

Công ty Cổ phần Vinhomes

Báo cáo tài chính riêng

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



Công ty Cổ phần Vinhomes

Báo cáo tài chính riêng

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 - 4
Báo cáo kiểm toán độc lập	5 - 6
Bảng cân đối kế toán riêng	7 - 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	11 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	13 - 68
Phụ lục 1 – Danh sách công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	69 - 72

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

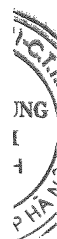
Các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Nguyễn Diệu Linh	Chủ tịch
Ông Phạm Nhật Vượng	Thành viên
Bà Cao Thị Hà An	Thành viên
Ông Phạm Thiếu Hoa	Thành viên
Ông Ashish Jaiprakash Shastri	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 Vân 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	
Ông Phạm Văn Khương	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm từ ngày 2 tháng 7 năm 2021
Bà Nguyễn Thu Hằng	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm từ ngày 11 tháng 3 năm 2022
Ông Nguyễn Bá Tín	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm từ ngày 1 tháng 11 năm 2021
Ông Nguyễn Vũ Hưng	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm từ ngày 1 tháng 11 năm 2021
Ông Nguyễn Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm từ ngày 11 tháng 3 năm 2022

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Vinhomes

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vinhomes (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty 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 RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng 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 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 riêng; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty 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 riêng của Công ty, 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 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 riêng kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.


Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty đã lập 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 đề ngày 31 tháng 3 năm 2022.

Công ty Cổ phần Vinhomes


BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về 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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc: 



Phạm Hữu Hoa
Tổng Giám đốc 

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2022

31/3/2022
CỔ
PHẦN
HÀ
NỘI
VIỆT
NAM

Số tham chiếu: 60871645/22574678

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 riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Vinhomes (“Công ty”) được lập ngày 31 tháng 3 năm 2022 và được trình bày từ trang 7 đến trang 72, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Công ty

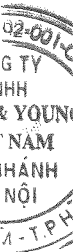
Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng và chịu trách nhiệm 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 riêng 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 riêng 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 riêng của Công ty 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 riêng. 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 riêng 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 riêng 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 riêng.

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.



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		73.284.016	67.066.303
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	1.039.485	607.620
111	1. Tiền		99.092	333.259
112	2. Các khoản tương đương tiền		940.393	274.361
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		56.143	194.751
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	56.143	194.751
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		59.453.845	57.496.393
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	21.206.512	32.745.805
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	2.666.842	1.577.551
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	8.670.586	16.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	27.000.092	23.177.436
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(90.187)	(20.399)
140	IV. Hàng tồn kho	10	6.600.198	4.429.416
141	1. Hàng tồn kho		6.617.490	4.449.357
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(17.292)	(19.941)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		6.134.345	4.338.123
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	156.293	86.365
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		66.576	-
155	3. Tài sản ngắn hạn khác	12	5.911.476	4.251.758

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (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
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		41.546.480	41.612.681
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		5.488.189	15.633
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	7	5.428.163	-
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	60.026	15.633
220	II. Tài sản cố định		1.699.575	1.605.524
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	1.656.673	1.544.094
222	Nguyên giá		1.849.099	1.645.005
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(192.426)	(100.911)
227	2. Tài sản cố định vô hình		42.902	61.430
228	Nguyên giá		141.057	136.729
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(98.155)	(75.299)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	3.500.798	3.865.778
231	1. Nguyên giá		4.268.311	4.204.931
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(767.513)	(339.153)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		1.046.137	404.656
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	1.046.137	404.656
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	16	28.211.620	34.504.290
251	1. Đầu tư vào công ty con	16.1	26.688.457	33.804.923
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	16.2	1.720.425	847.030
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	16.1	(197.262)	(197.663)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	16	-	50.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		1.600.161	1.216.800
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	41.220	59.899
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	31.3	257.861	124.565
268	3. Tài sản dài hạn khác	12	1.301.080	1.032.336
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		114.830.496	108.678.984

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (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
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		52.072.830	59.430.084
310	I. Nợ ngắn hạn		29.234.303	27.030.782
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17.1	4.375.696	2.628.052
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17.2	876.627	2.053.535
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	390.181	388.535
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	2.297.968	2.275.389
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	462.637	492.300
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	21	19.528.654	9.655.651
320	7. Vay ngắn hạn	22	105.170	9.032.360
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	23.1	1.197.370	504.960
330	II. Nợ dài hạn		22.838.527	32.399.302
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	19	1.144.289	1.665.539
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	20	1.006.346	1.260.644
337	3. Phải trả dài hạn khác	21	6.884.320	2.316.093
338	4. Vay dài hạn	22	13.730.629	27.015.009
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn	23.2	72.943	142.017
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		62.757.666	49.248.900
410	I. Vốn chủ sở hữu	24	62.757.666	49.248.900
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		965.023	-
415	3. Cổ phiếu quỹ		-	(5.549.929)
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		15.000	10.000
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		18.233.968	21.293.690
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		6.215.884	11.850.504
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		12.018.084	9.443.186
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		114.830.496	108.678.984

Phạm Thị Lan
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 KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
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
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	16.259.655	22.827.451
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	25.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	16.259.655	22.827.451
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	(11.720.402)	(13.677.167)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		4.539.253	9.150.284
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	12.195.147	8.027.271
22	7. Chi phí tài chính	27	(2.606.647)	(5.842.980)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu		(2.418.805)	(4.860.930)
25	8. Chi phí bán hàng	28	(106.628)	(192.679)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	(1.041.364)	(332.531)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		12.979.761	10.809.365
31	11. Thu nhập khác		121.452	65.474
32	12. Chi phí khác	29	(31.049)	(945.372)
40	13. Lợi nhuận/(lỗ) khác		90.403	(879.898)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		13.070.164	9.929.467
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.1	(1.185.376)	(567.245)
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	31.3	133.296	80.964
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		12.018.084	9.443.186

Phạm Thị Lan
Người lập

Lê Tiến Công
Kế toán trưởng

Phạm Thiệu Hòa
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2022

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
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
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		13.070.164	9.929.467
	<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	30	720.098	499.143
03	Các khoản dự phòng		690.074	740.864
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(12.162.792)	(7.273.054)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	27	2.418.805	4.860.930
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		4.736.349	8.757.350
09	Giảm các khoản phải thu		2.560.579	1.838.816
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(2.207.922)	2.805.593
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		10.171.750	(151.736)
12	Tăng chi phí trả trước		(51.250)	(43.652)
14	Tiền lãi vay đã trả		(2.876.749)	(10.143.068)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	18	(1.001.016)	(499.871)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		11.331.741	2.563.432
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(1.857.182)	(1.231.646)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		19.393	154.032
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(45.379.266)	(195.942)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		29.563.788	172.597
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(11.851.484)	(32.992.613)
26	Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác		33.923.675	37.227.918
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức được chia		5.544.117	8.507.035
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		9.963.041	11.641.381



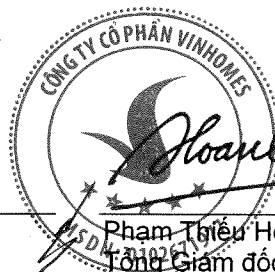
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ tái phát hành cổ phiếu quỹ	24.1	6.514.952	-
33	Tiền thu từ đi vay		9.309.260	59.116.838
34	Tiền trả nợ gốc vay		(31.662.903)	(77.408.771)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu		(5.024.226)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(20.862.917)	(18.291.933)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		431.865	(4.087.120)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		607.620	4.694.740
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	1.039.485	607.620

Phạm Thị Lan
Người lập

Lê Tiến Công
Kế toán trưởng



Phạm Thiệu Hoa
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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 vào 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 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 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 là trong vòng từ 12 tháng đến 36 tháng.

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

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 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 riêng 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 riêng. Việc thay đổi các giả định nói trên có thể làm thay đổi tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 16.1 và Phụ lục 1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập 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 (“báo cáo tài chính hợp nhất”) đề ngày 31 tháng 3 năm 2022.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất để có được các thông tin đầy đủ về 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.

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính riêng được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là VND. Cho mục đích trình bày báo cáo tài chính riêng 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”).

1
 2
 3
 4
 5
 6
 7
 8
 9
 10
 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 RIÊNG (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 sử dụng để lập báo cáo tài chính riêng được áp dụng nhất quán với các chính sách kế toán đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính riêng 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 3.17*).

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 và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

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

Hàng hóa xây dựng

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

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

Hàng hóa khác

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng hóa khác với giá trị được xác định bằng chi phí mua dựa trên phương pháp thực tế đích danh.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

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 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 riêng.

3.4 *Các khoản phải thu*

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng 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.

