

# **Công ty Cổ phần Vinhomes**

Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý IV năm 2022

# Công ty Cổ phần Vinhomes

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	4 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8 - 10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	11 - 13
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	14 - 67

# Công ty Cổ phần Vinhomes

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

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

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

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

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

### BAN KIỂM SOÁT

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

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

# Công ty Cổ phần Vinhomes

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

## **BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

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

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

## **NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**

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

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

# Công ty Cổ phần Vinhomes

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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


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


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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc: 



  
Nguyễn Thu Hằng  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 01 năm 2023

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

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>185.196.368</b>	<b>94.437.005</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>10.812.720</b>	<b>4.625.760</b>
111	1. Tiền		1.844.898	589.868
112	2. Các khoản tương đương tiền		8.967.822	4.035.892
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>3.928.457</b>	<b>4.979.444</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh	5.1	2.352.947	2.326.552
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.2	1.575.510	2.652.892
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>77.325.507</b>	<b>37.750.127</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	15.070.781	15.248.468
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	15.497.701	8.580.390
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	5.039.856	3.921.463
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	41.952.380	10.143.797
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(235.211)	(143.991)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>9</b>	<b>65.816.129</b>	<b>28.578.815</b>
141	1. Hàng tồn kho		65.871.394	28.645.955
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(55.265)	(67.140)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>27.313.555</b>	<b>18.502.859</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	5.610.795	1.550.691
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	19	461.767	433.669
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	35.936	22.330
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	11	21.205.057	16.496.169

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

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>176.007.330</b>	<b>136.079.466</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>21.869.980</b>	<b>14.955.143</b>
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	7	1.568.000	8.937.663
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	20.301.980	6.017.480
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>9.245.788</b>	<b>7.497.824</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	8.082.387	6.271.368
222	Nguyên giá		9.132.322	6.856.426
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(1.049.935)	(585.058)
227	2. Tài sản cố định vô hình		1.163.401	1.226.456
228	Nguyên giá		1.416.911	1.391.675
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(253.510)	(165.219)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>13</b>	<b>16.176.769</b>	<b>12.078.894</b>
231	1. Nguyên giá		17.633.857	13.058.837
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(1.457.088)	(979.943)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>62.151.026</b>	<b>45.032.886</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	62.151.026	45.032.886
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>16</b>	<b>7.492.106</b>	<b>10.940.392</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	16.1	148.039	3.556.961
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	16.2	7.625.468	7.263.751
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	16.2	(381.080)	-
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	16	99.679	119.680
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>59.071.661</b>	<b>45.574.327</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	1.656.662	1.725.206
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		1.224.784	556.352
268	3. Tài sản dài hạn khác	11	54.986.306	41.882.440
269	4. Lợi thế thương mại	17	1.203.909	1.410.329
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>361.203.698</b>	<b>230.516.471</b>

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

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>212.799.760</b>	<b>99.109.060</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>187.128.409</b>	<b>75.400.658</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18.1	16.854.667	12.506.633
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18.2	62.336.909	8.865.372
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	16.538.158	3.794.450
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	25.383.185	16.360.513
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	708.352	516.444
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	22	50.081.342	31.905.317
320	7. Vay ngắn hạn	23	15.170.840	250.820
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	24.1	54.956	1.201.109
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>25.671.351</b>	<b>23.708.402</b>
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	20	414.874	1.638.709
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	21	826.041	1.251.448
337	3. Phải trả dài hạn khác	22	267.922	222.517
338	4. Vay dài hạn	23	21.006.302	19.667.987
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		1.154.649	608.707
342	6. Dự phòng phải trả dài hạn	24.2	2.001.563	319.034



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

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
400	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>148.403.938</b>	<b>131.407.411</b>
410	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>25</b>	<b>148.403.938</b>	<b>131.407.411</b>
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		43.543.675	43.543.675
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		43.543.675	43.543.675
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		1.260.023	1.260.023
420	3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		475.942	524.355
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		99.342.539	79.413.446
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		70.704.711	41.181.599
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		28.637.828	38.231.847
429	5. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát		3.781.759	6.665.912
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>361.203.698</b>	<b>230.516.471</b>



Nguyễn Hoàng Sơn  
Người lập



Lê Tiến Công  
Kế toán trưởng



Nguyễn Thu Hằng  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 01 năm 2023

Công ty Cổ phần Vinhomes

B02a-DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý IV năm 2022

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV năm 2022	Quý IV năm 2021	Năm 2022	Năm 2021
01	1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	31.193.321	23.304.611	62.392.115	84.985.606
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26.1	-	-	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	31.193.321	23.304.611	62.392.115	84.985.606
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27	(16.108.639)	(9.154.176)	(32.125.033)	(36.526.042)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		15.084.682	14.150.435	30.267.082	48.459.564
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26.2	1.489.917	3.742.887	17.147.633	7.994.896
22	7. Chi phí tài chính	28	(2.413.080)	(1.134.812)	(4.452.881)	(2.785.675)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu		(441.999)	(638.564)	(2.218.590)	(2.348.161)
24	8. Lợi nhuận chia sẻ từ liên doanh, liên kết	16.1	32.325	281	57.165	53.759
25	9. Chi phí bán hàng	29	(1.117.677)	(1.002.183)	(2.537.724)	(2.289.008)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	(601.975)	(2.465.067)	(2.657.747)	(3.768.594)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		12.474.192	13.291.541	37.823.528	47.664.942
31	12. Thu nhập khác		64.706	528.055	1.325.765	616.722
32	13. Chi phí khác		(71.404)	20.930	(488.132)	(98.687)

Công ty Cổ phần Vinhomes

B02a-DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý IV năm 2022

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV năm 2022	Quý IV năm 2021	Năm 2022	Năm 2021
40	14. Lợi nhuận/(lỗ) khác		(6.698)	548.985	837.633	518.035
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		12.467.494	13.840.526	38.661.161	48.182.977
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30	(3.204.832)	(2.151.334)	(9.699.123)	(8.978.371)
52	17. (Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại	30	(310.175)	14.286	38.783	(256.128)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		8.952.487	11.703.478	29.000.821	38.948.478
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		8.927.802	11.740.374	28.628.187	38.824.562
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		24.685	(36.896)	372.634	123.916

# Công ty Cổ phần Vinhomes

B02a-DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý IV năm 2022

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV năm 2022	Quý IV năm 2021 (trình bày lại)	Đơn vị tính: VND	
					Năm 2022	Năm 2021
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	32	2.050	2.696	6.575	9.015



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

Nguyễn Hoàng Sơn  
Người lập

Lê Tiến Công  
Kế toán trưởng

Hà Nội, Việt Nam  
Ngày 30 tháng 01 năm 2023

*[Handwritten signature]*  
Nguyễn Thu Hằng  
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT  
Quý IV năm 2022

