

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý I năm 2024

Công ty Cổ phần Vincom Retail

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	5 - 6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	7 - 8
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	9 - 41

Công ty Cổ phần Vincom Retail

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Vincom Retail (“Công ty”), trước đây là Công ty TNHH Vincom Retail, được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0105850244 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 11 tháng 4 năm 2012. Vào ngày 14 tháng 5 năm 2013, Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 2, theo đó Công ty đã chuyển đổi thành công ty cổ phần và đổi tên thành Công ty Cổ phần Vincom Retail. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 25 được cấp ngày 20 tháng 03 năm 2024.

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh từ ngày 6 tháng 11 năm 2017.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là đầu tư, phát triển các trung tâm thương mại để cho thuê và các bất động sản để bán.

Công ty có trụ sở chính tại số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Bà Thái Thị Thanh Hải	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 23 tháng 04 năm 2024
Bà Trần Mai Hoa	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 23 tháng 04 năm 2024
Ông Nguyễn Thế Anh	Thành viên	
Bà Lê Mai Lan	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 23 tháng 04 năm 2024
Ông Sanjay Vinayak	Thành viên độc lập	
Ông Fong, Ming Huang Ernest	Thành viên độc lập	
Ông Nguyễn Hoài Nam	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 23 tháng 04 năm 2024

BAN GIÁM ĐỐC

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

Bà Trần Mai Hoa	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 20 tháng 03 năm 2024 và miễn nhiệm ngày 22 tháng 04 năm 2024
Bà Phạm Thị Thu Hiền	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 20 tháng 03 năm 2024 và bổ nhiệm ngày 22 tháng 04 năm 2024
Bà Phạm Thị Thu Hiền	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 20 tháng 03 năm 2024 và miễn nhiệm ngày 22 tháng 04 năm 2024
Bà Vũ Tuyết Hằng	Phó Tổng Giám đốc Thường trực	Miễn nhiệm ngày 29 tháng 01 năm 2024
Ông Nguyễn Duy Khánh	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 29 tháng 01 năm 2024
Bà Phạm Thị Ngọc Hà	Giám đốc Tài chính	

BAN KIỂM SOÁT

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

Ông Chu Anh Dũng	Trưởng ban	Miễn nhiệm ngày 23 tháng 04 năm 2024
Bà Nguyễn Thu Phương	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 23 tháng 04 năm 2024
Bà Trần Thanh Tâm	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 23 tháng 04 năm 2024
Ông Nguyễn Thành Trung	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 23 tháng 04 năm 2024
Ông Hoàng Đức Hùng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 23 tháng 04 năm 2024
Ông Trần Xuân Hải	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 23 tháng 04 năm 2024

Công ty Cổ phần Vincom Retail

THÔNG TIN CHUNG

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và đến ngày lập báo cáo này là bà Thái Thị Thanh Hải, bà Trần Mai Hoa và ông Nguyễn Anh Dũng.

Bà Phạm Thị Ngọc Hà được người đại diện theo pháp luật của Công ty ủy quyền ký báo cáo tài chính của Công ty theo Giấy Ủy quyền số 09/2024/GUQ-VCR ngày 20 tháng 03 năm 2024.

Công ty Cổ phần Vincom Retail

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Vincom Retail (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho Quý I năm 2024.

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

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng giai đoạn 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 kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Giám đốc cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho 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 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 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 Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 03 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Giám đốc



Phạm Thị Ngọc Hà
Giám đốc Tài chính

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 25 tháng 04 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
ngày 31 tháng 03 năm 2024

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại 31/03/2024	Tại 31/12/2023
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		11.393.460	10.036.448
110	<i>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</i>	4	2.921.399	4.101.549
111	1. Tiền		1.062.109	4.051.549
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.859.290	50.000
120	<i>II. Đầu tư ngắn hạn</i>		1.017.357	1.070.978
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	1.017.357	1.070.978
130	<i>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</i>		4.321.763	1.612.789
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	1.455.796	1.460.717
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	80.999	77.967
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	29	2.350.000	-
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	708.403	296.504
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1	(273.435)	(222.399)
140	<i>IV. Hàng tồn kho</i>	8	510.806	639.957
141	1. Hàng tồn kho		510.806	639.957
150	<i>V. Tài sản ngắn hạn khác</i>		2.622.135	2.611.175
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	84.960	72.562
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		21.034	22.472
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		721	721
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	10	2.515.420	2.515.420
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		37.622.735	37.617.283
210	<i>I. Các khoản phải thu dài hạn</i>		9.624	12.169
216	1. Phải thu dài hạn khác		9.624	12.169
220	<i>II. Tài sản cố định</i>		403.733	413.363
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	380.128	387.335
222	Nguyên giá		635.235	634.850
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(255.107)	(247.515)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	23.605	26.028
228	Nguyên giá		85.710	85.563
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(62.105)	(59.535)
230	<i>III. Bất động sản đầu tư</i>	13	24.864.227	25.179.848
231	1. Nguyên giá		35.170.643	35.182.435
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(10.306.416)	(10.002.587)
240	<i>IV. Tài sản dở dang dài hạn</i>		999.642	1.028.319
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	999.642	1.028.319
260	<i>V. Tài sản dài hạn khác</i>		11.345.509	10.983.584
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	9	454.143	452.965
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		80.172	65.598
268	3. Tài sản dài hạn khác	10	10.709.902	10.346.408
269	4. Lợi thế thương mại	15	101.292	118.613
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		49.016.195	47.653.731

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 03 năm 2024

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại 31/03/2024	Tại 31/12/2023
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		10.107.118	9.826.878
310	I. Nợ ngắn hạn		6.625.267	6.244.864
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	487.861	448.115
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	731.638	314.342
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	1.810.106	1.495.742
314	4. Phải trả người lao động		279	279
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	772.538	973.708
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	100.620	44.547
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	907.721	1.170.222
320	8. Vay và nợ ngắn hạn	22.1	1.807.989	1.791.800
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		4.819	3.428
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		1.696	2.681
330	II. Nợ dài hạn		3.481.851	3.582.014
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	21	109.997	113.453
337	2. Phải trả dài hạn khác	20	1.152.323	1.253.137
338	3. Vay và nợ dài hạn	22.2	2.148.375	2.143.780
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		71.156	71.644
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		38.909.077	37.826.853
410	I. Vốn chủ sở hữu	23	38.909.077	37.826.853
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		23.288.184	23.288.184
411a	- Cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết		23.288.184	23.288.184
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		46.983	46.983
415	3. Cổ phiếu quỹ		(1.954.258)	(1.954.258)
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		(53.137)	(53.137)
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		17.581.303	16.475.788
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		16.475.788	12.064.570
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/năm trước		1.105.515	4.411.218
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		2	23.293
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		49.016.195	47.653.731

