

# **Công ty Cổ phần Vinhomes**

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021



# Công ty Cổ phần Vinhomes

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 - 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	10 - 11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	12 - 14
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	15 - 82
Phụ lục 1 – Danh sách công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	83 - 86

3300F  
ERN  
V  
CI  
CAN

# 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 34 ngày 11 tháng 3 năm 2022.

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

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

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Bà Nguyễn Diệu Linh	Chủ tịch
Ông Phạm Nhật Vượng	Thành viên
Bà Cao Thị Hà An	Thành viên
Ông Phạm Thiều 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	Bổ nhiệm ngày 12 tháng 8 năm 2021
Ông Phạm Khôi Nguyên	Trưởng Ban	Miễn nhiệm ngày 12 tháng 8 năm 2021
Bà Lê Thị Duyên	Thành viên	
Bà Phạm Ngọc Lan	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 12 tháng 8 năm 2021
Bà Đoàn Thị Thu Mai	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 12 tháng 8 năm 2021

# 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 Thiếu Hoa	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm từ ngày 8 tháng 3 năm 2022
Ông Douglas John Farrell	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm từ ngày 28 tháng 10 năm 2021
Ông Nguyễn Đức Quang	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm từ ngày 28 tháng 10 năm 2021
Ông Phạm Văn Khương	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm từ ngày 8 tháng 3 năm 2022
Bà Nguyễn Thu Hằng	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Mai Thu Thủy	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Bá Tín	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Vũ Hưng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc	

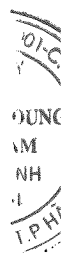
## NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Bà Nguyễn Diệu Linh	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	
Ông Phạm Thiếu Hoa	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm từ ngày 2 tháng 7 năm 2021
Ông Phạm Văn Khương	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm từ ngày 11 tháng 3 năm 2022
Bà Nguyễn Thu Hằng	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm từ ngày 1 tháng 11 năm 2021
Ông Nguyễn Bá Tín	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm từ ngày 1 tháng 11 năm 2021
Ông Nguyễn Vũ Hưng	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm từ ngày 11 tháng 3 năm 2022
Ông Nguyễn Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc	

## KIỂM TOÁN VIÊN

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



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

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

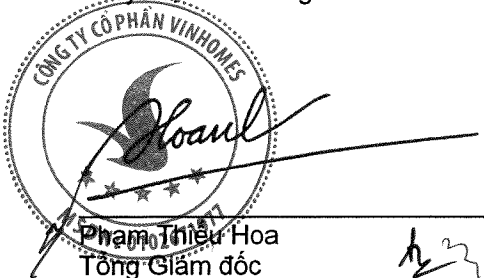
Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 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 Thiệu Hoa  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2022

Số tham chiếu: 60871645/22574678-HN

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi: Các cổ đông Công ty Cổ phần Vinhomes**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Vinhomes (“Công ty”) và các công ty con (sau đây gọi chung là “Công ty và các công ty con”) được lập ngày 31 tháng 3 năm 2022 và được trình bày từ trang 6 đến trang 86, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

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

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

### ***Trách nhiệm của Kiểm toán viên***

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

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

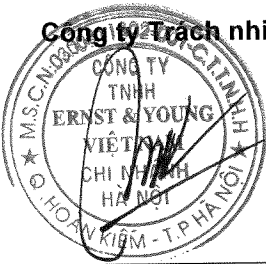
Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

08/11/2022  
CÔNG TY  
ERNST &  
VIỆT  
CHÍNH  
HÀ  
KIỂM

### **Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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



---

Phùng Mạnh Phú  
Phó Tổng Giám đốc  
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 2598-2018-004-1

---

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2022

11  
/0  
TY  
H  
YO  
NAI  
AN  
:01  
/1



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

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>94.437.005</b>	<b>102.312.109</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>4.625.760</b>	<b>13.713.651</b>
111	1. Tiền		589.868	4.146.738
112	2. Các khoản tương đương tiền		4.035.892	9.566.913
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>4.979.444</b>	<b>2.054.219</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh	6.1	2.326.552	359.322
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.2	2.652.892	1.694.897
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>37.750.127</b>	<b>34.592.470</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	15.248.468	10.674.408
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	8.580.390	8.504.424
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	3.921.463	8.272.493
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	10.143.797	7.190.939
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(143.991)	(49.794)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>11</b>	<b>28.578.815</b>	<b>42.983.662</b>
141	1. Hàng tồn kho		28.645.955	43.021.241
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(67.140)	(37.579)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>18.502.859</b>	<b>8.968.107</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	1.550.691	1.784.595
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	22	433.669	309.066
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	22	22.330	41.971
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	13	16.496.169	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	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>136.079.466</b>	<b>113.574.265</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>14.955.143</b>	<b>11.084.368</b>
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	8	8.937.663	4.130.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	6.017.480	6.954.368
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>7.497.824</b>	<b>7.451.232</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	14	6.271.368	6.062.713
222	Nguyên giá		6.856.426	6.252.772
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(585.058)	(190.059)
227	2. Tài sản cố định vô hình	15	1.226.456	1.388.519
228	Nguyên giá		1.391.675	1.477.841
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(165.219)	(89.322)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>16</b>	<b>12.078.894</b>	<b>8.699.597</b>
231	1. Nguyên giá		13.058.837	9.231.822
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(979.943)	(532.225)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>45.032.886</b>	<b>32.361.351</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	18	45.032.886	32.361.351
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>19</b>	<b>10.940.392</b>	<b>9.833.775</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	19.1	3.556.961	5.916.051
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	19.2	7.263.751	3.969.035
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	19.2	-	(235.991)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	19	119.680	184.680
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>45.574.327</b>	<b>44.143.942</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	1.725.206	2.287.994
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	35.3	556.352	727.156
268	3. Tài sản dài hạn khác	13	41.882.440	39.512.106
269	4. Lợi thế thương mại	20	1.410.329	1.616.686
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>230.516.471</b>	<b>215.886.374</b>

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	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>99.109.060</b>	<b>126.520.972</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>75.400.658</b>	<b>103.385.277</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	21.1	12.506.633	11.401.484
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	21.2	8.865.372	26.968.735
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	22	3.794.450	5.035.067
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	23	16.360.513	13.912.784
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	24	516.444	531.699
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	25	31.905.317	34.032.822
320	7. Vay ngắn hạn	26	250.820	10.997.726
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	27.1	1.201.109	504.960
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>23.708.402</b>	<b>23.135.695</b>
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	23	1.638.709	1.409.698
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	24	1.251.448	3.325.997
337	3. Phải trả dài hạn khác	25	222.517	3.537.548
338	4. Vay dài hạn	26	19.667.987	13.957.735
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	35.3	608.707	523.383
342	6. Dự phòng phải trả dài hạn	27.2	319.034	381.334



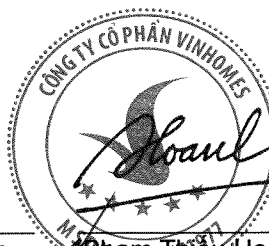
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>131.407.411</b>	<b>89.365.402</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>28</b>	<b>131.407.411</b>	<b>89.365.402</b>
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. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		524.355	1.200.896
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		79.413.446	56.259.405
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		41.181.599	27.964.411
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		38.231.847	28.294.994
429	6. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát		6.665.912	3.664.891
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>230.516.471</b>	<b>215.886.374</b>

Nguyễn Hà Yên  
Người lập

Lê Tiến Công  
Kế toán trưởng



Phạm Thu Hoa  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2022

02-  
G T  
HH  
& YC  
NA  
HÁ  
NỘ  
VI

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

*Đơn vị tính: triệu VND*

<i>Mã số</i>	<i>CHỈ TIÊU</i>	<i>Thuyết minh</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.1	84.985.606	71.546.737
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	29.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.1	84.985.606	71.546.737
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	30	(36.526.042)	(45.610.660)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		48.459.564	25.936.077
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	29.2	7.994.896	20.244.792
22	7. Chi phí tài chính	31	(2.785.675)	(4.019.261)
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu</i>		<i>(2.348.161)</i>	<i>(3.001.572)</i>
24	8. Phần lãi trong công ty liên kết	19.1	53.759	18.526
25	9. Chi phí bán hàng	32	(2.289.008)	(2.680.833)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	32	(3.768.594)	(2.193.460)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		47.664.942	37.305.841
31	12. Thu nhập khác		616.722	221.432
32	13. Chi phí khác	33	(98.687)	(1.010.436)
40	14. Lợi nhuận/(lỗ) khác		518.035	(789.004)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		48.182.977	36.516.837
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	35.1	(8.978.371)	(8.778.070)
52	17. (Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại	35.3	(256.128)	467.773
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		38.948.478	28.206.540

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		38.824.562	27.351.280
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		123.916	855.260

Đơn vị tính: VND

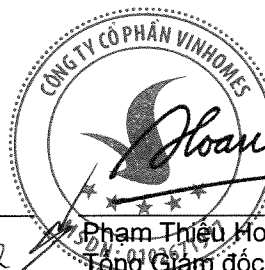
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	37	9.015	6.396



Nguyễn Hà Yên  
Người lập



Lê Tiến Công  
Kế toán trưởng



Phạm Thiệu Hoa  
Tổng Giám đốc



Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2022

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>48.182.977</b>	<b>36.516.837</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	34	1.087.692	541.936
03	Các khoản dự phòng		519.326	938.172
04	(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(5.785)	681
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(7.761.492)	(20.212.609)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	31	2.348.161	3.001.572
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>44.370.879</b>	<b>20.786.589</b>
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(7.504.351)	5.598.479
10	Giảm hàng tồn kho		15.113.996	13.823.705
11	Giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(21.599.280)	(7.057.322)
12	Giảm chi phí trả trước		796.778	410.876
13	Tăng chứng khoán kinh doanh		(1.967.230)	-
14	Tiền lãi vay đã trả		(2.386.255)	(2.423.545)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	22	(9.751.018)	(6.256.733)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>17.073.519</b>	<b>24.882.049</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định ("TSCĐ") và các tài sản dài hạn khác		(17.897.772)	(3.499.515)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		46.313	430.202
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(16.805.425)	(4.826.147)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		12.837.606	16.411.373
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(11.582.408)	(53.487.656)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý năm giữ)		7.582.472	21.317.425
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức được chia		3.822.950	1.234.721
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(21.996.264)</b>	<b>(22.419.597)</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ tái phát hành cổ phiếu quỹ và nhận vốn góp của chủ sở hữu	28.1	6.514.952	62.000
32	Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	28.1	-	(848.308)
33	Tiền thu từ đi vay		13.819.877	19.662.865
34	Tiền trả nợ gốc vay		(19.301.251)	(20.739.963)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(5.198.724)	(217.694)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính</b>		<b>(4.165.146)</b>	<b>(2.081.100)</b>

NSI  
VI  
CHI  
H  
V KI



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(9.087.891)	381.352
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		13.713.651	13.332.299
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	4.625.760	13.713.651



Nguyễn Hà Yên  
Người lập



Lê Tiến Công  
Kế toán trưởng



Phạm Thiệu Hòa  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2022

02  
GT  
JHH  
& Y  
'N/  
'HÁ  
NỘ  
A-

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Vinhomes (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0103022741, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 6 tháng 3 năm 2008 và được cấp lại Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0102671977 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 34 ngày 11 tháng 3 năm 2022.

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

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là: 7.676 (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 7.688).

**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, tên viết tắt và tỷ lệ biểu quyết, tỷ lệ lợi ích trực tiếp của Công ty và gián tiếp qua công ty con trong các công ty con được trình bày trong Phụ lục 1.

