



VỮNG VÀNG VƯỢT THÁCH THỨC

BÁO CÁO THƯƠNG NIÊN 2022

Mục lục

CHƯƠNG

01

Ấn tượng Vinhomes 2022 & Thông điệp Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Tầm nhìn, sứ mệnh và giá trị cốt lõi	06
Ấn tượng Vinhomes 2022	08
Các chỉ tiêu kinh doanh cơ bản giai đoạn 2018 – 2022	10
Các sự kiện nổi bật 2022	12
Danh hiệu, giải thưởng nổi bật 2022	16
Thông điệp của Chủ tịch Hội đồng Quản trị	18

CHƯƠNG

02

Giới thiệu Vinhomes

Tổng quan Vinhomes	24
Các dấu mốc phát triển	26
Lĩnh vực kinh doanh	28
Hội đồng Quản trị	42
Ban Giám đốc	46
Ban Kiểm soát	48
Chiến lược phát triển	50

CHƯƠNG

03

Báo cáo của Ban Giám đốc về Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2022 và Kế hoạch hoạt động năm 2023

Tình hình kinh tế vĩ mô năm 2022 và triển vọng kinh tế năm 2023	54
Kết quả hoạt động kinh doanh 2022	64
Các chỉ số tài chính cơ bản giai đoạn 2018 – 2022	70
Kế hoạch hoạt động năm 2023	72

CHƯƠNG

04

Quản trị doanh nghiệp

Mô hình quản trị doanh nghiệp tại Vinhomes	76
Báo cáo của Hội đồng Quản trị	84
Báo cáo của Ban Kiểm soát	88
Báo cáo quản trị	90
Hoạt động kiểm toán nội bộ	93
Quản trị rủi ro	94
Thông tin cổ phiếu và Quan hệ cổ đông	100

CHƯƠNG

05

Phát triển bền vững

Tầm nhìn bền vững	110
Các số liệu ấn tượng về phát triển bền vững tại Vinhomes năm 2022	111
Chiến lược phát triển bền vững	112
Đánh giá thực hiện các lĩnh vực trọng yếu phát triển bền vững 2022	118
Phụ lục - Quy chế về đảm bảo sự minh bạch	135

CHƯƠNG

06

Báo cáo tài chính

Thông tin chung	140
Báo cáo của ban Tổng Giám đốc	142
Báo cáo kiểm toán độc lập	143
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	145
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	149
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	150
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	152

CHƯƠNG
01

Ấn tượng Vinhomes 2022 và Thông điệp của Chủ tịch Hội đồng Quản trị

06

Tầm nhìn, sứ mệnh và giá trị cốt lõi

08

Ấn tượng Vinhomes 2022

10

Các chỉ tiêu kinh doanh cơ bản giai đoạn 2018 – 2022

12

Các sự kiện nổi bật 2022

16

Danh hiệu, giải thưởng nổi bật 2022

18

Thông điệp của Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Tầm nhìn, sứ mệnh và giá trị cốt lõi

Tầm nhìn

Vinhomes là công ty đầu tư, kinh doanh và quản lý bất động sản số một Việt Nam với quy mô, tốc độ phát triển và chất lượng dịch vụ đẳng cấp, dẫn dắt thị trường bất động sản Việt Nam phát triển bền vững, tiến tới vươn tầm quốc tế.



Sứ mệnh

Hiện thực hoá sứ mệnh "Vì một cuộc sống tốt đẹp hơn cho mọi người" của Tập đoàn mẹ Vingroup, Vinhomes tiên phong xây dựng những khu đô thị đáng sống bậc nhất tại Việt Nam với quy mô lớn, được quy hoạch chuyên nghiệp, tiện ích đồng bộ – khép kín, môi trường văn minh, xanh sạch, giúp định hình phong cách sống đẳng cấp quốc tế cho cư dân. Bên cạnh đó, Vinhomes còn tham gia kiến tạo những mô hình đô thị