Đào Thị Anh

Đào Thị Anh
Người lập

Nguyễn Thị Lan Hương

Nguyễn Thị Lan Hương
Kế toán trưởng



Phạm Thị Ngọc Hà
Phạm Thị Ngọc Hà
Giám đốc Tài chính

Ngày 25 tháng 04 năm 2024

CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý I năm 2024	Quý I năm 2023
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	2.254.643	1.943.276
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	24.1	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	2.254.643	1.943.276
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(999.419)	(754.924)
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.255.224	1.188.352
6. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	435.156	223.816
7. Chi phí tài chính	26	(140.458)	(100.408)
Trong đó: Chi phí lãi vay		(140.458)	(100.408)
8. Chi phí bán hàng	27	(64.030)	(28.678)
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(143.241)	(79.047)
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		1.342.651	1.204.035
11. Thu nhập khác		58.094	60.690
12. Chi phí khác		(33.313)	(15.943)
13. Lãi từ hoạt động khác		24.781	44.747
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.367.432	1.248.782
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28	(299.915)	(258.877)
16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	28	15.060	34.106
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		1.082.577	1.024.011
18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		1.082.577	1.023.846
19. Lợi nhuận sau thuế thuộc về các cổ đông không kiểm soát		-	165

AUB

Đào Thị Anh
Người lập

Nguyễn Thị Lan Hương
Kế toán trưởng



Phạm Thị Ngọc Hà
Giám đốc Tài chính

Ngày 25 tháng 04 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
 Quý I năm 2024

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Cho giai đoạn tài chính 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2024	Cho giai đoạn tài chính 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2023
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH		
01	Lợi nhuận trước thuế	1.367.432	1.248.782
	<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)	331.835	371.221
03	Các khoản dự phòng	52.426	542
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(439.256)	(223.816)
06	Chi phí lãi vay và chi phí phát hành	140.458	100.408
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	1.452.895	1.497.137
09	Thay đổi các khoản phải thu	(9.096)	92.943
10	Thay đổi hàng tồn kho	129.151	(249.323)
11	Thay đổi các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	154.458	262.751
12	Thay đổi chi phí trả trước	(15.847)	(35.172)
14	Tiền lãi vay đã trả	(109.539)	(83.906)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(61.039)	(1.848)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	1.540.983	1.482.582
	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	(464.369)	(1.925.740)
21	Tiền thu lại khoản đặt cọc cho mục đích đầu tư	-	543.768
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	7.674	1.081
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(2.908.222)	-
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	612.050	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)	(352)	-
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	37.435	179.235
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư	(2.715.784)	(1.201.656)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý I năm 2024

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Cho giai đoạn tài chính 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2024	Cho giai đoạn tài chính 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2023
35	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	(5.349)	(5.349)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	(5.349)	(5.349)
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm	(1.180.150)	275.577
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	4.101.549	7.019.648
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	2.921.399	7.295.225



Đào Thị Anh
 Người lập



Nguyễn Thị Lan Hương
 Kế toán trưởng



Phạm Thị Ngọc Hà
 Giám đốc Tài chính

Ngày 25 tháng 04 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Quý I năm 2024

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Vincom Retail ("Công ty"), trước đây là Công ty TNHH Vincom Retail, được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0105850244 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 11 tháng 4 năm 2012. Vào ngày 14 tháng 5 năm 2013, Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 2, theo đó Công ty đã chuyển đổi thành công ty cổ phần và đổi tên thành Công ty Cổ phần Vincom Retail. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 25 được cấp ngày 20 tháng 03 năm 2024.

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh từ ngày 6 tháng 11 năm 2017.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là đầu tư, phát triển các trung tâm thương mại để cho thuê và các bất động sản để bán.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động phát triển và chuyển nhượng bất động sản của Công ty 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 dự án, do vậy, chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty thông thường là từ 12 tháng đến 36 tháng. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của các hoạt động khác của Công ty thông thường là trong vòng 12 tháng.

Công ty có trụ sở chính tại số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 03 năm 2024 là 2.664 nhân viên (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 2.346 nhân viên).

Cơ cấu tổ chức

Vào ngày 31 tháng 03 năm 2024, Công ty có 04 công ty con như sau:

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích (%)</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính</i>
1	Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	100,00	100,00	Tòa nhà Symphony, Đường Chu Huy Mân, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	Cho thuê mặt bằng bán lẻ và kinh doanh bất động sản
2	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa	100,00	100,00	Km1 + 200, Đường Trần Hưng Đạo, Phường Suối Hoa, TP Bắc Ninh, Tỉnh Bắc Ninh	Cho thuê mặt bằng bán lẻ và kinh doanh bất động sản
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Vincom Retail	99,90	99,90	Tòa nhà Symphony, đường Chu Huy Mân, phường Phúc Lợi, quận Long Biên, thành phố Hà Nội	Cho thuê mặt bằng bán lẻ và kinh doanh bất động sản
4	Công ty TNHH Vincom Retail Landmark 81	100,00	100,00	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tông, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh,	Cho thuê mặt bằng bán lẻ và kinh doanh bất động sản

S

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý I năm 2024**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY****2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") và được lập phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và 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 02 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty và các công ty con áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty là đồng Việt Nam ("VND"). Cho mục đích trình bày báo cáo tài chính hợp nhất cho Quý IV 2023 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 giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2024.

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.

Báo cáo tài chính của Công ty 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 Công ty và các công ty con và giữa các công ty con, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý I năm 2024

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất (tiếp theo)

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

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 gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, 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 bất động sản

Bất động sản 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 thành phẩm bất động sản bao gồm:

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

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

Hàng tồn kho khác

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

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

Công ty và các công ty con áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho, giá trị của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý I năm 2024

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

3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hoá tồn kho 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 giai đoạn tài chính. 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 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 giai đoạn tài chính. 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 hao mòn lũy kế.