**Sự kiện quan trọng trong năm**

**Đại dịch Covid-19**

Đại dịch Covid-19 đang ảnh hưởng tiêu cực đến toàn bộ nền kinh tế và hầu hết các doanh nghiệp và ngành nghề. Tình hình này dẫn đến các yếu tố không chắc chắn và có thể tác động đến môi trường mà Công ty và các công ty con đang hoạt động. Ban Tổng Giám đốc Công ty vẫn đang tiếp tục theo dõi các diễn biến của tình hình, cũng như đánh giá các ảnh hưởng tài chính liên quan đến việc đánh giá tài sản, các khoản dự phòng và công nợ tiềm tàng, và đồng thời sử dụng các ước tính và xét đoán đối với các vấn đề khác nhau, dựa trên các thông tin tin cậy nhất có được đến ngày của báo cáo tài chính hợp nhất này.

Do ảnh hưởng khó đoán định của Đại dịch Covid-19, các giả định về ước tính được sử dụng làm cơ sở lập thông tin tài chính tương lai sẽ ít chắc chắn hơn và cần Ban Tổng Giám đốc/thẩm định viên độc lập thận trọng hơn so với trong điều kiện thị trường thông thường. Ban Tổng Giám đốc/thẩm định viên độc lập đưa ra các giả định về ước tính dựa trên các thông tin tốt nhất tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất. Việc thay đổi các giả định nói trên có thể làm thay đổi tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

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

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

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

### 2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

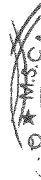
Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty và các công ty con là Nhật ký chung.

### 2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

### 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").



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY** (tiếp theo)

**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.

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.1 Các thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Các chính sách kế toán của Công ty và các công ty con sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất được áp dụng nhất quán với các chính sách kế toán đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến nghiệp vụ phân chia lợi nhuận (*Thuyết minh số 3.19*).

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

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

#### 3.3 Hàng tồn kho

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

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

##### *Hàng hóa bất động sản*

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

##### *Hàng hóa xây dựng*

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.3 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

##### *Hàng hóa khác*

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

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

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

##### *Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

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

#### 3.4 *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.

#### 3.5 *Tài sản cố định hữu hình*

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.6 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.

**3.7 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 phân 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.

**3.8 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
Lợi thế quyền khai thác mỏ	15 - 30 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	3 - 5 năm



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.9 *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.

Đối với các bất động sản đầu tư cho thuê dài hạn có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ mà doanh thu được ghi nhận một lần cho toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước như được trình bày tại Thuyết minh số 3.21, khấu hao và hao mòn bất động sản đầu tư này được ghi nhận toàn bộ một lần cùng thời điểm ghi nhận doanh thu.

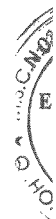
Bất động sản đầu tư được ngừng ghi nhận trên bảng cân đối kế toán hợp nhất sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với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

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

#### 3.10 *Chi phí đi vay*

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

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





THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.11 Chi phí trả trước**

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

Chi phí trả trước ngắn hạn bao gồm chi phí bán hàng liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao và các chi phí trả trước ngắn hạn khác dự kiến mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian một chu kỳ kinh doanh.

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

*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.

**3.12 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.

387  
 CÔNG  
 T  
 NSD  
 VIỆ  
 CHI  
 H  
 VKH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.12 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.

**3.13 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.

**3.14 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.

02-0  
 QTY  
 IHH  
 & YO  
 'NAN  
 HAN  
 NOI  
 A-T

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.14 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 căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

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

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

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

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

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

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư*

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

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

*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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.15 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

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

**3.16 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.

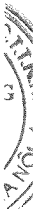
Khi Công ty và các công ty con cho rằng một phần hoặc toàn bộ chi phí để thanh toán một khoản dự phòng sẽ được hoàn lại, ví dụ như thông qua hợp đồng bảo hiểm, khoản bồi hoàn này chỉ được ghi nhận là một tài sản riêng biệt khi việc nhận được bồi hoàn là gần như chắc chắn. Chi phí liên quan đến các khoản 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.17 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

#### 3.18 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.

#### 3.19 Phân chia lợi nhuận

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

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

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.21 Ghi nhận doanh thu

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

*Doanh thu chuyển nhượng bất động sản*

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

*Doanh thu cho thuê bất động sản*

Doanh thu cho thuê ghi nhận hàng kỳ

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

Doanh thu cho thuê ghi nhận một lần

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

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

*Doanh thu bán hàng*

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.21 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)**

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

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

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

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

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

*Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn*

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

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

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

**3.22 Hợp đồng xây dựng**

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

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

11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.23 Thuế

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

- ▶ 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)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.23 Thuế (tiếp theo)

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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

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

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

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

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

#### 3.24 Lãi trên cổ phiếu

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

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

HỢP NHẤT 2021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.25 Thông tin theo bộ phận**

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

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

**3.26 Các bên liên quan**

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

**3.27 Chia tách công ty**

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

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

**3.28 Chi phí phát hành trái phiếu**

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

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

**4.1 Giao dịch mua nhóm tài sản**

*Mua Công ty Sơn Thái, công ty con mới*

Trong tháng 9 năm 2021, Công ty và các công ty con đã hoàn tất việc mua 99,99% cổ phần trong Công ty Sơn Thái từ một đối tác với tổng giá phí là 522,4 tỷ VND. Theo đó, Công ty Sơn Thái trở thành công ty con của Công ty. Hoạt động chính của Công ty Sơn Thái là đầu tư bất động sản và cho thuê văn phòng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

*Mua Công ty TNHH Thương mại Đầu tư và Phát triển Thời Đại (“Công ty Thời Đại”), công ty con mới*

Trong tháng 6 năm 2021, Công ty và các công ty con đã nhận chuyển nhượng 100% phần vốn góp trong Công ty Thời Đại từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ, với tổng giá phí là 561 tỷ VND. Theo đó, Công ty Thời Đại trở thành công ty con của Công ty. Tại ngày mua, Công ty Thời Đại đang sở hữu một dự án bất động sản cho thuê.

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

Theo Quyết định số 02/2021/QĐ-CSH-VHM ngày 27 tháng 9 năm 2021 và Hợp đồng sáp nhập ngày 19 tháng 10 năm 2021, Công ty Thời Đại được sáp nhập vào Công ty Thiên Niên Kỷ; theo đó, Công ty Thiên Niên Kỷ đã kế thừa toàn bộ tài sản, các quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của Công ty Thời Đại. Vào ngày 23 tháng 11 năm 2021, giao dịch sáp nhập nói trên đã hoàn thành và Công ty Thời Đại chấm dứt tồn tại từ thời điểm này.

Giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Công ty Thời Đại tại ngày mua trên báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP như sau:

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>
	<i>Giá trị ghi sổ được xác định tại ngày mua</i>
<b>Tài sản</b>	
Tiền và các khoản tương đương tiền	26.822
Bất động sản đầu tư ( <i>Thuyết minh số 16</i> )	172.389
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác ( <i>Thuyết minh số 19.2</i> )	8.366
Tài sản khác	2.840
	<b>210.417</b>
<b>Nợ phải trả</b>	
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	(318.000)
Phải trả khác	(12.958)
	<b>(330.958)</b>
<b>Tổng tài sản thuần</b>	<b>(120.541)</b>
Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất và tài sản thuần được ghi nhận vào Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu ( <i>Thuyết minh số 28.1</i> )	681.541
<b>Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh</b>	<b>561.000</b>
<b>Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con</b>	
Tiền thu về từ công ty con	26.822
Tiền chi để mua công ty con tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2021	(561.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ nghiệp vụ mua</b>	<b>(534.178)</b>

Doanh thu và lỗ thuần trước thuế của Công ty Thời Đại từ ngày 1 tháng 1 năm 2021 đến ngày mua lần lượt là 15 tỷ VND và 4 tỷ VND; và từ ngày mua đến ngày 23 tháng 11 năm 2021 là không đáng kể.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

*Chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Cổ phần Du lịch Hòn Một ("Công ty Hòn Một")*

Trong năm, theo các hợp đồng chuyển nhượng cổ phần ký kết giữa một số công ty con với các đối tác, Công ty và các công ty con nói trên đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong Công ty Hòn Một cho các đối tác với tổng giá phí là 3.700 tỷ VND. Theo đó, Công ty đã ghi nhận khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh số 29.2).

**4.4 Hoàn thành kế toán tạm thời đối với các giao dịch hợp nhất kinh doanh đã thực hiện**

*Mua Công ty Cổ phần Đầu tư Bảo Lai ("Công ty Bảo Lai")*

Trong tháng 12 năm 2020, Công ty và các công ty con đã hoàn tất việc mua 96,48% cổ phần của Công ty Bảo Lai từ các cá nhân với tổng giá phí là 2.780 tỷ VND và đã áp dụng kế toán tạm thời để ghi nhận giao dịch hợp nhất kinh doanh đối với Công ty Bảo Lai và các công ty con trên báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

Trong năm 2021, Công ty và các công ty con đã hoàn thành kế toán tạm thời đối với giao dịch mua Công ty Bảo Lai và các công ty con với những thay đổi so với giá trị hợp lý được xác định tạm thời trước đây, được điều chỉnh hồi tố như sau:

*Đơn vị tính: triệu VND*

	<i>Giá trị hợp lý được xác định tạm thời tại ngày mua</i>	<i>Điều chỉnh giá trị hợp lý</i>	<i>Giá trị hợp lý sau điều chỉnh</i>
<b>Tài sản</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	44.594	-	44.594
Phải thu khách hàng ngắn hạn	65.421	-	65.421
Chi phí trả trước	113.679	-	113.679
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	120.116	-	120.116
Hàng tồn kho	178.318	-	178.318
Tài sản cố định hữu hình	1.532.157	379.508	1.911.665
Tài sản cố định vô hình	4.087	1.165.109	1.169.196
Tài sản khác	96.240	77.933	174.173
	<b>2.154.612</b>	<b>1.622.550</b>	<b>3.777.162</b>
<b>Nợ phải trả</b>			
Phải trả người bán	(37.598)	-	(37.598)
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	(48.043)	-	(48.043)
Các khoản đi vay	(504.793)	-	(504.793)
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả	-	(324.510)	(324.510)
	<b>(590.434)</b>	<b>(324.510)</b>	<b>(914.944)</b>
<b>Tổng tài sản thuần</b>	<b>1.564.178</b>	<b>1.298.040</b>	<b>2.862.218</b>
Cổ đông không kiểm soát	(47.501)	(235.487)	(282.988)
Lợi thế thương mại (Thuyết minh số 19)	1.263.323	(1.062.553)	200.770

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

*Đơn vị tính: triệu VND*

	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
Tiền mặt	702		2.315	
Tiền gửi ngân hàng	589.166		4.144.423	
Các khoản tương đương tiền	4.035.892		9.566.913	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.625.760</b>		<b>13.713.651</b>	

Các khoản tương đương tiền vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng và tổ chức tài chính có kỳ hạn gốc từ 1 đến 3 tháng và hưởng lãi suất từ 3%/năm đến 4%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: kỳ hạn từ 1 đến 3 tháng và hưởng lãi suất từ 2,2%/năm đến 4%/năm) và các khoản đầu tư vào trái phiếu doanh nghiệp bằng VND có thời gian thu hồi không quá 3 tháng với lãi suất 6%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, các khoản tương đương tiền không bao gồm khoản đầu tư vào trái phiếu doanh nghiệp bằng VND có thời gian thu hồi không quá 3 tháng).

