tư Vạn Khoa (i)	100,00	86,88	Số 166, Đường Phạm Văn Đồng, Phường Xuân Đỉnh, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
31	Công ty TNHH Một thành viên Vạn Khoa Lục Yên (i)	100,00	86,88	Thôn Ngòi Kèn, Xã Liễu Đô, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
32	Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Sơn Thái	99,99	88,80	Số 65, Đường Hải Phòng, Phường Thạch Thang, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2021

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng (tiếp theo)

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty và các công ty con là VND. Cho mục đích trình bày báo cáo tài chính hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 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 2021.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2021

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất (tiếp theo)

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 giữ niên độ.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

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

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

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2021

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

3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Hàng hóa xây dựng

Công ty và các công ty con áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán nguyên vật liệu và hàng hóa với giá trị được xác định bằng chi phí mua dựa trên phương pháp bình quân gia quyền.

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm giá vốn nguyên vật liệu, nhân công, chi phí cho thuê phụ và các chi phí có liên quan khác của các công trình xây dựng chưa được chủ đầu tư nghiệm thu xác nhận khối lượng tại ngày lập báo cáo tài chính.

Hàng hóa khác

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với thành phẩm, hàng hoá tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Công ty và các công ty con dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ 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)
 Quý IV năm 2021

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2021

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	27 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	7 - 10 năm

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

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

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

3.9 Chi phí đi vay

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

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

3.10 Chi phí trả trước

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2021

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

3.10 Chi phí trả trước (tiếp theo)

Tiền thuê đất trả trước

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

3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

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

Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2021

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)

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

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

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

3.12 Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

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

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

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

3.13 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2021

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)

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.

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.

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.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

3.14 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2021

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

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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2021

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

3.17 Cổ phiếu quỹ

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

3.18 Phân chia lợi nhuận

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

3.19 Tiền trả trước từ khách hàng mua bất động sản

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

3.20 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

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

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

Doanh thu cho thuê bất động sản

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

Doanh thu 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2021

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

3.20 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn

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

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

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

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

3.21 Hợp đồng xây dựng

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2021

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

3.22 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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:

- ▶ 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2021

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

3.22 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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.

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.

3.23 Lãi trên cổ phiếu

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

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

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

3.24 Thông tin theo bộ phận

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

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

3.25 Các bên liên quan

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

3.26 Chia tách công ty

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

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

3.27 Chi phí phát hành trái phiếu

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2021

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Tiền mặt	702	2.315
Tiền gửi ngân hàng	589.116	4.144.423
Các khoản tương đương tiền	4.233.878	9.566.913
TỔNG CỘNG	4.823.696	13.713.651

Các khoản tương đương tiền vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 bao gồm các khoản đầu tư và các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn từ 1 đến 3 tháng, hưởng lãi suất từ 3% đến 6%/năm.

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

5.1 Chứng khoán kinh doanh

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Trái phiếu doanh nghiệp	2.147.535	-	359.322	-
TỔNG CỘNG	2.147.535	-	359.322	-

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị ghi sổ</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị ghi sổ</i>
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	2.633.923	2.633.923	1.694.897	1.694.897
TỔNG CỘNG	2.633.923	2.633.923	1.694.897	1.694.897

Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 có kỳ hạn gốc từ trên 3 tháng đến 12 tháng và hưởng lãi suất từ 3%/năm đến 6,5%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2021

6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	11.707.803	7.142.800
Phải thu từ cho thuê và cung cấp dịch vụ liên quan	80.146	146.691
Phải thu từ dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	208.708	195.782
Phải thu từ dịch vụ xây dựng	967.274	92.875
Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư	1.700.000	2.906.619
Phải thu khác	549.961	189.641
TỔNG CỘNG	15.213.892	10.674.408
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu từ khách hàng</i>	<i>14.356.031</i>	<i>10.359.176</i>
<i>Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	<i>857.861</i>	<i>315.232</i>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(39.041)	(9.215)

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Trả trước cho người bán	8.566.898	8.058.810
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	196.981	445.614
TỔNG CỘNG	8.763.879	8.504.424
Dự phòng trả trước cho người bán	(24.079)	(24.079)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2021

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Ngắn hạn		
Các khoản cho vay các đối tác	3.921.463	8.261.293
Các khoản cho vay các bên liên quan <i>(Thuyết minh số 31)</i>	-	11.200
TỔNG CỘNG	3.921.463	8.272.493
Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi	(20.055)	(16.000)
Dài hạn		
Các khoản cho vay các đối tác	-	3.770.000
Các khoản cho vay các bên liên quan	8.937.663	360.000
TỔNG CỘNG	8.937.663	4.130.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2021

8. PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Ngắn hạn		
Tạm ứng tiền giải phóng mặt bằng	1.438.920	1.871.338
Phải thu lãi vay và lãi tiền gửi	1.618.231	2.878.953
Phải thu lợi nhuận được chia	277.430	68.820
Đặt cọc, góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh	751.705	751.705
Phải thu từ các khoản thu, chi hộ	619.201	330.335
Phải thu từ ký quỹ, đặt cọc ngắn hạn	3.887.469	612.730
Phải thu khác	1.560.022	677.058
TỔNG CỘNG	10.152.978	7.190.939
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác	(40.144)	(500)
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên khác</i>	<i>9.257.614</i>	<i>6.051.346</i>
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	<i>895.364</i>	<i>1.139.593</i>
Dài hạn		
Đặt cọc, góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh	5.790.000	5.790.000
Phải thu lãi vay và lãi tiền gửi	7.925	946.204
Phải thu từ cho thuê dài hạn	129.019	129.019
Đặt cọc thuê mặt bằng	73.357	73.357
Phải thu khác	17.179	15.788
TỔNG CỘNG	6.017.480	6.954.368
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu dài hạn khác từ các bên khác</i>	<i>203.463</i>	<i>1.022.258</i>
<i>Phải thu dài hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	<i>5.814.017</i>	<i>5.932.110</i>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2021

9. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</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)	25.645.931	-	39.606.536	-
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành	649.886	(9.706)	1.440.753	(9.706)
Bất động sản mua để bán	292.091	-	334.462	(1.190)
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (ii)	1.393.740	-	978.351	-
Hàng tồn kho khác (iii)	586.241	(15.392)	661.139	(26.683)
TỔNG CỘNG	28.567.889	(25.098)	43.021.241	(37.579)

- (i) Chủ yếu bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí xây dựng và phát triển Dự án Vinhomes Grand Park, Dự án Vinhomes Smart City, Dự án Vinhomes Ocean Park và các dự án khác.
- (ii) Bao gồm các 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) Chủ yếu bao gồm giá trị hàng hóa, vật liệu cung cấp cho chủ đầu tư của các dự án, các sản phẩm từ hoạt động khai thác sản xuất đá và các hàng hóa khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2021

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Ngắn hạn		
Chi phí bán hàng liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao	1.297.846	1.378.412
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	93.427	281.075
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	180.751	125.108
TỔNG CỘNG	1.572.024	1.784.595
Dài hạn		
Tiền thuê đất (i)	1.583.389	2.202.159
Chi phí công cụ, dụng cụ	31.665	37.271
Chi phí trả trước dài hạn khác	102.503	48.564
TỔNG CỘNG	1.717.557	2.287.994

(i) Đây chủ yếu là tiền thuê đất trả trước của dự án Vinhomes Ocean Park, dự án Vinhomes Smart City và các dự án khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2021

11. TÀI SẢN KHÁC

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Ngắn hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)	12.079.739	6.832.475
Đặt cọc cho mục đích thương mại (ii)	1.032.337	-
TỔNG CỘNG	13.112.076	6.832.475
<i>Trong đó:</i>		
Đặt cọc cho các bên khác	1.300.210	2.682.775
Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	11.811.866	4.149.700
Dài hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)	45.505.867	38.479.770
Đặt cọc cho mục đích thương mại (ii)	-	1.032.336
TỔNG CỘNG	45.505.867	39.512.106
<i>Trong đó:</i>		
Đặt cọc cho các bên khác	-	1.032.336
Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	45.505.867	38.479.770

- (i) Chủ yếu bao gồm các khoản đặt cọc một số công ty trong Tập đoàn và các đối tác để nhận chuyển nhượng một số dự án và mua cổ phần của một số công ty đang sở hữu các dự án bất động sản tiềm năng.
- (ii) 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. Tiền đặt cọc và lãi cọc sẽ được chuyển thành khoản thanh toán tương ứng với 10% giá trị nghiệm thu theo các hợp đồng chi tiết được ký kết và thực hiện giữa Công ty và đối tác này.