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>38.661.161</b>	<b>48.182.977</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)		1.310.244	1.087.692
03	Các khoản dự phòng		996.756	519.326
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(9.986)	(5.785)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(14.834.911)	(7.761.492)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu		2.218.590	2.348.161
08	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>28.341.854</b>	<b>44.370.879</b>
09	Tăng các khoản phải thu		(33.316.885)	(7.504.351)
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(31.834.296)	15.113.996
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		89.822.366	(21.599.280)
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(3.980.600)	796.778
13	Tăng chứng khoán kinh doanh		(26.395)	(1.967.230)
14	Tiền lãi vay đã trả		(2.503.772)	(2.386.255)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	19	(4.384.666)	(9.751.018)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>42.117.606</b>	<b>17.073.519</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý IV năm 2022

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định ("TSCĐ") và các tài sản dài hạn khác		(29.577.482)	(17.897.772)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		68.789	46.313
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(14.713.476)	(16.805.425)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		16.671.574	12.837.606
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(51.178.779)	(11.582.408)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý nắm giữ)		35.782.183	7.582.472
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức được chia		4.388.439	3.822.950
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(38.558.752)</b>	<b>(21.996.264)</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		-	6.514.952
33	Tiền thu từ đi vay		37.690.678	13.819.877
34	Tiền trả nợ gốc vay		(25.678.827)	(19.301.251)
36	Trả cổ tức cho chủ sở hữu		(9.383.745)	(5.198.724)
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính</b>		<b>2.628.106</b>	<b>(4.165.146)</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý IV năm 2022

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		6.186.960	(9.087.891)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	4	4.625.760	13.713.651
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	10.812.720	4.625.760



Nguyễn Hoàng Sơn  
 Người lập



Lê Tiến Công  
 Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Hằng  
 Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 01 năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
Quý IV năm 2022

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY**

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

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

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là: 13.191 (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 7.676).



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý IV năm 2022

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

**Cơ cấu tổ chức**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty có 34 công ty con (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 32 công ty con). Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ biểu quyết, tỷ lệ lợi ích trực tiếp của Công ty và gián tiếp qua công ty con trong các công ty con này như sau:

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích (%)</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính</i>
1	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm ("Công ty Đô thị Gia Lâm") (i)	99,39	99,00	Tầng 2, Trung tâm thương mại Vincom Mega Mall Ocean Park tại lô đất CCTP-10 thuộc Dự án Khu Đô thị Gia Lâm, Thị trấn Trâu Quỳ và các Xã Dương Xá, 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 ("Công ty Sinh Thái") (i)	100,00	99,61	Số 191, Phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
3	Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam ("Công ty Đầu tư Việt Nam") (i)	70,00	69,73	Số 191, Phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
4	Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ ("Công ty Cần Giờ") (i)	99,89	99,66	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
5	Công ty TNHH Bất động sản Tây 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 ("Công ty ĐTDH Berjaya") (i)	97,90	97,57	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
7	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia ("Công ty Hoàng Gia") (i)	97,85	97,85	Số 72A, Đường Nguyễn Trãi, Phường Thượng Đình, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
8	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Làng Vân ("Công ty Làng Vân") (i)	100,00	99,84	Số 7, Đường Trường Sa, Phường Hòa Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
9	Công ty TNHH Metropolis Hà Nội ("Công ty Metropolis Hà Nội")	100,00	100,00	Lô đất HH Phạm Hùng, Phường Mỹ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý IV năm 2022

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

**Cơ cấu tổ chức** (tiếp theo)

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
10	Công ty TNHH Trung tâm Tài chính Việt Nam Berjaya ("Công ty TTTC Berjaya") (I)	67,50	67,27	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
11	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn ("Công ty Thái Sơn") (I)	100,00	99,66	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
12	Công ty TNHH Thương mại Đầu tư và Phát triển Thiên Niên Kỷ ("Công ty Thiên Niên Kỷ")	100,00	100,00	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản và cho thuê văn phòng
13	Công ty Cổ phần Phát triển GS Củ Chi ("Công ty GS Củ Chi") (I)	100,00	99,90	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
14	Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Phú Gia ("Công ty Phú Gia") (I) (ii)	98,00	97,62	Số 63, Phố Hàng Gà, Phường Hàng Bồ, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
15	Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh ("Công ty Thành phố Xanh") (I)	100,00	99,68	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
16	Công ty Cổ phần Delta ("Công ty Delta") (I)	100,00	99,89	Số 110, Đường Đặng Công Bình, Ấp 6, Xã Xuân Thới Thượng, Huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
17	Công ty Cổ phần đầu tư Khu công nghiệp Vinhomes ("Công ty KCN Vinhomes") (I)	100,00	99,99	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
18	Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Đại An ("Công ty Đại An")	100,00	100,00	Quốc lộ 5A, Thôn Đình Dù, Xã Đình Dù, Huyện Văn Lâm, Tỉnh Hưng Yên	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý IV năm 2022

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

*Cơ cấu tổ chức* (tiếp theo)

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích (%)</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính</i>
19	Công ty Cổ phần kinh doanh và phát triển Sinh Thái ("Công ty Kinh doanh Sinh Thái") (i) (ii)	100,00	99,98	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
20	Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ thông tin Và Hạ tầng truyền dẫn VinITIS ("Công ty VinITIS")	61,00	61,00	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	Xử lý dữ liệu, cho thuê hạ tầng phát sóng di động, mạng thoại, truyền hình và các hoạt động liên quan
21	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng ("Công ty Sài Đồng") (i)	100,00	99,95	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
22	Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm ("Công ty Công viên Trung tâm") (i)	100,00	99,95	Phòng 900, Tầng 9, Tòa nhà IPH, Số 241, Đường Xuân Thủy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
23	Công ty Cổ phần Đầu tư Bảo Lai ("Công ty Bảo Lai") (i)	96,48	96,17	Số 166, Đường Phạm Văn Đồng, Phường Xuân Đỉnh, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
24	Công ty TNHH Một thành viên Đá trắng Bảo Lai (i)	100,00	96,17	Thôn Hợp Nhất, Xã Thịnh Hưng, Huyện Yên Bình, Tỉnh Yên Bái	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
25	Công ty TNHH Đá cẩm thạch An Phú (i)	100,00	96,17	Thôn Khau Ca, Xã An Phú, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
26	Công ty Cổ phần Đá cẩm thạch Dốc Thẳng (i)	100,00	97,19	Thôn Ngòi Kèn, Xã Liễu Đô, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
27	Công ty Cổ phần Khoáng sản Phan Thanh (i)	100,00	96,47	Thôn Bản Ro, Xã Phan Thanh, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
28	Công ty TNHH Một thành viên Khai thác Khoáng sản Bảo Lai Lục Yên (i)	100,00	96,17	Thôn Ngòi Kèn, Xã Liễu Đô, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
29	Công ty Cổ phần Đầu tư Vạn Khoa (i)	100,00	97,42	Số 166, Đường Phạm Văn Đồng, Phường Xuân Đỉnh, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý IV năm 2022

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

*Cơ cấu tổ chức* (tiếp theo)