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

	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
Ngoại tệ các loại:				
- Đô la Mỹ (USD)	125.222		99.046	

**6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**

**6.1 Chứng khoán kinh doanh**

*Đơn vị tính: triệu VND*

	<i>Số cuối năm</i>			<i>Số đầu năm</i>		
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị hợp lý</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị hợp lý</i>	<i>Dự phòng</i>
Trái phiếu doanh nghiệp	2.326.552	(*)	-	359.322	359.322	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.326.552</b>	<b>(*)</b>	<b>-</b>	<b>359.322</b>	<b>359.322</b>	<b>-</b>

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

*Đơn vị tính: triệu VND*

	<i>Số cuối năm</i>			<i>Số đầu năm</i>		
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị hợp lý</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị hợp lý</i>	<i>Dự phòng</i>
Đối tác doanh nghiệp số 1	2.147.535	(*)	-	-	-	-
Đối tác doanh nghiệp số 2	-	-	-	359.322	359.322	-

(\*) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 bao gồm các khoản trái phiếu doanh nghiệp không niêm yết được nắm giữ vì mục đích kinh doanh, có thời gian thu hồi trên 3 tháng với lãi suất từ 6,3%/năm đến 8,7%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: trái phiếu doanh nghiệp niêm yết với lãi suất 7,3%/năm). Giá trị hợp lý của 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

*Đơn vị tính: triệu VND*

	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</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	2.652.892	2.652.892	1.694.897	1.694.897
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.652.892</b>	<b>2.652.892</b>	<b>1.694.897</b>	<b>1.694.897</b>

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 3,3%/năm đến 6,5%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: kỳ hạn gốc từ trên 3 đến 12 tháng và hưởng lãi suất từ 2%/năm đến 7,1%/năm).

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

**7.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

*Đơn vị tính: triệu VND*

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	12.043.334	7.142.800
Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư	1.700.000	2.906.619
Phải thu từ cung cấp dịch vụ xây dựng và các dịch vụ liên quan	944.864	92.875
Phải thu từ dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	245.681	195.782
Phải thu từ cho thuê và cung cấp dịch vụ liên quan	93.897	146.691
Phải thu khác	220.692	189.641
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>15.248.468</b>	<b>10.674.408</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu từ khách hàng</i>	11.258.778	10.359.176
<i>Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 36)</i>	3.989.690	315.232
<i>Trong đó, khoản phải thu chiếm trên 10%</i>		
<i>Một đối tác doanh nghiệp</i>	-	2.906.619
<i>Một đối tác doanh nghiệp khác (Thuyết minh số 36)</i>	3.601.722	-
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(24.584)	(9.215)

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

*Đơn vị tính: triệu VND*

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Trả trước cho người bán	8.114.305	8.058.810
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 36)	466.085	445.614
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>8.580.390</b>	<b>8.504.424</b>
Dự phòng trả trước cho người bán	(45.308)	(24.079)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**8. PHẢI THU VỀ CHO VAY**

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp và cá nhân (i)	3.921.463	8.261.293
Trong đó:		
<i>Các khoản cho vay dài hạn đến hạn thu hồi</i>	<i>3.921.463</i>	<i>8.187.493</i>
Các khoản cho vay các bên liên quan <i>(Thuyết minh số 36)</i>	-	11.200
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>3.921.463</u></b>	<b><u>8.272.493</u></b>
Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi	(33.895)	(16.000)
<b>Dài hạn</b>		
Các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp	-	3.770.000
Các khoản cho vay các bên liên quan <i>(Thuyết minh số 36)</i>	8.937.663	360.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>8.937.663</u></b>	<b><u>4.130.000</u></b>

(i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 chủ yếu bao gồm các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp với tổng giá trị 3.770 tỷ VND, đáo hạn tháng 4 năm 2022 và hưởng lãi suất 9%/năm. Các khoản cho vay này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu niêm yết, một số cổ phiếu và phần vốn góp trong các bên đi vay.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**9. PHẢI THU KHÁC**

*Đơn vị tính: triệu VND*

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Phải thu từ các hợp đồng đặt cọc (i)	3.685.123	-
Phải thu lãi vay và lãi tiền gửi	1.513.726	2.878.953
Tạm ứng tiền giải phóng mặt bằng	611.671	1.871.338
Phải thu từ các khoản thu, chi hộ (ii)	1.945.677	330.335
Đặt cọc, góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh (iii)	751.705	751.705
Phải thu từ ký quỹ, đặt cọc ngắn hạn	640.755	612.730
Phải thu từ tạm ứng hoạt động tài trợ, từ thiện	104.580	499.300
Phải thu khác	890.560	246.578
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>10.143.797</b>	<b>7.190.939</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác	(40.204)	(500)
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên khác</i>	<i>8.279.660</i>	<i>6.051.346</i>
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 36)</i>	<i>1.864.137</i>	<i>1.139.593</i>
<b>Dài hạn</b>		
Đặt cọc, góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh (iv)	5.790.000	5.790.000
Phải thu từ cho thuê dài hạn	129.318	129.019
Đặt cọc thuê mặt bằng	73.357	73.357
Phải thu lãi vay và lãi tiền gửi	10.287	946.204
Phải thu khác	14.518	15.788
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.017.480</b>	<b>6.954.368</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu dài hạn khác từ các bên khác</i>	<i>87.022</i>	<i>1.022.258</i>
<i>Phải thu dài hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 36)</i>	<i>5.930.458</i>	<i>5.932.110</i>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**9. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)**

- (i) Trong đó bao gồm:
  - ▶ Khoản phải thu với giá trị 2.716,4 tỷ VND từ việc thanh lý các hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng cổ phần với các đối tác;
  - ▶ Khoản phải thu với giá trị 968 tỷ VND với một công ty trong cùng Tập đoàn sau khi quyết toán giá trị hợp đồng chuyển nhượng một phần dự án.
- (ii) Chủ yếu bao gồm các khoản phải thu từ việc chi hộ các chi phí xây dựng theo các thỏa thuận bồi hoàn với các đối tác nhận chuyển nhượng một phần dự án.
- (iii) Trong đó bao gồm:
  - ▶ Các khoản đặt cọc, góp vốn với giá trị 410,2 tỷ VND cho một công ty trong Tập đoàn cho mục đích đầu tư phát triển một số dự án bất động sản theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh; và
  - ▶ Khoản đặt cọc với giá trị 341,5 tỷ VND cho một đối tác cho mục đích đảm bảo ký kết hợp đồng để mua thêm phần vốn góp trong một công ty con.
- (iv) Bao gồm các khoản đặt cọc, góp vốn cho các công ty trong Tập đoàn cho mục đích đầu tư phát triển một số dự án theo hợp đồng liên danh và hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh.

**10. NỢ XẤU**

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

*Đơn vị tính: triệu VND*

<i>Đối tượng nợ</i>	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>
<i>Đối tác doanh nghiệp và cá nhân</i>	209.074	65.083	49.794	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>209.074</b>	<b>65.083</b>	<b>49.794</b>	<b>-</b>

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

<i>Một đối tác cá nhân</i>	75.000	37.500	-	-
<i>Một đối tác doanh nghiệp</i>	21.215	-	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**11. HÀNG TỒN KHO**

*Đơn vị tính: triệu VND*

	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	24.830.175	-	39.606.536	-
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành	802.740	(7.073)	1.440.753	(9.706)
Bất động sản mua để bán (ii)	256.336	(4.820)	334.462	(1.190)
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (iii)	2.129.398	-	978.351	-
Hàng tồn kho khác (iv)	627.306	(55.247)	661.139	(26.683)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>28.645.955</b>	<b>(67.140)</b>	<b>43.021.241</b>	<b>(37.579)</b>

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021:

- ▶ Hàng tồn kho có giá trị ghi sổ là 1.780 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty và các công ty con; và
- ▶ Hàng tồn kho có giá trị ghi sổ là 2.000 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho khoản nhận đặt cọc từ đối tác để chuyển nhượng dự án.

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

*Đơn vị tính: triệu VND*

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Số đầu năm	37.579	9.768
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	29.561	27.811
Trừ: Sử dụng dự phòng trong năm	-	-
Số cuối năm	<u>67.140</u>	<u>37.579</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí bán hàng liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao	1.253.498	1.378.412
Chi phí dịch vụ quản lý trái phiếu	119.065	58.513
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	178.128	347.670
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.550.691</b>	<b>1.784.595</b>
<b>Dài hạn</b>		
Tiền thuê đất (i)	1.567.150	2.202.159
Chi phí công cụ, dụng cụ	37.998	37.271
Chi phí trả trước dài hạn khác	120.058	48.564
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.725.206</b>	<b>2.287.994</b>

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

**13. TÀI SẢN KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)	15.463.833	6.832.475
Đặt cọc cho mục đích thương mại (ii)	1.032.336	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>16.496.169</b>	<b>6.832.475</b>
<i>Trong đó:</i>		
Đặt cọc cho các bên khác	2.029.649	2.682.775
Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 36)	14.466.520	4.149.700
<b>Dài hạn</b>		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (iii)	41.882.440	38.479.770
Đặt cọc cho mục đích thương mại (ii)	-	1.032.336
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>41.882.440</b>	<b>39.512.106</b>
<i>Trong đó:</i>		
Đặt cọc cho các bên khác	299.088	1.032.336
Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 36)	41.583.352	38.479.770

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**13. TÀI SẢN KHÁC (tiếp theo)**

(i) Chủ yếu bao gồm:

- ▶ Các khoản đặt cọc với giá trị 4.524 tỷ VND cho một số công ty trong Tập đoàn để mua cổ phần của một số công ty đang sở hữu các dự án bất động sản của Tập đoàn;
- ▶ Các khoản đặt cọc với tổng giá trị 7.187 tỷ VND cho một công ty trong cùng Tập đoàn để hợp tác phát triển và nhận chuyển nhượng các dự án bất động sản tiềm năng;
- ▶ Khoản đặt cọc với tổng giá trị 729 tỷ VND cho đối tác để nhận chuyển nhượng dự án bất động sản;
- ▶ Khoản đặt cọc với giá trị 737,5 tỷ VND cho một công ty trong cùng Tập đoàn để nhận chuyển nhượng dự án bất động sản. Sau kỳ, Công ty và các công ty con đã thanh lý hợp đồng đặt cọc này.