Công ty tham gia góp vốn vào các thỏa thuận hợp tác đầu tư tài sản là trung tâm thương mại, khách sạn và trường học, trong đó các đối tác có toàn quyền vận hành, khai thác và kinh doanh các cấu phần này tại thời điểm tài sản đi vào hoạt động, và Công ty nhận phân chia một phần lợi nhuận. Trong những trường hợp này, khoản đầu tư góp vốn của Công ty vào thỏa thuận hợp tác đầu tư sẽ được hạch toán vào chỉ tiêu các khoản phải thu khác trên bảng cân đối kế toán riêng tại thời điểm Công ty bàn giao tài sản để vận hành và khai thác.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty 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 trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

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 riêng 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 riêng.

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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 (tiếp theo)

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

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

Trong trường hợp Công ty 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 riêng 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 hoạt động như dự kiến.

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

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

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	41 - 48 năm
Máy móc, thiết bị	5 - 10 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

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 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.

NS
VI
CH
NK

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 (tiếp theo)

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	9 - 10 năm

Công ty 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 3.19, khấu hao bất động sản đầu tư này được ghi nhận toàn bộ một lần cùng thời điểm ghi nhận doanh thu.

Bất động sản đầu tư được ngừng ghi nhận trên bảng cân đối kế toán riêng 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 riêng 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.

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

3.11 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 riêng và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

Chi phí trả trước ngắn hạn bao gồm chi phí môi giới bán bất động sản và các chi phí trả trước ngắn hạn khác dự kiến mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian một chu kỳ kinh doanh.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

Khoản đầu tư vào công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Trong trường hợp nguồn lợi nhuận lũy kế dùng để phân phối không được quy định cụ thể, Công ty ưu tiên sử dụng lợi nhuận lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát để phân phối. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối từ lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

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 dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

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 khi 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 riêng và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty 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 đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

HỒ SƠ
 Y
 QU
 AM
 NH
 H
 T.P

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 dự phòng

Dự phòng chung

Công ty 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 có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Khi Công ty 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 riêng sau khi đã trừ đi các khoản bồi hoàn.

Công ty 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 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.

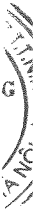
Dự phòng chi phí bảo hành cho bất động sản để bán

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

3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (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 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 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 doanh nghiệp 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 thực hiện thanh toán.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

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 riêng 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 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 thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.16 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.

3.17 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các 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 quy định của pháp luật Việt Nam.

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

3.18 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 riêng. Các khoản hỗ trợ theo chương trình bán hàng mang tính chất giảm trừ vào doanh thu được ghi giảm vào chỉ tiêu "Người mua trả tiền trước" đối với các bất động sản trong tương lai chưa đủ điều kiện ghi nhận là doanh thu trong năm.

3.19 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty 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 trọng yếu gắn liền với quyền sở hữu bất động sản được chuyển giao cho người mua.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.19 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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

Thu nhập từ hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh trong đó Công ty 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 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 riêng cuối năm.

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 góp vốn bằng tài sản, thu nhập được chia được ghi nhận là doanh thu trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng cuối năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 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 riêng 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 chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty 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 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

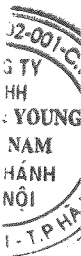
Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính riêng.

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các 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 RIÊNG (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 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 riêng 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 chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty 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 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.

3.22 Thông tin theo bộ phận

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

Ban Tổng Giám đốc xác định báo cáo bộ phận của Công ty dựa trên loại hình sản phẩm và dịch vụ cung cấp.

3.23 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty 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 bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan nêu trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.24 Sáp nhập công ty

Giao dịch sáp nhập công ty trong trường hợp Công ty là Công ty nhận sáp nhập và Công ty bị sáp nhập không phải là công ty con của Công ty được thực hiện như sau:

- ▶ Tài sản, nợ phải trả và vốn chủ sở hữu trên Bảng cân đối kế toán riêng của các Công ty bị sáp nhập được ghi nhận là số phát sinh trong năm theo giá trị ghi sổ tại ngày sáp nhập;
- ▶ Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng phản ánh kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty và các Công ty bị sáp nhập từ thời điểm sáp nhập; và
- ▶ Không có lợi thế thương mại phát sinh từ giao dịch sáp nhập.

Trường hợp giải thể công ty con và sáp nhập toàn bộ tài sản và nợ phải trả của công ty con vào công ty mẹ (công ty mẹ kế thừa toàn bộ quyền lợi và nghĩa vụ của công ty con) được thực hiện như sau:

- ▶ Công ty mẹ ghi giảm giá trị ghi sổ khoản đầu tư vào công ty con;
- ▶ Ghi nhận toàn bộ tài sản, nợ phải trả của công ty con bị giải thể vào Bảng cân đối kế toán riêng của Công ty theo giá trị hợp lý tại ngày công ty con hoàn tất việc hoàn vốn cho cổ đông; và
- ▶ Phần chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư vào công ty con và giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

3.25 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 riêng 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 riêng của Công ty; và
- ▶ Không có lãi lỗ phát sinh từ giao dịch chia tách.

3.26 Chi phí phát hành trái phiếu

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



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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	152	466
Tiền gửi ngân hàng	98.940	332.793
Các khoản tương đương tiền	940.393	274.361
TỔNG CỘNG	1.039.485	607.620

Các khoản tương đương tiền vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng thương mại và tổ chức tài chính có kỳ hạn gốc từ 1 đến 3 tháng và hưởng lãi suất từ 3%/năm đến 4%/năm (năm 2020: có kỳ hạn 3 tháng và hưởng lãi suất từ 3,2%/năm đến 3,7%/năm).

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)	28	28

5. ĐÀU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>			
	<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	56.143	56.143	194.751	194.751
TỔNG CỘNG	56.143	56.143	194.751	194.751

Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 có kỳ hạn gốc từ trên 6 tháng đến 12 tháng và hưởng lãi suất từ 3,7%/năm đến 6,1%/năm (năm 2020: có kỳ hạn gốc từ 6 tháng đến 12 tháng và hưởng lãi suất từ 3,5%/năm đến 7,1%/năm).

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

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

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư	16.622.948	27.519.873
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	1.518.927	2.327.184
Phải thu từ dịch vụ quản lý và tư vấn bán hàng	1.290.372	2.028.086
Phải thu từ cung cấp dịch vụ xây dựng và các dịch vụ liên quan	950.076	408.953
Phải thu từ dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	292.648	166.180
Phải thu từ cho thuê và cung cấp dịch vụ liên quan	132.181	275.007
Phải thu từ các hoạt động khác	399.360	20.522
TỔNG CỘNG	21.206.512	32.745.805
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu từ khách hàng khác</i>	2.363.589	2.737.759
<i>Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	18.842.923	30.008.046
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(10.409)	-

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Trả trước cho người bán	2.630.266	1.571.463
<i>Trong đó:</i>		
- <i>Đối tác giải phóng mặt bằng</i>	858.534	-
- <i>Một số đối tác doanh nghiệp</i>	254.083	373.661
- <i>Trả trước cho người bán khác</i>	1.517.649	1.197.802
Trả trước cho các bên liên quan	36.576	6.088
TỔNG CỘNG	2.666.842	1.577.551
Dự phòng trả trước cho người bán	(26.278)	(4.399)

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

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp và cá nhân	16.000	16.000
Các khoản cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	8.654.586	-
TỔNG CỘNG	8.670.586	16.000
Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi	(16.000)	(16.000)
Dài hạn		
Các khoản cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	5.428.163	-
TỔNG CỘNG	5.428.163	-

8. PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Đặt cọc, góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh (i)	16.792.187	20.986.051
Phải thu lợi nhuận được chia (ii)	5.303.551	41.287
Phải thu từ các khoản thu chi hộ	410.422	447.516
Phải thu từ lãi cho vay	208.543	138.971
Phải thu từ ký quỹ, đặt cọc ngắn hạn	75.656	112.000
Tạm ứng tiền giải phóng mặt bằng	72.674	1.318.300
Phải thu khác	4.137.059	133.311
TỔNG CỘNG	27.000.092	23.177.436
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên khác</i>	<i>775.104</i>	<i>1.781.378</i>
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	<i>26.224.988</i>	<i>21.396.058</i>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác	(37.500)	-
Dài hạn		
Phải thu từ lãi cho vay	45.153	340
Đặt cọc thuê mặt bằng	14.584	12.704
Phải thu khác	289	2.589
TỔNG CỘNG	60.026	15.633
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu dài hạn khác từ các bên khác</i>	<i>3.646</i>	<i>2.171</i>
<i>Phải thu dài hạn khác từ các bên liên quan</i>	<i>56.380</i>	<i>13.462</i>

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

8. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

- (i) Bao gồm:
- ▶ Các khoản đặt cọc, góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh với giá trị 12.176 tỷ VND cho các công ty trong Tập đoàn cho mục đích đầu tư phát triển một số dự án bất động sản theo các Hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh.
 - ▶ Một số tài sản với tổng giá trị ghi sổ là 4.616 tỷ VND dùng để góp vốn cho mục đích hợp tác vận hành và chuyển nhượng cấu phần trường học, cấu phần khách sạn và cấu phần trung tâm thương mại theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh với một số công ty trong cùng Tập đoàn.
- (ii) Phải thu lợi nhuận được chia chủ yếu từ hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh với Công ty Thành phố xanh cho mục đích phát triển dự án bất động sản Vinhomes Grand Park. Tổng lợi nhuận Công ty được chia trong kỳ được trình bày trong Thuyết minh số 25.2.