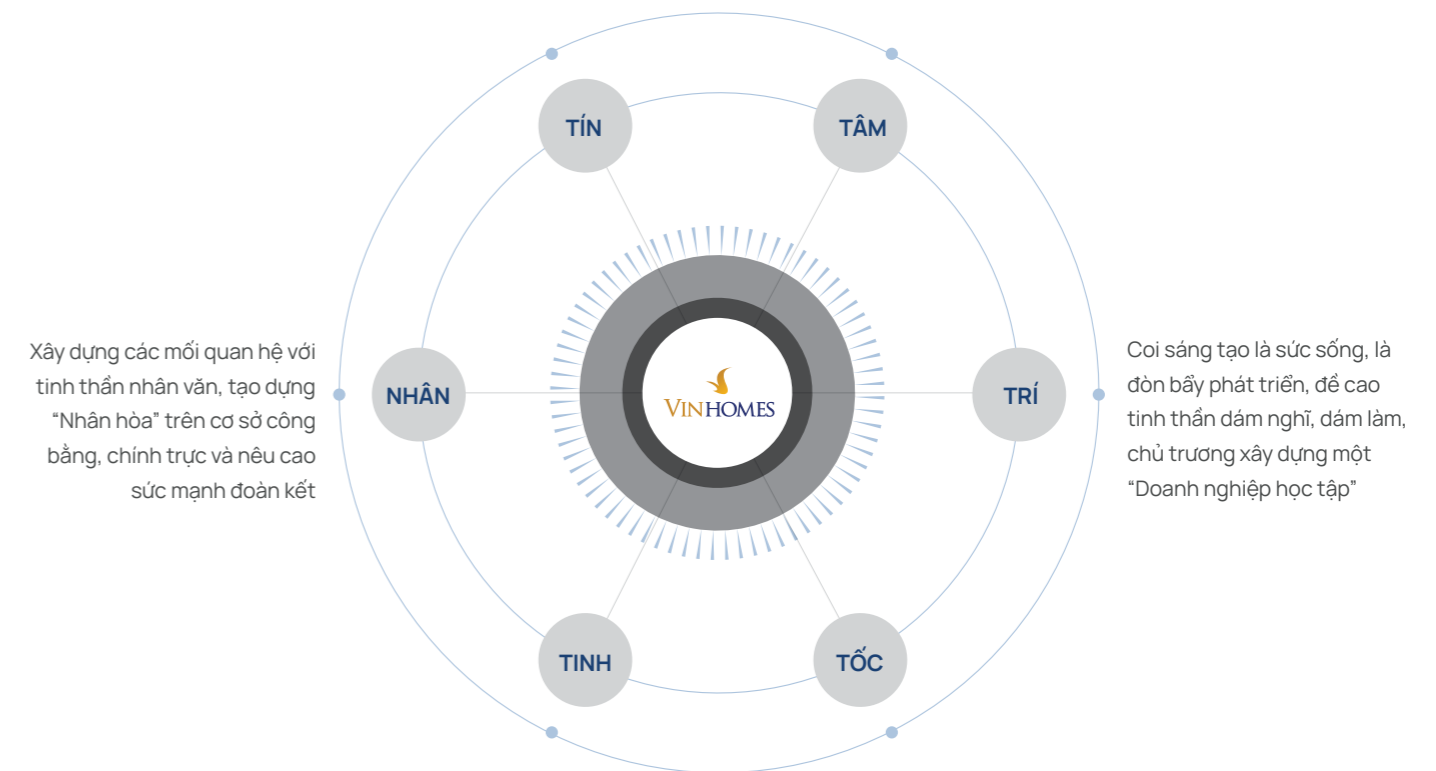
của tương lai như Đại đô thị đa trung tâm và các Siêu đô thị với quy mô lớn chưa từng có trong khu vực.

Vinhomes từng bước kiến tạo nên các dự án bất động sản công nghiệp có quy mô và tầm ảnh hưởng, đồng hành và thúc đẩy hệ sinh thái công nghiệp của Tập đoàn Vingroup nói riêng và nền công nghiệp của Việt Nam nói chung.

Giá trị cốt lõi

Bảo vệ chữ TÍN như bảo vệ danh dự của chính mình, luôn chuẩn bị đầy đủ năng lực thực thi và nỗ lực hết mình để đảm bảo đúng cam kết

Đặt chữ TÂM làm nền tảng, luôn thương tôn pháp luật, duy trì đạo đức, lấy khách hàng làm trung tâm



Đặt mục tiêu "Con người tinh hoa – Sản phẩm và Dịch vụ tinh hoa – Cuộc sống tinh hoa – Xã hội tinh hoa" cho mọi hoạt động của mình

Đặt tôn chỉ "tốc độ, hiệu quả trong từng hành động", thực hành "Quyết định nhanh – Đầu tư nhanh – Triển khai nhanh – Bán hàng nhanh – Thay đổi và thích ứng nhanh"

Văn hoá Vinhomes

Làm việc tốc độ cao, hiệu quả và tuân thủ kỷ luật là văn hóa đặc trưng tại Vinhomes, tạo nên sức mạnh tổng hợp đưa Vinhomes phát triển vượt bậc trong lĩnh vực bất động sản

Ấn tượng Vinhomes 2022

Đạt doanh số bán hàng⁽¹⁾ kỷ lục

128,2 NGHÌN TỶ ĐỒNG

▲ 62% so với năm 2021

Doanh số chưa bàn giao đạt

107,6 NGHÌN TỶ ĐỒNG

▲ 105% so với năm 2021

Bàn giao hơn

19 NGHÌN

căn hộ, biệt thự và nhà phố thương mại⁽²⁾

Tổng doanh thu quy đổi⁽³⁾ đạt

81,4 NGHÌN TỶ ĐỒNG

vượt **8,5%** so với kế hoạch đề ra

Lợi nhuận sau thuế đạt

29,2 NGHÌN TỶ ĐỒNG

hoàn thành **97%** kế hoạch đề ra

Tiền và các khoản tương đương tiền
và Đầu tư tài chính ngắn hạn đạt

17,1 NGHÌN TỶ ĐỒNG

▲ 78% so với năm 2021

Tỷ lệ nợ ròng trên vốn chủ sở hữu⁽⁴⁾

12,9%

Tỷ số thanh toán lãi vay⁽⁵⁾

19,6x

Doanh nghiệp lớn thứ 2 về giá trị vốn hóa
và doanh nghiệp bất động sản có vốn
hóa lớn nhất thị trường chứng khoán Việt
Nam⁽⁷⁾ với giá trị vốn hóa thị trường