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

(iii) Bao gồm:

- ▶ Các khoản đặt cọc với giá trị 16.474 tỷ VND cho một công ty trong Tập đoàn để mua cổ phần của một số công ty đang sở hữu các dự án bất động sản của Tập đoàn;
- ▶ Các khoản đặt cọc với tổng giá trị 24.108 tỷ VND cho một số công ty trong cùng Tập đoàn để nhận chuyển nhượng các dự án bất động sản tiềm năng;
- ▶ Khoản góp vốn với tổng giá trị 1.002 tỷ VND cho một công ty trong cùng Tập đoàn cho mục đích hợp tác phát triển một dự án bất động sản tiềm năng; và
- ▶ Khoản đặt cọc với tổng giá trị 299 tỷ VND cho một công ty đấu giá cho mục đích đấu giá đất nhằm triển khai dự án bất động sản tiềm năng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa, vật kiến trúc (Trình bày lại)	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản có định khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>						
Số đầu năm (Trình bày lại)	4.461.661	1.648.906	97.915	23.546	20.744	6.252.772
Mua trong năm	-	187.982	7.421	-	10.432	205.835
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	293.800	167.245	-	-	-	461.045
Phân loại lại	(241.361)	241.361	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	(5.894)	(17.243)	(2.174)	-	(419)	(25.730)
Tặng, giảm khác	16.637	(54.180)	152	-	(105)	(37.496)
Số cuối năm	4.524.843	2.174.071	103.314	23.546	30.652	6.856.426
<b>Trong đó:</b>						
Đã khấu hao hết	-	27.747	3.262	15.807	10.634	57.450
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>						
Số đầu năm	89.547	72.070	10.929	9.155	8.358	190.059
Khấu hao trong năm	90.781	221.528	18.928	7.268	3.053	341.558
Phân loại lại	(29.306)	29.306	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	(222)	(9.521)	(333)	-	(412)	(10.488)
Tặng, giảm khác	55.695	8.234	-	-	-	63.929
Số cuối năm	206.495	321.617	29.524	16.423	10.999	585.058
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Số đầu năm (Trình bày lại)	4.372.114	1.576.836	86.986	14.391	12.386	6.062.713
Số cuối năm	4.318.348	1.852.454	73.790	7.123	19.653	6.271.368

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại là 1.361 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty và các công ty con.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**15. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	Quyền sử dụng đất	Lợi thế quyền khai thác mỏ (Trình bày lại)	Chương trình phần mềm	Bản quyền, bằng sáng chế	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
	Đơn vị tính: triệu VND					
<b>Nguyên giá:</b>						
Số đầu năm (Trình bày lại)	100.434	1.165.109	157.841	4.138	50.319	1.477.841
Mua trong năm	-	-	24.817	-	1.970	26.787
Giảm do bán công ty con	(96.347)	-	-	-	-	(96.347)
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(16.606)	-	-	(16.606)
Số cuối năm	4.087	1.165.109	166.052	4.138	52.289	1.391.675
<b>Trong đó:</b>						
Đã khấu hao hết	-	-	20.761	523	55	21.339
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>						
Số đầu năm	532	-	80.009	2.311	6.470	89.322
Khấu hao trong năm	-	48.868	41.754	1.069	-	91.691
Giảm do bán công ty con	(532)	-	-	-	-	(532)
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(8.984)	-	-	(8.984)
Giảm khác	-	-	-	-	(6.278)	(6.278)
Số cuối năm	-	48.868	112.779	3.380	192	165.219
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Số đầu năm (Trình bày lại)	99.902	1.165.109	77.832	1.827	43.849	1.388.519
Số cuối năm	4.087	1.116.241	53.273	758	52.097	1.226.456

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, tài sản cố định vô hình có giá trị còn lại là 731 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty và các công ty con.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**16. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

*Đơn vị tính: triệu VND*

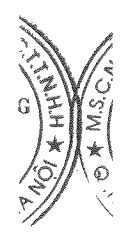
	<i>Quyền sử dụng đất và nhà cửa vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm	8.118.713	1.113.109	9.231.822
Mua mới trong năm	1.176	-	1.176
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	2.460.368	623.968	3.084.336
Tăng do mua công ty con	689.796	157	689.953
Thanh lý, nhượng bán	(4.271)	-	(4.271)
Tăng khác	85.238	11.847	97.085
Giảm khác	(40.913)	(351)	(41.264)
Số cuối năm	11.310.107	1.748.730	13.058.837
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã khấu hao hết</i>	40.540	-	40.540
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>			
Số đầu năm	370.814	161.411	532.225
Khấu hao trong năm	243.746	204.340	448.086
Thanh lý, nhượng bán	(368)	-	(368)
Số cuối năm	614.192	365.751	979.943
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	7.747.899	951.698	8.699.597
Số cuối năm	10.695.915	1.382.979	12.078.894

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

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.

**17. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA**

Trong năm, Công ty và các công ty con đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị là 260 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 trực tiếp và khoản nhận đặt cọc nhằm đầu tư xây dựng các Dự án Vinhomes Ocean Park, Dự án Vinhomes Smart City, Dự án Vinhomes Grand Park và Dự án Vinhomes Long Beach Cần Giờ. Chi phí đi vay vốn hóa phát sinh từ các khoản vay và khoản nhận đặt cọc có lãi suất từ 7,6%/năm đến 10%/năm (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020: từ 7,78%/năm đến 10,35%/năm).



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

*Đơn vị tính: triệu VND*

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dự án Vinhomes Long Beach Cần Giờ	12.707.507	12.534.630
Dự án Khu đô thị số 1 khu vực TP.HCM	12.353.019	82.748
Dự án Khu đô thị số 2 khu vực TP.HCM	4.123.130	4.109.548
Dự án Vinhomes Grand Park	3.641.603	3.378.915

**19. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

*Đơn vị tính: triệu VND*

	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm (Trình bày lại)</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Đầu tư vào các công ty liên kết (Thuyết minh số 19.1)	3.556.961	-	5.916.051	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 19.2)	7.263.751	-	3.969.035	(235.991)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (i)	119.680	-	184.680	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>10.940.392</b>	<b>-</b>	<b>10.069.766</b>	<b>(235.991)</b>

(i) Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 bao gồm các khoản đầu tư vào trái phiếu ngân hàng bằng VND có kỳ hạn từ 8 đến 10 năm và hưởng lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ từ 0,9%/năm đến 1,2%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: các khoản đầu tư vào trái phiếu bằng VND có kỳ hạn từ 7 năm đến 10 năm và hưởng lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ từ 0,9%/năm đến 1,2%/năm).





THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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 các công ty trách nhiệm hữu hạn.

## Công ty Cổ phần Vinhomes

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Giá trị đầu tư vào	Tổng cộng
	Công ty Cam Ranh Công ty Bất động Công ty Tường Phú sân MV1 (Trình bày lại)	
<b>Giá trị đầu tư:</b>		
Số đầu năm (Trình bày lại)	3.395.395	3.395.395
Giảm giá trị đầu tư (*)	2.412.849 (2.412.849)	89.281 (2.412.849)
Số cuối năm	-	89.281
<b>Phần lũy kế lợi nhuận sau khi mua công ty liên kết:</b>		
Số đầu năm	18.526	18.526
Phần lợi nhuận từ công ty liên kết	53.478	53.759
Số cuối năm	72.004	72.285
<b>Giá trị còn lại</b>		
Số đầu năm (Trình bày lại)	3.413.921	5.916.051
Số cuối năm	3.467.399	3.556.961

(\*) Trong năm, Công ty và các công ty con đã chuyển nhượng một phần khoản đầu tư trong Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản MV1 Việt Nam ("Công ty Bất động sản MV1"). Theo đó, Công ty và các công ty con đã mất ảnh hưởng đáng kể trong công ty này và khoản đầu tư còn lại vào công ty này đã được phân loại lại sang đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 19.2). Theo đó, khoản lãi chưa thực hiện từ giao dịch chuyển nhượng trong năm 2020 là 1.735 tỷ VND đã được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh số 29.2).

## Công ty Cổ phần Vinhomes

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 19.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (triệu VND)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (triệu VND)
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản MV Việt Nam	19,82	19,82	2.179.637	19,82	19,82	2.179.638
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản MV1	19,83	19,83	2.392.849	-	-	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản MV2 Việt Nam ("Công ty MV2") (i)	10,00	10,00	950.395	-	-	-
Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam	4,66	4,66	900.144	-	-	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Vin Việt Nam	10,00	10,00	363.621	-	-	-
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Thương mại Phát Lộc ("Công ty Phát Lộc") (ii)	-	51,00	342.909	-	-	-
Công ty Cổ phần Phát triển Đầu tư Kinh doanh Bất động sản SV (i) ("Công ty SV") (i)	-	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Phát triển Kinh doanh Bất động sản SV Tây Hà Nội ("Công ty SV Tây Hà Nội")	4,00	4,00	70.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Xavinco ("Công ty Xavinco")	1,00	1,00	22.223	-	-	-
Công ty Cổ phần Bất động sản AIC	1,00	1,00	28.473	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long ("Công ty BĐS Thăng Long")	10,00	10,00	13.500	-	-	-
			<b>7.263.751</b>			<b>3.969.035</b>
						<b>(235.991)</b>

(\*) 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 xác định giá trị hợp lý.

(i) Trong tháng 4 năm 2021, Đại hội đồng Cổ đông Công ty SV đã ra Nghị quyết số 02/2021/NQ-ĐHĐCĐ-SV ngày 15 tháng 4 năm 2021 thông qua việc tăng vốn điều lệ công ty. Theo đó, Công ty đã hoàn tất việc góp 20 tỷ VND vào Công ty SV.

Trong tháng 10 năm 2021, Công ty góp vốn vào Công ty MV2 bằng phần vốn góp của Công ty trong Công ty SV với giá trị 97 tỷ VND. Cùng ngày, Công ty cũng đã hoàn tất việc góp thêm 658 tỷ VND vào Công ty MV2. Cùng trong tháng 10 năm 2021, Công ty đã hoàn tất việc mua 2,4% cổ phần trong Công ty MV2 từ các cổ đông cá nhân với giá phí là 195 tỷ VND. Theo đó, tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty sở hữu 10% cổ phần trong Công ty MV2.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

(ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty không còn nắm giữ quyền kiểm soát cũng như ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty Phát Lộc. Do vậy, khoản đầu tư vào Công ty Phát Lộc được trình bày là một khoản đầu tư khác.

**20. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

Đơn vị tính: triệu VND

	Lợi thế thương mại từ giao dịch hợp nhất kinh doanh								Tổng cộng	
	Công ty Sinh Thái Việt Nam	Công ty Đầu tư Gia Lâm	Công ty Đô thị Vinhomes (*)	Công ty Liên Phát (*)	Công ty Tân Công ty Niên Kỳ	Công ty Vinhomes	Công ty VinITIS	Công ty Sài Đồng		Công ty Bảo Lai (Trình bày lại)
<b>Nguyên giá:</b>										
Số đầu năm (Trình bày lại)	369.867	288.149	1.235	115.728	337.767	153.044	76.637	520.364	200.770	2.063.561
Tăng do mua công ty con	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Số cuối năm	369.867	288.149	1.235	115.728	337.767	153.044	76.637	520.364	200.770	2.063.561
<b>Phân bổ lũy kế:</b>										
Số đầu năm	149.568	116.523	499	33.767	98.554	39.624	5.774	2.566	-	446.875
Phân bổ trong năm	36.987	28.815	124	11.573	33.777	15.304	7.664	52.036	20.077	206.357
Số cuối năm	186.555	145.338	623	45.340	132.331	54.928	13.438	54.602	20.077	653.232
<b>Giá trị còn lại:</b>										
Số đầu năm (Trình bày lại)	220.299	171.626	736	81.961	239.213	113.420	70.863	517.798	200.770	1.616.686
Số cuối năm	183.312	142.811	612	70.388	205.436	98.116	63.199	465.762	180.693	1.410.329

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**21.1 Phải trả người bán ngắn hạn**

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Giá trị, đồng thời là số có khả năng trả nợ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả cho người bán	11.610.375	10.235.689
Trong đó:		
- Đối tác doanh nghiệp cung cấp dịch vụ xây dựng	889.487	737.367
- Phải trả người bán khác	10.720.888	9.498.322
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 36)	896.258	1.165.795
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>12.506.633</b>	<b>11.401.484</b>

**21.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thanh toán theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (i)	7.461.131	25.677.901
Trả trước theo các hợp đồng xây dựng	1.361.772	1.267.859
Các khoản người mua trả tiền trước khác	42.469	22.975
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>8.865.372</b>	<b>26.968.735</b>
Trong đó:		
Trả trước ngắn hạn của các bên khác	8.865.372	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.