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

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

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

3.5 Thuê tài sản

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

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

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

Tài sản theo hợp đồng thuê tài chính được vốn hóa trên bảng cân đối kế toán hợp nhất tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản theo giá trị thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản thuê và giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu. Khoản tiền gốc trong các khoản thanh toán tiền thuê trong tương lai theo hợp đồng thuê tài chính được hạch toán như khoản nợ phải trả. Khoản tiền lãi trong các khoản thanh toán tiền thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong suốt thời gian thuê tài sản theo lãi suất cố định trên số dư còn lại của khoản nợ thuê tài chính phải trả.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý I năm 2024

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

3.5 Thuê tài sản (tiếp theo)

Trong trường hợp Công ty và các công ty con là bên đi thuê (tiếp theo)

Tài sản thuê tài chính đã được vốn hóa được trích khấu hao theo phương pháp khấu hao đường thẳng theo thời gian ngắn hơn giữa thời gian hữu dụng ước tính và thời hạn thuê tài sản, nếu không chắc chắn là bên thuê sẽ được chuyển giao quyền sở hữu tài sản khi hết hạn hợp đồng thuê.

Các tài sản thuê tài chính của Công ty và các công ty con đang được ghi nhận trên chỉ tiêu bất động sản đầu tư thuộc bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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

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

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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

3.6 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 sẵn sàng hoạt động 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 khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa và vật kiến trúc	5 - 50 năm
Máy móc và thiết bị	2 - 15 năm
Phương tiện vận tải	4 - 15 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 15 năm
Phần mềm máy tính	3 - 8 năm
Tài sản cố định khác	3 - 15 năm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý I năm 2024

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 hao mòn lũy kế.

Nguyên giá bất động sản đầu tư bao gồm các chi phí bằng tiền hoặc giá trị hợp lý của các tài sản mà Công ty và các công ty con bỏ ra để mua hoặc để xây dựng và phát triển bất động sản đầu tư tính đến thời điểm hoàn thành việc mua hoặc việc xây dựng bất động sản đầu tư đó. Công ty và các công ty con ghi nhận bất động sản đầu tư được mua trên báo cáo tài chính hợp nhất kể từ thời điểm Công ty và các công ty con nhận chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản đầu tư từ bên chuyển giao tài sản, không phụ thuộc vào hình thức của hợp đồng mua hoặc thời điểm chuyển giao hồ sơ pháp lý liên quan đến quyền sở hữu tài sản.

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.

Quyền sử dụng đất được ghi nhận là bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất có thời hạn và quyền sử dụng đất lâu dài được cấp cho Công ty nhằm mục đích phát triển các bất động sản đầu tư. Quyền sử dụng đất có thời hạn đó được trích khấu hao trong suốt thời hạn được cấp phép. Quyền sử dụng đất lâu dài không tính hao mòn.

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

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

Quyền sử dụng đất lâu dài được ghi nhận là bất động sản đầu tư căn cứ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp bởi các cơ quan có thẩm quyền và không tính hao mòn.

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

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ 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 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.

Công ty và các công ty con cũng tham gia góp vốn để hợp tác đầu tư xây dựng và phát triển các trung tâm thương mại. Theo các thỏa thuận hợp tác đầu tư Công ty có quyền kiểm soát trung tâm thương mại tại thời điểm Công ty và các công ty con nhận bàn giao trung tâm thương mại từ bên đối tác để vận hành hoạt động kinh doanh. Công ty và các công ty con sẽ ghi nhận bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán hợp nhất tại thời điểm Công ty và các công ty con nhận bàn giao tài sản để vận hành và khai thác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý I năm 2024

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

3.9 Chi phí đi vay

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

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ 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 dài hạn bao gồm chi phí thuê đất dài hạn trả trước được ghi nhận theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC, tiền thuê mặt bằng trả trước theo hợp đồng thuê hoạt động, chi phí trước hoạt động, công cụ dụng cụ xuất dùng và các chi phí trả trước khác mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian trên một năm.

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 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 đã mua, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

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 thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Trong trường hợp giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn phần sở hữu của bên mua đối với giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, khoản chênh lệch này được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng giá gốc trừ đi hao mòn lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính không quá mười (10) năm. Định kỳ, Công ty 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 kỳ phát sinh.

Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

Công ty và các công ty con mua các công ty sở hữu dự án bất động sản. Tại thời điểm mua, Công ty sẽ xác định liệu 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 kinh doanh.

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 hoãn lại được ghi nhận.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý I năm 2024

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

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

Hợp nhất kinh doanh giữa các doanh nghiệp cùng dưới sự kiểm soát chung.

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

- ▶ Tài sản và nợ của các đơn vị được hợp nhất theo giá trị ghi sổ tại ngày hợp nhất;
- ▶ Không có lợi thế thương mại phát sinh từ giao dịch hợp nhất;
- ▶ Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh kết quả hoạt động kinh doanh từ thời điểm hợp nhất; 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.

Trường hợp Công ty thoái vốn mất quyền kiểm soát trong công ty con trước kia được hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung, phần chênh lệch ghi nhận vào vốn chủ sở hữu giữa giá phí hợp nhất và tài sản thuần của công ty con tại ngày mua sẽ được phân loại lại vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại ngày thoái vốn.

3.12 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.13 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 thầu xây dựng hay chưa.

3.14 Các khoản dự phòng

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. 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.

Chi phí liên quan đến các khoản dự phòng được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Dự phòng chi phí bảo hành cho căn hộ và nhà phố thương mại

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 chi phí sửa chữa của các căn hộ và nhà phố thương mại đã bán trong quá khứ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý I năm 2024

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

3.15 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 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; và
- 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.

Tại ngày kết thúc giai đoạn tài chính, 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 hạch toán 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 hạch toán 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 thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.16 Cổ phiếu quỹ

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

3.17 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 nhà đầu tư sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

3.18 Người mua trả tiền trước

Các khoản tiền khách hàng ứng trước để mua nhà ở, căn hộ trong tương lai mà chưa đủ điều kiện để được ghi nhận là doanh thu trong kỳ được phản ánh trong tài khoản "Người mua trả tiền trước" trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

3.19 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý I năm 2024

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

3.19 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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. Đối với giao dịch bán hàng nhiều cấu phần làm phát sinh nghĩa vụ của người bán ở thời điểm trong tương lai, doanh thu ghi nhận là giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu trừ đi giá trị hợp lý cho phần nghĩa vụ chưa được thực hiện.

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
- ▶ Doanh nghiệp cho thuê phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu liên quan đến hoạt động khu vui chơi giải trí, hoạt động quản lý, môi giới cho thuê trung tâm thương mại và các dịch vụ có liên quan khác được ghi nhận khi dịch vụ được cung cấp và kết quả hợp đồng có thể được xác định một cách chắc chắn, doanh thu sẽ được ghi nhận dựa vào mức độ hoàn thành công việc.