8,8 TỶ ĐÔ LA MỸ

Thương hiệu tăng trưởng nhanh nhất
trong Top 10 thương hiệu giá trị nhất
Việt Nam⁽⁸⁾ với giá trị thương hiệu đạt

2,38 TỶ ĐÔ LA MỸ

Tổng số tiền đóng góp cho các hoạt
động thiện nguyện xã hội

996,6 TỶ ĐỒNG

Nộp ngân sách nhà nước

35,8 NGHÌN TỶ ĐỒNG

▲ 185% so với năm 2021

Tổng số cư dân tại các dự án
Vinhomes trên toàn quốc⁽⁶⁾ đạt hơn

425 NGHÌN NGƯỜI

Tổng số người dùng trên ứng dụng
Vinhomes Resident⁽⁶⁾ đã đạt hơn

168,3 NGHÌN NGƯỜI

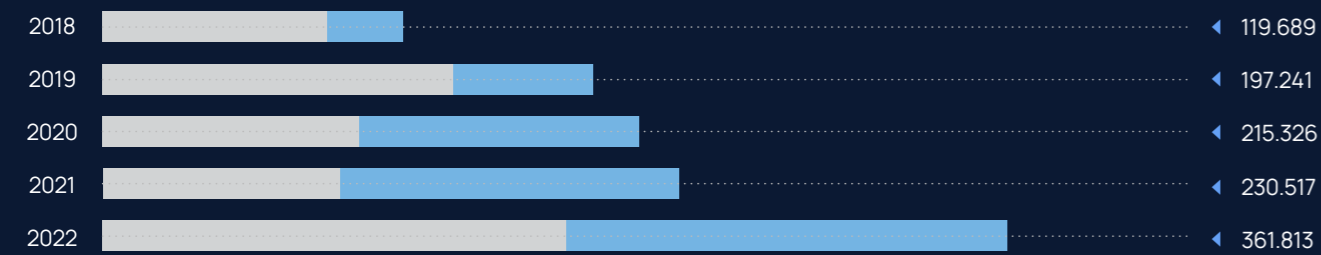
⁽¹⁾ Doanh số bao gồm số căn bán lẻ và tương đương bán lẻ được quy đổi từ các giao dịch bán lẻ lớn. Giá trị doanh số là giá trị các hợp đồng ký mới trong kỳ, phân biệt với doanh thu ghi nhận giá trị các sản phẩm bàn giao trong kỳ
⁽²⁾ Bao gồm căn hộ, biệt thự và nhà phố thương mại trong các dự án của Vinhomes, các dự án hợp tác kinh doanh với Vingroup và các công ty con của Vingroup mà chỉ phí đầu tư và lợi ích kinh tế thuộc về Vinhomes
⁽³⁾ Tổng doanh thu quy đổi bao gồm doanh thu chuyển nhượng bất động sản, doanh thu từ cho thuê bất động sản, doanh thu khác và doanh thu từ dự án hợp tác kinh doanh (BCC), và doanh thu tương ứng của các giao dịch bán lẻ lớn dưới hình thức chuyển nhượng cổ phần (nếu có)

⁽⁴⁾ Nợ ròng = (Vay ngắn hạn + Vay dài hạn) – (Tiền và các khoản tương đương tiền + Đầu tư tài chính ngắn hạn)
⁽⁵⁾ Tỷ số thanh toán lãi vay = Lợi nhuận trước lãi vay và thuế (EBIT) / Lãi vay
⁽⁶⁾ Số liệu tính đến 28 tháng 2 năm 2023
⁽⁷⁾ Số liệu tại ngày 31 tháng 12 năm 2022. Tỷ giá hối đoái USD/VND: 23.760
⁽⁸⁾ Nguồn: Top 50 Thương hiệu giá trị nhất Việt Nam 2022 do Brand Finance công bố

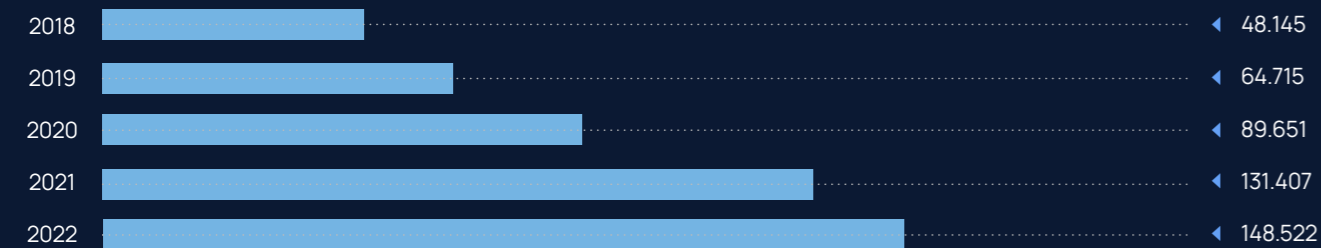
Các chỉ tiêu kinh doanh cơ bản giai đoạn 2018 – 2022

Hoạt động bán hàng hồi phục sau dịch Covid-19 cùng việc mở bán thành công hai Đại dự án mới Vinhomes Ocean Park 2 và Vinhomes Ocean Park 3 đã giúp Vinhomes đạt nhiều kết quả khả quan.