**22. 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
<b>Phải nộp</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.207.140	8.734.008	(9.751.018)	3.190.130
Thuế giá trị gia tăng	375.268	1.903.582	(2.134.052)	144.798
Các loại thuế khác	452.659	690.720	(683.857)	459.522
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.035.067</b>	<b>11.328.310</b>	<b>(12.568.927)</b>	<b>3.794.450</b>
	Số đầu năm	Số phải thu trong năm	Số đã cần trừ trong năm	Số cuối năm
<b>Phải thu</b>				
Thuế giá trị gia tăng	309.066	1.700.223	(1.575.620)	433.669
Thuế thu nhập doanh nghiệp	41.680	-	(19.779)	21.901
Các loại thuế khác	291	138	-	429
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>351.037</b>	<b>1.700.361</b>	<b>(1.595.399)</b>	<b>455.999</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**23. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Trích trước cho các tài sản, bất động sản đầu tư đã đi vào hoạt động và giá vốn trích trước cho các bất động sản đã bàn giao	10.852.708	9.238.457
Chi phí xây dựng trích trước	1.943.790	2.087.810
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới và các chi phí bán hàng khác liên quan đến các bất động sản	2.848.320	1.952.247
Lãi trái phiếu và lãi vay phải trả	124.800	306.178
Các khoản chi phí phải trả khác	590.895	328.092
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>16.360.513</b>	<b>13.912.784</b>
<i>Trong đó:</i>		
Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên khác	16.316.333	13.675.857
Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan	44.180	236.927
<b>Dài hạn</b>		
Lãi vay phải trả	1.616.848	1.368.029
Các khoản chi phí phải trả khác	21.861	41.669
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.638.709</b>	<b>1.409.698</b>
<i>Trong đó:</i>		
Chi phí phải trả dài hạn cho các bên khác	1.626.353	1.119.163
Chi phí phải trả dài hạn cho các bên liên quan	12.356	290.535

**24. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý bất động sản	485.077	507.131
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê	31.367	24.568
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>516.444</b>	<b>531.699</b>
<b>Dài hạn</b>		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý bất động sản	1.006.346	1.334.326
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê	245.102	256.266
Lợi nhuận chưa thực hiện từ giao dịch với công ty liên kết ( <i>Thuyết minh số 36</i> )	-	1.735.405
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.251.448</b>	<b>3.325.997</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**25. PHẢI TRẢ KHÁC**

*Đơn vị tính: triệu VND*

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Tiền nhận từ khách hàng theo các hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận có liên quan khác (i)	25.896.201	28.590.821
Kinh phí bảo trì phải trả (ii)	2.253.471	2.106.981
Nhận đặt cọc theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (iii)	2.060.820	1.868.702
Nhận thanh toán với mục đích chuyển nhượng khoản đầu tư	561.000	-
Nhận đặt cọc từ đại lý môi giới và khách thuê mặt bằng	395.578	190.782
Các khoản thu hộ phải trả	65.163	156.599
Các khoản phải trả khác	673.084	1.118.937
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>31.905.317</b>	<b>34.032.822</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả ngắn hạn khác cho các bên khác</i>	<i>29.715.441</i>	<i>31.379.064</i>
<i>Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 36)</i>	<i>2.189.876</i>	<i>2.653.758</i>
<b>Dài hạn</b>		
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	53.451	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
Các khoản phải trả dài hạn khác	6.066	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>222.517</b>	<b>3.537.548</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả dài hạn khác cho các bên khác</i>	<i>59.517</i>	<i>3.374.548</i>
<i>Phải trả dài hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 36)</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 và diện tích căn hộ, phần diện tích khác mà chủ đầu tư giữ lại không bán hoặc chưa bán, chưa cho thuê mua tính đến thời điểm bàn giao đưa nhà chung cư vào sử dụng của các dự án bất động sản của Công ty và các công ty con và sẽ được chuyển về cho các Ban Quản trị Tòa nhà. Công ty và các công ty con hiện đang duy trì các khoản kinh phí bảo trì này trong các khoản tương đương tiền và đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.
- (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 bất động sản của Công ty và các công ty con.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**26. VAY**

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm			Đơn vị tính: triệu VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
							Số cuối năm
<b>Vay ngắn hạn</b>							
Vay ngắn hạn ngân hàng (Thuyết minh số 26.1)	590.000	590.000	669.927	(1.154.757)	105.170	105.170	
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 26.1)	1.380.950	1.380.950	587.840	(1.823.140)	145.650	145.650	
Vay từ các đối tác (Thuyết minh số 26.2)	-	-	1.750.000	(1.750.000)	-	-	
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 26.3)	8.442.360	8.442.360	87.640	(8.530.000)	-	-	
Vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 36)	584.416	584.416	12.345.000	(12.929.416)	-	-	
	<b>10.997.726</b>	<b>10.997.726</b>	<b>15.440.407</b>	<b>(26.187.313)</b>	<b>250.820</b>	<b>250.820</b>	
<b>Vay dài hạn</b>							
Vay dài hạn ngân hàng (Thuyết minh số 26.1)	510.814	510.814	891.900	(760.934)	641.780	641.780	
Vay từ các đối tác (Thuyết minh số 26.2)	5.320.000	5.320.000	4.796.000	(2.400.000)	7.716.000	7.716.000	
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 26.3)	7.389.921	7.389.921	6.509.286	(3.609.000)	10.290.207	10.290.207	
Vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 36)	737.000	737.000	1.338.000	(1.055.000)	1.020.000	1.020.000	
	<b>13.957.735</b>	<b>13.957.735</b>	<b>13.535.186</b>	<b>(7.824.934)</b>	<b>19.667.987</b>	<b>19.667.987</b>	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>24.955.461</b>	<b>24.955.461</b>	<b>28.975.593</b>	<b>(34.012.247)</b>	<b>19.918.807</b>	<b>19.918.807</b>	



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**26. VAY** (tiếp theo)

**26.1 Vay ngân hàng**

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

Bên cho vay	Số cuối năm		Kỳ hạn trả gốc	Tài sản đảm bảo
	Nguyên tệ	Triệu VND		
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	VND	105.170	Tháng 1 năm 2022	(i)
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>105.170</b>		

Chi tiết lãi suất các khoản vay ngắn hạn 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 5,5%/năm

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, khoản vay ngắn hạn này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu niêm yết của một công ty trong cùng Tập đoàn được nắm giữ bởi Tập đoàn Vingroup – Công ty CP.

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

Bên cho vay	Số cuối năm		Kỳ hạn trả gốc	Tài sản đảm bảo
	Nguyên tệ	Triệu VND		
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam	VND	681.780	Tháng 1 năm 2022 đến tháng 10 năm 2024	(ii)
<i>Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả</i>		40.000		
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	VND	65.409	Tháng 3 năm 2022 đến tháng 6 năm 2022	(ii)
<i>Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả</i>		65.409		
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	USD	40.241	Tháng 3 năm 2022 đến tháng 6 năm 2022	(ii)
<i>Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả</i>		40.241		
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>787.430</b>		
<i>Trong đó:</i>				
<i>Vay dài hạn</i>		641.780		
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>		145.650		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**26. VAY** (tiếp theo)

**26.1 Vay ngân hàng** (tiếp theo)

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

Khoản vay	Loại tiền	Lãi suất
Khoản vay có tài sản đảm bảo	VND	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ từ 7,6%/năm đến 10%/năm
Khoản vay có tài sản đảm bảo	USD	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ từ 5%/năm đến 5,5%/năm

(ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, các khoản vay dài hạn này được đảm bảo bằng các tài sản sau:

- Một số tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh số 14), tài sản cố định vô hình (Thuyết minh số 15), một số hàng tồn kho (Thuyết minh số 11) và một số lợi ích khác liên quan đến các tài sản này.

**26.2 Vay từ các đối tác**

Các khoản đi vay dài hạn từ sáu (06) đối tác doanh nghiệp với tổng giá trị 7.716 tỷ VND, chịu lãi suất 9%/năm và đáo hạn từ tháng 2 năm 2023 đến tháng 6 năm 2023.

**26.3 Trái phiếu phát hành**

	Số cuối năm	Số đầu năm	Đơn vị tính: triệu VND
Trái phiếu dài hạn phát hành	10.290.207	15.832.281	
Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	-	(8.442.360)	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>10.290.207</b>	<b>7.389.921</b>	

# Công ty Cổ phần Vinhomes

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 26. VAY (tiếp theo)

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

Đơn vị tư vấn phát hành	Số cuối năm	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Đơn vị tính: triệu VND
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương	3.331.657	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.	Tài sản đảm bảo (i)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương	2.258.875	Tháng 10 năm 2024	Lãi suất 8,8%/năm áp dụng cho 4 kỳ tính lãi đầu tiên. Lãi suất các kỳ tiếp theo bằng tổng 2,8% và lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng đồng Việt Nam của kỳ tính lãi đó. Nếu luật áp dụng mức tối đa với lãi suất mà thấp hơn lãi suất quy định trên hợp đồng thì sẽ áp dụng mức lãi suất này. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(ii)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương	2.130.300	Tháng 9 năm 2024	Lãi suất 8,8%/năm áp dụng cho 4 kỳ tính lãi đầu tiên. Lãi suất các kỳ tiếp theo bằng tổng 2,8% và lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng đồng Việt Nam của kỳ tính lãi đó. Nếu luật áp dụng mức tối đa với lãi suất mà thấp hơn lãi suất quy định trên hợp đồng thì sẽ áp dụng mức lãi suất này. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(ii)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương	2.069.797	Tháng 11 năm 2026	Lãi suất 9,2%/năm áp dụng cho 4 kỳ tính lãi đầu tiên. Lãi suất các kỳ tiếp theo bằng tổng 3,0% và lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng đồng Việt Nam của kỳ tính lãi đó. Nếu luật áp dụng mức tối đa với lãi suất mà thấp hơn lãi suất quy định trên hợp đồng thì sẽ áp dụng mức lãi suất này. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(ii)
Công ty Cổ phần Chứng khoán KB Việt Nam	499.578	Tháng 5 năm 2023	Lãi suất áp dụng cố định kể từ ngày phát hành cho đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 9,5%/năm. Lãi suất áp dụng cho những kỳ tính lãi tiếp theo được xác định bằng lãi suất tiết kiệm thường và tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng áp dụng cho khách hàng cá nhân cộng biên độ 2,3%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(i)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>10.290.207</b>			
Trong đó:				
Trái phiếu dài hạn	10.290.207			
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	-			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**26. VAY** (tiếp theo)

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

- (i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, các khoản trái phiếu này được đảm bảo bằng các tài sản sau:
  - Quyền sở hữu tài sản, quyền phát triển dự án và số dư tài khoản liên quan đến một dự án Khu đô thị chức năng tại miền Bắc; toàn bộ các quyền và lợi ích hợp pháp liên quan đến dự án trên theo quy định tại Hợp đồng BT dự án xây dựng đường bộ trên cao dọc đường Vành đai 2; và
  - Một phần dự án thương mại dịch vụ.
- (ii) Các khoản trái phiếu này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất thuộc một dự án bất động sản nghỉ dưỡng.

**27. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ**

**27.1 Dự phòng phải trả ngắn hạn**

Số dư dự phòng phải trả ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 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.