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2021

12. TÀI SẢN CỔ 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 (Trình bày lại)	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Số đầu năm	4.082.154	1.648.908	97.916	23.546	918.667	6.771.191
Mua trong kỳ	6.348	393.054	22.672	64	(50.951)	371.187
Đầu tư XDCB hoàn thành	490.986	73.943	-	-	-	564.929
Tăng do mua công ty con, nhận sáp nhập	-	-	1.094	-	-	1.094
Phân loại lại	(175.945)	151.123	26.205	6.876	(8.259)	-
Thanh lý, nhượng bán	(231.265)	(101.705)	(22.041)	(437)	(596)	(356.044)
Số cuối năm	4.172.278	2.165.323	125.846	30.049	858.861	7.352.357
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	89.547	72.070	10.929	9.155	8.358	190.059
Khấu hao trong kỳ	155.261	301.771	21.627	7.494	3.167	489.320
Phân loại lại	(78.398)	50.792	23.723	454	3.429	-
Tăng do mua công ty con, nhận sáp nhập	-	-	285	-	-	285
Thanh lý, nhượng bán	(14.542)	(17.265)	(733)	(102)	(573)	(33.215)
Số cuối năm	151.868	407.368	55.831	17.001	14.381	646.449
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	3.992.607	1.576.838	86.987	14.391	910.309	6.581.132
Số cuối năm	4.020.410	1.757.955	70.015	13.048	844.480	6.705.908

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2021

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyên sử dụng đất và nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Tổng cộng
	Đơn vị tính: triệu VND		
Nguyên giá:			
Số đầu năm	8.118.713	1.113.109	9.231.822
Tăng do mua mới công ty con	672.614	157	672.771
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	2.429.400	619.919	3.049.319
Tăng khác	16.828	3.075	19.903
Số cuối năm (i)	11.237.555	1.736.260	12.973.815
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Số đầu năm	370.814	161.411	532.225
Tăng do mua mới công ty con	46.783	10.643	57.426
Khấu hao trong kỳ	267.547	194.939	462.486
Giảm khác	(26.342)	(25.105)	(51.447)
Số cuối năm (i)	658.802	341.888	1.000.690
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	7.747.899	951.698	8.699.597
Số cuối năm (i)	10.578.753	1.394.372	11.973.125

(i) Bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 chủ yếu bao gồm: cấu phần bãi đỗ xe ngầm, văn phòng cho thuê, đài quan sát, khu trung tâm ẩm thực - hội nghị và một số căn hộ, biệt thự, nhà phố thương mại cho thuê.

Công ty và các công ty con chưa thực hiện xác định giá trị hợp lý cho toàn bộ bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 do chưa thu thập đủ thông tin về thị trường để phục vụ cho mục đích xác định giá trị hợp lý.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2021

14. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong kỳ, Công ty và các công ty con đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị là 303,7 tỷ VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020: 370,1 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này chủ yếu liên quan đến các khoản vay và các khoản nhận đặt cọc nhằm đầu tư xây dựng các dự án. Chi phí đi vay vốn hóa phát sinh từ các khoản vay và khoản nhận đặt cọc có lãi suất từ 9%/năm đến 10%/năm.

15. 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>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Dự án Vinhomes Long Beach Cần Giờ	12.726.080	12.534.630
Dự án Khu đô thị số 1 khu vực TP.HCM	11.539.445	82.748
Dự án Khu đô thị số 2 khu vực TP.HCM	4.119.146	4.109.548

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2021

16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Ngày 31 tháng 12 năm 2021		Ngày 31 tháng 12 năm 2020 (Trình bày lại)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào các công ty liên kết (Thuyết minh số 16.1)	3.568.565	-	5.927.936	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 16.2)	7.263.751	-	3.969.035	(235.991)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (i)	119.680	-	184.680	-
TỔNG CỘNG	10.951.996	-	10.081.651	(235.991)

(i) Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 bao gồm các khoản đầu tư vào trái phiếu ngân hàng bằng VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2021

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

16.1 Đầu tư vào các công ty liên kết

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết, tỷ lệ biểu quyết và tỷ lệ lợi ích của Công ty và các công ty con trong các công ty liên kết này tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 như sau:

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

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

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2021

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

16.1 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 TNHH Kinh doanh Bất động sản MV1	Công ty Tường Phú	
Giá trị đầu tư:				Tổng cộng
Số đầu năm	3.395.395	2.412.849	101.166	5.909.410
Giảm trong kỳ	-	(2.412.849)	-	(2.412.849)
Số cuối năm	3.395.395	-	101.166	3.496.561
Phần lũy kế lợi nhuận sau khi mua công ty liên kết:				
Số đầu năm	18.526	-	-	18.526
Phần lợi nhuận từ công ty liên kết	53.478	-	-	53.478
Số cuối năm	72.004	-	-	72.004
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	3.413.921	2.412.849	101.166	5.927.936
Số cuối năm	3.467.399	-	101.166	3.568.565