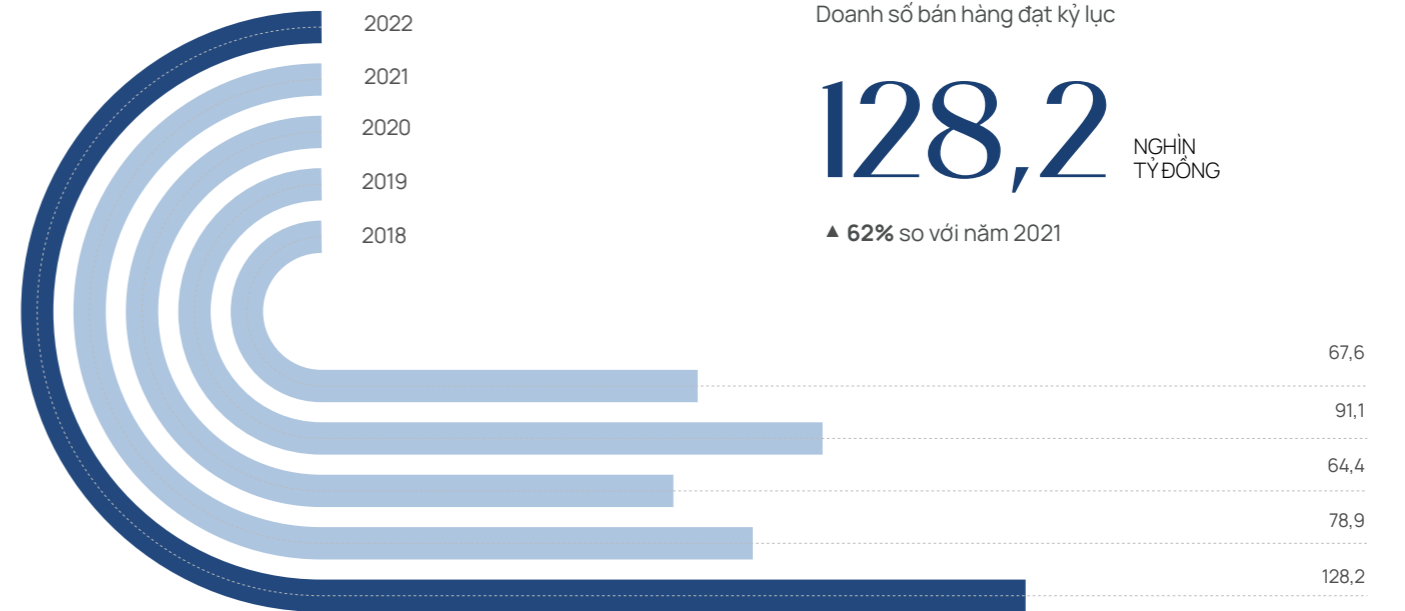
Tổng tài sản (Tỷ đồng)



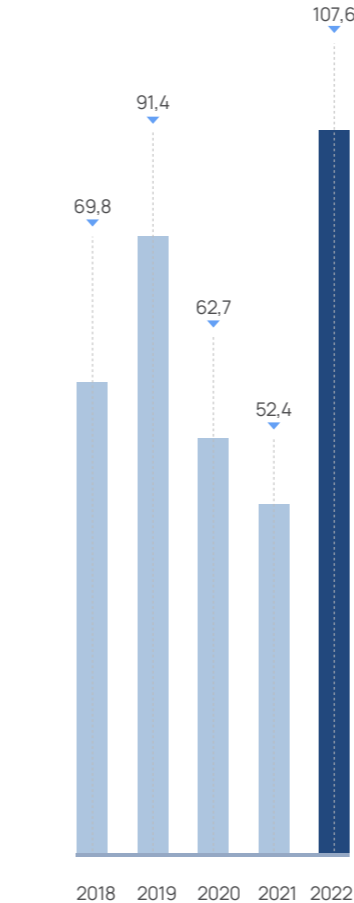
Vốn chủ sở hữu (Tỷ đồng)



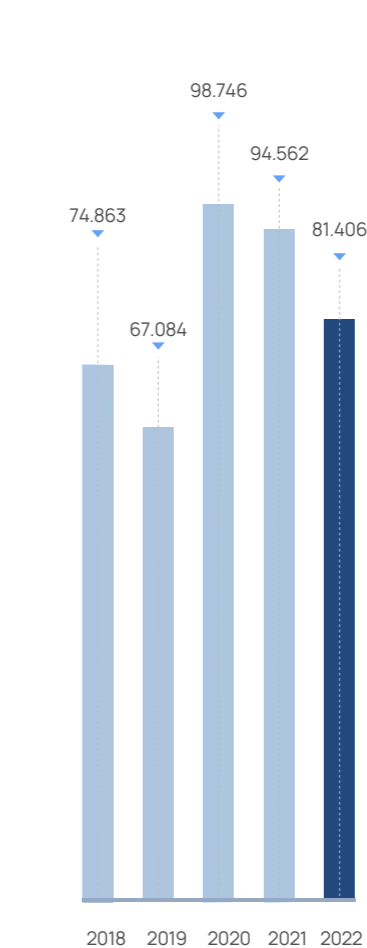
Doanh số⁽¹⁾ (Nghìn tỷ đồng)