**27.2 Dự phòng phải trả dài hạn**

Số dư 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**28. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

	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		
<b>Năm trước</b>							
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 các công ty con trong năm (Trình bày lại)	-	-	-	(625.373)	2.878.447	(4.899.232)	(2.646.158)
- 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 (Trình bày lại)	33.495.139	295.000	(5.549.929)	1.200.896	56.259.405	3.664.891	89.365.402
<b>Năm nay</b>							
Số đầu năm (Trình bày lại)	33.495.139	295.000	(5.549.929)	1.200.896	56.259.405	3.664.891	89.365.402
- Mua mới các công ty con trong năm (Thuyết minh số 4)	-	-	-	(681.541)	-	60	(681.481)
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	38.824.562	123.916	38.948.478
- Thay đổi một phần lợi ích trong các công ty con hiện hữu không mất quyền kiểm soát (i)	-	-	-	-	(592.715)	3.054.542	2.461.827
- Cổ tức bằng tiền đã công bố	-	-	-	-	(5.024.270)	-	(5.024.270)
- Lợi nhuận và cổ tức chia bởi công ty con cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	(174.497)	(174.497)
- Cổ tức bằng cổ phiếu	10.048.536	965.023	5.549.929	-	(10.048.536)	-	-
- Tái phát hành cổ phiếu quỹ	-	-	-	5.000	(5.000)	-	6.514.952
- Trích quỹ khác	-	-	-	-	-	(3.000)	(3.000)
- Giám khác	-	-	-	-	-	-	-
Số cuối năm	43.543.675	1.260.023	-	524.355	79.413.446	6.665.912	131.407.411

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**28. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

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

- (i) Các giao dịch thay đổi một phần lợi ích trong các công ty con hiện hữu không mất kiểm soát chủ yếu bao gồm:
- ▶ Giao dịch chuyển nhượng 19,5% tỷ lệ sở hữu trong Công ty Thành phố Xanh giữa Công ty Metropolis Hà Nội và Công ty Cam Ranh.

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

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

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

	<i>Đơn vị tính: cổ phiếu</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	4.354.367.488	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)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**28. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**28.4 Cổ tức**

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Cổ tức đã công bố và đã trả trong năm</b>	<b>15.072.806</b>	-
<i>Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông</i>		
Cổ tức trả bằng tiền cho năm 2021: VND 1.500/cổ phiếu (2020: VND 0/cổ phiếu) (i)	5.024.270	-
Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2021: 300 cổ phiếu/1000 cổ phiếu (2020: 0 cổ phiếu) (ii)	10.048.536	-
<b>Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm và chưa được ghi nhận là nợ phải trả vào ngày 31 tháng 12</b>	-	-

(i) Theo Nghị quyết số 01/2021/NQ-ĐHĐCĐ-VHM ngày 25 tháng 6 năm 2021, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua phương án sử dụng lợi nhuận sau thuế năm 2020. Theo đó, Công ty sẽ chi trả cổ tức bằng tiền mặt theo tỷ lệ 15%/cổ phần (1 cổ phần được nhận 1.500 VND). Sau đó, theo Nghị quyết số 03/2021/NQ-ĐHĐCĐ-VH ngày 12 tháng 8 năm 2021 và Nghị quyết số 22/2021/NQ-HĐQT-VH ngày 16 tháng 8 năm 2021, Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng Quản trị của Công ty đã thông qua phương án chi trả cổ tức bằng tiền mặt với tổng số tiền là 5.024 tỷ VND.

(ii) Theo các Nghị quyết số 01/2021/NQ-ĐHĐCĐ-VHM ngày 25 tháng 6 năm 2021 và số 03/2021/NQ-ĐHĐCĐ-VH ngày 12 tháng 8 năm 2021 của Đại hội đồng Cổ đông, và Nghị quyết số 12/2021/NQ-HĐQT-VH ngày 28 tháng 6 năm 2021 và số 22/2021/NQ-HĐQT-VH ngày 16 tháng 8 năm 2021 của Hội đồng Quản trị, Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng Quản trị của Công ty đã thông qua phương án chi trả cổ tức bằng cổ phiếu từ lợi nhuận thuần sau thuế chưa phân phối lũy kế của năm 2020 với tổng số cổ phần là 1.004.854.175, tương ứng với tổng mệnh giá là 10.048 tỷ VND.

Vào ngày 1 tháng 10 năm 2021, Hội đồng Quản trị của Công ty ban hành Nghị quyết số 25/2021/NQ-HĐQT-VH thông qua việc tăng vốn điều lệ của Công ty sau đợt phát hành cổ phiếu để trả cổ tức, và thông qua việc sửa đổi điều lệ hiện hành của Công ty để phù hợp với việc tăng vốn điều lệ; theo đó vốn điều lệ của Công ty là 43.543.674.880.000 VND. Việc tăng vốn điều lệ nêu trên của Công ty cũng đã được phê duyệt theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 32 số 010267977 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 8 tháng 10 năm 2021.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**29. DOANH THU**

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>84.985.606</b>	<b>71.546.737</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản</i>	<i>73.318.810</i>	<i>67.309.531</i>
<i>Doanh thu từ cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công</i>	<i>6.847.160</i>	<i>708.643</i>
<i>Doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan</i>	<i>2.216.789</i>	<i>1.678.240</i>
<i>Doanh thu cho thuê và cung cấp các dịch vụ liên quan</i>	<i>1.031.904</i>	<i>898.466</i>
<i>Doanh thu khác</i>	<i>1.570.943</i>	<i>951.857</i>
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>84.985.606</b>	<b>71.546.737</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu đối với các bên khác</i>	<i>83.624.507</i>	<i>70.766.593</i>
<i>Doanh thu đối với các bên liên quan</i>	<i>1.361.099</i>	<i>780.144</i>

**29.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập từ chuyển nhượng khoản đầu tư (i)	4.656.724	16.886.238
Lãi tiền gửi, đặt cọc và cho vay	1.477.255	2.430.615
Thu nhập từ hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (ii)	1.743.767	751.151
Thu nhập tài chính khác	117.150	176.788
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>7.994.896</b>	<b>20.244.792</b>

(i) Bao gồm lãi từ chuyển nhượng khoản đầu tư vào công ty con sở hữu dự án bất động sản (*Thuyết minh số 4.3*) và khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng phần vốn góp trong công ty liên kết (*Thuyết minh số 19.1*).

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

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập từ cho thuê bất động sản đầu tư	1.140.920	932.760
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(577.351)	(360.573)



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	26.252.150	42.214.202
Giá vốn hoạt động tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công	6.515.770	653.657
Giá vốn dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	1.693.006	1.574.858
Giá vốn cho thuê và các chi phí liên quan	544.886	429.330
Giá vốn khác	1.520.230	738.613
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>36.526.042</b>	<b>45.610.660</b>

**31. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu (Hoàn nhập dự phòng)/chi phí dự phòng đầu tư	2.348.161 (235.991)	3.001.572 235.991
Chi phí tài chính khác	673.505	781.698
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.785.675</b>	<b>4.019.261</b>

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí tư vấn, bảo lãnh và hoa hồng môi giới bất động sản	1.334.660	1.834.879
Chi phí quảng cáo tiếp thị	580.257	366.474
Chi phí nhân viên	173.787	293.853
Chi phí thuê mặt bằng kinh doanh	107.445	147.194
Chi phí bán hàng khác	92.859	38.433
	<b>2.289.008</b>	<b>2.680.833</b>
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí tài trợ	2.135.812	888.435
Chi phí dịch vụ mua ngoài	777.579	801.758
Chi phí nhân viên quản lý	238.844	229.184
Chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại	253.045	175.256
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	363.314	98.827
	<b>3.768.594</b>	<b>2.193.460</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.057.602</b>	<b>4.874.293</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**33. CHI PHÍ KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Các khoản phạt	39.288	936.541
Chi phí khác	59.399	73.895
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>98.687</b>	<b>1.010.436</b>

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí phát triển bất động sản để bán	9.712.959	29.813.130
Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.642.793	5.781.411
Chi phí nhân công	1.415.510	1.418.624
Chi phí khấu hao và hao mòn (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	1.087.692	541.936
Chi phí khác	3.274.150	1.111.803
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>27.133.104</b>	<b>38.666.904</b>

**35. 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.

**35.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành**

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	8.978.371	8.778.070
Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	256.128	(467.773)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>9.234.499</b>	<b>8.310.297</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**35.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành** (tiếp theo)

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>48.182.977</b>	<b>36.516.837</b>
Thuế TNDN tính theo thuế suất 20% của Công ty và các công ty con	9.636.595	7.303.367
<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>		
Ảnh hưởng của các giao dịch mua bán, chuyển nhượng cổ phần và sáp nhập trên báo cáo tài chính hợp nhất	(531.090)	627.814
Tài sản thuế thu nhập hoãn chưa ghi nhận liên quan đến lỗ thuế	117.990	25.204
Chênh lệch giá vốn hàng bán giữa báo cáo tài chính riêng và báo cáo tài chính hợp nhất phát sinh từ các giao dịch mua bán sáp nhập	538.221	367.781
Lỗ năm trước chuyển sang	(14.449)	(7.240)
Phân lãi trong công ty liên kết	(10.752)	(3.705)
Lợi thế thương mại phân bổ trên báo cáo tài chính hợp nhất	41.271	27.053
Thu nhập từ cổ tức và lợi nhuận được chia	(261.937)	(87.942)
Chi phí không được khấu trừ	44.465	419.766
Lãi vay không được trừ theo hướng dẫn của Nghị định 132/2020/NĐ-CP	105.443	-
Điều chỉnh lãi vay không được trừ theo hướng dẫn của Nghị định 132/2020/NĐ-CP	(313.849)	(208.815)
Thuế TNDN được miễn, giảm theo NĐ 92/2021/NĐ-CP	(55.673)	(166.243)
Điều chỉnh khác	(61.736)	13.257
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>9.234.499</b>	<b>8.310.297</b>

**35.2 Thuế TNDN hiện hành**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**35.3 Thuế TNDN hoãn lại**

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

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)	Năm nay	Năm trước
			<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>				
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-	-	(1.622)
Chi phí trích trước và doanh thu chưa thực hiện	392.130	196.568	195.562	161.234
Chi phí bán hàng chưa được khấu trừ	13.631	52.014	(38.383)	(117.713)
Chênh lệch từ đánh giá lại giá trị tài sản tại ngày mua công ty con	72.167	72.393	(226)	1.743
Chênh lệch từ đánh giá lại giá trị tài sản công ty con do sáp nhập	-	-	-	(77)
Chênh lệch tạm thời liên quan lợi nhuận chưa thực hiện của các giao dịch nội bộ	69.946	397.703	(327.757)	353.070
Chênh lệch từ chi phí khác chưa được khấu trừ	8.478	8.478	-	(292)
	<b>556.352</b>	<b>727.156</b>		
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>				
Chênh lệch từ lỗ chưa thực hiện của các giao dịch nội bộ	(120.481)	-	(120.481)	-
Chênh lệch từ việc đánh giá lại giá trị hợp lý khi mua công ty con	(488.226)	(523.383)	35.157	71.430
	<b>(608.707)</b>	<b>(523.383)</b>		
<b>(Thuế thu nhập hoãn lại phải trả)/Tài sản thuế thu nhập hoãn lại thuần</b>	<b>(52.355)</b>	<b>203.773</b>		
<b>(Chi phí)/Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất</b>			<b>(256.128)</b>	<b>467.773</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

***Lỗi thuế chuyển sang từ năm trước***

Công ty và các công ty con được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty và các công ty con có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 1.976 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 1.058,7 tỷ VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai.

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

***Chi phí lãi vay vượt mức quy định theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP***

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

Công ty và các công ty con chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại đối với chi phí lãi vay không được trừ nêu trên do Công ty không chắc chắn được tổng chi phí lãi vay phát sinh của kỳ tiếp theo thấp hơn mức quy định.