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 của khoản đầu tư. Thu nhập này được ghi nhận vào ngày hoàn tất giao dịch.

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 lợi được nhận cổ tức của Công ty và các công ty con với tư cách là nhà đầu tư được xác lập.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý I năm 2024

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

3.20 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào 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 có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý I năm 2024

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

3.20 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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 giai đoạn tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

Công ty và các công ty con chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi 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 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 trả 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.

3.21 Chi phí phát hành

Chi phí giao dịch liên quan đến việc phát hành khoản vay được phân bổ dần vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phù hợp với kỳ hạn của khoản vay theo phương pháp đường thẳng. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, chi phí phát hành khoản vay được ghi giảm vào phần nợ gốc của khoản vay.

3.22 Các bên liên quan

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: Triệu VND

	<u>Tại 31/03/2024</u>	<u>Tại 31/12/2023</u>
Tiền gửi ngân hàng	1.061.837	4.050.880
Tiền đang chuyển	272	669
Các khoản tương đương tiền	1.859.290	50.000
TỔNG CỘNG	<u>2.921.399</u>	<u>4.101.549</u>

Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 03 năm 2024 bao gồm các khoản đầu tư vào trái phiếu doanh nghiệp có kỳ hạn gốc dưới 3 tháng và được hưởng lãi suất 8,5%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2023: bao gồm một khoản tiền gửi bằng đồng Việt Nam với kỳ hạn 1 tháng và được hưởng lãi suất 3,2%/năm).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý I năm 2024

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đơn vị tính: Triệu VND

	<u>Tại 31/03/2024</u>	<u>Tại 31/12/2023</u>
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn (i)	1.017.357	1.070.978
TỔNG CỘNG	<u>1.017.357</u>	<u>1.070.978</u>

(i) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn cuối kỳ bao gồm các khoản đầu tư vào trái phiếu doanh nghiệp có kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng kể từ thời điểm báo cáo với lãi suất 8,5%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2023: từ 8,5%/năm đến 8,6%/năm); và các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc trên 3 tháng và kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng và hưởng lãi suất trong khoảng từ 2,3%/năm đến 8%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2023: từ 4,4%/năm đến 8%/năm).

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

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

Đơn vị tính: Triệu VND

	<u>Tại 31/03/2024</u>	<u>Tại 31/12/2023</u>
Phải thu từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan	1.169.884	1.239.673
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	202.475	201.968
Phải thu khác	83.437	19.076
TỔNG CỘNG	<u>1.455.796</u>	<u>1.460.717</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn từ khách hàng</i>	1.162.648	1.178.430
<i>Phải thu ngắn hạn từ bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	293.148	282.287
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(273.435)	(222.399)

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: Triệu VND

	<u>Tại 31/03/2024</u>	<u>Tại 31/12/2023</u>
Trả trước cho người bán	80.997	76.719
Trả trước cho các bên liên quan	2	1.248
TỔNG CỘNG	<u>80.999</u>	<u>77.967</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý I năm 2024

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>	
	<u>Tại 31/03/2024</u>	<u>Tại 31/12/2023</u>
Đặt cọc, ký quỹ cho mục đích đảm bảo phát triển dự án và thực hiện hợp đồng	20.064	74.133
Phải thu về hợp tác đầu tư	136.612	136.612
Lãi phải thu từ các khoản tiền gửi ngân hàng, đặt cọc và cho vay các bên liên quan	434.516	36.795
Phải thu các khoản chi hộ	28.210	34.413
Phải thu ngắn hạn khác	89.001	14.551
TỔNG CỘNG	708.403	296.504
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khác từ các bên khác</i>	<i>45.213</i>	<i>114.494</i>
<i>Phải thu khác từ các bên liên quan</i> (Thuyết minh số 29)	<i>663.190</i>	<i>182.010</i>

8. HÀNG TỒN KHO

	<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>			
	<u>Tại 31/03/2024</u>		<u>Tại 31/12/2023</u>	
	<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)	495.703	-	621.157	-
Thành phẩm bất động sản	6.040	-	6.040	-
Hàng tồn kho khác	9.063	-	12.760	-
TỔNG CỘNG	510.806	-	639.957	-

(i) Chủ yếu bao gồm chi phí xây dựng và phát triển các hạng mục nhà phố thương mại để bán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý I năm 2024

9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Đơn vị tính: Triệu VND

	<u>Tại 31/03/2024</u>	<u>Tại 31/12/2023</u>
Ngắn hạn:		
Chi phí bán hàng liên quan đến bất động sản chưa bàn giao	40.829	42.999
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	44.131	29.563
TỔNG CỘNG	84.960	72.562
Dài hạn:		
Chi phí thuê mặt bằng trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	311.662	314.757
Chi phí sửa chữa lớn	117.364	113.954
Công cụ, dụng cụ	15.962	16.954
Chi phí trả trước dài hạn khác	9.155	7.300
TỔNG CỘNG	454.143	452.965

10. TÀI SẢN KHÁC

Đơn vị tính: Triệu VND

	<u>Tại 31/03/2024</u>	<u>Tại 31/12/2023</u>
Ngắn hạn:		
Đặt cọc cho các bên liên quan cho mục đích đầu tư (Thuyết minh số 29) (i)	1.515.420	1.515.420
Đặt cọc cho bên khác cho mục đích đầu tư (ii)	1.000.000	1.000.000
TỔNG CỘNG	2.515.420	2.515.420
Dài hạn:		
Đặt cọc cho các bên liên quan cho mục đích đầu tư (Thuyết minh số 29) (i)	10.709.902	10.346.408
TỔNG CỘNG	10.709.902	10.346.408

- (i) Số dư cuối kỳ là các khoản đặt cọc cho Tập đoàn Vingroup - Công ty CP, cổ đông, và một số công ty liên quan ("các đối tác đầu tư") cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh cấu phần TTTM của một số dự án bất động sản theo các thỏa thuận và hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh dự án. Theo các thỏa thuận này, các đối tác đầu tư đã cam kết chuyển nhượng các dự án TTTM hoặc trao quyền ưu tiên mua các TTTM cho Công ty và các công ty con theo giá bán đủ bù đắp các chi phí đầu tư đã phát sinh. Trong trường hợp các đối tác đầu tư chưa hoàn thiện đủ các điều kiện để chuyển giao các TTTM sang cho Công ty và các công ty con tại thời điểm tài sản đã hoàn thành và sẵn sàng đưa vào khai thác, sử dụng, các bên sẽ ký hợp đồng hợp tác đầu tư để Công ty và các công ty con có quyền kiểm soát, quản lý vận hành và khai thác TTTM, và chia sẻ lại một phần lợi nhuận trước thuế từ việc vận hành TTTM cho các đối tác đầu tư.
- (ii) Số dư cuối kỳ là khoản đặt cọc cho một đối tác để nhận chuyển nhượng một phần của một dự án bất động sản.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý I năm 2024