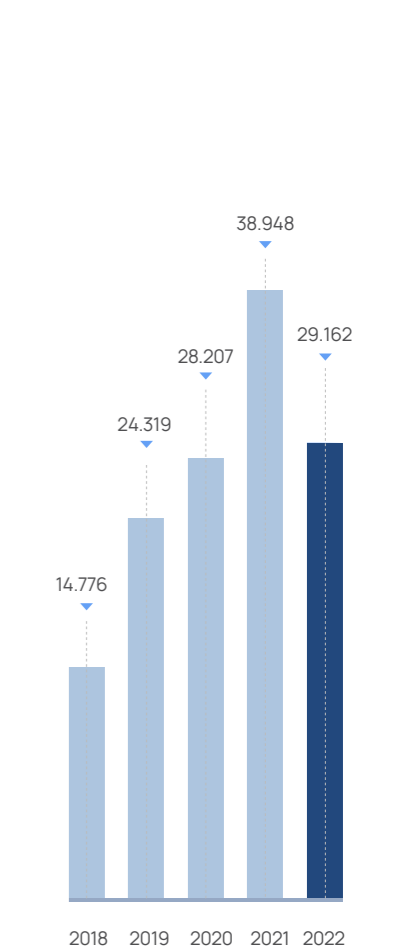
Doanh số chưa bàn giao (Nghìn tỷ đồng)



Doanh thu quy đổi⁽²⁾ (Tỷ đồng)



Lợi nhuận sau thuế (Tỷ đồng)



⁽¹⁾ Doanh số bao gồm số căn bán lẻ và tương đương bán lẻ được quy đổi từ các giao dịch bán lẻ lớn. Giá trị doanh số là giá trị các hợp đồng ký mới trong kỳ, phân biệt với doanh thu ghi nhận giá trị các sản phẩm bàn giao trong kỳ

⁽²⁾ Tổng doanh thu quy đổi bao gồm doanh thu chuyển nhượng bất động sản, doanh thu từ cho thuê bất động sản, doanh thu khác và doanh thu từ dự án BCC, và doanh thu tương ứng của các giao dịch bán lẻ lớn dưới hình thức chuyển nhượng cổ phần (nếu có)

Các sự kiện nổi bật năm 2022

01

Doanh số lập kỷ lục mới nhờ ra mắt các Đại dự án

Ra mắt Đại dự án Vinhomes Ocean Park 2 và Khai trương Tổ hợp biển tạo sóng lớn nhất thế giới và Hồ nước mặn lớn nhất Châu Á

Tháng 4 năm 2022, Vinhomes chính thức ra mắt dự án **Vinhomes Ocean Park 2** và khai trương **Tổ hợp biển tạo sóng lớn nhất thế giới và Biển hồ nước mặn lớn nhất Châu Á** với gần 20.000 lượt khách tham dự. Tổ hợp biển tạo sóng Royal Wave Park cũng nhanh chóng trở thành điểm đến của nhiều sự kiện văn hoá – nghệ thuật đẳng cấp thu hút sự chú ý của đông đảo công chúng, trong đó Lễ hội Hello Summer Ocean Park được tổ chức đúng dịp ngày Quốc tế Thiếu nhi

đã trở thành một trong những sự kiện nổi bật nhất mùa hè trên mạng xã hội trong năm 2022 (theo báo cáo của Buzz Metrics). Nhờ chiến lược bán hàng và marketing bài bản, dự án đã đạt doanh số bán là **49 nghìn tỷ đồng** với **4.500 căn thấp tầng**, tương đương **2,1 tỷ đô la Mỹ**, chỉ sau 2 tháng mở bán. Dự án này cũng ghi dấu ấn với tiến độ xây dựng thần tốc và bắt đầu bàn giao hơn 1.300 căn thấp tầng vào cuối tháng 9, chỉ sau năm tháng thi công.

Ra mắt dự án Vinhomes Ocean Park 3 và Khai trương Vịnh biển Bốn mùa Paradise Bay

Tháng 10 năm 2022, nối tiếp sự thành công của dự án Vinhomes Ocean Park 2, Vinhomes tiếp tục ra mắt Đại dự án Vinhomes Ocean Park 3 và khai trương Vịnh biển Bốn mùa Paradise Bay. Sự kiện thu hút hơn 10.000 khách tham dự, đánh dấu sự hoàn thiện của Siêu quần thể đô thị biển 1.200 héc-ta đẳng

cấp thế giới tại phía Đông Thủ đô gồm ba Đại dự án Vinhomes Ocean Park, Vinhomes Ocean Park 2 và Vinhomes Ocean Park 3. Dự án cũng đã ghi nhận kết quả kinh doanh ấn tượng với **800 đơn đặt cọc** trên 1.000 căn mở bán chỉ sau ba ngày.