92-06  
G TY  
IHH  
& YOI  
NAN  
IHAN  
NỘI  
A-T

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước	Đơn vị tính: triệu VND
Tập đoàn Vingroup - Công ty mẹ		Cho vay phải thu	20.899.800	23.143.253	
Công ty CP		Cho vay đã thu	13.837.195	22.783.253	
		Chuyển tiền cho mục đích đầu tư, hợp tác phát triển dự án, mua dự án và chuyển nhượng cổ phần	14.389.175	13.592.179	
		Nhận gốc vay	11.608.000	10.108.500	
		Trả gốc vay	11.608.000	10.108.500	
		Cán trừ giữa các khoản cho vay và công nợ	762.867	-	
		Cán trừ cho vay phải thu	620.000	-	
		Cổ tức đã trả bằng cổ phiếu	6.698.036	-	
		Cổ tức đã trả bằng tiền	3.349.018	-	
		Chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh phải thu	1.389.781	624.909	
		Chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh đã thu	1.260.188	1.727.545	
		Phí dịch vụ quản lý phải trả	633.338	657.993	
		Nhận chuyển nhượng khoản đầu tư	561.000	-	
		Phải thu về chi hộ	126.086	-	
		Phải thu về phí dịch vụ tư vấn và quản lý tổng thầu xây dựng	265.855	39.419	
Công ty Cổ phần Vinpearl ("Công ty Vinpearl")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay phải thu	-	12.399.000	
		Cho vay đã thu	-	16.356.900	
		Đặt cọc cho mục đích hợp tác phát triển dự án và chuyển nhượng cổ phần	-	3.950.000	
		Chuyển nhượng các khoản cho vay	9.701.843	-	

## Công ty Cổ phần Vinhomes

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước	Đơn vị tính: triệu VND
Công ty Cổ phần Vincom Retail ("Công ty Vincom Retail")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác đầu tư Hoàn tiền hợp đồng hợp tác đầu tư	192.118 242.172	1.775.996 122.728	
Công ty Cổ phần Vinwonders	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc cho mục đích hợp tác kinh doanh	-	200.000	
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh VinFast ("Công ty VinFast") (trước đây là Công ty TNHH Sản xuất và kinh doanh VinFast)	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả gốc vay Chuyển tiền cho mục đích đầu tư và nhận chuyển nhượng dự án Cho vay phải thu Cho vay đã thu Cán trừ giữa các khoản cho vay với các khoản công nợ Chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác kinh doanh phải thu Chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác kinh doanh đã thu	575.000 - 6.170.000 1.900.000 1.921.337 336.000 383.034	- 17.005.000 2.110.000 3.760.000 - - -	
Công ty TNHH Kinh doanh và Thương mại Dịch vụ VinFast ("Công ty VinFast Trading")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi mua hàng hóa phải trả Chi mua hàng hóa đã trả Cán trừ giữa các khoản cho vay với các khoản công nợ	3.547.980 2.808.670 1.158.470	2.357.140 - -	

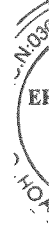
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Đơn vị tính: triệu VND
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay đã thu Cho vay phải thu Chi mua hàng hóa phải trả Chi phí mua hàng hóa đã trả Phải trả về nhận chuyển nhượng tài sản và dịch vụ được cung cấp	- - 453.099 348.175 341.762	Năm trước 3.355.000 1.100.000 - - -
Quý Thiện Tâm	Tổ chức cùng chủ sở hữu	Chi phí từ thiện Tạm ứng tiền chi từ thiện Hoàn ứng tiền chi từ thiện	83.963 1.155.000 1.465.757	817.000 - -
Công ty Xavinco	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận gốc vay Trả gốc vay	932.000 336.000	- -
Công ty TNHH Xaiivico	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận gốc vay Trả gốc vay	825.000 401.000	- -
Công ty TNHH Một thành viên Vinschool ("Công ty Vinschool")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác và đầu tư kinh doanh phải thu Hoàn cọc hợp đồng hợp tác và đầu tư kinh doanh	161.098 200.000	- -





## Công ty Cổ phần Vinhomes

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Đơn vị tính: triệu VND
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail ("Công ty Vận hành Vincom Retail") (trước đây là Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc)	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đã thu từ chuyển nhượng bất động sản	131.396	Năm trước
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec ("Công ty Vinmec")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí tài trợ	117.029	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Thăng Long	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay phải thu	139.000	-
Công ty SV	Công ty cùng chủ sở hữu kể từ ngày 20 tháng 10 năm 2021	Đã thu từ chuyển nhượng bất động sản	2.775.431	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

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

Số dư các khoản phải thu, phải trả (ngoại trừ một số khoản phải thu, vay, cho vay và đặt cọc cho mục đích nhận chuyển nhượng cổ phần) tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty và các công ty con chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty và các công ty con (31 tháng 12 năm 2020: Không). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**36.2 Chi tiết các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan**

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 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>
<b><i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 7.1)</i></b>				
Công ty SV	Công ty cùng chủ sở hữu kể từ ngày 20 tháng 10 năm 2021	Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	3.601.722	-
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản Phải thu khác	10.826 18.681	122.728 5.533
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu từ dịch vụ tư vấn quản lý tổng thầu xây dựng	235.206	594
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác (i)	123.255	186.377
			<b>3.989.690</b>	<b>315.232</b>

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

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

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 9)***

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh (ii)	410.230	410.230
		Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	129.592	-
Quý Thiện Tâm	Tổ chức cùng chủ sở hữu	Tạm ứng chi phí từ thiện	104.580	499.300
Công ty VinFast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu khác	968.773	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác	250.962	230.063
			<b>1.864.137</b>	<b>1.139.593</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 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>
<b><i>Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 9) (ii)</i></b>				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh	3.000.000	3.000.000
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VinAcademy ("Công ty VinAcademy")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Góp vốn cho mục đích đầu tư và hợp tác kinh doanh	2.790.000	2.790.000
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác	140.458	142.110
			<b><u>5.930.458</u></b>	<b><u>5.932.110</u></b>
<b><i>Tài sản ngắn hạn khác (Thuyết minh số 13) (ii)</i></b>				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích phát triển dự án, đầu tư và mua cổ phần	8.599.366	199.700
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc cho mục đích đầu tư và mua cổ phần	3.950.000	3.950.000
Công ty VinFast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc cho mục đích nhận chuyển nhượng dự án	1.917.154	-
			<b><u>14.466.520</u></b>	<b><u>4.149.700</u></b>
<b><i>Tài sản dài hạn khác (Thuyết minh số 13) (ii)</i></b>				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích nhận chuyển nhượng dự án, đầu tư và mua cổ phần	27.464.279	21.474.770
Công ty VinFast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc cho mục đích nhận chuyển nhượng dự án	14.119.073	17.005.000
			<b><u>41.583.352</u></b>	<b><u>38.479.770</u></b>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 như sau: (tiếp theo)

*Đơn vị tính: triệu VND*

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b><i>Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 21.1)</i></b>				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phí dịch vụ quản lý phải trả Phí dịch vụ phải trả khác	167.329 75.597	368.319 99.170
Công ty VinFast Trading	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí mua hàng phải trả	-	210.000
Công ty Vinmec	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí tài trợ	117.029	-
Công ty Vinsmart	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí mua hàng phải trả	355.803	407.628
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải trả khác	180.500	80.678
			<b>896.258</b>	<b>1.165.795</b>
<b><i>Doanh thu chưa thực hiện (Thuyết minh số 24)</i></b>				
Công ty Bất động sản MV1	Công ty liên kết đến ngày 31 tháng 3 năm 2021	Doanh thu chưa thực hiện từ giao dịch với bên liên kết	-	1.735.405
			<b>-</b>	<b>1.735.405</b>
<b><i>Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 25)</i></b>				
Công ty Vincom Retail (*)	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc hợp tác đầu tư Phải trả khác	1.860.820 48.235	1.668.702 269.833
Công ty Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả khác	63.198	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 (**)	17.623	243.885
			<b>2.189.876</b>	<b>2.653.758</b>

(\*) 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)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Năm nay	Năm trước
Lương	65.229	47.956
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>65.229</b>	<b>47.956</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**37. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU**

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	38.824.562	27.351.280
Điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	-	-
<b>Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm</b>	<b>38.824.562</b>	<b>27.351.280</b>

	<i>Đơn vị tính: số lượng cổ phiếu</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước (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	4.306.713.063	4.276.368.093
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
<b>Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>4.306.713.063</b>	<b>4.276.368.093</b>

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước (Trình bày lại)</i>
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	9.015	6.396

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

**38. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN**

Công ty và các công ty con không trình bày báo cáo theo bộ phận cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 do Công ty và các công ty con chỉ còn một bộ phận cần báo cáo trong năm là bộ phận kinh doanh bất động sản chiếm tỷ lệ trọng yếu trên tổng tài sản, tổng doanh thu và kết quả kinh doanh của Công ty và các công ty con. Do vậy Ban Tổng Giám đốc cho rằng Công ty và các công ty con hoạt động trong một bộ phận kinh doanh duy nhất. Hơn nữa, Ban Tổng Giám đốc cũng xác định báo cáo bộ phận của Công ty và các công ty con theo khu vực địa lý được dựa theo địa điểm của tài sản là ở Việt Nam.





THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 39. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

#### *Cam kết thuê hoạt động*

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

*Đơn vị tính: triệu VND*

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	140.517	111.672
Trên 1 đến 5 năm	720.831	505.354
Trên 5 năm	7.568.554	5.759.524
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>8.429.902</b>	<b>6.376.550</b>

#### *Cam kết cho thuê hoạt động*

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

*Đơn vị tính: triệu VND*

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	653.160	537.615
Trên 1 đến 5 năm	928.330	653.775
Trên 5 năm	2.720.434	2.174.135
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.301.924</b>	<b>3.365.525</b>

#### *Cam kết cho thuê*

Công ty Sinh Thái, một công ty con, ký hợp đồng cho thuê trung tâm thương mại tại 2 dự án bất động sản cho một Công ty trong cùng Tập đoàn theo các hợp đồng thuê được phân loại là thuê tài chính. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo các hợp đồng thuê này cho các thời hạn từ một (1) năm trở xuống, trên một (1) năm đến năm (5) năm và trên năm (5) năm lần lượt là 18,8 tỷ VND, 48,8 tỷ VND và 58,1 tỷ VND. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, tổng khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu cho các thời hạn từ một (1) năm trở xuống, trên một (1) năm đến năm (5) năm và trên năm (5) năm lần lượt là 21,4 tỷ VND, 89,9 tỷ VND và 476,8 tỷ VND.

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

Công ty và các công ty con đã ký kết một số hợp đồng liên quan đến việc triển khai các dự án bất động sản. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 ước tính là 8.137 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 ước tính là 9.704 tỷ VND). Ngoài ra, theo hợp đồng thuê đất giữa một công ty con và một đối tác, khoản cam kết tiền thuê đất mà công ty con này còn phải trả theo hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 110.000.000 USD.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Theo Hợp đồng xây dựng – chuyển giao năm 2016 giữa Sở Xây dựng Hà Nội và một công ty con và một đối tác doanh nghiệp, tổng giá trị đầu tư ước tính còn phải thực hiện tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 362 tỷ VND.

Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh tháng 11 năm 2017 giữa một công ty con và một đối tác doanh nghiệp, công ty con này cam kết sẽ góp 100% vốn đầu tư cho một dự án bất động sản tiềm năng tại Hà Nội. Dự án này sẽ bắt đầu xây dựng trong vòng 2 năm, tính từ ngày công ty con này nhận được mặt bằng từ bên đối tác. Theo thỏa thuận này, sau khi dự án hoàn thành, công ty con nói trên sẽ được quyền quản lý và vận hành một phần tài sản của dự án. Tổng giá trị vốn đầu tư ước tính là 790 tỷ VND, khoản cam kết còn lại mà công ty con nói trên phải chi trả theo Hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 782,1 tỷ VND.

Vào tháng 5 năm 2018, Công ty và Công ty Cần Giờ, công ty con, đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng vốn với một đối tác doanh nghiệp để mua lại 32,5% vốn điều lệ của Công ty TNHH TTTC Berjaya. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, khoản cam kết còn lại mà Công ty và Công ty Cần Giờ phải chi trả theo hợp đồng này là 503,7 tỷ VND.

Vào tháng 6 năm 2019, một công ty con đã ký kết Hợp đồng hợp tác với một số đối tác để đầu tư phát triển một dự án bất động sản. Theo đó, công ty con cam kết đặt cọc để đảm bảo quyền chọn mua phần góp vốn của đối tác trong dự án này. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, khoản cam kết còn lại mà công ty con này phải chi trả theo Hợp đồng này là 172,5 tỷ VND.

Như đã trình bày ở Thuyết minh số 13, một công ty con đã ký kết Thỏa thuận chuyển nhượng cổ phần với một công ty trong cùng Tập đoàn cho mục đích nhận chuyển nhượng cổ phần của một công ty sở hữu dự án bất động sản. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, khoản cam kết còn lại mà công ty con phải chi trả theo Thỏa thuận này là 2.263 tỷ VND.

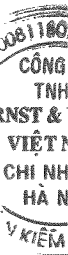
Như đã trình bày ở Thuyết minh số 13, một công ty con đã ký kết Thỏa thuận đặt cọc với một công ty trong cùng Tập đoàn cho mục đích hợp tác phát triển dự án bất động sản. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, khoản cam kết còn lại mà công ty con phải chi trả theo Thỏa thuận này là 115 tỷ VND.

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

Như đã trình bày ở Thuyết minh số 13, năm 2021, Công ty đã đặt cọc đấu giá đất, cho thuê với một công ty đấu giá để thực hiện dự án Khu đô thị phía Nam cầu Bắc Luân II, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, khoản cam kết còn lại mà Công ty phải chi trả là 275,9 tỷ VND.

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Đơn vị tính: triệu VND*

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Số tiền đi vay thực thu trong năm:</b>		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	7.365.544	5.996.930
Tiền thu từ phát hành trái phiếu thường	6.454.333	13.665.935
<b>Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm:</b>		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(7.162.251)	(7.539.963)
Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	(12.139.000)	(13.200.000)

001  
Y  
001  
M  
NH  
I  
T.P.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**41. TRÌNH BÀY LẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG**

Trên báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty đã áp dụng kế toán tạm thời để ghi nhận giao dịch hợp nhất kinh doanh đối với Công ty Bảo Lai và các công ty con phát sinh trong tháng 12 năm 2020. Trong năm 2021, Công ty đã hoàn tất kế toán tạm thời áp dụng đối với giao dịch này (*Thuyết minh số 4.4*). Theo đó, một số dữ liệu tương ứng trên báo cáo tài chính hợp nhất đã được trình bày lại như sau:

Mã số	CHỈ TIÊU	Đơn vị tính: triệu VND		
		Ngày 31 tháng 12 năm 2020 (Đã được trình bày trước đây)	Trình bày lại	Ngày 31 tháng 12 năm 2020 (Được trình bày lại)
<b>BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT</b>				
221	Tài sản cố định hữu hình	5.683.205	379.508	6.062.713
222	Nguyên giá	5.873.264	379.508	6.252.772
227	Tài sản cố định vô hình	223.410	1.165.109	1.388.519
228	Nguyên giá	312.732	1.165.109	1.477.841
252	Đầu tư vào công ty liên kết	5.838.118	77.933	5.916.051
269	Lợi thế thương mại	2.679.239	(1.062.553)	1.616.686
341	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	198.873	324.510	523.383
429	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	3.429.404	235.487	3.664.891

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

Ngoài các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm đã được trình bày trong các thuyết minh khác của báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty và các công ty con còn có các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm như sau:

Vào tháng 2 năm 2022, Công ty đã thành lập 2 công ty con mới là Công ty Cổ phần Vinpearl Landmark 81 và Công ty Cổ phần Vincom Retail Landmark 81, theo đó Công ty lần lượt sở hữu 99,88% và 99,85% hai công ty con này.

Vào tháng 2 năm 2022, Công ty KCN Vinhomes đã nhận bàn giao một phần dự án thuộc Dự án Tổ hợp sản xuất Ô tô VinFast theo hợp đồng chuyển nhượng dự án đã ký kết giữa Công ty KCN Vinhomes và Công ty VinFast.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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



Nguyễn Hà Yên  
Người lập



Lê Tiến Công  
Kế toán trưởng



Phạm Thiệu Hoa  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2022

# Công ty Cổ phần Vinhomes

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2021

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm (i) (iii)	Công ty Đô thị Gia Lâm	99,39	99,00	Tầng 2, Trung tâm thương mại Vincom Mega Mall Ocean Park tại lô đất CCTP-10 thuộc Dự án Khu Đô thị Gia Lâm, Thị trấn Trâu Quỳ và các Xã Dương Xá, Kiêu Kỳ, Đa Tốn, Huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
2	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái (i)	Công ty Sinh Thái	100,00	99,61	Số 191, Phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
3	Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam (i)	Công ty Đầu tư Việt Nam	70,00	69,73	Số 191, Phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
4	Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ (i)	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	100,00	90,00	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
6	Công ty TNHH Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya Việt Nam (i)	Công ty ĐTDH Berjaya	97,90	97,64	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 (i)	Công ty Hoàng Gia	97,85	97,85	Số 72A, Đường Nguyễn Trãi, Phường Thượng Đình, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
8	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Làng Vân (i)	Công ty Làng Vân	100,00	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 Mễ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

## Công ty Cổ phần Vinhomes

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2021 (tiếp theo)

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
10	Công ty TNHH Trung tâm Tài chính Việt Nam Berjaya (i)	Công ty TTTC Berjaya	67,50	67,32	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đông Khởi, Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
11	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn (i)	Công ty Thái Sơn	100,00	99,73	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 Kỳ	Công ty Thiên Niên Kỳ	100,00	100,00	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đông Khởi, Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản và cho thuê văn phòng
13	Công ty Cổ phần Phát triển GS Củ Chi (i)	Công ty GS Củ Chi	100,00	99,90	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đông 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 (i) (ii)	Công ty Phú Gia	98,00	97,62	Số 63, Phố Hàng Gà, Phường Hàng Bò, 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 (i)	Công ty Thành phố Xanh	80,50	80,28	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 (i)	Công ty Delta	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 (i)	Công ty KCN Vinhomes	100,00	99,99	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

## Công ty Cổ phần Vinhomes

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2021 (tiếp theo)

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	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 (i)	Công ty Đại An	100,00	100,00	Quốc lộ 5A, Thôn Đình Dù, Xã Đình Dù, Huyện Văn Lâm, Tỉnh Hưng Yên	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
19	Công ty Cổ phần Kinh doanh và phát triển Sinh Thái (i) (ii)	Công ty Kinh doanh Sinh Thái	100,00	99,98	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
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 (i)	Công ty Newco	100,00	90,26	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 (i)	Công ty Sài Đồng	100,00	99,98	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 (i)	Công ty Công viên Trung tâm	100,00	99,98	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 (i)	Công ty Bảo Lai	96,48	77,67	Số 166, Đường Phạm Văn Đồng, Phường Xuân Định, quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng



## Công ty Cổ phần Vinhomes

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2021 (tiếp theo)

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
25	Công ty TNHH Một thành viên Đá trắng Bảo Lai (i)	Công ty Đá trắng Bảo Lai	100,00	77,67	Thôn Hợp Nhất, Xã Thịnh Hưng, Huyện Yên Bình, Tỉnh Yên Bái	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
26	Công ty TNHH Đá cẩm thạch An Phú (i)	Công ty Đá cẩm thạch An Phú	100,00	77,67	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 Dốc thẳng (i)	Công ty Đá cẩm thạch Dốc thẳng	100,00	81,61	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)	Công ty Khoáng sản Phan Thanh	100,00	77,96	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)	Công ty Bảo Lai Lục Yên	100,00	77,67	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)	Công ty Đầu tư Vạn Khoa	100,00	78,60	Số 166, Đường Phạm Văn Đồng, Phường Xuân Định, quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
31	Công ty TNHH Một thành viên Vạn Khoa Lục Yên (i)	Công ty Vạn Khoa Lục Yên	100,00	78,60	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 (i)	Công ty Sơn Thái	99,99	80,27	Số 65, Đường Hải Phòng, Phường Thạch Thang, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng	Đầu tư bất động sản và cho thuê văn phòng

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

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

(iii) Thành viên không kiểm soát trong công ty con này có quyền góp vốn như trình bày trong Thuyết minh số 39.

Số : 3103/2022/CV-VH

V/v: Giải trình chênh lệch báo cáo tài chính năm 2021

✪✪

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2022

## GIẢI TRÌNH CHÊNH LỆCH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

## NĂM 2021

Kính gửi :

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

Căn cứ theo khoản 4, điều 11, chương III, Thông tư 155/2015/TT-BTC, ban hành ngày 06/10/2015 và có hiệu lực từ ngày 1/1/2016 của Bộ Tài Chính hướng dẫn về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Vinhomes (“Công ty Vinhomes”) xin được giải trình trường hợp lợi nhuận sau thuế TNDN thay đổi từ 10% trở lên so với cùng kỳ năm trước:

Đơn vị tính: Triệu VND

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2020	Tăng/(giảm)	%	Giải thích
Lợi nhuận sau thuế TNDN Báo cáo tài chính riêng	12.018.084	9.443.186	2.574.898	27%	(i)
Lợi nhuận sau thuế TNDN Báo cáo tài chính hợp nhất	38.948.478	28.206.540	10.741.938	38%	(ii)

(i) Lợi nhuận sau thuế TNDN theo báo cáo tài chính riêng năm 2021 tăng gần 2.575 tỷ đồng, tương ứng tăng 27% so với năm 2020 chủ yếu do các nguyên nhân sau đây:

- Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm 4.611 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do giảm lợi nhuận gộp của hoạt động chuyển nhượng bất động sản.
- Doanh thu từ hoạt động tài chính tăng 4.168 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do tăng thu nhập từ hoạt động hợp tác đầu tư và kinh doanh.
- Chi phí từ hoạt động tài chính giảm 3.236 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do giảm chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu.

(ii) Lợi nhuận sau thuế TNDN theo báo cáo tài chính hợp nhất năm 2021 tăng hơn 10.742 tỷ đồng, tương ứng tăng 38% so với năm 2020 chủ yếu do các nguyên nhân sau đây:

- Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng hơn 22.523 tỷ đồng so với năm trước chủ yếu do tăng lợi nhuận gộp của hoạt động chuyển nhượng bất động sản.
- Thu nhập từ hoạt động tài chính giảm hơn 12.250 tỷ đồng so với năm trước chủ yếu do giảm thu nhập từ chuyển nhượng khoản đầu tư.

CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES



Phạm Thiệu Hoa

Tổng Giám đốc