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2021

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

16.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Ngày 31 tháng 12 năm 2021				Ngày 31 tháng 12 năm 2020					
	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (triệu VND)	Dư phòng (triệu VND)	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (triệu VND)	Dư phòng (triệu VND)
Công ty Bất động sản MV	217.963.747	19,82%	15,92%	2.179.638	-	217.963.747	19,82%	19,82%	2.179.638	-
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản MV1	(**)	20,00%	16,10%	2.392.849	-	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam	7.758.800	4,66%	3,74%	900.144	-	7.758.800	4,66%	4,66%	900.144	(235.991)
Công ty S-Vin (*)	36.362.042	10,00%	9,89%	363.621	-	36.362.042	10,00%	10,00%	363.621	-
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Thương mại Phát Lộc ("Công ty Phát Lộc") (*)	(**)	-	51,00%	342.909	-	(**)	-	51,00%	342.909	-
Công ty Cổ phần Phát triển Đầu tư Kinh doanh Bất động sản SV ("Công ty SV") (*)	-	-	-	-	-	7.700.000	4,00%	4,00%	77.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Kinh doanh Bất động sản SV Tây Hà Nội ("Công ty SV Tây Hà Nội") (*)	7.000.000	4,00%	4,00%	70.000	-	7.000.000	4,00%	4,00%	70.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Xavinco ("Công ty Xavinco") (*)	2.000.000	1,00%	1,00%	22.223	-	2.000.000	1,00%	1,00%	22.223	-
Công ty CP Bất động sản AIC (*)	216.000	1,00%	0,98%	28.472	-	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long ("Công ty BĐS Thăng Long") (*)	500.000	10,00%	10,00%	13.500	-	500.000	10,00%	10,00%	13.500	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản MV2 Việt Nam (*)	95.039.500	10,00%	10,00%	950.395	-	-	-	-	-	-
TỔNG CỘNG				7.263.751					3.969.035	(235.991)

(*) Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa xác định được tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 do chưa có đủ các thông tin cần thiết để đánh giá giá trị hợp lý.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2021

17. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Đơn vị tính: triệu VND

	Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty Thái	Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty Sinh	Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty Đầu tư Việt Nam	Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty Gia Lâm	Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty Vinhomes	Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty Tân Liên Phát	Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty Thiên Niên Kỳ	Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty ViniTIS	Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty Sài Đồng	Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty Bảo Lai và các công ty con của Công ty Bảo Lai (trình bày lại)	Tổng cộng
Nguyên giá:											
Số đầu năm	369.867	288.149	288.149	1.235	115.728	337.767	153.044	76.638	520.364	200.971	2.063.763
Số cuối năm	369.867	288.149	288.149	1.235	115.728	337.767	153.044	76.638	520.364	200.971	2.063.763
Phân bổ lũy kế:											
Số đầu năm	149.568	116.523	116.523	499	33.767	98.554	39.624	5.775	2.566	-	446.876
Phân bổ trong kỳ	36.987	28.815	28.815	124	11.573	33.777	15.304	7.662	52.372	20.152	206.766
Số cuối năm	186.555	145.338	145.338	623	45.340	132.331	54.928	13.437	54.938	20.152	653.642
Giá trị còn lại:											
Số đầu năm	220.299	171.626	171.626	736	81.961	239.213	113.420	70.863	517.798	200.971	1.616.887
Số cuối năm	183.312	142.811	142.811	612	70.388	205.436	98.116	63.201	465.426	180.819	1.410.121

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2021

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

18.1 Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: triệu VND

	Giá trị, đồng thời là số có khả năng trả nợ	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Phải trả cho người bán	11.589.910	10.235.689
Trong đó:		
- Đối tác doanh nghiệp cung cấp dịch vụ xây dựng	732.346	737.367
- Phải trả người bán khác	10.857.564	9.498.322
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	1.024.718	1.165.795
TỔNG CỘNG	12.614.628	11.401.484

18.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Thanh toán theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (i)	8.024.382	25.677.901
Trả trước theo các hợp đồng xây dựng	473.725	1.267.859
Các khoản người mua trả tiền trước khác	418.130	22.975
TỔNG CỘNG	8.916.237	26.968.735
Trong đó:		
Trả trước ngắn hạn của các bên khác	8.916.237	26.968.735
Trả trước ngắn hạn của các bên liên quan	-	-

- (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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2021

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.207.140	8.718.134	(9.751.018)	3.174.256
Thuế giá trị gia tăng	375.268	1.871.725	(2.134.052)	112.941
Các loại thuế khác	452.659	671.382	(664.600)	459.441
TỔNG CỘNG	5.035.067	11.261.241	(12.549.670)	3.746.638
	Số đầu năm	Số phải thu trong năm	Số đã cần trừ trong năm	Số cuối năm
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	309.066	1.699.848	(1.575.620)	433.294
Thuế thu nhập doanh nghiệp	41.680	-	(19.779)	21.901
Các loại thuế khác	291	138	-	429
TỔNG CỘNG	351.037	1.699.986	(1.595.399)	455.624