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: Triệu VND

	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tài sản có định khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:					
Số đầu kỳ	275.391	309.978	26.556	22.925	634.850
- Tăng trong kỳ	-	318	-	-	318
- Xây dựng cơ bản hoàn thành	-	175	-	-	175
- Thanh lý, xóa sổ	-	(108)	-	-	(108)
Số cuối kỳ	275.391	310.363	26.556	22.925	635.235
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu kỳ	28.509	183.843	20.181	14.982	247.515
- Khấu hao trong kỳ	924	5.610	665	501	7.700
- Thanh lý, xóa sổ	-	(108)	-	-	(108)
Số cuối kỳ	29.433	189.345	20.846	15.483	255.107
Giá trị còn lại:					
Số đầu kỳ	246.882	126.135	6.375	7.943	387.335
Số cuối kỳ	245.958	121.018	5.710	7.442	380.128

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý I năm 2024

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: Triệu VND

Phần mềm máy tính

Nguyên giá:

Số đầu kỳ	85.563
- Xây dựng cơ bản hoàn thành	147
Số cuối kỳ	85.710

Giá trị hao mòn lũy kế:

Số đầu kỳ	59.535
- Hao mòn trong kỳ	2.570
Số cuối kỳ	62.105

Giá trị còn lại:

Số đầu kỳ	26.028
Số cuối kỳ	<u>23.605</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý I năm 2024

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: Triệu VND

	<i>Quyền sử dụng đất, nhà cửa, vật kiến trúc</i>		<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:				
Số đầu kỳ	28.691.145	6.491.290		35.182.435
Mua mới	500	-		500
Thanh lý, nhượng bán	(2.433)	-		(2.433)
Điều chỉnh khác	(9.859)	-		(9.859)
Số cuối kỳ	28.679.353	6.491.290		35.170.643
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Số đầu kỳ	5.840.925	4.161.662		10.002.587
Khấu hao trong kỳ	189.834	114.033		303.867
Thanh lý, nhượng bán	(38)	-		(38)
Số cuối kỳ	6.030.721	4.275.695		10.306.416
Giá trị còn lại:				
Số đầu kỳ	22.850.220	2.329.628		25.179.848
Số cuối kỳ	22.648.632	2.215.595		24.864.227

Bất động sản đầu tư của Công ty và các công ty con chủ yếu bao gồm tài sản là các TTTM do Công ty và các công ty con sở hữu và vận hành hoạt động cho thuê mặt bằng và cung cấp các dịch vụ liên quan.

Chi tiết về việc sử dụng các bất động sản đầu tư làm tài sản thế chấp cho các khoản vay của Công ty và các công ty con được trình bày như Thuyết minh số 22.

Các khoản doanh thu và chi phí hoạt động liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày trong Thuyết minh số 24.3.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý I năm 2024

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 31/03/2024	Tại 31/12/2023
Dự án Khách sạn Bắc Ninh	228.652	222.286
Dự án Vincom Plaza Điện Biên	296.673	283.590
Dự án Vincom Plaza Biên Hòa 2	135.650	135.650
Dự án Vincom Plaza Đông Hà Quảng Trị	187.440	162.503
Các dự án khác	151.227	224.290
TỔNG CỘNG	999.642	1.028.319

15. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Đơn vị tính: Triệu VND

	Lợi thế thương mại từ hợp nhất			
	Công ty TNHH MTV Vincom Center Long Biên (i)	Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Khánh Gia (i)	Công ty Cổ phần Đầu tư An Phong (i)	Tổng cộng
Nguyên giá:				
Số đầu kỳ	33.000	210.288	482.549	725.837
Số cuối kỳ	33.000	210.288	482.549	725.837
Phân bổ lũy kế:				
Số đầu kỳ	33.000	180.903	393.321	607.224
Phân bổ trong kỳ	-	5.257	12.064	17.321
Số cuối kỳ	33.000	186.160	405.385	624.545
Giá trị còn lại:				
Số đầu kỳ	-	29.385	89.228	118.613
Số cuối kỳ	-	24.128	77.164	101.292

(i) Các công ty này đã được sáp nhập vào Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail.

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 31/03/2024	Tại 31/12/2023
Phải trả cho người bán	354.079	337.243
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	133.782	110.872
TỔNG CỘNG	487.861	448.115

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý I năm 2024

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Đơn vị tính: Triệu VND

	<u>Tại 31/03/2024</u>	<u>Tại 31/12/2023</u>
Trả trước theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản để bán	677.491	231.317
Trả trước từ khách thuê cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan	51.732	81.763
Trả trước từ người mua khác	2.415	1.262
TỔNG CỘNG	<u>731.638</u>	<u>314.342</u>

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: Triệu VND

	<u>Tại 31/03/2024</u>	<u>Tại 31/12/2023</u>
Phải nộp		
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.494.949	1.256.073
Thuế giá trị gia tăng	279.458	205.129
Tiền sử dụng đất và tiền thuê đất	646	774
Thuế và các khoản phải nộp khác	35.053	33.766
TỔNG CỘNG	<u>1.810.106</u>	<u>1.495.742</u>

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Đơn vị tính: Triệu VND

	<u>Tại 31/03/2024</u>	<u>Tại 31/12/2023</u>
Chi phí xây dựng trích trước	172.930	277.607
Chi phí lãi vay phải trả	87.369	82.123
Chi phí bán hàng phải trả	73.079	55.667
Các khoản chi phí phải trả khác	439.160	558.311
TỔNG CỘNG	<u>772.538</u>	<u>973.708</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phải trả cho các bên khác</i>	<i>740.740</i>	<i>945.154</i>
<i>Chi phí phải trả cho các bên liên quan</i>	<i>31.798</i>	<i>28.554</i>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý I năm 2024

20. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 31/03/2024	Tại 31/12/2023
Ngắn hạn:		
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc và vay vốn từ khách hàng	209.448	211.929
Đặt cọc thuê văn phòng và quầy hàng phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới	510.916	459.251
Đặt cọc cho hoạt động đầu tư	-	300.000
Kinh phí bảo trì các căn hộ đã bàn giao	119.013	113.810
Đặt cọc thi công mặt bằng	44.917	53.615
Phải trả khác	23.427	31.617
TỔNG CỘNG	907.721	1.170.222
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả ngắn hạn cho các bên khác</i>	894.772	1.156.769
<i>Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	12.949	13.453
Dài hạn:		
Đặt cọc thuê mặt bằng TTTM	1.440.701	1.489.050
<i>Trừ: Đặt cọc thuê mặt bằng TTTM phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới (Trình bày ở Ngắn hạn)</i>	<i>(510.916)</i>	<i>(459.251)</i>
Phải trả về đặt cọc theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	180.000	180.000
Đặt cọc khác	42.538	43.338
TỔNG CỘNG	1.152.323	1.253.137
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả dài hạn cho các bên khác</i>	907.631	1.009.493
<i>Phải trả dài hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	244.692	243.644

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 31/03/2024	Tại 31/12/2023
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	100.620	44.547
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	109.997	113.453
TỔNG CỘNG	210.617	158.000
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chưa thực hiện từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	94.289	39.977
<i>Doanh thu chưa thực hiện từ các bên khác</i>	116.328	118.023

Doanh thu chưa thực hiện chủ yếu bao gồm khoản tiền nhận trước từ các khách hàng ký hợp đồng thuê mặt bằng tại các TTTM của Công ty và các công ty con.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý I năm 2024

22. VAY VÀ NỢ

22.1 Vay và nợ ngắn hạn

Đơn vị tính: Triệu VND

	Thuyết minh	Tại 31/03/2024		Tại 31/12/2023	
		Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	(i)	1.788.102	1.788.102	1.771.913	1.771.913
Nợ dài hạn đến hạn trả khác từ bên liên quan	29	19.887	19.887	19.887	19.887
TỔNG CỘNG		1.807.989	1.807.989	1.791.800	1.791.800

22.2 Vay và nợ dài hạn

Đơn vị tính: Triệu VND

	Thuyết minh	Tại 31/03/2024		Tại 31/12/2023	
		Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Trái phiếu doanh nghiệp	(ii)	1.975.140	1.975.140	1.970.711	1.970.711
Nợ dài hạn khác từ bên liên quan	29	173.235	173.235	173.069	173.069
TỔNG CỘNG		2.148.375	2.148.375	2.143.780	2.143.780

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý I năm 2024

22. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

22.2 Vay và nợ dài hạn (tiếp theo)

(i) Bao gồm:

<i>Bên cho vay/thu xếp tín dụng</i>	<i>Tại 31/03/2024 (Triệu VND)</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Deutsche Bank AG, Singapore Branch	1.303.022	Tháng 6 năm 2025 (*)	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ từ 9,85%/năm đến 9,81%/năm	(**)
Ngân hàng Deutsche Bank AG – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh	485.080	Tháng 6 năm 2025 (*)	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ là 9,91%/năm	(**)
TỔNG CỘNG	<u>1.788.102</u>			

(*) Các khoản vay này có ngày đáo hạn cuối cùng trong tháng 6 năm 2025. Các bên cho vay có quyền yêu cầu Công ty hoàn trả lại toàn bộ số dư khoản vay tại bất cứ thời điểm nào sau 9 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên – tháng 9 năm 2024. Tại ngày 31 tháng 03 năm 2024, Công ty phân loại các khoản vay này là vay ngắn hạn.

(**) Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản gắn liền với đất của một trung tâm thương mại được sở hữu bởi một công ty con

(iii) Bao gồm:

<i>Đơn vị tư vấn phát hành</i>	<i>Tại 31/03/2024 (Triệu VND)</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương	1.975.140	Tháng 8 năm 2025	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ từ 9,5%/năm đến 9,78%/năm	(***)
TỔNG CỘNG	<u>1.975.140</u>			

(***) Trái phiếu này được thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của một trung tâm thương mại được sở hữu bởi một công ty con.

Công ty Cổ phần Vincom Retail

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý I năm 2024

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

Đơn vị tính: Triệu VND

	Cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi ích của cổ đồng không kiểm soát	Tổng cộng
Cho kỳ hoạt động ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023							
Số đầu kỳ	23.288.184	46.983	(1.954.258)	12.064.570	(53.137)	32.348	33.424.690
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	1.023.846	-	165	1.024.011
- Biến động khác	-	-	-	2.618	-	(9.263)	(6.645)
Số cuối kỳ	23.288.184	46.983	(1.954.258)	13.091.034	(53.137)	23.250	34.442.056
Cho kỳ hoạt động ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024							
Số đầu kỳ	23.288.184	46.983	(1.954.258)	16.475.788	(53.137)	23.293	37.826.853
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	1.082.577	-	-	1.082.577
- Biến động khác	-	-	-	22.938	-	(23.291)	(353)
Số cuối kỳ	23.288.184	46.983	(1.954.258)	17.581.303	(53.137)	2	38.909.077

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý I năm 2024

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.2 Cổ phiếu

	Tại 31/03/2024		Tại 31/12/2023	
	Số lượng	Giá trị Triệu VND	Số lượng	Giá trị Triệu VND
Cổ phiếu đăng ký và đã phát hành				
Cổ phiếu phổ thông	2.328.818.410	23.288.184	2.328.818.410	23.288.184
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-
Tổng cộng	2.328.818.410	23.288.184	2.328.818.410	23.288.184
Cổ phiếu đang lưu hành				
Cổ phiếu phổ thông	2.272.318.410	22.723.184	2.272.318.410	22.723.184
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-
Tổng cộng	2.272.318.410	22.723.184	2.272.318.410	22.723.184

Mệnh giá cho mỗi cổ phiếu đang lưu hành là 10.000VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 10.000VND/cổ phiếu).