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích (%)</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính</i>
30	Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Sơn Thái (i)	99,99	99,66	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
31	Công ty Cổ phần Phát triển SV Tây Hà Nội (i)	100,00	99,84	Tầng 2, khu Almaz Market, Đường Hoa Lan, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
32	Công ty Cổ phần Muối Cam Ranh	100,00	100,00	Cây số 15, Km 1497, Phường Cam Nghĩa, Thành phố Cam Ranh, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
33	Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư xây dựng Vincons	100,00	100,00	Tầng 10, Tòa nhà TechnoPark Tower, Khu đô thị Gia Lâm, Xã Đa Tốn, huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Xây dựng và kinh doanh bất động sản
34	Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư xây dựng Vincons 2	99,00	99,00	Km15 Đại Lộ Hùng Vương, Phường Cam Nghĩa, Thành phố Cam Ranh, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Xây dựng và kinh doanh bất động sản

- (i) Tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ biểu quyết trong các công ty con này khác nhau do Công ty kiểm soát các công ty con này gián tiếp thông qua các công ty con khác.
- (ii) Các công ty này đang trong quá trình hoàn tất thủ tục giải thể.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý IV năm 2022**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY** (tiếp theo)**2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng** (tiếp theo)

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

**2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.3 Kỳ kế toán năm**

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

**2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty và các công ty con là VND. Cho mục đích trình bày báo cáo tài chính hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 này, các số liệu được làm tròn đến hàng triệu và trình bày theo đơn vị triệu đồng Việt Nam ("triệu VND").

**2.5 Cơ sở hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý IV năm 2022**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)****2.5 Cơ sở hợp nhất (tiếp theo)**

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

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

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU****3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

**3.2 Hàng tồn kho**

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

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

*Hàng hóa bất động sản*

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý IV năm 2022

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

**3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)**

*Hàng hóa xây dựng*

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

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

*Hàng hóa khác*

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

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

*Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

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

**3.3 Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty và các công ty con dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

**3.4 Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý IV năm 2022

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

**3.5 Thuê tài sản**

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

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

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

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

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

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

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

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

**3.6 Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

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

**3.7 Khấu hao và hao mòn**

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý IV năm 2022

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

**3.8 Bất động sản đầu tư**

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

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

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

Quyền sử dụng đất có thời hạn và nhà cửa vật kiến trúc	27 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	7 - 10 năm

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

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

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

**3.9 Chi phí đi vay**

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

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

**3.10 Chi phí trả trước**

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý IV năm 2022

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

**3.10 Chi phí trả trước (tiếp theo)**

*Tiền thuê đất trả trước*

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

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

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

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

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

*Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý IV năm 2022

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**3.13 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào các công ty liên kết*

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý IV năm 2022

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

**3.13 Các khoản đầu tư (tiếp theo)**

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

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

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

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

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

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư*

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý IV năm 2022

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

**3.15 Các khoản dự phòng**

*Dự phòng chung*

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

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

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

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

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

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

**3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý IV năm 2022

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

**3.17 Cổ phiếu quỹ**

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

**3.18 Phân chia lợi nhuận**

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

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

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

**3.20 Ghi nhận doanh thu**

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

*Doanh thu chuyển nhượng bất động sản*

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

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

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

*Doanh thu cho thuê bất động sản*

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

*Doanh thu bán hàng*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý IV năm 2022

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

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

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

*Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn*

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

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

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

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

**3.21 Hợp đồng xây dựng**

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý IV năm 2022

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

**3.22 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý IV năm 2022

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

**3.22 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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

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

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

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

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

**3.23 Lãi trên cổ phiếu**

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý IV năm 2022**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****3.24 Thông tin theo bộ phận**

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

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

**3.25 Các bên liên quan**

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

**3.26 Chia tách công ty**

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

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

**3.27 Chi phí phát hành trái phiếu**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý IV năm 2022

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

*Đơn vị tính: triệu VND*

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Tiền mặt	1.225	702
Tiền gửi ngân hàng	1.843.673	589.166
Các khoản tương đương tiền	8.967.822	4.035.892
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>10.812.720</b>	<b>4.625.760</b>

Các khoản tương đương tiền vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 bao gồm các khoản đầu tư và các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn từ 1 đến 3 tháng, hưởng lãi suất từ 5% đến 8,5%/năm.

**5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**

**5.1 Chứng khoán kinh doanh**

*Đơn vị tính: triệu VND*

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Trái phiếu doanh nghiệp	2.352.947	-	2.326.552	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.352.947</b>	<b>-</b>	<b>2.326.552</b>	<b>-</b>

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

*Đơn vị tính: triệu VND*

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</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	1.575.510	1.575.510	2.652.892	2.652.892
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.575.510</b>	<b>1.575.510</b>	<b>2.652.892</b>	<b>2.652.892</b>

Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 có kỳ hạn gốc từ trên 3 tháng đến 12 tháng và hưởng lãi suất từ 4%/năm đến 9,5%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý IV năm 2022

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

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

*Đơn vị tính: triệu VND*

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	8.685.790	12.043.334
Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư	4.755.583	1.700.000
Phải thu từ dịch vụ xây dựng và các dịch vụ liên quan	990.120	944.864
Phải thu từ dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	257.646	245.681
Phải thu từ cho thuê và cung cấp dịch vụ liên quan	74.027	93.897
Phải thu khác	307.615	220.692
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>15.070.781</b>	<b>15.248.468</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu từ khách hàng</i>	<i>14.558.810</i>	<i>11.258.778</i>
<i>Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	<i>511.971</i>	<i>3.989.690</i>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(45.256)	(24.584)

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

*Đơn vị tính: triệu VND*

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Trả trước cho người bán	14.826.961	8.114.305
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	670.740	466.085
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>15.497.701</b>	<b>8.580.390</b>
Dự phòng trả trước cho người bán	(49.560)	(45.308)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý IV năm 2022

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY

*Đơn vị tính: triệu VND*

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Các khoản cho vay các đối tác	4.900.856	3.921.463
Các khoản cho vay các bên liên quan <i>(Thuyết minh số 31)</i>	139.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.039.856</b>	<b>3.921.463</b>
Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi	(42.050)	(33.895)
<b>Dài hạn</b>		
Các khoản cho vay các đối tác	-	-
Các khoản cho vay các bên liên quan <i>(Thuyết minh số 31)</i>	1.568.000	8.937.663
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.568.000</b>	<b>8.937.663</b>
Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý IV năm 2022