9. NỢ XẤU

Nợ xấu của Công ty chủ yếu bao gồm các khoản phải thu, tạm ứng và cho vay các đối tác doanh nghiệp đã quá hạn thanh toán:

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>
Đối tác doanh nghiệp và cá nhân	127.687	37.500	20.399	-
TỔNG CỘNG	127.687	37.500	20.399	-

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	-	-	-

10. 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)	3.516.422	-	1.915.457	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang liên quan đến việc cung cấp dịch vụ xây dựng (ii)	1.223.513	-	978.351	-
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành	254.155	(1.243)	297.398	(3.892)
Bất động sản mua để bán (iii)	239.834	(16.049)	317.961	(16.049)
Hàng tồn kho khác	1.383.566	-	940.190	-
TỔNG CỘNG	6.617.490	(17.292)	4.449.357	(19.941)

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

10. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

- (i) Chủ yếu bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí xây dựng và phát triển Dự án Vinhomes Dream City, Dự án Khu đô thị Đại An, Dự án Vinhomes New Center Hà Tĩnh, Dự án Vinhomes Bắc Giang, Dự án Vinhomes Symphony và Dự án Vinhomes Marina.
- (ii) Bao gồm các khoản chi phí phát sinh liên quan đến việc cung cấp dịch vụ tổng thầu và tư vấn xây dựng cho các chủ đầu tư của các dự án.
- (iii) Bao gồm các biệt thự, căn hộ và nhà phố thương mại mua để bán thuộc một số dự án bất động sản tại Miền Bắc.

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Số đầu năm	19.941	30.057
<i>Cộng:</i> Dự phòng trích lập trong năm	-	-
<i>Trừ:</i> Sử dụng trong năm	(2.649)	(10.116)
Số cuối năm	<u>17.292</u>	<u>19.941</u>

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Chi phí dịch vụ quản lý trái phiếu	119.065	46.013
Chi phí bán hàng liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao	8.367	23.217
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	28.861	17.135
TỔNG CỘNG	<u>156.293</u>	<u>86.365</u>
Dài hạn		
Chi phí công cụ, dụng cụ	26.984	29.575
Chi phí sửa chữa lớn	11.667	16.474
Chi phí trả trước tiền thuê biệt thự	2.569	13.850
TỔNG CỘNG	<u>41.220</u>	<u>59.899</u>

JOBT
 CỔ
 T
 NST
 VIỆ
 CHI
 H
 V KIẾ

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

12. TÀI SẢN KHÁC

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)	4.879.139	4.251.758
Đặt cọc cho mục đích thương mại (iii)	1.032.337	-
TỔNG CỘNG	5.911.476	4.251.758
<i>Trong đó:</i>		
Đặt cọc cho các bên khác	1.761.776	-
Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	4.149.700	4.251.758
Dài hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (ii)	1.301.080	-
Đặt cọc cho mục đích thương mại (iii)	-	1.032.336
TỔNG CỘNG	1.301.080	1.032.336
<i>Trong đó:</i>		
Đặt cọc cho các bên khác	299.089	1.032.336
Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	1.001.991	-
(i) Bao gồm:		
▶ Khoản đặt cọc với giá trị 3.850 tỷ VND cho một công ty trong Tập đoàn để mua cổ phần của một công ty đang sở hữu một dự án bất động sản;		
▶ Khoản đặt cọc với giá trị 100 tỷ VND cho một công ty trong cùng Tập đoàn cho mục đích chuyển nhượng một số dự án bất động sản nghỉ dưỡng;		
▶ Khoản đặt cọc với giá trị 199,7 tỷ VND cho một công ty trong cùng Tập đoàn để mua cổ phần của một công ty đang sở hữu một dự án bất động sản; và		
▶ Khoản đặt cọc với giá trị 729 tỷ VND cho đối tác để nhận chuyển nhượng dự án bất động sản.		
(ii) Bao gồm:		
▶ 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.		
(iii) Khoản đặt cọc cho một đối tác với lãi suất được xác định theo lãi suất huy động tiết kiệm bằng VND kỳ hạn 12 tháng (lãi trả sau) của Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam, lãi suất được điều chỉnh ba tháng một lần. Tiền đặt cọc và lãi cọc sẽ được chuyển thành khoản thanh toán tương ứng với 10% giá trị nghiệm thu theo các hợp đồng chi tiết được ký kết và thực hiện giữa Công ty và các công ty trong Tập đoàn với đối tác này. Khoản đặt cọc này không có tài sản đảm bảo.		

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

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản có định khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Số đầu năm	1.338.788	270.716	8.307	14.967	12.227	1.645.005
Mua trong năm	-	183.695	6.962	-	8.097	198.754
Phân loại lại	(159.851)	159.851	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	(9.516)	(405)	-	(418)	(10.339)
Tăng, giảm khác	7.455	8.178	152	-	(106)	15.679
Số cuối năm	1.186.392	612.924	15.016	14.967	19.800	1.849.099
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	-	9.355	1.219	14.910	10.428	35.912
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	48.005	28.899	3.845	9.282	10.880	100.911
Khấu hao trong năm	11.063	15.972	1.974	5.628	2.938	37.575
Phân loại lại	(29.306)	29.306	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	(9.243)	(333)	-	(414)	(9.990)
Tăng, giảm khác	55.695	8.235	-	-	-	63.930
Số cuối năm	85.457	73.169	5.486	14.910	13.404	192.426
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	1.290.783	241.817	4.462	5.685	1.347	1.544.094
Số cuối năm	1.100.935	539.755	9.530	57	6.396	1.656.673

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

14. 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>
Nguyên giá:			
Số đầu năm	3.489.126	715.805	4.204.931
Tăng khác	78.348	11.791	90.139
Giảm khác	(22.011)	-	(22.011)
Thanh lý, nhượng bán	(4.748)	-	(4.748)
Số cuối năm	<u>3.540.715</u>	<u>727.596</u>	<u>4.268.311</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã khấu hao hết</i>	18.666	-	18.666
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Số đầu năm	224.661	114.492	339.153
Khấu hao trong năm	304.856	123.871	428.727
Giảm khác	(367)	-	(367)
Số cuối năm	<u>529.150</u>	<u>238.363</u>	<u>767.513</u>
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	<u>3.264.465</u>	<u>601.313</u>	<u>3.865.778</u>
Số cuối năm (i)	<u>3.011.565</u>	<u>489.233</u>	<u>3.500.798</u>

(i) 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 và một số biệt thự, căn hộ, nhà phố thương mại cho thuê.

Nguyên giá và giá trị khấu hao lũy kế của 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 có giá trị là 291 tỷ VND tại ngày kết thúc năm tài chính.

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



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

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Dream City Hưng Yên	758.844	353.126
Chi phí phát triển các hạng mục quản lý khu đô thị thông minh	154.691	-
Các dự án khác	132.602	51.530
TỔNG CỘNG	1.046.137	404.656

16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Đơn vị tính: triệu VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 16.1)	26.688.457	(197.262)	33.804.923	(197.663)
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 16.2)	1.720.425	-	847.030	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	-	50.000	-
TỔNG CỘNG	28.408.882	(197.262)	34.701.953	(197.663)

00811
CỔ
T
RNST
VIỆ
CHI
HÀ
V KIẾ

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09-DN

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

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

16.1 Đầu tư vào công ty con

Thông tin chi tiết về các công ty con sở hữu trực tiếp và gián tiếp, tỷ lệ biểu quyết và tỷ lệ lợi ích trực tiếp của Công ty trong các công ty con được trình bày ở Phụ lục 1.

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc (triệu VND) (*)	Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp (%)	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc (triệu VND)	Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp (%)
Công ty KCN Vinhomes (i)	867.000.000	8.670.000	51,00%	306.000.000	3.060.000	51,00%
Công ty Sinh Thái	230.437.848	5.129.226	98,18%	230.437.848	5.129.226	98,18%
Công ty Đại An (ii)	98.000.000	4.508.000	98,00%	-	-	-
Công ty Càn Giử (iii)	159.372.935	2.175.461	4,89%	1.461.812.377	19.953.927	44,89%
Công ty Metropolis Hà Nội	(**)	2.000.000	100,00%	(**)	2.000.000	100,00%
Công ty Hoàng Gia	42.905.000	1.454.627	96,85%	42.905.000	1.454.627	96,85%
Công ty GS Củ Chi	32.217.671	1.180.897	98,00%	32.217.671	1.180.897	98,00%
Công ty Thiên Niên Kỹ (iv)	(**)	855.960	100,00%	(**)	294.960	100,00%
Công ty Làng Vân	9.146.571	301.921	91,47%	9.146.571	301.921	91,47%
Công ty Tây Tăng Long	(**)	270.000	90,00%	(**)	270.000	90,00%
Công ty ViniTIS	305.000	86.165	61,00%	305.000	86.165	61,00%
Công ty Delta	1.000.000	49.200	1,00%	1.000.000	49.200	1,00%
Công ty An Thịnh	-	-	-	1.700.000	17.000	85,00%
Công ty Sài Đồng	700.000	7.000	1,00%	700.000	7.000	1,00%
TỔNG CỘNG		26.688.457			33.804.923	

Dự phòng đầu tư vào các công ty con

(197.262)

33.804.923

(197.663)

(*) 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.