Việc mở bán thành công 2 Đại dự án này và các giao dịch bán lẻ lớn đã giúp **giá trị hợp đồng ký mới trong năm (doanh số) lần đầu tiên vượt mốc trăm nghìn tỷ đồng, đạt 128,2 nghìn tỷ đồng, tăng 62% so với năm 2021 và vượt kế hoạch 7%**. Nhờ đó, **doanh số chưa bàn giao đạt mức 107,6 nghìn tỷ đồng, tăng 105%** so với thời điểm cuối năm 2021, giúp đảm bảo doanh thu và lợi nhuận trong các quý tới dù thị trường chung có thể còn nhiều thách thức.

02

Ra mắt sản phẩm kết hợp đầu tiên giữa Vinhomes và Mitsubishi tại Hà Nội

Tiếp nối thành công từ các sản phẩm tại dự án Vinhomes Grand Park (Thành phố Hồ Chí Minh), Vinhomes và Mitsubishi Corporation tiếp tục hợp tác triển khai dự án mới The Metropolitan nằm trong Đại đô thị Vinhomes Ocean Park ở phía Đông Hà Nội. The Metropolitan gồm 15 toà căn hộ, được lấy cảm hứng thiết kế từ bốn thành phố nổi tiếng thế giới là Zurich, Beverly, London, Paris.

Phát triển ở giai đoạn sau của dự án Vinhomes Ocean Park, The Metropolitan hưởng trọn lợi thế từ hệ thống hạ tầng, tiện ích của Đại đô thị đã đi vào vận hành ổn định. Vượt trội hơn cả là mạng lưới giao thông đồng bộ giúp cư dân tương lai của dự án có thể di chuyển thuận lợi vào trung tâm hành chính Hà Nội, hoặc đi các tỉnh, thành trong vùng kinh tế trọng điểm Bắc Bộ.



03

Ra mắt mô hình đầu tư Fantasy Home

Trong năm 2022, Vinhomes đã hợp tác với Công ty Cổ phần Quản lý và Đầu tư Bất động sản VMI ra mắt sản phẩm hợp tác đầu tư Fantasy Home. VMI đầu tư vào bất động sản thấp tầng Vinhomes, sau đó chia giá trị mỗi căn thành nhiều phần để khách hàng có thể tham gia

đầu tư từng phần thông qua hợp đồng hợp tác kinh doanh. Phương thức này mở ra cơ hội để các nhà đầu tư nhỏ lẻ tham gia đầu tư vào thị trường bất động sản thấp tầng sôi động với các sản phẩm của Vinhomes.

CHỨNG CHỈ
**Công trình Xanh LEED Platinum
 phiên bản V4**

04

**TechnoPark Tower
 được trao chứng chỉ
 Công trình Xanh
 Platinum phiên bản V4**

Tòa nhà **TechnoPark Tower** thuộc dự án Vinhomes Ocean Park vinh hạnh được **Hội đồng Công trình Xanh Mỹ** trao chứng chỉ **Công trình Xanh LEED Platinum phiên bản V4** vào tháng 1 năm 2022. Theo thang đánh giá từ Hội đồng, LEED Platinum phiên bản V4 là **cấp độ khó đạt nhất của LEED**. Để đạt được chứng chỉ này, TechnoPark Tower đã

vượt qua 9 tiêu chí khắt khe từ thiết kế tới vận hành, bao gồm: thiết kế tích hợp, vị trí và kết nối, vị trí bền vững, hiệu quả sử dụng nguồn nước, năng lượng và khí quyển, vật liệu và tài nguyên, chất lượng không khí trong nhà, sáng kiến sáng tạo và điểm khu vực.

05

**Tiên phong nâng tầm
 trải nghiệm sống cho
 cư dân Vinhomes**

Trong năm 2022, Vinhomes đã cho ra mắt **Dự án Sống Xanh** với mục tiêu triển khai các giải pháp lâu dài hướng tới xây dựng **Khu Đô thị Xanh, Cộng đồng Cư dân Xanh**, góp phần bảo vệ môi trường và phát triển bền vững theo chủ trương của Chính phủ.

ché, các hoạt động văn hóa, thể thao và thiện nguyện đầy ý nghĩa. Vinhomes cũng khẳng định thương hiệu chủ đầu tư và vận hành số một trên thị trường bất động sản khi tổ chức chuỗi chương trình gắn kết cư dân, khu phố đi bộ – phố đêm trong lòng Đại đô thị Vinhomes Ocean Park và Vinhomes Grand Park, góp phần xây dựng nên **những Đại đô thị đáng sống bậc nhất**.