8. PHẢI THU KHÁC

*Đơn vị tính: triệu VND*

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Tạm ứng tiền giải phóng mặt bằng	1.027.592	611.671
Phải thu từ ký quỹ, đặt cọc ngắn hạn	3.382.547	4.325.878
Phải thu từ các khoản thu, chi hộ	975.043	1.945.677
Phải thu lãi vay và lãi tiền gửi	608.427	1.513.726
Đặt cọc, góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh	765.346	751.705
Tạm ứng lợi nhuận theo hợp đồng hợp tác đầu tư	34.514.759	-
Phải thu đến hạn từ cho thuê dài hạn	450.153	-
Phải thu khác	228.513	995.140
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>41.952.380</b>	<b>10.143.797</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác	(98.345)	(40.204)
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên khác</i>	<i>40.782.142</i>	<i>8.279.660</i>
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	<i>1.170.238</i>	<i>1.864.137</i>
<b>Dài hạn</b>		
Phải thu từ cho thuê tài chính dài hạn	14.289.558	-
Đặt cọc, góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh	5.790.000	5.790.000
Phải thu lãi vay và lãi tiền gửi	1.434	10.287
Phải thu từ cho thuê dài hạn	129.019	129.318
Đặt cọc thuê mặt bằng	88.427	73.357
Phải thu khác	3.542	14.518
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>20.301.980</b>	<b>6.017.480</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu dài hạn khác từ các bên khác</i>	<i>3.893</i>	<i>87.022</i>
<i>Phải thu dài hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	<i>20.298.087</i>	<i>5.930.458</i>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý IV năm 2022

9. HÀNG TỒN KHO

*Đơn vị tính: triệu VND*

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</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)	62.367.798	-	24.830.175	-
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành	478.846	(7.073)	802.740	(7.073)
Bất động sản mua để bán	147.841	(4.820)	256.336	(4.820)
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (ii)	2.186.879	-	2.129.398	-
Hàng tồn kho khác (iii)	690.030	(43.372)	627.306	(55.247)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>65.871.394</b>	<b>(55.265)</b>	<b>28.645.955</b>	<b>(67.140)</b>

- (i) Chủ yếu bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí xây dựng và phát triển Dự án Vinhomes Grand Park, Dự án Vinhomes Smart City, Dự án Vinhomes Ocean Park, Dự án Vinhomes Ocean Park 2 – The Empire, Dự án Vinhomes Ocean Park 3 – The Crown và các dự án khác.
- (ii) Bao gồm các khoản chi phí phát sinh liên quan đến việc cung cấp dịch vụ tổng thầu, tư vấn xây dựng cho các chủ đầu tư của các dự án.
- (iii) Chủ yếu bao gồm giá trị hàng hóa, vật liệu cung cấp cho chủ đầu tư của các dự án, các sản phẩm từ hoạt động khai thác sản xuất đá và các hàng hóa khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý IV năm 2022

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

*Đơn vị tính: triệu VND*

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí bán hàng liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao	5.404.372	1.253.498
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	-	89.267
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	206.423	207.926
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.610.795</b>	<b>1.550.691</b>
<b>Dài hạn</b>		
Tiền thuê đất (i)	1.297.079	1.567.150
Chi phí công cụ, dụng cụ	237.952	37.998
Chi phí trả trước dài hạn khác	121.631	120.058
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.656.662</b>	<b>1.725.206</b>

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý IV năm 2022

11. TÀI SẢN KHÁC

*Đơn vị tính: triệu VND*

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)	21.205.057	15.463.833
Đặt cọc cho mục đích thương mại (ii)	-	1.032.336
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>21.205.057</b>	<b>16.496.169</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Đặt cọc cho các bên khác</i>	<i>12.934.619</i>	<i>2.029.649</i>
<i>Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	<i>8.270.438</i>	<i>14.466.520</i>
<b>Dài hạn</b>		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)	53.953.970	41.882.440
Đặt cọc cho mục đích thương mại (ii)	1.032.336	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>54.986.306</b>	<b>41.882.440</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Đặt cọc cho các bên khác</i>	<i>1.032.336</i>	<i>299.088</i>
<i>Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	<i>53.953.970</i>	<i>41.583.352</i>

- (i) Chủ yếu bao gồm các khoản đặt cọc một số công ty trong Tập đoàn và các đối tác để hợp tác phát triển và nhận chuyển nhượng một số dự án và mua cổ phần của một số công ty đang sở hữu các dự án bất động sản tiềm năng.
- (ii) Khoản đặt cọc cho một đối tác với lãi suất được xác định theo lãi suất huy động tiết kiệm bằng VND kỳ hạn 12 tháng. Tiền đặt cọc và lãi cọc sẽ được chuyển thành khoản thanh toán tương ứng với 10% giá trị nghiệm thu theo các hợp đồng chi tiết được ký kết và thực hiện giữa Công ty và đối tác này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý IV năm 2022

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: triệu VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>						
Số đầu năm	4.524.843	2.174.071	103.314	23.546	30.652	6.856.426
Mua trong năm	620	40.994	59.858	-	-	101.472
Đầu tư XDCB hoàn thành	2.001.356	264.268	3.189	-	38	2.268.851
Thanh lý, nhượng bán	(91)	(7.703)	(86.606)	(27)	-	(94.427)
Số cuối năm	6.526.728	2.471.630	79.755	23.519	30.690	9.132.322
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>						
Số đầu năm	206.495	321.617	29.524	16.423	10.999	585.058
Khấu hao trong năm	147.594	315.372	15.125	1.239	10.099	489.429
Phân loại lại	16.434	-	(16.434)	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	(1.249)	(23.303)	-	-	(24.552)
Số cuối năm	370.523	635.740	4.912	17.662	21.098	1.049.935
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Số đầu năm	4.318.348	1.852.454	73.790	7.123	19.653	6.271.368
Số cuối năm	6.156.205	1.835.890	74.843	5.857	9.592	8.082.387

## Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý IV năm 2022

### 13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất và nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Tổng cộng
	Đơn vị tính: triệu VND		
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm	11.310.107	1.748.730	13.058.837
Mua trong năm	3.273.561	-	3.273.561
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	1.273.590	60.605	1.334.195
Thanh lý, nhượng bán	(4.426)	(8.349)	(12.775)
Tặng/(giảm) khác	4.380	(24.341)	(19.961)
Số cuối năm (i)	15.857.212	1.776.645	17.633.857
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>			
Số đầu năm	614.192	365.751	979.943
Khấu hao trong năm	375.424	149.150	524.574
Thanh lý, nhượng bán	(788)	(7.571)	(8.359)
Giảm khác	(39.614)	544	(39.070)
Số cuối năm (i)	949.214	507.874	1.457.088
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	10.695.915	1.382.979	12.078.894
Số cuối năm (i)	14.907.998	1.268.771	16.176.769

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

Công ty và các công ty con chưa thực hiện xác định giá trị hợp lý cho toàn bộ bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 do chưa thu thập đủ thông tin về thị trường để phục vụ cho mục đích xác định giá trị hợp lý.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý IV năm 2022

**14. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA**

Trong năm, Công ty và các công ty con đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị là 720,9 tỷ VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021: 370,1 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này chủ yếu liên quan đến các khoản vay và các khoản nhận đặt cọc nhằm đầu tư xây dựng các dự án. Chi phí đi vay vốn hóa phát sinh từ các khoản vay và khoản nhận đặt cọc có lãi suất từ 6,7%/năm đến 13,5%/năm.