24. DOANH THU

24.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Quý I năm 2024	Quý I năm 2023
Tổng doanh thu	2.254.643	1.943.276
Trong đó:		
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	1.927.526	1.913.158
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	276.705	2.779
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	50.412	27.339
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	2.254.643	1.943.276
Trong đó:		
Doanh thu đối với các bên liên quan	199.414	164.065
Doanh thu đối với các bên khác	2.055.229	1.779.211

24.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Quý I năm 2024	Quý I năm 2023
Lãi tiền gửi, tiền cho vay và các khoản đặt cọc	434.573	223.816
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	583	-
TỔNG CỘNG	435.156	223.816

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý I năm 2024

24. DOANH THU (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: Triệu VND

	<u>Quý I năm 2024</u>	<u>Quý I năm 2023</u>
Thu nhập từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan (Thuyết minh số 24.1)	1.927.526	1.913.158
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ (Thuyết minh số 25)	772.116	732.286

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị tính: Triệu VND

	<u>Quý I năm 2024</u>	<u>Quý I năm 2023</u>
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	772.116	732.286
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	178.985	1.788
Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	48.318	20.850
TỔNG CỘNG	<u>999.419</u>	<u>754.924</u>

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: Triệu VND

	<u>Quý I năm 2024</u>	<u>Quý I năm 2023</u>
Chi phí lãi vay	104.205	90.901
Chi phí phát hành	36.253	9.507
TỔNG CỘNG	<u>140.458</u>	<u>100.408</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý I năm 2024

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

Đơn vị tính: Triệu VND

	<u>Quý I năm 2024</u>	<u>Quý I năm 2023</u>
Chi phí bán hàng	64.030	28.678
Chi phí nhân viên	9.661	11.023
Chi phí tư vấn bán hàng, hoa hồng và môi giới	12.194	4.944
Chi phí marketing	40.230	11.571
Chi phí khấu hao và hao mòn	1.635	1.009
Chi phí khác	310	131
Chi phí quản lý doanh nghiệp	143.241	79.047
Chi phí nhân viên	35.940	26.384
Chi phí khấu hao và hao mòn	18.779	19.186
Chi phí dự phòng	52.370	533
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.801	10.506
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	2.273	3.408
Phí quản lý	23.078	19.030
TỔNG CỘNG	207.271	107.725

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty và các công ty con trong Quý I năm 2024 là 20% lợi nhuận chịu thuế (Quý I năm 2023: thuế suất là 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.

Đơn vị tính: Triệu VND

	<u>Quý I năm 2024</u>	<u>Quý I năm 2023</u>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	299.915	258.877
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(15.060)	(34.106)
TỔNG CỘNG	284.855	224.771

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý I năm 2024

29. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có giao dịch và số dư chủ yếu trong kỳ này và kỳ trước:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Cổ đông (*)
Công ty CP Vinhomes	Bên liên quan của Cổ đông (*)
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	Bên liên quan của Cổ đông (*)
Công ty CP Vinpearl	Bên liên quan của Cổ đông (*)
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm	Bên liên quan của Cổ đông (*)
Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	Bên liên quan của Cổ đông (*)
Công ty CP Đô thị Du lịch Cần Giờ	Bên liên quan của Cổ đông (*)
Công ty CP Vinschool	Bên liên quan của Cổ đông (*)
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	Bên liên quan của Cổ đông (*)
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm	Bên liên quan của Cổ đông (*)
Công ty CP Sản xuất và Kinh doanh VinFast	Bên liên quan của Cổ đông (*)
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast	Bên liên quan của Cổ đông (*)
Công ty CP Phát triển Thành Phố Xanh	Bên liên quan của Cổ đông (*)
Công ty TNHH Thương Mại Đầu Tư Và Phát Triển Thiên Niên Kỷ	Bên liên quan của Cổ đông (*)
VinFast Auto Ltd.	Bên liên quan của Cổ đông (*)
Công ty CP Di chuyển xanh và thông minh GSM	Bên liên quan của Cổ đông (*)
Công ty CP Giải Pháp Công Nghệ Thông Tin Và Hạ Tầng Truyền Dẫn VINITIS	Bên liên quan của Cổ đông (*)
Công ty TNHH dịch vụ vận tải sinh thái VinBus	Bên liên quan của Cổ đông (*)

(*) Ngày 30 tháng 03 năm 2024, Tập đoàn Vingroup – Công ty CP đã hoàn tất chuyển nhượng 55% vốn điều lệ trong Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Thương mại SDI (Công ty SDI). Do Công ty SDI trước giao dịch sở hữu 99,9% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Kinh doanh Thương mại Sado (Công ty Sado), cổ đông lớn của Công ty, nên sau giao dịch chuyển nhượng, Công ty không còn là công ty con của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP. Tỷ lệ sở hữu cổ phần trực tiếp của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP trong Công ty hiện là 18,4%.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý I năm 2024

29. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

	<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>	
	<i>Từ 01/01/2024 đến 31/03/2024</i>	<i>Từ 01/01/2023 đến 31/03/2023</i>
Doanh thu cung cấp dịch vụ và cho thuê TTTM		
Công ty CP Vinhomes	76.912	69.589
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast	68.749	49.980
Công ty CP Vinpearl	22.787	18.959
Công ty CP Vinschool	17.974	18.054
Công ty TNHH Thương Mại Đầu Tư Và Phát Triển Thiên Niên Kỷ	4.270	4.413
Chi phí mua hàng hóa và dịch vụ phải trả		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	34.829	22.291
Công ty CP Vinhomes	12.615	8.407
Công ty CP Vinpearl	10.248	2.572
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	10.431	-
Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	14.665	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	9.271	8
Đặt cọc cho mục đích đầu tư		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	363.494	125.000
Công ty CP Vinhomes	-	1.090.000
Công ty CP Phát triển Thành Phố Xanh	-	700.000
Thu hồi đặt cọc cho mục đích đầu tư		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	-	543.768
Lãi vay, lãi đặt cọc phải thu		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	230.069	53.577
Công ty CP Sản xuất và Kinh doanh VinFast (*)	57.025	43.310
Công ty CP Phát triển Thành Phố Xanh	33.843	19.453
Công ty CP Vinhomes	27.175	5.077
Công ty CP Đô thị Du lịch Cần Giờ	40.778	4.019
Công ty TNHH dịch vụ vận tải sinh thái VinBus	4.192	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý I năm 2024

29. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Số dư công nợ với các bên liên quan:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Nội dung</u>	<u>Đơn vị tính: Triệu VND</u>	
		<u>Tại 31/03/2024</u>	<u>Tại 31/12/2023</u>
Phải thu khách hàng (Thuyết minh số 6.1)			
Công ty CP Vinhomes	Phải thu tiền cho thuê TTTM và cung cấp dịch vụ liên quan	158.015	165.038
	Phải thu tiền cung cấp dịch vụ khác	-	13.001
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast	Phải thu tiền cho thuê TTTM và cung cấp dịch vụ liên quan	120.269	75.764
Công ty TNHH Thương Mại Đầu Tư Và Phát Triển Thiên Niên Kỷ	Phải thu tiền cho thuê TTTM và cung cấp dịch vụ liên quan	1.758	9.445
Công ty Cổ phần Di chuyển xanh và thông minh GSM	Phải thu tiền cho thuê TTTM và cung cấp dịch vụ liên quan	6.536	8.048
Các công ty khác	Phải thu khác	6.570	10.991
		293.148	282.287