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

(i) Trong tháng 4 năm 2021, Công ty KCN Vinhomes đã tăng vốn điều lệ từ 6.000 tỷ VND lên 17.000 tỷ VND và Công ty đã hoàn tất việc góp 5.610 tỷ VND vào Công ty KCN Vinhomes.

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09-DN

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

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

16.1 Đầu tư vào các công ty con (tiếp theo)

- (ii) Trong tháng 12, Công ty đã hoàn tất việc mua 98% cổ phần trong Công ty Đại An từ Công ty Thành phố Xanh với giá phí là 4.508 tỷ VND. Theo đó, Công ty Đại An trở thành công ty con trực tiếp của Công ty.
- (iii) Trong tháng 12 năm 2021, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng 40% cổ phần trong Công ty Càn Giơ với giá trị chuyển nhượng là 17.778 tỷ VND.
- (iv) Trong tháng 6 năm 2021, Công ty đã hoàn tất việc mua Công ty TNHH Một thành viên Thương mại đầu tư và phát triển Thời Đại ("Công ty Thời Đại") từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ, với tổng giá phí là 561 tỷ VND. Trong tháng 10 năm 2021, Công ty Thiên Niên Kỹ đã hoàn tất việc nhận sáp nhập và qua đó kế thừa toàn bộ tài sản, quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của Công ty Thời Đại. Theo đó, khoản đầu tư vào Công ty Thiên Niên Kỹ của Công ty tăng từ 295 tỷ VND lên 856 tỷ VND.

16.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tỷ lệ biểu quyết (%) hữu (%)	Giá gốc (triệu VND)	Tỷ lệ biểu quyết (%) hữu (%)	Giá gốc (triệu VND)
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản MV2 Việt Nam ("Công ty MV2") (i)	10,00	950.395	-	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Vin Việt Nam ("Công ty S-Vin")	9,45	343.621	9,45	343.621
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Thương mại Phát Lộc ("Công ty Phát Lộc") (ii)	-	342.909	-	342.909
Công ty Cổ phần Phát triển Kinh doanh Bất động sản SV Tây Hà Nội	4,00	70.000	4,00	70.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long	10,00	13.500	10,00	13.500
Công ty Cổ phần Phát triển Đầu tư Kinh doanh Bất động sản SV ("Công ty SV") (i)	-	-	4,00	77.000
TỔNG CỘNG		1.720.425		847.030

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

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

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

(*) 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) Theo Nghị quyết số 02/2021/NQ-ĐHĐCĐ-SV ngày 15 tháng 4 năm 2021, Đại hội đồng Cổ đông của Công ty SV đã 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.

Tháng 10 năm 2021, Công ty đã 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. Cũng 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.

(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 này vào Công ty Phát Lộc được trình bày là một khoản đầu tư khác.

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

17.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Giá trị, đồng thời là số có khả năng trả nợ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải trả cho người bán	3.672.489	2.158.079
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	703.207	469.973
TỔNG CỘNG	4.375.696	2.628.052

17.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Thanh toán theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (i)	314.855	785.676
Trả trước theo các hợp đồng xây dựng	561.772	1.267.859
TỔNG CỘNG	876.627	2.053.535
<i>Trong đó:</i>		
<i>Trả trước ngắn hạn của các bên khác</i>	876.627	2.053.535

(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.

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

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: triệu VND

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp	201.340	1.182.873	(1.001.016)	383.197
Thuế thu nhập cá nhân	45.062	105.390	(143.904)	6.548
Thuế giá trị gia tăng	141.106	618.733	(759.839)	-
Các loại thuế khác	1.027	455.510	(456.101)	436
TỔNG CỘNG	388.535	2.362.506	(2.360.860)	390.181

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Chi phí xây dựng trích trước	1.213.546	225.056
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới và các chi phí bán hàng khác liên quan đến các bất động sản	271.636	531.324
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 bán giao	512.648	1.087.649
Lãi trái phiếu và lãi vay phải trả	99.101	237.786
Các khoản chi phí phải trả khác	201.037	193.574
TỔNG CỘNG	2.297.968	2.275.389
<i>Trong đó:</i>		
Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên khác	2.297.968	2.066.249
Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan	-	209.140
Dài hạn		
Lãi vay phải trả	1.144.289	1.665.539
TỔNG CỘNG	1.144.289	1.665.539
<i>Trong đó:</i>		
Chi phí phải trả dài hạn cho các bên khác	1.144.289	789.689
Chi phí phải trả dài hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	-	875.850

20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý bất động sản	450.058	488.240
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê	12.579	4.060
TỔNG CỘNG	462.637	492.300
Dài hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý bất động sản	1.006.346	1.260.644
TỔNG CỘNG	1.006.346	1.260.644

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

21. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Nhận đặt cọc chuyển nhượng dự án đầu tư (i)	12.503.579	-
Nhận đặt cọc theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (ii)	5.167.126	5.609.298
Phải trả theo các hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận có liên quan khác	701.395	1.273.779
Nhận thanh toán với mục đích chuyển nhượng khoản đầu tư (iii)	561.000	-
Kinh phí bảo trì phải trả (iv)	305.174	525.386
Nhận đặt cọc từ đại lý môi giới và khách thuê mặt bằng	189.362	168.882
Các khoản thu hộ phải trả	77.919	1.973.955
Các khoản phải trả khác	23.099	104.351
TỔNG CỘNG	19.528.654	9.655.651
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả ngắn hạn khác cho các bên khác</i>	<i>14.287.816</i>	<i>2.053.234</i>
<i>Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	<i>5.240.838</i>	<i>7.602.417</i>
Dài hạn		
Nhận thanh toán với mục đích chuyển nhượng khoản đầu tư (iii)	6.882.044	2.313.818
Các khoản phải trả khác	2.276	2.275
TỔNG CỘNG	6.884.320	2.316.093
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả dài hạn khác cho các bên khác</i>	<i>2.276</i>	<i>563.275</i>
<i>Phải trả dài hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	<i>6.882.044</i>	<i>1.752.818</i>

- (i) Đây là các khoản nhận đặt cọc từ các đối tác để chuyển nhượng một phần các dự án bất động sản do Công ty làm chủ đầu tư.
- (ii) Đây là các khoản đặt cọc từ một số công ty trong cùng Tập đoàn cho Công ty 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 trường học thuộc các dự án của Công ty.
- (iii) Đây là khoản đặt cọc từ một đối tác để nhận chuyển nhượng một khoản đầu tư theo hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp.
- (iv) 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 sẽ được chuyển về cho các Ban Quản trị Tòa nhà. Công ty 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.

116
 CÔNG
 TY
 TNHH
 ĐẦU TƯ
 VÀ
 PHÁT
 TRIỂN
 BẤT ĐỘNG
 SẢN
 VIỆT
 NAM

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

22. VAY

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm			Đơn vị tính: triệu VND	
	Số có khả năng trả nợ		Tăng	Giảm	Số cuối năm		
	Giá trị	Giá trị			Giá trị	Giá trị	
Vay ngắn hạn							
Vay ngắn hạn ngân hàng (Thuyết minh số 22.1)	590.000	590.000	426.447	(911.277)	105.170	105.170	105.170
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 22.3)	8.442.360	8.442.360	87.640	(8.530.000)	-	-	-
Vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	-	-	12.451.300	(12.451.300)	-	-	-
	9.032.360	9.032.360	12.965.387	(21.892.577)	105.170	105.170	105.170
Vay dài hạn							
Vay từ các đối tác (Thuyết minh số 22.2)	3.940.000	3.940.000	-	-	3.940.000	3.940.000	3.940.000
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 22.3)	5.390.862	5.390.862	6.508.767	(2.109.000)	9.790.629	9.790.629	9.790.629
Vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	17.684.147	17.684.147	2.285.000	(19.969.147)	-	-	-
	27.015.009	27.015.009	8.793.767	(22.078.147)	13.730.629	13.730.629	13.730.629
	36.047.369	36.047.369	21.759.154	(43.970.724)	13.835.799	13.835.799	13.835.799

TỔNG CỘNG

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

22. VAY (tiếp theo)

22.1 Vay ngân hàng

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

<i>Bên cho vay</i>	<i>Số cuối năm (triệu VND)</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	105.170	Tháng 1 năm 2022	Lãi suất 5,5%/năm	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.
TỔNG CỘNG	105.170			

22.2 Vay từ các đối tác

Các khoản đi vay dài hạn từ ba (03) đối tác với tổng giá trị 3.940 tỷ VND, chịu lãi suất 9%/năm, toàn bộ gốc và lãi đáo hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2023.