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Ngắn hạn		
Trích trước cho các tài sản, bất động sản đầu tư đã đi vào hoạt động và giá vốn trích trước cho các bất động sản đã bàn giao và chi phí xây dựng trích trước	12.929.695	11.326.267
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới và các chi phí khác liên quan đến các bất động sản	2.732.475	1.952.247
Lãi trái phiếu và lãi vay phải trả	97.151	306.178
Các khoản chi phí phải trả khác	699.561	328.092
TỔNG CỘNG	16.458.882	13.912.784
<i>Trong đó:</i>		
Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên khác	16.413.062	13.675.857
Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan	45.820	236.927
Dài hạn		
Lãi vay phải trả	1.583.844	1.368.029
Các khoản chi phí phải trả khác	21.860	41.668
TỔNG CỘNG	1.605.704	1.409.697
<i>Trong đó:</i>		
Chi phí phải trả dài hạn cho các bên khác	1.593.348	1.119.162
Chi phí phải trả dài hạn cho các bên liên quan	12.356	290.535

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2021

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Ngắn hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý bất động sản	514.428	507.131
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê	67.387	24.568
Doanh thu khác	26.013	
TỔNG CỘNG	607.828	531.699
Dài hạn		
Lợi nhuận chưa thực hiện từ giao dịch với công ty liên kết	-	1.735.405
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý bất động sản	940.808	1.334.326
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê	267.028	256.266
TỔNG CỘNG	1.207.836	3.325.997

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2021

22. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Ngắn hạn		
Tiền nhận từ khách hàng theo các hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận có liên quan khác (i)	26.053.095	28.590.821
Kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao (ii)	2.256.836	2.106.981
Nhận đặt cọc theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (iii)	2.060.820	1.868.702
Nhận đặt cọc từ đại lý môi giới và khách thuê mặt bằng	112.083	190.782
Các khoản thu hộ phải trả	121.270	156.599
Nhận thanh toán với mục đích chuyển nhượng khoản đầu tư	561.000	-
Các khoản phải trả khác	671.458	1.118.937
TỔNG CỘNG	31.836.562	34.032.822
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả ngắn hạn khác cho các bên khác</i>	<i>29.294.792</i>	<i>31.379.064</i>
<i>Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	<i>2.541.770</i>	<i>2.653.758</i>
Dài hạn		
Nhận đặt cọc theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (iii)	163.000	163.000
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn cho mục đích cho thuê bất động sản	60.707	85.410
Tiền nhận từ khách hàng theo các hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận có liên quan khác (i)	-	2.728.138
Nhận thanh toán với mục đích chuyển nhượng khoản đầu tư	-	561.000
TỔNG CỘNG	223.707	3.537.548
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả dài hạn khác cho các bên khác</i>	<i>60.707</i>	<i>3.374.548</i>
<i>Phải trả dài hạn khác cho các bên liên quan</i>	<i>163.000</i>	<i>163.000</i>

- (i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 bao gồm các khoản tiền nhận từ khách hàng và các đối tác doanh nghiệp theo các hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận khác liên quan đến các dự án bất động sản của Công ty và các công ty con.
- (ii) Đây là các khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao của các dự án bất động sản của Công ty và các công ty con và sẽ được chuyển về cho các Ban Quản trị Tòa nhà.
- (iii) Đây là các khoản đặt cọc từ một số công ty trong cùng Tập đoàn cho Công ty và các công ty con theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh cho mục đích hợp tác vận hành và chuyển nhượng các cấu phần trung tâm thương mại, khách sạn và các cấu phần thương mại dịch vụ khác thuộc các dự án.

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2021

23. VAY

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2020		Số phát sinh trong kỳ		Ngày 31 tháng 12 năm 2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn						
Vay ngắn hạn ngân hàng	590.000	590.000	669.915	(1.154.745)	105.170	105.170
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 23.1)	1.380.950	1.380.950	482.092	(1.717.392)	145.650	145.650
Vay ngắn hạn từ các đối tác (Thuyết minh số 23.2)	-	-	650.000	(650.000)	-	-
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 23.3)	8.442.360	8.442.360	77.686	(8.520.046)	-	-
Vay ngắn hạn từ các bên liên quan	584.416	584.416	737.000	(1.321.416)	-	-
	10.997.726	10.997.726	2.616.693	(13.363.599)	250.820	250.820
Vay dài hạn						
Vay dài hạn ngân hàng (Thuyết minh số 23.1)	510.814	510.814	695.907	(564.941)	641.780	641.780
Vay dài hạn từ các đối tác (Thuyết minh số 23.2)	5.320.000	5.320.000	8.196.000	(5.800.000)	7.716.000	7.716.000
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 23.3)	7.389.921	7.389.921	6.557.520	(3.657.234)	10.290.207	10.290.207
Vay dài hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 31.3)	737.000	737.000	1.020.000	(737.000)	1.020.000	1.020.000
	13.957.735	13.957.735	16.469.427	(10.759.175)	19.667.987	19.667.987
TỔNG CỘNG	24.955.461	24.955.461	19.086.120	(24.122.774)	19.918.807	19.918.807