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

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

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Dự án Vinhomes Long Beach Cần Giờ	12.968.655	12.707.507
Dự án Khu đô thị số 1 khu vực TP.HCM	13.469.210	12.353.019
Dự án khu vực Long An	13.219.707	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý IV năm 2022

**16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>			
	<u>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</u>		<u>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</u>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Đầu tư vào các công ty liên kết <i>(Thuyết minh số 16.1)</i>	148.039	-	3.556.961	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác <i>(Thuyết minh số 16.2)</i>	7.625.468	(381.080)	7.263.751	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (i)	99.679	-	119.680	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>7.873.186</b>	<b>(381.080)</b>	<b>10.940.392</b>	<b>-</b>

(i) Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 bao gồm các khoản đầu tư vào trái phiếu ngân hàng bằng VND.

## Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý IV năm 2022

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

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

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết, tỷ lệ biểu quyết và tỷ lệ lợi ích của Công ty và các công ty con trong các công ty liên kết này tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 như sau:

S TT	Tên công ty	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty TNHH Khai thác và Chế biến đá Tường Phú ("Công ty Tường Phú")	(*)	40,00	31,44	Tổ dân phố 13, Thị Trấn Yên Thế, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam	Khai thác, chế biến, kinh doanh đá, cát, sỏi, đất sét
2	Công ty Cổ phần Du lịch Cá Tầm ("Công ty Cá Tầm")	3.102.948	48,67	48,67	Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Hiệp Thành Công ("Công ty Hiệp Thành Công")	2.651.390	49,00	49,00	Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê

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

# Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý IV năm 2022

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

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

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

	Giá trị đầu tư vào				Đơn vị tính: triệu VND
	Công ty Cam Ranh	Công ty Tường Phú	Công ty Cá Tầm	Công ty Hiệp Thành Công	
<b>Giá trị đầu tư:</b>					<b>Tổng cộng</b>
Số đầu năm	3.395.395	89.281	-	-	3.484.676
Tăng trong năm	-	-	43.777	14.700	58.477
Giảm do thanh lý trong năm	(3.395.395)	-	-	-	(3.395.395)
Số cuối năm	-	89.281	43.777	14.700	147.758
<b>Phần lũy kế lợi nhuận sau khi mua công ty liên kết:</b>					
Số đầu năm	72.004	281	-	-	72.285
Phần lợi nhuận từ công ty liên kết	57.165	-	-	-	57.165
Giảm do thanh lý trong năm	(129.169)	-	-	-	(129.169)
Số cuối năm	-	281	-	-	281
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số đầu năm	3.467.399	89.562	-	-	3.556.961
Số cuối năm	-	89.562	43.777	14.700	148.039

## Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý IV năm 2022

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

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

	Ngày 31 tháng 12 năm 2022				Ngày 31 tháng 12 năm 2021			
	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (triệu VND)	Dự phòng (triệu VND)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (triệu VND)	Dự phòng (triệu VND)
Công ty Cổ phần Kinh Doanh Bất động sản MV Việt Nam (*)	19,82	19,82	614.958	-	19,82	19,82	2.179.637	-
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản MV1 (**)	19,83	19,83	2.593.323	-	19,83	19,83	2.392.849	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản MV2 Việt Nam (*)	19,73	19,73	1.874.790	-	10,00	10,00	950.395	-
Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam	4,66	4,64	900.144	(381.080)	4,66	4,66	900.144	-
Công ty S-Vin (*)	10,00	10,00	363.621	-	10,00	10,00	363.621	-
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Thương mại Phát Lộc ("Công ty Phát Lộc") (*)	-	51,00	342.909	-	-	51,00	342.909	-
Công ty Cổ phần Phát triển Kinh doanh Bất động sản SV Tây Hà Nội ("Công ty SV Tây Hà Nội") (*)	-	-	-	-	4,00	4,00	70.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Xavinco ("Công ty Xavinco") (*)	1,00	1,00	22.223	-	1,00	1,00	22.223	-
Công ty CP Bất động sản AIC (*)	-	-	-	-	1,00	1,00	28.473	-
Công ty CP Quản lý và Đầu tư Bất động sản VMI (*)	4,55	4,55	900.000	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long ("Công ty BDS Thăng Long") (*)	10,00	10,00	13.500	-	10,00	10,00	13.500	-
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>7.625.468</b>	<b>(381.080)</b>			<b>7.263.751</b>	<b>-</b>

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

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



Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý IV năm 2022

17. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Đơn vị tính: triệu VND

	Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty Sinh Thái	Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty Đầu tư Việt Nam	Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty Đô thị Gia Lâm	Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty Quản lý Vinhomes	Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty Tân Liên Phát	Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty Thiên Niên Kỳ	Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty VinITIS	Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty Sài Đồng	Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty Bảo Lai và các công ty con của Công ty Bảo Lai	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>										
Số đầu năm	369.867	288.149	1.235	115.728	337.767	153.044	76.637	520.364	200.770	2.063.561
Số cuối năm	369.867	288.149	1.235	115.728	337.767	153.044	76.637	520.364	200.770	2.063.561
<b>Phân bổ lũy kế:</b>										
Số đầu năm	186.555	145.338	623	45.340	132.331	54.928	13.438	54.602	20.077	653.232
Phân bổ trong năm	36.925	28.767	123	11.557	33.731	15.278	7.656	52.324	20.059	206.420
Số cuối năm	223.480	174.105	746	56.897	166.062	70.206	21.094	106.926	40.136	859.652
<b>Giá trị còn lại:</b>										
Số đầu năm	183.312	142.811	612	70.388	205.436	98.116	63.199	465.762	180.693	1.410.329
Số cuối năm	146.387	114.044	489	58.831	171.705	82.838	55.543	413.438	160.634	1.203.909

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý IV năm 2022

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

**18.1 Phải trả người bán ngắn hạn**

Đơn vị tính: triệu VND

	Giá trị, đồng thời là số có khả năng trả nợ	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Phải trả cho người bán	16.854.667	12.506.633
Trong đó:		
- Đối tác doanh nghiệp cung cấp dịch vụ xây dựng	1.231.314	889.487
- Phải trả người bán khác	15.623.353	11.617.146
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>16.854.667</b>	<b>12.506.633</b>
Trong đó:		
Phải trả cho các bên khác	16.097.256	11.610.375
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	757.411	896.258

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Thanh toán theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (i)	58.999.728	7.461.131
Trả trước theo các hợp đồng xây dựng	3.289.766	1.361.772
Các khoản người mua trả tiền trước khác	47.415	42.469
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>62.336.909</b>	<b>8.865.372</b>
Trong đó:		
Trả trước ngắn hạn của các bên khác	62.336.909	8.865.372
Trả trước ngắn hạn của các bên liên quan	-	-

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý IV năm 2022

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

*Đơn vị tính: triệu VND*

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
<b>Phải nộp</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.190.130	9.883.739	(4.384.666)	8.689.203
Thuế giá trị gia tăng	144.798	7.794.016	(657.287)	7.281.527
Các loại thuế khác	459.522	30.896.236	(30.788.330)	567.428
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.794.450</b>	<b>48.573.991</b>	<b>(35.830.283)</b>	<b>16.538.158</b>
	Số đầu năm	Số phải thu trong năm	Số đã cần trừ trong năm	Số cuối năm
<b>Phải thu</b>				
Thuế giá trị gia tăng	433.669	4.025.344	(3.997.246)	461.767
Thuế thu nhập doanh nghiệp	21.901	8.708	-	30.609
Các loại thuế khác	429	4.898	-	5.327
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>455.999</b>	<b>4.038.950</b>	<b>(3.997.246)</b>	<b>497.703</b>