Dự án bao gồm các hoạt động chính như phân loại rác tại nguồn, thu gom rác tái

TECHNOPARK
 TOWER

Danh hiệu và Giải thưởng năm 2022

Top 10

Chủ Đầu Tư
Bất Động Sản
Hàng Đầu Việt Nam
Năm 2022

Ngày 30 tháng 06 năm 2022, Vinhomes đã được BCI Asia Awards 2022 – một trong những giải thưởng ngành Xây dựng – Bất động sản hàng đầu châu Á, vinh danh trong Top 10 Chủ đầu tư bất động sản hàng đầu Việt Nam năm 2022.

Đây là lần thứ 8 liên tiếp, Vinhomes được vinh danh ở giải thưởng này nhờ những bước đi tiên phong, kiến tạo nên những Đại đô thị, các công trình biểu tượng cho sự phát triển của quốc gia.

BCI ASIA AWARDS

Top 50

Công ty
kinh doanh hiệu quả
nhất Việt Nam

Tại Lễ công bố “50 Công ty kinh doanh hiệu quả nhất Việt Nam” do Tạp chí Nhịp cầu đầu tư tổ chức, Vinhomes được xếp hạng thứ 6 trong Top 50 Công ty kinh doanh hiệu quả nhất Việt Nam 2020 – 2021 và nằm trong danh sách 22 doanh nghiệp tỷ đô 2020 – 2021. Đây là năm thứ 11, Vinhomes nằm trong bảng xếp hạng “50 Công ty kinh doanh hiệu quả nhất

Việt Nam”. Danh sách Top 50 triển khai trên cơ sở đo lường kết quả kinh doanh các công ty liên tiếp 3 năm, dựa vào 3 chỉ số tăng trưởng: doanh thu, lợi nhuận trên vốn chủ sở hữu (ROE) và lợi nhuận trên cổ phiếu. Kết quả đo lường nhằm đánh giá khách quan năng lực quản trị của doanh nghiệp.

TẠP CHÍ NHỊP CẦU ĐẦU TƯ

Top 10

Thương hiệu giá
trị nhất Việt nam

Giá trị thương hiệu Vinhomes 2022 là 2,38 tỷ đô la Mỹ, tăng trưởng đến 99% và là thương hiệu tăng trưởng nhanh nhất trong Top 10 thương hiệu giá trị nhất Việt Nam.

BRAND FINANCE

Top 10

nơi làm việc tốt nhất
trong ngành
bất động sản Việt Nam

Tháng 12 năm 2022, Viet Research phối hợp với Báo Đầu tư tổ chức Chương trình Nghiên cứu về Top 10 nơi làm việc tốt nhất năm 2022 (Top 10 Best WorkPlaces) nhằm chọn ra những doanh nghiệp có thành tích xuất sắc nhất trong

việc tạo việc làm, đãi ngộ người lao động, tạo dựng môi trường làm việc bền vững và có kết quả kinh doanh tốt. Trong đó, Vinhomes vinh dự được vinh danh trong Top 10 nơi làm việc tốt nhất trong ngành Bất động sản.

BÁO ĐẦU TƯ

Dự án đáng sống nhất Việt Nam

TẠP CHÍ DIỄN ĐÀN
DOANH NGHIỆP

VINHOMES OCEAN PARK VÀ VINHOMES GRAND PARK

Vinhomes Grand Park (Thành phố Thủ Đức – Thành phố Hồ Chí Minh) là Đại đô thị thông minh, đẳng cấp quốc tế được kiến tạo theo mô hình thành công tại các quốc gia phát triển như Singapore, Songdo của Hàn Quốc và được đánh giá là đô thị văn minh – hiện đại bậc nhất tại Thành phố Hồ Chí Minh với môi trường sống xanh – sạch – đẹp cùng hàng ngàn tiện ích khép kín đáp ứng đầy đủ nhu cầu của cư dân. Vinhomes Ocean Park là một trong các Đại đô thị lớn nhất

của Vinhomes đến thời điểm hiện tại, sở hữu vị trí đặc địa giữa trung tâm mới phía Đông Thủ đô. Vinhomes Ocean Park mang tới cho cư dân cuộc sống văn minh – hiện đại – đầy đủ tiện nghi từ hệ sinh thái Vingroup cùng biển hồ nước mặn nhân tạo và hồ nước ngọt trái cát trắng độc đáo. Năm 2022, Vinhomes Ocean Park và Vinhomes Grand Park được Tạp chí Diễn đàn Doanh nghiệp vinh danh là Dự án đáng sống nhất Việt Nam.

“

Đối mặt với một năm 2023
được dự báo là nhiều thử thách

Vinhomes tự tin sẽ bứt phá thành công

tiếp tục tăng trưởng bền vững
và mang lại những giá trị tích cực
cho Cổ đông, Khách hàng cũng như Đối tác

”

Thông điệp của Chủ tịch Hội đồng Quản trị

ÔNG PHẠM THIẾU HOA
Chủ tịch Hội đồng Quản trị



Thông điệp của Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Kính thưa Quý Cổ đông, Khách hàng và Đối tác,

Năm 2022

tiếp tục là một năm có nhiều thách thức đối với kinh tế toàn cầu nói chung và Việt Nam nói riêng. Dù vậy, nền kinh tế Việt Nam đã có sự phục hồi mạnh mẽ. Tăng trưởng GDP đạt 8,02%, mức tăng cao nhất trong giai đoạn 2011 – 2022.