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2021

23. VAY (tiếp theo)

23.1 Vay ngân hàng (tiếp theo)

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 Ngoại thương Việt Nam	VND	105.170	Tháng 1 năm 2022	Không có
TỔNG CỘNG		105.170		

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

Bên cho vay	Số cuối năm		Kỳ hạn trả gốc	Tài sản đảm bảo
	Nguyên tệ	Triệu VND		
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam	VND	681.780	Tháng 8 năm 2024	(i)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	VND	40.000		
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	VND	65.407	Tháng 6 năm 2022	(i)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	VND	65.407		
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	USD	40.243	Tháng 6 năm 2022	(i)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	USD	40.243		
TỔNG CỘNG		787.430		

Trong đó:

Vay dài hạn

Vay dài hạn đến hạn trả

641.780

145.650

Chi tiết lãi suất các khoản vay từ ngân hàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 như sau:

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

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, các khoản vay dài hạn này được đảm bảo bằng một số cổ phần của một số công ty trong Tập đoàn; một số tài sản cố định hữu hình, một số hàng tồn kho và một số lợi ích khác liên quan đến các tài sản này.

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2021

23. VAY (tiếp theo)

23.2 Vay từ các đối tác

Chi tiết khoản đi vay từ các đối tác:

- ▶ Các khoản đi vay dài hạn từ các đối tác doanh nghiệp với tổng giá trị 7.716 tỷ VND, chịu lãi suất 9%/năm và đáo hạn từ tháng 2 đến tháng 6 năm 2023.

23.3 Trái phiếu phát hành

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Trái phiếu dài hạn phát hành	10.290.207	15.832.281
Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	-	(8.442.360)
TỔNG CỘNG	10.290.207	7.389.921

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2021

23. VAY (tiếp theo)

23.3 Trái phiếu phát hành (tiếp theo)

<i>Đơn vị tư vấn phát hành</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương	3.331.657	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)
	2.130.300	Tháng 9 năm 2024	Lãi suất 8,8%/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 2,8%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(i)
	2.258.876	Tháng 10 năm 2024	Lãi suất 8,8%/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 2,8%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(i)
	2.069.797	Tháng 11 năm 2026	Lãi suất 9,2%/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%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(i)
Công ty Cổ phần Chứng khoán KB Việt Nam	499.577	Tháng 5 năm 2023	Lãi suất áp dụng được xác định bằng lãi suất tiết kiệm thường và tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng áp dụng cho khách hàng cá nhân cộng biên độ 2,3%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(i)

TỔNG CỘNG
10.290.207

Trong đó:

Trái phiếu dài hạn
Trái phiếu dài hạn
đến hạn trả
10.290.207
-

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, các khoản trái phiếu này được đảm bảo bằng các tài sản sau:

- Một số cổ phần của một số công ty trong Tập đoàn; và
- Một số dự án bất động sản và thương mại dịch vụ;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2021

24. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

24.1 Dự phòng phải trả ngắn hạn

Số dự dự phòng phải trả ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 bao gồm khoản dự phòng phải trả liên quan đến khoản đặt cọc để thanh toán theo các hợp đồng mua bán hàng hóa.

24.2 Dự phòng phải trả dài hạn

Số dự dự phòng phải trả dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 chủ yếu bao gồm khoản dự phòng chi phí sửa chữa các bất động sản để bán tại các dự án của Công ty và các công ty con theo điều khoản bảo hành trong các hợp đồng mua bán các bất động sản để bán.