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý I năm 2024

29. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Số dư công nợ với các bên liên quan: (tiếp theo)

Đơn vị tính: Triệu VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung</i>	<i>Tại 31/03/2024</i>	<i>Tại 31/12/2023</i>
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 7)			
Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	Phải thu về hợp tác đầu tư	129.678	129.678
	Phải thu khác	15	183
Công ty CP Vinhomes	Phải thu về hợp tác đầu tư	4.769	4.769
	Lãi đặt cọc phải thu	36.433	9.258
	Phải thu khác	69.725	1.577
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Lãi đặt cọc phải thu	231.411	1.342
	Phải thu khác	16	48
Công ty CP Phát triển Thành Phố Xanh	Lãi đặt cọc phải thu	45.371	11.529
Công ty CP Đô thị Du lịch Cần Giờ	Lãi đặt cọc phải thu	54.028	13.250
Công ty CP Vinpearl	Phải thu khác	28.296	7.162
	Phải thu về hợp tác đầu tư	1.617	1.617
Công ty CP Sản xuất và Kinh doanh VinFast	Lãi vay phải thu	57.032	6
Các công ty khác	Phải thu khác	4.799	1.591
		663.190	182.010
Chi phí trả trước dài hạn (Thuyết minh số 9)			
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	Chi phí thuê mặt bằng trả trước	214.816	217.368
Công ty CP Vinpearl	Chi phí thuê mặt bằng trả trước	96.846	97.389
		311.662	314.757
Tài sản ngắn hạn khác (Thuyết minh số 10)			
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Đặt cọc hợp tác đầu tư	158.000	158.000
Công ty CP Phát triển Thành Phố Xanh	Đặt cọc hợp tác đầu tư	1.357.420	1.357.420
		1.515.420	1.515.420

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý I năm 2024

29. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Số dư công nợ với các bên liên quan: (tiếp theo)

Đơn vị tính: Triệu VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung</i>	<i>Tại 31/03/2024</i>	<i>Tại 31/12/2023</i>
Tài sản dài hạn khác (Thuyết minh số 10)			
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Đặt cọc hợp tác đầu tư	8.256.902	7.893.408
Công ty CP Vinhomes	Đặt cọc hợp tác đầu tư	1.090.000	1.090.000
Công ty CP Đô thị Du lịch Cần Giờ	Đặt cọc hợp tác đầu tư	1.363.000	1.363.000
		10.709.902	10.346.408
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 16)			
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Phải trả mua tài sản và hàng hóa dịch vụ	68.207	43.058
Công ty CP Vinpearl	Phải trả mua tài sản và hàng hóa dịch vụ	3.443	4.483
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	Phải trả mua tài sản và hàng hóa dịch vụ	28.282	-
Công ty CP Vinhomes	Phải trả mua tài sản và hàng hóa dịch vụ	13.371	11.268
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm	Phải trả mua tài sản và hàng hóa dịch vụ	17.991	48.321
Các công ty khác	Phải trả mua tài sản và hàng hóa dịch vụ	2.488	3.742
		133.782	110.872
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 20)			
Công ty CP Vinhomes	Đặt cọc thuê mặt bằng TTTM	11.477	11.477
	Phải trả khác	2	-
Các công ty khác	Phải trả khác	1.470	1.976
		12.949	13.453

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý I năm 2024

29. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Số dư công nợ với các bên liên quan: (tiếp theo)

Đơn vị tính: Triệu VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung</i>	<i>Tại 31/03/2024</i>	<i>Tại 31/12/2023</i>
<i>Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 20)</i>			
Công ty CP Vinpearl	Đặt cọc hợp tác đầu tư	180.000	180.000
	Đặt cọc thuê mặt bằng TTTM	-	2.467
Công ty CP Vinhomes	Đặt cọc thuê mặt bằng TTTM	31.398	4.813
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast	Đặt cọc thuê mặt bằng TTTM	19.442	48.360
Công ty CP Vinschool	Đặt cọc thuê mặt bằng TTTM	6.023	6.480
Các công ty khác	Đặt cọc thuê mặt bằng TTTM	7.829	1.524
		244.692	243.644
<i>Doanh thu chưa thực hiện (Thuyết minh số 21)</i>			
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Doanh thu cung cấp dịch vụ cho thuê và các dịch vụ liên quan	16.261	9.111
VinFast Auto Ltd.	Doanh thu cung cấp dịch vụ cho thuê và các dịch vụ liên quan	47.270	-
Công ty CP Vinpearl	Doanh thu cung cấp dịch vụ cho thuê và các dịch vụ liên quan	30.758	30.823
		94.289	39.934

Vay và nợ từ bên liên quan: (Thuyết minh số 22.1 và 22.2)

Nợ thuê tài chính từ một bên liên quan tại ngày 31 tháng 03 năm 2024 được trình bày như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Tại 31/03/2024</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>
	<i>Triệu VND</i>	<i>%/năm</i>	
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	193.122	Từ 8,58% đến 14,02%	Tháng 3 năm 2045
<i>Trong đó: nợ dài hạn đến hạn trả</i>	<i>(19.887)</i>		
TỔNG CỘNG (i)	173.235		

(i) Đây là các khoản nợ thuê tài chính liên quan đến các hợp đồng thuê dài hạn, không hủy ngang đối với TTTM Vincom Plaza Quang Trung và TTTM Vincom Plaza Lê Văn Việt.

Công ty Cổ phần Vincom Retail

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý I năm 2024

29. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Nợ thuê tài chính từ một bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 được trình bày như sau:

Bên liên quan	Tại 31/12/2023 Triệu VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	192.956	Từ 8,58% đến 14,02%	Tháng 3 năm 2045
Trong đó: nợ dài hạn đến hạn trả	(19.887)		
TỔNG CỘNG	173.069		

30. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC GIAI ĐOẠN TÀI CHÍNH

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



Đào Thị Anh
Người lập



Nguyễn Thị Lan Hương
Kế toán trưởng



Phạm Thị Ngọc Hà
Giám đốc Tài chính

Ngày 25 tháng 04 năm 2024