22.3 Trái phiếu phát hành

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Trái phiếu dài hạn phát hành	9.790.629	13.833.222
<i>Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả</i>	-	(8.442.360)
TỔNG CỘNG	9.790.629	5.390.862



Công ty Cổ phần Vinhomes

B09-DN

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

22. VAY (tiếp theo)

22.3 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 Việt Nam	3.331.657	Tháng 5 năm 2023	(i) Lãi suất 9%/năm 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.	
	2.258.875	Tháng 10 năm 2024	(ii) Lãi suất 8,8%/năm áp dụng cho 4 kỳ tính lãi đầu tiên. Lãi suất các kỳ tiếp theo bằng tổng 2,8% và là lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng đồng Việt Nam của kỳ tính lãi đó. Nếu luật áp dụng mức tối đa với lãi suất mà thấp hơn lãi suất quy định trên hợp đồng thì sẽ áp dụng mức lãi suất này. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	
	2.130.300	Tháng 9 năm 2024	(ii) Lãi suất 8,8%/năm áp dụng cho 4 kỳ tính lãi đầu tiên. Lãi suất các kỳ tiếp theo bằng tổng 2,8% và là lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng đồng Việt Nam của kỳ tính lãi đó. Nếu luật áp dụng mức tối đa với lãi suất mà thấp hơn lãi suất quy định trên hợp đồng thì sẽ áp dụng mức lãi suất này. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	
	2.069.797	Tháng 11 năm 2026	(ii) Lãi suất 9,2%/năm áp dụng cho 4 kỳ tính lãi đầu tiên. Lãi suất các kỳ tiếp theo bằng tổng 3,0% và là lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng đồng Việt Nam của kỳ tính lãi đó. Nếu luật áp dụng mức tối đa với lãi suất mà thấp hơn lãi suất quy định trên hợp đồng thì sẽ áp dụng mức lãi suất này. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	

TỔNG CỘNG

9.790.629

Trong đó:

Trái phiếu dài hạn

9.790.629

Trái phiếu dài hạn đến hạn trả

-

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09-DN

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

22. VAY (tiếp theo)

22.3 *Trái phiếu phát hành* (tiếp theo)

- (i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, khoản trái phiếu này được đảm bảo bằng 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.
- (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.

23. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

23.1 *Dự phòng phải trả ngắn hạn*

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

23.2 *Dự phòng phải trả dài hạn*

Số dự dự phòng phải trả dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 chủ yếu bao gồm khoản dự phòng chi phí sửa chữa các bất động sản để bán tại Dự án Vinhomes Times City, Dự án Vinhomes Green Bay và Dự án Vinhomes Central Park theo điều khoản bảo hành trong các hợp đồng mua bán các bất động sản.

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09-DN

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

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần đã phát hành	Cổ phiếu quỹ	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: triệu VND
Năm trước						
Số đầu năm	33.495.139	(5.549.929)	-	-	11.860.504	39.805.714
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	9.443.186	9.443.186
- Trích quỹ khác	-	-	-	10.000	(10.000)	-
Số cuối năm	33.495.139	(5.549.929)	-	10.000	21.293.690	49.248.900
Năm nay						
Số đầu năm	33.495.139	(5.549.929)	-	10.000	21.293.690	49.248.900
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	12.018.084	12.018.084
- Cổ tức bằng tiền đã công bố	-	-	-	-	(5.024.270)	(5.024.270)
- Cổ tức bằng cổ phiếu	10.048.536	-	-	-	(10.048.536)	-
- Tái phát hành cổ phiếu quỹ	-	5.549.929	965.023	-	-	6.514.952
- Trích quỹ khác	-	-	-	5.000	(5.000)	-
Số cuối năm	43.543.675	-	965.023	15.000	18.233.968	62.757.666



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

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

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

24.3 Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi

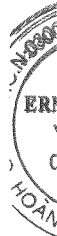
	Đơn vị tính: Cổ phiếu	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	4.354.367.488	3.349.513.918
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	4.354.367.488	3.349.513.918
Cổ phiếu phổ thông	4.354.367.488	3.349.513.918
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	60.000.000
Cổ phiếu phổ thông	-	60.000.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	4.354.367.488	3.289.513.918
Cổ phiếu phổ thông	4.354.367.488	3.289.513.918
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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

24.4 Cổ tức

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Năm nay	Năm trước
Cổ tức đã công bố và đã trả trong năm	15.072.806	-
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông		
Cổ tức bằng tiền cho năm 2021: VND 1.500/cổ phiếu (2020: VND 0/cổ phiếu) (i)	5.024.270	-
Cổ tức bằng cổ phiếu cho năm 2021: 300 cổ phiếu/1000 cổ phiếu (2020: 0 cổ phiếu) (ii)	10.048.536	-
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	-	-

- (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.



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

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.4 Cổ tức (tiếp theo)

- (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 các 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.

Ngày 1 tháng 10 năm 2021, Hội đồng Quản trị của Công ty đã 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 nêu trên và theo đó, vốn điều lệ của Công ty tăng lên 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.

25. DOANH THU

25.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng doanh thu	16.259.655	22.827.451
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu từ cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công</i>	<i>7.052.727</i>	<i>5.743.943</i>
<i>Doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý, môi giới, tư vấn bán hàng và phát triển dự án</i>	<i>4.981.636</i>	<i>5.063.940</i>
<i>Doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan</i>	<i>2.021.710</i>	<i>1.576.484</i>
<i>Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản</i>	<i>1.289.555</i>	<i>9.627.436</i>
<i>Doanh thu từ cho thuê và các dịch vụ liên quan</i>	<i>609.302</i>	<i>391.576</i>
<i>Doanh thu khác</i>	<i>304.725</i>	<i>424.072</i>
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	16.259.655	22.827.451
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu đối với các bên khác</i>	<i>11.051.224</i>	<i>17.130.598</i>
<i>Doanh thu đối với các bên liên quan</i>	<i>5.208.431</i>	<i>5.696.853</i>

11002
 CÔNG TY
 TNHH
 ST & Y
 VIỆT N.
 H NHÀ
 HÀ NỘI
 TIÊM -

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

25. DOANH THU (tiếp theo)

25.2 Doanh thu hoạt động tài chính

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (i)	6.493.504	682.331
Cổ tức, lợi nhuận được chia (ii)	4.939.160	7.225.449
Lãi tiền gửi, đặt cọc và cho vay	717.641	119.276
Doanh thu tài chính khác	44.842	215
TỔNG CỘNG	12.195.147	8.027.271

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

(ii) Thu nhập từ cổ tức và lợi nhuận được chia từ một số công ty con.

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ cho thuê bất động sản đầu tư	485.489	185.161
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(436.996)	(108.672)

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn hoạt động tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công	6.672.980	3.612.049
Giá vốn dịch vụ quản lý, môi giới, tư vấn bán hàng và phát triển dự án	1.890.827	2.020.392
Giá vốn dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	1.521.062	1.417.657
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	792.561	5.805.472
Giá vốn cho thuê và các dịch vụ liên quan	545.182	360.856
Giá vốn hoạt động khác	297.790	460.741
TỔNG CỘNG	11.720.402	13.677.167



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

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	2.418.805	4.860.930
Chi phí tài chính khác	187.842	982.050
TỔNG CỘNG	2.606.647	5.842.980

28. 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>
Chi phí bán hàng		
Chi phí hoa hồng môi giới	57.651	99.395
Chi phí quảng cáo tiếp thị	26.637	26.806
Chi phí nhân viên	17.578	50.512
Chi phí thuê mặt bằng kinh doanh	4.398	13.127
Chi phí bán hàng khác	364	2.839
TỔNG CỘNG	106.628	192.679
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí tài trợ, từ thiện	157.944	-
Chi phí nhân viên	64.737	75.418
Chi phí khấu hao tài sản cố định	17.054	17.175
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.866	189.493
Trích lập dự phòng và các chi phí quản lý doanh nghiệp khác	790.763	50.445
TỔNG CỘNG	1.041.364	332.531

29. CHI PHÍ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Các khoản phạt	1.213	918.355
Chi phí thanh lý tài sản cố định	3.620	515
Chi phí khác	26.216	26.502
TỔNG CỘNG	31.049	945.372

30. 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 dịch vụ mua ngoài	9.261.782	5.781.680
Chi phí phát triển bất động sản để bán	2.613.823	3.517.434
Chi phí nhân công	1.640.350	1.996.161
Chi phí khấu hao và hao mòn	720.098	499.143
Chi phí khác	1.090.300	119.922
TỔNG CỘNG	15.326.353	11.914.340



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

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp (“TNDN”) áp dụng cho Công ty trong năm là 20% thu nhập chịu thuế (năm trước: 20%).