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2021

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

25.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Lợi ích của cổ đông công ty mẹ					Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		
Năm trước							
Số đầu năm	33.495.139	295.000	(5.549.929)	1.816.269	26.039.678	8.618.886	64.715.043
- Mua mới và tăng tỷ lệ lợi ích trong công ty con	-	-	-	(625.373)	2.878.447	(4.895.365)	(2.642.291)
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	27.351.280	855.260	28.206.540
- Cổ tức bằng tiền đã công bố	-	-	-	-	-	(63.715)	(63.715)
- Nhận thêm vốn góp của cổ đông thiểu số	-	-	-	-	-	62.000	62.000
- Thoái vốn mất kiểm soát ở công ty con	-	-	-	-	-	(60.000)	(60.000)
- Trích quỹ khác	-	-	-	10.000	(10.000)	-	-
- Hoàn vốn cho các cổ đông thiểu số	-	-	-	-	-	(848.308)	(848.308)
Số cuối năm	33.495.139	295.000	(5.549.929)	1.200.896	56.259.405	3.668.758	89.369.269
Năm nay							
Vào ngày 1 tháng 1 năm 2021	33.495.139	295.000	(5.549.929)	1.200.896	56.259.405	3.668.758	89.369.269
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	39.016.681	214.609	39.231.291
- Mua công ty con mới	-	-	-	(681.542)	-	59	(681.482)
- Thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty con	-	-	-	-	2.844.176	(382.348)	2.461.828
- Trả cổ tức bằng cổ phiếu	10.048.536	-	-	-	(10.048.536)	-	-
- Trả cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	(5.024.271)	(182.068)	(5.206.339)
- Bán cổ phiếu quỹ	-	965.023	5.549.929	-	-	-	6.514.952
- Khác	-	-	-	10.000	2.644	(3.000)	9.642
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	43.543.675	1.260.023	-	529.354	83.050.099	3.316.010	131.699.161

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2021

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

25.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm	33.495.139	33.495.139
Số cuối năm	43.543.675	33.495.139

25.3 Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi

Đơn vị tính: cổ phiếu

	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	4.354.367.488	3.349.513.918
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	4.354.367.488	3.349.513.918
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	4.354.367.488	3.349.513.918
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	60.000.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	-	60.000.000
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	4.354.367.488	3.289.513.918
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	4.354.367.488	3.289.513.918
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 10.000 VND/cổ phiếu).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2021

26. DOANH THU

26.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Quý IV năm 2021</i>	<i>Quý IV năm 2020</i>
Tổng doanh thu	23.412.970	22.168.443
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản</i>	20.821.038	20.503.636
<i>Doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan</i>	622.996	473.189
<i>Doanh thu cho thuê và cung cấp các dịch vụ liên quan</i>	352.970	201.828
<i>Doanh thu từ cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công</i>	1.165.018	354.700
<i>Doanh thu khác</i>	450.948	635.090
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	23.412.970	22.168.443

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2021

26. DOANH THU (tiếp theo)

26.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Quý IV năm 2021</i>	<i>Quý IV năm 2020</i>
Thu nhập từ chuyển nhượng khoản đầu tư (i)	2.728.313	9.247.443
Lãi tiền gửi, đặt cọc và cho vay	500.909	286.827
Thu nhập từ hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (ii)	460.821	167.547
Thu nhập tài chính khác	41.482	301
TỔNG CỘNG	3.731.525	9.702.118

- (i) Chủ yếu bao gồm lãi từ chuyển nhượng khoản đầu tư vào các công ty con đang sở hữu một phần các dự án bất động sản.
- (ii) Chủ yếu bao gồm lợi nhuận được chia từ các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và một công ty trong cùng Tập đoàn cho mục đích phát triển các dự án bất động sản và hợp tác kinh doanh.

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Quý IV năm 2021</i>	<i>Quý IV năm 2020</i>
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	7.240.626	13.260.309
Giá vốn dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	534.148	463.884
Giá vốn cho thuê và các chi phí liên quan	267.011	70.499
Giá vốn hoạt động tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công	1.100.295	395.871
Giá vốn khác	172.273	530.247
TỔNG CỘNG	9.314.353	14.720.810

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2021

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Quý IV năm 2021</i>	<i>Quý IV năm 2020</i>
Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	623.512	608.063
Chi phí tài chính khác	464.054	899.171
TỔNG CỘNG	1.087.566	1.507.235

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Quý IV năm 2021</i>	<i>Quý IV năm 2020</i>
Chi phí bán hàng		
Chi phí tư vấn, bảo lãnh và hoa hồng môi giới bất động sản và quảng cáo tiếp thị	757.193	664.179
Chi phí nhân viên	77.686	50.020
Chi phí bán hàng khác	179.303	41.182
	1.014.182	755.381
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	49.989	44.887
Chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại	65.028	47.137
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	1.823.078	566.933
	1.938.095	658.957
TỔNG CỘNG	2.952.277	1.414.338

30. 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.