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

*Đơn vị tính: triệu VND*

	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>Ngắn hạn</b>		
Trích trước cho các tài sản, bất động sản đầu tư đã đi vào hoạt động và giá vốn trích trước cho các bất động sản đã bàn giao và chi phí xây dựng trích trước	19.840.396	12.796.498
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới và các chi phí khác liên quan đến các bất động sản	4.386.948	2.848.320
Lãi trái phiếu và lãi vay phải trả	358.090	124.800
Các khoản chi phí phải trả khác	797.751	590.895
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>25.383.185</b>	<b>16.360.513</b>
<i>Trong đó:</i>		
Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên khác	25.252.367	16.316.333
Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan	130.818	44.180
<b>Dài hạn</b>		
Lãi vay phải trả	392.742	1.616.848
Các khoản chi phí phải trả khác	22.132	21.861
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>414.874</b>	<b>1.638.709</b>
<i>Trong đó:</i>		
Chi phí phải trả dài hạn cho các bên khác	414.874	1.626.353
Chi phí phải trả dài hạn cho các bên liên quan	-	12.356

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý IV năm 2022

**21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý bất động sản	516.607	485.077
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê	191.745	31.367
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>708.352</b>	<b>516.444</b>
<b>Dài hạn</b>		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý bất động sản	648.833	1.006.346
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê	177.208	245.102
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>826.041</b>	<b>1.251.448</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý IV năm 2022

22. PHẢI TRẢ KHÁC

*Đơn vị tính: triệu VND*

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Tiền nhận từ khách hàng theo các hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận có liên quan khác (i)	32.049.819	25.896.201
Kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao (ii)	2.005.033	2.253.471
Nhận đặt cọc theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (iii)	14.071.148	2.060.820
Nhận đặt cọc từ đại lý môi giới và khách thuê mặt bằng	118.480	395.578
Các khoản thu hộ phải trả	195.816	65.163
Nhận thanh toán với mục đích chuyển nhượng khoản đầu tư	1.397.893	561.000
Các khoản phải trả khác	243.153	673.084
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>50.081.342</b>	<b>31.905.317</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả ngắn hạn khác cho các bên khác</i>	<i>48.837.108</i>	<i>29.715.441</i>
<i>Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	<i>1.244.234</i>	<i>2.189.876</i>
<b>Dài hạn</b>		
Nhận đặt cọc theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (iii)	163.000	163.000
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn cho mục đích cho thuê bất động sản	55.252	53.451
Các khoản phải trả khác	49.670	6.066
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>267.922</b>	<b>222.517</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả dài hạn khác cho các bên khác</i>	<i>104.922</i>	<i>59.517</i>
<i>Phải trả dài hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	<i>163.000</i>	<i>163.000</i>

- (i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 bao gồm các khoản tiền nhận từ khách hàng và các đối tác doanh nghiệp theo các hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận khác liên quan đến các dự án bất động sản của Công ty và các công ty con.
- (ii) Đây là các khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao của các dự án bất động sản của Công ty và các công ty con và sẽ được chuyển về cho các Ban Quản trị Tòa nhà.
- (iii) Đây là các khoản đặt cọc từ một số công ty trong cùng Tập đoàn cho Công ty và các công ty con theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh cho mục đích hợp tác vận hành và chuyển nhượng các cấu phần trung tâm thương mại, khách sạn và các cấu phần thương mại dịch vụ khác thuộc các dự án.

# Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý IV năm 2022

## 23. VAY

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2021		Số phát sinh trong kỳ			Ngày 31 tháng 12 năm 2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
<b>Vay ngắn hạn</b>							
Vay ngắn hạn ngân hàng	105.170	105.170	10.516.207	(2.768.332)	7.853.045	7.853.045	
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 23.1)	145.650	145.650	4.854.130	(1.654.837)	3.344.943	3.344.943	
Vay ngắn hạn từ các đối tác (Thuyết minh số 23.2)	-	-	5.489.000	(4.863.000)	626.000	626.000	
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 23.3)	-	-	3.346.852	-	3.346.852	3.346.852	
Vay ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	-	-	7.095.000	(7.095.000)	-	-	
	<b>250.820</b>	<b>250.820</b>	<b>31.301.189</b>	<b>(16.381.169)</b>	<b>15.170.840</b>	<b>15.170.840</b>	
<b>Vay dài hạn</b>							
Vay dài hạn ngân hàng (Thuyết minh số 23.1)	641.780	641.780	8.396.352	(2.642.982)	6.395.150	6.395.150	
Vay dài hạn từ các đối tác (Thuyết minh số 23.2)	7.716.000	7.716.000	2.238.048	(1.805.000)	8.149.048	8.149.048	
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 23.3)	10.290.207	10.290.207	34.321	(3.862.424)	6.462.104	6.462.104	
Vay dài hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	1.020.000	1.020.000	17.213.338	(18.233.338)	-	-	
	<b>19.667.987</b>	<b>19.667.987</b>	<b>27.882.059</b>	<b>(26.543.744)</b>	<b>21.006.302</b>	<b>21.006.302</b>	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>19.918.807</b>	<b>19.918.807</b>	<b>59.183.248</b>	<b>(42.924.913)</b>	<b>36.177.142</b>	<b>36.177.142</b>	

## Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý IV năm 2022

### 23. VAY (tiếp theo)

#### 23.1 Vay ngân hàng (tiếp theo)

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

Bên cho vay	Số cuối năm		Kỳ hạn trả gốc	Tài sản đảm bảo
	Nguyên tệ	Triệu VND		
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	VND	1.797.227	Từ tháng 03 năm 2023	Không
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	VND	963.381	Từ tháng 03 năm 2023	Không
Ngân hàng TMCP Quân Đội	VND	675.996	Từ tháng 04 năm 2023	(i)
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	VND	156.441	Từ tháng 06 năm 2023	(i)
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	VND	1.460.000	Từ tháng 01 năm 2023	(i)
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	VND	2.800.000	Từ tháng 02 năm 2023	Không

### TỔNG CỘNG

**7.853.045**

#### Khoản vay

Loại tiền

Lãi suất

Khoản vay không có tài sản đảm bảo  
Khoản vay có tài sản đảm bảo

VND  
VND

Lãi suất 8,5%/năm đến trên 10%/năm  
Lãi suất 6,7%/năm đến trên 10%/năm

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, các khoản vay ngắn hạn này được đảm bảo bằng bảo lãnh và một số cổ phần của một số công ty trong Tập đoàn; quyền tài sản của dự án và một số lợi ích khác liên quan đến các tài sản này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý IV năm 2022

**23. VAY** (tiếp theo)

**23.1 Vay ngân hàng** (tiếp theo)

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

Bên cho vay	Số cuối năm		Kỳ hạn trả gốc	Tài sản đảm bảo
	Nguyên tệ	Triệu VND		
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	VND	637.284	Tháng 10 năm 2024	(i)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	VND	290.000		
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	VND	9.102.809	Tháng 6 năm 2027	(i)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	VND	3.054.943		
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>9.740.093</b>		
Trong đó:				
Vay dài hạn		6.395.150		
Vay dài hạn đến hạn trả		3.344.943		

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

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

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, các khoản vay dài hạn này được đảm bảo bằng một số cổ phần của một số công ty trong Tập đoàn; một số tài sản cố định hữu hình, một số hàng tồn kho và một số lợi ích khác liên quan đến các tài sản này.



## Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý IV năm 2022

### 23. VAY (tiếp theo)

#### 23.2 Vay từ các đối tác

Chi tiết khoản đi vay từ các đối tác:

- ▶ Các khoản đi vay ngắn hạn từ các đối tác doanh nghiệp với tổng giá trị 626 tỷ VND, chịu lãi suất 9%/năm và đáo hạn từ tháng 2 đến tháng 7 năm 2023.
- ▶ Các khoản đi vay dài hạn từ một đối tác doanh nghiệp với tổng giá trị 8.149 tỷ VND, chịu lãi suất 9%/năm và đáo hạn vào tháng 6 năm 2024.

#### 23.3 Trái phiếu phát hành

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Trái phiếu dài hạn phát hành	9.808.956	10.290.207
Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	(3.346.852)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.462.104</b>	<b>10.290.207</b>

## Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN/HN

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo) Quý IV năm 2022

#### 23. VAY (tiếp theo)

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

Đơn vị tư vấn phát hành	Số cuối kỳ	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Đơn vị tính: triệu VND
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	3.346.852	Tháng 5 năm 2023	Lãi suất 9% đến 10%/năm áp dụng cho 4 kỳ tính lãi đầu tiên. Lãi suất các kỳ tiếp theo là lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng đồng Việt Nam cộng biên độ 3,25%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(i)
Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	3.346.852			
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	2.258.731	Tháng 10 năm 2024	Lãi suất 8,8%/năm áp dụng cho 4 kỳ tính lãi đầu tiên. Lãi suất các kỳ tiếp theo là lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng đồng Việt Nam cộng biên độ 2,8%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(i)
	2.141.100	Tháng 9 năm 2024	Lãi suất 8,8%/năm áp dụng cho 4 kỳ tính lãi đầu tiên. Lãi suất các kỳ tiếp theo là lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng đồng Việt Nam cộng biên độ 2,8%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(i)
	2.062.273	Tháng 11 năm 2026	Lãi suất 9,2%/năm áp dụng cho 4 kỳ tính lãi đầu tiên. Lãi suất các kỳ tiếp theo là lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng đồng Việt Nam cộng biên độ 3%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(i)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>9.808.956</b>			

Trong đó:

Trái phiếu dài hạn	6.462.104
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	3.346.852

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

- Một số dự án bất động sản và thương mại dịch vụ và
- Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất thuộc một dự án bất động sản nghỉ dưỡng

## Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý IV năm 2022

### **24. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ**

#### **24.1 Dự phòng phải trả ngắn hạn**

Số dự dự phòng phải trả ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 bao gồm khoản dự phòng phải trả liên quan đến khoản đặt cọc để thanh toán theo các hợp đồng mua bán hàng hóa.

#### **24.2 Dự phòng phải trả dài hạn**

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

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý IV năm 2022

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

25.1 Tính hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Đơn vị tính: triệu VND						
	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quý khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đồng không kiểm soát	Tổng cộng
<b>Năm trước</b>							
Số đầu năm	33.495.139	295.000	(5.549.929)	1.200.896 (681.541)	56.259.405	3.664.891	89.365.402 (681.481)
- Mua mới các công ty con trong năm	-	-	-	-	-	60	38.948.478
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	38.824.562	123.916	
- Thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty con	-	-	-	-	(592.715)	3.054.542	2.461.827 (5.024.270)
- Cổ tức bằng tiền đã công bố	-	-	-	-	(5.024.270)	-	
- Lợi nhuận và cổ tức chia bởi công ty con cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	(174.497)	(174.497)
- Cổ tức bằng cổ phiếu	10.048.536	-	-	-	(10.048.536)	-	-
- Tài phát hành cổ phiếu quỹ	-	965.023	5.549.929	-	-	-	6.514.952
- Trích quỹ khác	-	-	-	5.000	(5.000)	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	(3.000)	(3.000)
Số cuối năm	43.543.675	1.260.023	-	524.355	79.413.446	6.665.912	131.407.411
<b>Năm nay</b>							
Số đầu năm	43.543.675	1.260.023	-	524.355 (53.413)	79.413.446	6.665.912	131.407.411
- Mua mới các công ty con trong năm	-	-	-	-	53.413	-	-
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	28.628.187	372.634	29.000.821
- Thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty con	-	-	-	-	(43.177)	(2.581.777)	(2.624.954)
- Trả cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	(8.708.735)	(675.010)	(9.383.745)
- Khác	-	-	-	5.000	(595)	-	4.405
Số cuối năm	43.543.675	1.260.023	-	475.942	99.342.539	3.781.759	148.403.938

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý IV năm 2022

**25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu</b>		
Số đầu năm	43.543.675	33.495.139
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	-	10.048.536
Số cuối năm	<u>43.543.675</u>	<u>43.543.675</u>

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

Đơn vị tính: cổ phiếu

	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	4.354.367.488	4.354.367.488
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	4.354.367.488	4.354.367.488
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	4.354.367.488	4.354.367.488
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	-	-
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	4.354.367.488	4.354.367.488
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	4.354.367.488	4.354.367.488
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý IV năm 2022

**26. DOANH THU**

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	Quý IV năm 2022	Quý IV năm 2021
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>31.193.321</b>	<b>23.304.611</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản</i>	28.692.057	20.656.231
<i>Doanh thu từ cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công</i>	1.107.294	1.156.500
<i>Doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan</i>	959.877	612.312
<i>Doanh thu cho thuê và cung cấp các dịch vụ liên quan</i>	149.987	312.316
<i>Doanh thu khác</i>	284.106	567.252
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>31.193.321</b>	<b>23.304.611</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý IV năm 2022

26. DOANH THU (tiếp theo)

26.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Quý IV năm 2022</i>	<i>Quý IV năm 2021</i>
Thu nhập từ chuyển nhượng khoản đầu tư (i)	73.788	2.921.320
Lãi tiền gửi, đặt cọc và cho vay	803.807	268.385
Thu nhập từ hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (ii)	382.183	458.268
Thu nhập tài chính khác	230.139	94.914
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.489.917</b>	<b>3.742.887</b>

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

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Quý IV năm 2022</i>	<i>Quý IV năm 2021</i>
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	13.762.553	6.812.358
Giá vốn hoạt động tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công	1.093.049	1.250.232
Giá vốn dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	873.985	432.731
Giá vốn cho thuê và các chi phí liên quan	74.958	126.219
Giá vốn khác	304.094	532.636
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>16.108.639</b>	<b>9.154.176</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý IV năm 2022