Các báo cáo thuế của Công ty 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 riêng có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

31.1 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	1.185.376	567.245
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(133.296)	(80.964)
TỔNG CỘNG	1.052.080	486.281

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>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	13.070.164	9.929.467
Thuế TNDN tính theo thuế suất 20%	2.614.033	1.985.893
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Cổ tức và lợi nhuận được chia	(1.249.769)	(1.533.089)
Điều chỉnh lãi vay không được trừ theo hướng dẫn của Nghị định 132/2020/NĐ-CP	(313.849)	(35.052)
Điều chỉnh thuế TNDN trong những năm trước	28.056	(26.367)
Lỗi năm trước chuyển sang	-	(601)
Điều chỉnh khác	(26.391)	95.497
Chi phí thuế TNDN	1.052.080	486.281

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



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

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	5.844	6.374	(530)	(2.045)
Chi phí trích trước và doanh thu chưa thực hiện	251.852	118.008	133.844	84.207
Chênh lệch từ chi phí bán hàng chưa được khấu trừ	165	183	(18)	(1.198)
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại thuần	257.861	124.565		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng			133.296	80.964

31.4 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận

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.

2-001
 TY
 H
 YOU
 NAM
 IÁNH
 IỘI
 - T.P

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

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

32.1 Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan

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

Đơn vị tính: triệu VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Nhận gốc vay	11.608.000	1.908.253
		Trả gốc vay	11.608.000	1.908.253
		Cho vay phải thu	4.540.000	-
		Cho vay đã thu	3.920.000	-
		Cổ tức đã trả bằng tiền	3.349.018	-
		Cổ tức đã trả bằng cổ phiếu	6.698.036	-
		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	1.260.189	1.727.545
		Góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư và phát triển dự án	1.001.991	-
		Cán trừ giữa các khoản cho vay và công nợ	762.867	-
		Phí dịch vụ quản lý phải trả	633.338	657.993
		Cán trừ cho vay phải thu	620.000	-
		Nhận chuyển nhượng khoản đầu tư	561.000	-
		Phải thu từ dịch vụ tư vấn quản lý, tổng thầu xây dựng	265.855	39.419
Công ty Hoàng Gia	Công ty con	Trả gốc vay	442.000	1.778.000
		Thu hồi vốn góp	-	1.157.020
Công ty Metropolis Hà Nội	Công ty con	Chuyển nhượng cổ phần đã thu	20.000.774	-
		Chuyển nhượng cổ phần phải thu	-	20.000.774
		Cho vay phải thu	6.754.000	-
		Cho vay đã thu	4.437.000	-
		Cổ tức phải thu	-	700.000
		Nhận gốc vay	-	880.000
Công ty Cần Giờ	Công ty con	Trả gốc vay	-	1.165.000
		Cổ tức phải thu	4.938.406	-
		Cổ tức đã thu	4.938.406	-
		Trả gốc vay	-	23.225.900
		Nhận đặt cọc hoạt động đầu tư chuyển nhượng cổ phần	-	13.754.800
Lãi vay phải trả	-	878.920		



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

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

32.1 Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: triệu VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Thiên Niên Kỳ	Công ty con	Chuyển nhượng cổ phần phải thu	8.889.233	4.444.617
		Chuyển nhượng cổ phần đã thu	6.244.617	-
		Cho vay phải thu	5.313.136	-
		Cho vay đã thu	1.570.000	-
Công ty Thành phố Xanh	Công ty con	Cho vay phải thu	25.711.000	-
		Cho vay đã thu	22.848.500	-
		Chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác và đầu tư kinh doanh phải thu	5.103.723	-
		Đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	4.508.000	-
		Nhận cổ phần chuyển nhượng	4.508.000	-
		Chi hộ đã trả	1.865.600	-
		Phải thu từ dịch vụ quản lý, môi giới, tư vấn bán hàng và phát triển dự án	1.303.011	1.779.600
		Lãi vay phải thu	487.569	-
		Chi hộ phải thu	87.520	236.180
		Cổ tức phải thu	-	6.079.712
		Chuyển tiền cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh	-	8.417.299
		Công ty Công viên Trung tâm	Công ty con	Nhận gốc vay
Trả gốc vay	348.300			-
Công ty Đô Thị Gia Lâm	Công ty con	Trả gốc vay	15.180.747	37.022.000
		Nhận gốc vay	2.105.000	41.177.747
		Phải thu từ dịch vụ quản lý, môi giới, tư vấn bán hàng và phát triển dự án	1.677.745	1.453.457
		Chi hộ phải thu	537.100	652.870
		Chi hộ đã thu	455.130	-
		Lãi vay phải trả	427.254	1.157.085
Công ty ĐTDH Berjaya	Công ty con	Nhận đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng cổ phần	5.129.226	-
		Cho vay phải thu	2.350.000	-
		Cho vay đã thu	20.000	-
		Nhận gốc vay	-	386.000
		Trả gốc vay	-	1.383.900
Công ty Thái Sơn	Công ty con	Cho vay phải thu	2.500.000	-
		Cho vay đã thu	2.500.000	-
		Phải thu từ dịch vụ quản lý, môi giới, tư vấn bán hàng và phát triển dự án	1.390.074	971.987
		Chuyển nhượng cổ phần đã thu	630.000	10.682.674
		Chi hộ phải thu	514.870	566.340
		Chi hộ đã thu	554.981	-
		Nhận gốc vay	495.000	-
		Trả gốc vay	495.000	-
		Chuyển tiền cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh	-	7.317.282



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

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

32.1 Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan (tiếp theo)

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm nay và năm trước bao gồm: (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>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec ("Công ty Vinmec")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Tiền thu từ chuyển nhượng cổ phần Chi phí mua hàng phải trả	- 117.029	694.000 -
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	Cho vay phải thu Cần trừ giữa các khoản cho vay với các khoản công nợ	4.270.000 1.921.337	- -
Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và dịch vụ VinFast ("Công ty VinFast Trading")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí mua hàng hóa phải trả Chi phí mua hàng hóa đã trả Cần trừ giữa các khoản cho vay với các khoản công nợ	3.547.980 2.808.670 1.158.470	2.357.140 - -
Công ty Cổ phần Vinpearl ("Công ty Vinpearl")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc cho mục đích đầu tư và chuyển nhượng cổ phần	-	3.950.000
Công ty Sinh Thái	Công ty con	Chuyển nhượng cổ phần phải thu Chuyển nhượng cổ phần đã thu Cổ tức phải thu	8.889.233 1.800.000 -	- - 444.755
Công ty Kinh doanh Sinh Thái	Công ty con	Thu hồi vốn góp	-	641.142
Công ty TNHH Xalivico	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả gốc vay	401.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Xavinco ("Công ty Xavinco")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả gốc vay	336.000	-
Công ty Sài Đồng	Công ty con	Cho vay phải thu	100.000	-
Công ty Cổ phần Vincom Retail ("Công ty Vincom Retail")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Hoàn trả đặt cọc hợp đồng hợp tác đầu tư Nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác đầu tư	242.172 -	- 649.806

12-01
: TY
H
YU
NAM
TÁN
VUI
1-1

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

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

32.1 Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan (tiếp theo)

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

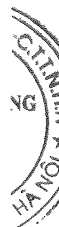
			<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty KCN Vinhomes	Công ty con	Góp vốn	5.610.000	3.060.000
Công ty S-Vin	Công ty con đến ngày 23 tháng 12 năm 2020	Góp vốn	-	3.616.204
Công ty Cổ phần Du lịch Hòn Một	Công ty con đến ngày 27 tháng 12 năm 2021	Nhận gốc vay Trả gốc vay	80.000 2.017.000	3.837.000 1.900.000
Công ty Tây Tăng Long	Công ty con	Trả gốc vay	258.400	11.500
Công ty TTTC Berjaya	Công ty con	Trả gốc vay	238.000	22.000
Công ty TNHH Một thành viên Vinschool ("Công ty Vinschool")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Hoàn cọc hợp đồng hợp tác và đầu tư kinh doanh Chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác và đầu tư kinh doanh phải thu	200.000 125.404	- 120.027
Công ty Bảo Lai	Công ty con	Cho vay phải thu	381.450	-
Công ty Đại An	Công ty con	Nhận gốc vay Trả gốc vay	- 1.096.000	1.120.000 24.000
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart ("Công ty Vinsmart")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả về nhận chuyển nhượng tài sản và dịch vụ được cung cấp	341.762	-

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

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

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

Số dư các khoản phải thu, phải trả (ngoại trừ các khoản 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 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 (ngày 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 RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