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Quý IV năm 2021</i>	<i>Quý IV năm 2020</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	2.131.299	3.294.678
Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	8.633	24.128
TỔNG CỘNG	2.139.932	3.318.806

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2021

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

31.1 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 2021 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 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>
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6.1)</i>				
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	122.728	122.728
		Phải thu khác	61.593	5.533
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác (i)	673.540	186.971
			857.861	315.232

(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 6.2)

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

Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Góp vốn cho mục đích đầu tư	410.230	410.230
		Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư	129.592	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác	355.542	729.363
			895.364	1.139.593

Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 8)

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích đầu tư	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	2.790.000	2.790.000
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác	24.017	142.110
			5.814.017	5.932.110

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2021

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

31.1 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 2021 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 như sau: (tiếp theo)

			<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tài sản ngắn hạn khác (Thuyết minh số 11)				
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc cho mục đích đầu tư	3.950.000	3.950.000
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích đầu tư	7.861.866	199.700
			11.811.866	4.149.700
Tài sản dài hạn khác (Thuyết minh số 11)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích đầu tư	28.500.867	21.474.770
Công ty VinFast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc cho mục đích đầu tư	17.005.000	17.005.000
			45.505.867	38.479.770
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 18.1)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phí dịch vụ quản lý phải trả	75.538	368.319
		Phí dịch vụ phải trả khác	167.176	99.170
Công ty VinFast Trading	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí mua hàng hóa phải trả	-	210.000
Công ty Vinsmart	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí mua hàng hóa phải trả	485.580	407.628
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải trả khác	296.424	80.678
			1.024.718	1.165.795
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 22)				
Công ty Vincom Retail (*)	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc hợp tác đầu tư	1.860.820	1.668.702
		Phải trả khác	18.063	269.833
Công ty TNHH MTV Vinschool ("Công ty Vinschool")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả khác	3.157	271.338
Công ty Cổ phần Vinwonders	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc hợp tác đầu tư	200.000	200.000
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải trả khác (**)	459.730	243.885
			2.541.770	2.653.758

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2021

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

31.2 Chi tiết các khoản cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 7)

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

<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 1 năm 2023	(i)
Công ty VinFast	Công ty trong cùng Tập đoàn	2.348.663	9%	Tháng 2 năm 2023	(i)
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	2.750.000	9%	Tháng 2 năm 2023	(i)
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	3.700.000	9%	Tháng 6 năm 2023	(i)
		8.937.663			

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

31.3 Chi tiết các khoản đi vay các bên liên quan (Thuyết minh số 23)

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

<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 Bất động sản Xavinco	Công ty trong cùng Tập đoàn	596.000	9%	Tháng 1 năm 2023	(i)
Công ty TNHH Xalivico	Công ty trong cùng Tập đoàn	424.000	9%	Tháng 2 năm 2023	(i)
		1.020.000			

(ii) 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)
 Quý IV năm 2021

32. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Quý IV năm 2021</i>	<i>Quý IV năm 2020</i>
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	11.932.494	11.014.378
Điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	-	-
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	11.932.494	11.014.378
	<i>Quý IV năm 2021</i>	<i>Quý IV năm 2020</i>
		<i>(Trình bày lại)</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	4.276.368.093
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	4.354.367.488	4.276.368.093

Đơn vị tính: VND

	<i>Quý IV năm 2021</i>	<i>Quý IV năm 2020</i>
		<i>(Trình bày lại)</i>
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.740	2.576

33. TRÌNH BÀY LẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG

Trong năm, Công ty đã hoàn tất phương pháp kế toán tạm thời và xác định giá trị hợp của tài sản thuần của nhóm Công ty Bảo Lai và các công ty con trong giao dịch mua năm 2020, do đó, các chỉ tiêu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 được trình bày lại tương ứng như sau:

<i>Mã số</i>	<i>CHỈ TIÊU</i>	<i>Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020</i> <i>(Đã được trình bày trước đây)</i>	<i>Trình bày lại</i>	<i>Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020</i> <i>(Được trình bày lại)</i>
	BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT			
221	Tài sản cố định hữu hình	5.683.205	897.927	6.581.132
227	Tài sản cố định vô hình	223.410	639.386	862.796
252	Đầu tư vào công ty liên kết	5.838.118	89.818	5.927.936
269	Lợi thế thương mại	2.679.239	(1.062.352)	1.616.887
341	Thuế TNDN hoãn lại phải trả	198.873	325.426	524.299
429	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	3.429.404	239.354	3.668.758

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2021

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


Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc năm kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con.



Nguyễn Hà Yên
Người lập



Lê Tiến Công
Kế toán trưởng


Phạm Thiều Hoa
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 27 tháng 1 năm 2022