**28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Quý IV năm 2022</i>	<i>Quý IV năm 2021</i>
Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	441.999	638.564
Lỗ từ chuyển nhượng khoản đầu tư	1.641.438	-
Chi phí dự phòng đầu tư	298.333	-
Chi phí tài chính khác	31.310	496.248
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.413.080</b>	<b>1.134.812</b>

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Quý IV năm 2022</i>	<i>Quý IV năm 2021</i>
<b>Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí tư vấn, bảo lãnh và hoa hồng môi giới bất động sản và quảng cáo tiếp thị	878.925	902.272
Chi phí nhân viên	31.227	30.667
Chi phí bán hàng khác	207.525	69.244
	<b>1.117.677</b>	<b>1.002.183</b>
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân viên quản lý	73.430	77.959
Chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại	29.873	5.992
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	498.672	2.381.116
	<b>601.975</b>	<b>2.465.067</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.719.652</b>	<b>3.467.250</b>

**30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

Các báo cáo thuế của Công ty và các công ty con sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Quý IV năm 2022</i>	<i>Quý IV năm 2021</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	3.204.832	2.151.334
Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	310.175	(14.286)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.515.007</b>	<b>2.137.048</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý IV năm 2022

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

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 như sau:

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6.1)</b>				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu từ dịch vụ tư vấn quản lý tổng thầu xây dựng	40.892	235.206
Các bên liên quan khác		Các khoản phải thu khác	471.079	3.754.484
			<b>511.971</b>	<b>3.989.690</b>

**Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 6.2)**

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

**Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)**

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư	410.230	410.230
		Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư	-	129.592
Công ty VinFast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu khác	602.866	968.773
Các bên liên quan khác		Các khoản phải thu khác	157.142	355.542
			<b>1.170.238</b>	<b>1.864.137</b>

**Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 8)**

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư	3.000.000	3.000.000
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VinAcademy ("Công ty VinAcademy")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư	2.790.000	2.790.000
Công ty VinFast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu cho thuê dài hạn	14.289.558	-
Các bên liên quan khác		Các khoản phải thu khác	218.529	140.458
			<b>20.298.087</b>	<b>5.930.458</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý IV năm 2022

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

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 như sau: (tiếp theo)

<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Tài sản ngắn hạn khác (Thuyết minh số 11)</b>				
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc cho mục đích đầu tư và mua cổ phần	100.000	3.950.000
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích đầu tư	8.170.438	8.599.366
Công ty VinFast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc cho mục đích nhận chuyển nhượng dự án	-	1.917.154
			<b>8.270.438</b>	<b>14.466.520</b>
<b>Tài sản dài hạn khác (Thuyết minh số 11)</b>				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích đầu tư	53.953.970	27.464.279
Công ty Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc cho mục đích đầu tư	-	14.119.073
			<b>53.953.970</b>	<b>41.583.352</b>
<b>Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 18.1)</b>				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phí dịch vụ quản lý phải trả	167.329	167.329
		Chi phí mua hàng hóa, dịch vụ phải trả khác	217.344	75.597
Các bên liên quan khác		Các khoản phải trả khác	372.738	653.332
			<b>757.411</b>	<b>896.258</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý IV năm 2022

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

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 như sau: (tiếp theo)

**Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 22)**

Công ty Vinhomes Retail (*)	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc hợp tác đầu tư Phải trả khác	867.579 7.168	1.860.820 48.235
Các bên liên quan khác		Các khoản phải trả khác	369.487	280.821
			<b>1.244.234</b>	<b>2.189.876</b>

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

**Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 22)**

Các khoản phải trả dài hạn khác chủ yếu bao gồm các khoản nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác đầu tư.

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay (triệu VND)	Lãi suất %/năm	Đáo hạn
<b>Ngắn hạn</b>				
Công ty BĐS Thăng Long	Công ty trong cùng Tập đoàn	139.000	9%	Năm 2023
		<b>139.000</b>		
<b>Dài hạn</b>				
Công ty Cổ phần Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	1.568.000	9%	Năm 2024
		<b>1.568.000</b>		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý IV năm 2022

**32. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU**

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Quý IV năm 2022</i>	<i>Quý IV năm 2021</i>
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	8.927.802	11.740.374
Điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	-	-
<b>Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm</b>	<b>8.927.802</b>	<b>11.740.374</b>
Bình quân giá quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	4.354.367.488	4.354.367.488
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
<b>Bình quân giá quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>4.354.367.488</b>	<b>4.354.367.488</b>
		<i>Đơn vị tính: VND</i>
	<i>Quý IV năm 2022</i>	<i>Quý IV năm 2021</i> <i>(Trình bày lại)</i>
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.050	2.696

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

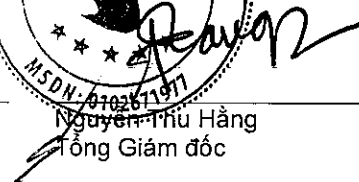
Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc năm kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con.



Nguyễn Hoàng Sơn  
Người lập



Lê Tiên Công  
Kế toán trưởng



Nguyễn Hữu Hằng  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 01 năm 2023

Số : 3001/2023/CV-VH

V/v: Giải trình chênh lệch báo cáo tài chính Quý IV năm 2022

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2023

**GIẢI TRÌNH CHÊNH LỆCH BÁO CÁO TÀI CHÍNH  
QUÝ IV NĂM 2022**

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

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

*Đơn vị tính: Triệu VND*

Chỉ tiêu	Quý IV năm 2022	Quý IV năm 2021	Tăng/(giảm)	%	Giải thích
Lợi nhuận sau thuế TNDN Báo cáo tài chính hợp nhất	8.952.487	11.703.478	(2.750.989)	-24%	(i)
Lợi nhuận sau thuế TNDN Báo cáo tài chính riêng	10.211.731	2.257.651	7.954.080	352%	(ii)

- (i) Lợi nhuận sau thuế TNDN theo báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV năm 2022 giảm 2.751 tỷ đồng, tương ứng giảm 24% so với cùng kỳ năm 2021 chủ yếu do các nguyên nhân sau đây:
- Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng hơn 934 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do tăng lợi nhuận gộp của hoạt động chuyển nhượng bất động sản.
  - Lợi nhuận từ hoạt động tài chính giảm 3.531 tỷ từ giảm lợi nhuận từ chuyển nhượng các khoản đầu tư.
- (ii) Lợi nhuận sau thuế TNDN theo báo cáo tài chính riêng Quý IV năm 2022 tăng 7.954 tỷ đồng, tương ứng tăng 352% so với cùng kỳ năm 2021 chủ yếu do các nguyên nhân sau đây:
- Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 10.894 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do tăng lợi nhuận gộp của hoạt động bất động sản.
  - Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tăng 2.132 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước do tăng lợi nhuận tính thuế.

CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES



Nguyễn Thu Hằng  
Tổng Giám đốc

M