32.2 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:

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>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6.1)				
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
Công ty Metropolis Hà Nội	Công ty con	Chuyển nhượng cổ phần phải thu	-	20.000.774
Công ty Thiên Niên Kỹ	Công ty con	Chuyển nhượng cổ phần phải thu	7.089.233	4.444.617
		Phải thu từ dịch vụ quản lý, tư vấn bán hàng và phát triển dự án	354	9.258
Công ty Thái Sơn	Công ty con	Chuyển nhượng cổ phần phải thu	2.444.482	3.074.482
		Phải thu từ dịch vụ quản lý, môi giới, tư vấn bán hàng, phát triển dự án	533.492	426.927
Công ty Thành Phố Xanh	Công ty con	Phải thu từ dịch vụ quản lý, môi giới, tư vấn bán hàng, phát triển dự án	226.783	930.331
		Phải thu từ dịch vụ tư vấn quản lý dự án và tổng thầu xây dựng	4.724	24.205
Công ty Đô Thị Gia Lâm	Công ty con	Phải thu từ dịch vụ quản lý, môi giới, tư vấn bán hàng, phát triển dự án và phí hoa hồng môi giới	410.845	517.597
		Phải thu từ dịch vụ tư vấn quản lý dự án và tổng thầu xây dựng	4.590	44.877
Công ty Vinmec	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	28.833	-



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

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

32.2 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>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6.1) (tiếp theo)				
Công ty Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ doanh thu chia sẻ từ dịch vụ giáo dục và các dịch vụ liên quan	233.267	158.820
		Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	125.404	-
Công ty Sinh Thái	Công ty con	Chuyển nhượng cổ phần phải thu	7.089.233	-
Công ty Đầu tư Việt Nam	Công ty con	Phải thu từ dịch vụ quản lý, tư vấn bán hàng và phát triển dự án	31.649	31.007
		Phải thu từ cam kết cho thuê	71.517	62.321
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	109.891	24.926
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác	203.421	257.310
			18.842.923	30.008.046

81180
 CÔNG
 TNHH
 JUST &
 JUST
 HI NH
 HÀ N
 KIỂM

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

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

32.2 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>
<i>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)</i>				
Công ty Thành phố Xanh	Công ty con	Góp vốn hợp tác đầu tư và kinh doanh (*) Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận Phải thu do chi hộ	8.417.299 5.103.723 8.950	8.417.299 - -
Công ty Thái Sơn	Công ty con	Góp vốn hợp tác đầu tư và kinh doanh (*) Phải thu khác Phải thu do chi hộ	3.349.114 3.968.168 44.330	7.317.282 - 84.441
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Tài sản hợp tác đầu tư và kinh doanh Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	2.047.654 70.237	2.162.507 25.519
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Tài sản hợp tác đầu tư và kinh doanh	1.958.804	2.043.912
Công ty Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Tài sản hợp tác đầu tư và kinh doanh Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	609.087 - -	634.821 17.989
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Góp vốn hợp tác đầu tư và kinh doanh Phải thu do chi hộ Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	410.230 1.800 129.592	410.230 19.433 -
Công ty Đô thị Gia Lâm	Công ty con	Phải thu do chi hộ	48.040	90.265
Công ty One Mount Group	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu do chi hộ	30.301	25.848
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác	27.659	146.512
			26.224.988	21.396.058

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

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

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

32.2 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>
Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 8)				
Công ty Thành phố Xanh	Công ty con	Phải thu lãi cho vay	41.664	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác	14.716	13.462
			56.380	13.462
Tài sản dài hạn khác (Thuyết minh số 12) (*)				
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
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích đầu tư và mua cổ phần	199.700	199.700
Công ty Sài Đồng	Công ty con	Đặt cọc cho mục đích đầu tư và mua cổ phần	-	70.258
Công ty Hoàng Gia	Công ty con	Đặt cọc cho mục đích đầu tư và mua cổ phần	-	31.800
			4.149.700	4.251.758
Tài sản dài hạn khác (Thuyết minh số 12) (*)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Góp vốn cho mục đích hợp tác phát triển dự án	1.001.991	-
			1.001.991	-

(*) Trong đó, các khoản đặt cọc với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP với tổng giá trị là 199,7 tỷ VND cho mục đích mua cổ phần của một công ty đang sở hữu dự án bất động sản được đảm bảo bằng cổ phiếu niêm yết mã chứng khoán VIC và mọi quyền, lợi ích đối với các cổ phần nói trên. Các khoản đặt cọc còn lại không có tài sản đảm bảo.

Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 17.1)

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phí dịch vụ quản lý phải trả	-	183.650
		Chi hộ phải trả	75.538	-
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí mua hàng phải trả	63.855	11.321
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	-
Công ty VinFast Trading	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí mua hàng phải trả	-	210.000
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải trả phí dịch vụ	90.982	65.002
			703.207	469.973

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

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

32.2 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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí phải trả dài hạn (Thuyết minh số 19)				
Công ty TTTC Berjaya	Công ty con	Lãi vay phải trả	-	266.643
Công ty Xavinco	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	-	184.787
Công ty Đô Thị Gia Lâm	Công ty con	Lãi vay phải trả	-	117.382
Công ty TNHH Xalivico	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	-	105.748
Công ty Hoàng Gia	Công ty con	Lãi vay phải trả	-	51.622
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Chi phí phải trả dài hạn khác	-	149.668
			-	875.850
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 21)				
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc cho mục đích đầu tư	2.252.119	2.494.291
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc cho mục đích đầu tư	2.199.807	2.199.807
Công ty Thành Phố Xanh	Công ty con	Thu hộ phải trả	-	1.865.600
Công ty Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác kinh doanh	715.200	915.200
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải trả khác	73.712	127.519
			5.240.838	7.602.417
Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 21)				
Công ty TTTC Berjaya	Công ty con	Nhận đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng cổ phần	1.752.818	1.752.818
Công ty ĐTĐH Berjaya	Công ty con	Nhận đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng cổ phần	5.129.226	-
			6.882.044	1.752.818

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

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

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

Công ty không có các khoản đi vay ngắn hạn và dài hạn với 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 2020:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số dư vay (triệu VND)</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Công ty Đô thị Gia Lâm	Công ty con	13.075.747	9%	(i)
Công ty Cổ phần Du lịch Hòn Một	Công ty con đến ngày 27 tháng 12 năm 2021	1.937.000	9%	Không có
Công ty Đại An	Công ty con	1.096.000	9%	Không có
Công ty Xalivico	Công ty trong cùng Tập đoàn	401.000	9%	(i)
Công ty Hoàng Gia	Công ty con	342.000	9%	Không có
Công ty Xavinco	Công ty trong cùng Tập đoàn	336.000	9%	(i)
Công ty Tây Tăng Long	Công ty con	258.400	9%	Không có
Công ty TTTC Berjaya	Công ty con	238.000	9%	Không có
		17.684.147		

(i) Các khoản vay này được đảm bảo bởi cổ phần của một số công ty.

Các khoản đi vay dài hạn tại 31 tháng 12 năm 2020 có ngày đáo hạn không muộn hơn tháng 7 năm 2022.

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số dư vay (triệu VND)</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Công ty Thiên Niên Kỷ	Công ty con	3.743.136	9%	Tháng 12 năm 2022	Không có
Công ty ĐTDH Berjaya	Công ty con	2.330.000	9%	Tháng 12 năm 2022	Không có
Công ty Metropolis Hà Nội	Công ty con	2.317.000	9%	Tháng 12 năm 2022	Không có
Công ty Bảo Lai	Công ty con	264.450	9%	Tháng 11 năm 2022	(ii)
		8.654.586			

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

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

32.4 Chi tiết các khoản cho vay các bên liên quan (tiếp theo)

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số dư vay (triệu VND)</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Công ty Thành phố Xanh	Công ty con	2.862.500	9%	Tháng 2 năm 2023	Không có
Công ty VinFast	Công ty trong cùng Tập đoàn	2.348.663	9%	Tháng 2 năm 2023	(i)
Công ty Sài Đồng	Công ty con	100.000	9%	Tháng 2 năm 2023	Không có
Công ty Bảo Lai	Công ty con	117.000	9%	Tháng 2 năm 2023	(ii)
		<u>5.428.163</u>			

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

(ii) Tài sản thế chấp là quyền khai thác khoáng sản và tài sản cố định của một số công ty con trong cùng Tập đoàn.

Công ty không có các khoản cho vay các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2020.

32.5 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:

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

1802-
 CÔNG T
 TNHH
 T & Y
 ỆT N
 I NH
 HÀ N
 TÊM

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

33. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Công ty lựa chọn các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là bộ phận báo cáo chính yếu vì rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Công ty cung cấp. Các hoạt động kinh doanh của Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Công ty cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh chiến lược cung cấp các sản phẩm và dịch vụ khác nhau và phục vụ các thị trường khác nhau, bao gồm các bộ phận kinh doanh như sau:

- ▶ Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản: bao gồm hoạt động chuyển nhượng các hạng mục xây dựng để bán tại các dự án bất động sản của Công ty cũng như các hoạt động đầu tư bất động sản khác;
- ▶ Cung cấp dịch vụ tư vấn và tổng thầu xây dựng: bao gồm hoạt động tổng thầu xây dựng cho các chủ đầu tư cùng dịch vụ tư vấn thiết kế và giám sát thi công cho các dự án bất động sản của Tập đoàn;
- ▶ Cung cấp dịch vụ quản lý, tư vấn bán hàng, môi giới và phát triển dự án: bao gồm cung cấp dịch vụ quản lý, tư vấn bán hàng, môi giới và phát triển dự án cho các công ty con;
- ▶ Cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan: bao gồm cung cấp dịch vụ quản lý và vận hành bất động sản; và
- ▶ Các hoạt động kinh doanh khác: bao gồm cung cấp dịch vụ cho thuê bất động sản đầu tư và các dịch vụ liên quan và các dịch vụ khác.

Ban Tổng Giám đốc cũng xác định hoạt động chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Công ty là trong lãnh thổ Việt Nam. Theo đó, Công ty không trình bày thông tin bộ phận theo khu vực địa lý.

11
 JN
 I
 H
 P/

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

33. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày như sau:

	Cung cấp dịch vụ			Kinh doanh		Đơn vị tính: triệu VND
	Kinh doanh bất động sản	tư vấn và tổng thầu xây dựng	tư vấn quản lý bất động sản	Kinh doanh dịch vụ quản lý	Hoạt động khác	
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày						
Doanh thu						
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	1.289.555	7.052.727	4.981.636	2.021.710	914.027	16.259.655
Tổng doanh thu	1.289.555	7.052.727	4.981.636	2.021.710	914.027	16.259.655
Kết quả						
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận	11.823.031	379.746	3.090.810	500.648	71.054	15.865.289
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (i)						(2.795.125)
Lợi nhuận thuần trước thuế						13.070.164
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp						(1.052.080)
Lợi nhuận thuần sau thuế						12.018.084
Tài sản và công nợ						
Tài sản bộ phận	85.585.241	3.277.208	1.290.372	296.969	7.429.892	97.879.682
Tài sản không phân bổ (ii)						16.950.814
Tổng tài sản	28.377.305	4.646.745	3.783	1.693.066	468.835	114.830.496
Công nợ bộ phận						35.189.734
Công nợ không phân bổ (iii)						16.883.096
Tổng công nợ						52.072.830
Các thông tin bộ phận khác						
Chi phí hình thành tài sản cố định	-	-	-	-	198.754	198.754
Tài sản cố định hữu hình	-	-	-	-	-	-
Bất động sản đầu tư	-	-	-	-	-	-
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	-	-	-	-	1.046.137	1.046.137
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	-	-	-	-	518.530	518.530
Phân bổ chi phí trả trước	-	-	-	-	29.180	29.180

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

33. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày như sau:

	Đơn vị tính: triệu VND			
	Kinh doanh bất động sản	Cung cấp dịch vụ tư vấn và tổng thầu xây dựng	Hoạt động dịch vụ quản lý bất động sản	Hoạt động khác
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày				
Doanh thu				
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	9.627.436	5.766.028	1.576.484	815.648
Tổng doanh thu	9.627.436	5.766.028	1.576.484	815.648
Kết quả				
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận	11.587.503	2.153.979	158.827	(56.388)
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (i)				16.865.385
Lợi nhuận thuần trước thuế				(6.935.918)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp				9.929.467
Lợi nhuận thuần sau thuế				(486.281)
Tài sản và công nợ				9.443.186
Tài sản bộ phận				105.846.870
Tài sản không phân bổ (ii)	95.224.782	2.600.129	169.815	2.832.114
Tổng tài sản	16.465.626	2.523.878	1.793.706	108.678.984
Công nợ bộ phận				20.897.281
Công nợ không phân bổ (iii)				38.532.803
Tổng công nợ				59.430.084
Các thông tin bộ phận khác				
Chi phí hình thành tài sản cố định				-
Tài sản cố định hữu hình	10.283	-	-	10.283
Bất động sản đầu tư	-	-	-	161.416
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	-	-	-	706.071
Khấu hao	45.875	-	-	394.189
Phân bổ chi phí trả trước	258.239	1.645	110.106	143.803

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

33. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

- (i) Thu nhập/(chi phí) không phân bổ chủ yếu bao gồm doanh thu tài chính (không bao gồm cổ tức và lợi nhuận được chia từ hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh), thu nhập khác, chi phí tài chính, chi phí quản lý doanh nghiệp và chi phí khác.
- (ii) Tài sản không phân bổ chủ yếu bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khác, tài sản ngắn hạn khác, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, phải thu về cho vay ngắn hạn, dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi, tài sản cố định vô hình, tài sản thuế thu nhập hoãn lại và phải thu về cho vay dài hạn.
- (iii) Nợ phải trả không phân bổ chủ yếu bao gồm thuế và các khoản phải nộp Nhà nước, chi phí lãi vay trích trước, chi phí trích trước khác, phải trả khác, vay và nợ thuế tài chính.

34. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Cam kết thuê hoạt động

Công ty, là bên đi thuê, đã ký kết các hợp đồng thuê đất và một số hợp đồng thuê hoạt động khác với số tiền thuê tối thiểu theo các thỏa thuận này vào ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	72.460	59.040
Trên 1 đến 5 năm	151.837	116.746
Trên 5 năm	1.282.916	765.061
TỔNG CỘNG	1.507.213	940.847

Cam kết cho thuê hoạt động

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	151.627	111.627
Trên 1 đến 5 năm	280.793	290.988
Trên 5 năm	1.734.693	1.657.526
TỔNG CỘNG	2.167.113	2.060.141

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

Công ty 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 6.664 tỷ VND (tại 31 tháng 12 năm 2020 là: 40,5 tỷ VND).

Vào ngày 25 tháng 5 năm 2018, Công ty đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng vốn với một đối tác doanh nghiệp để mua lại 31% vốn điều lệ của Công ty TTTC Berjaya. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, khoản cam kết còn lại mà Công ty phải chi trả theo hợp đồng này là 490,1 tỷ VND.

JOB T
 C
 INS
 VII
 CHI
 F
 NK

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

34. 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)

Như đã trình bày ở thuyết minh số 12, 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 con 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 12, năm 2021, Công ty đã đặt cọc đấu giá Quyền sử dụng đất, cho thuê đất 50 năm trả tiền một lần và trúng đấu giá quyền sử dụng đất 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 con 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 một số dự án bất động sản

Công ty 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 Symphony, Dự án Vinhomes Marina và một số ngân hàng cho các khách mua căn hộ này. Theo các thỏa thuận này, Công ty sẽ hỗ trợ chi trả một phần lãi suất theo các hợp đồng tín dụng giữa khách hàng và ngân hàng trong thời hạn quy định bởi thỏa thuận.

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

Công ty đã cam kết sử dụng tài sản của Công ty 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.

35. THÔNG TIN BỔ SUNG VỀ BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Số tiền đi vay thực thu trong năm:		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	2.854.927	47.449.403
Tiền thu từ phát hành trái phiếu thường	6.454.333	11.667.435
Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm:		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(21.023.903)	(66.108.771)
Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	(10.639.000)	(11.300.000)

36. 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 riêng, Công ty 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.

102
 JG T
 VHH
 & Y
 T N/
 VHA
 N O
 W -

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

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

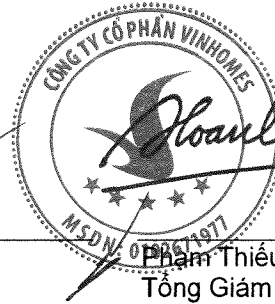
Không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hoặc trình bày trong báo cáo tài chính riêng của Công ty.



Phạm Thị Lan
Người lập



Lê Tiến Công
Kế toán trưởng



Phạm Thiệu Hoa
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2022

UNG
M
H
PH

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)	Công ty Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm	99,39	99,00	Tầng 2, Trung tâm thương mại Vincom Mega Mall Ocean Park tại lô đất CCTP-10 thuộc Dự án Khu Đô thị Gia Lâm, Thị trấn Trâu Quỳ và các Xã Dương Xá, Kiêu Kỵ, Đa Tốn, Huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
2	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái (i)	Công ty Sinh Thái	100,00	99,61	Số 191, Phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
3	Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam (i)	Công ty Đầu tư Việt Nam	70,00	69,73	Số 191, Phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
4	Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch 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	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 Đòng 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 Đòng 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 Đòng 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 Bồ, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
15	Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh (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 Đình, 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 Đỏ, 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 Bán 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 Đỏ, 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 Đỏ, 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	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, xây dựng và kinh doanh 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.

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

✍