Trong nước, thị trường bất động sản trong nửa sau năm 2022 chịu tác động bởi tình hình tín dụng thắt chặt, quy định mới về phát hành trái phiếu doanh nghiệp cùng nhiều thông tin thiếu tích cực về một số doanh nghiệp đã ảnh hưởng lớn lên tâm lý chung của thị trường. Trong bối cảnh này, Vinhomes tiếp tục cho thấy nội lực vững mạnh của một chủ đầu tư hàng đầu khi lần lượt ra mắt các dự án quy mô lớn, cũng như có các biện pháp chủ động thích nghi. Năm 2022, Công ty đã lần lượt mở bán hai Đại dự án mới là Vinhomes Ocean Park 2 với quy mô 458 héc-ta vào cuối tháng Tư, và Vinhomes Ocean Park 3 với quy mô 294 héc-ta vào tháng 10. Tiếp nối với Vinhomes Ocean Park quy mô 420 héc-ta, đây là hai mảnh ghép cuối cùng của “Siêu quần thể đô thị biển” gần 1.200 héc-ta tại phía Đông Thủ đô Hà Nội, với sự hiện diện của hệ sinh thái cao cấp của Vingroup quy mô lớn nhất từ trước tới nay. Hoạt động bán hàng hồi phục sau hai năm chịu ảnh hưởng bởi đại dịch Covid đã giúp giá trị hợp đồng ký mới trong năm (doanh số) và doanh số chưa bàn giao đạt mức kỉ lục tương ứng là 128,2 nghìn tỷ đồng và 107,6 nghìn tỷ đồng. Vinhomes Ocean Park 2 cũng đã ghi nhận tiến độ xây dựng thần tốc và bàn giao hơn 3.500 căn trong năm. Nhờ vậy, tổng doanh thu thuần hợp nhất quy đổi vượt kế hoạch đề ra, đạt 81,4 nghìn tỷ đồng.

Một dấu mốc đáng nhớ khác trong năm 2022 là việc Vinhomes lần đầu tham gia vào phân khúc nhà ở xã hội với thương hiệu Happy Home, nhằm hiện thực hóa giấc mơ sở hữu nhà cho hàng triệu người lao động. Trong tháng Bảy, Vinhomes đã động thổ hai dự án nhà ở xã hội đầu tiên tại Thanh Hóa và Quảng Trị với quy mô 3.500 căn. Ở phân khúc này, công ty cũng hướng tới mục tiêu kiến tạo những khu đô thị văn minh, hiện đại, nâng cao chất lượng sống và làm thay đổi quan niệm về nhà ở xã hội, góp phần thúc đẩy an sinh xã hội và kinh tế tại các địa phương.

Mảng bất động sản công nghiệp trong năm qua cũng ghi nhận những chỉ dấu tích cực, trong bối cảnh đại dịch Covid-19 ở Việt Nam cơ bản được kiểm soát, hệ thống cơ sở hạ tầng giao thông kết nối các khu vực kinh tế trọng điểm với các khu công nghiệp được đầu tư mạnh mẽ và nhu cầu chuyển dịch sản xuất của các nhà máy từ Trung Quốc sang nhiều nước khu vực Đông Nam Á, đặc biệt là Việt Nam, ngày càng tăng. Năm 2022, Vinhomes IZ – công ty con phụ trách lĩnh vực bất động sản công nghiệp của Vinhomes – đã hoàn thành nhận chuyển nhượng Dự án Tổ hợp sản xuất ô tô VinFast tại Khu kinh tế Đình Vũ Cát Hải, Hải Phòng, và nhanh chóng triển khai các hoạt động cho thuê đối với các nhà cung cấp phục vụ công nghiệp sản xuất ô tô, lần đầu ghi nhận doanh thu cho thuê và doanh thu hoạt động tài chính từ việc cho thuê bất động sản công nghiệp.

Trong năm 2022, công nghệ tiếp tục được Vinhomes ứng dụng mạnh mẽ và sâu rộng vào mọi mảng hoạt động từ kinh doanh, vận hành các khu đô thị cho đến quản trị nội bộ. Công ty đã liên tục cho ra mắt các sản phẩm và tính năng thông minh mới nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động cũng như nâng tầm trải

nghiệm sống cho cư dân Vinhomes trên khắp cả nước, bao gồm ứng dụng check-in dành cho các sự kiện tại khu đô thị, kênh đầu tư Fantasy Home trực tuyến, tính năng trợ lý ảo trên ứng dụng cư dân Vinhomes Resident, trung tâm điều hành thông minh SmartHub và ứng dụng Vận hành riêng cho đội ngũ nhân sự của Vinhomes. Vinhomes tự hào cung cấp và mang đến cho cư dân những chuẩn mực sống hiện đại ngang tầm với các thành phố hàng đầu thế giới ngay trong các Đại đô thị của mình.

Với những nỗ lực và thành công đã đạt được, Vinhomes được vinh danh trong Top 10 Chủ đầu tư hàng đầu Việt Nam tại Lễ trao giải BCI Asia Awards 2020 – 2021. Bên cạnh đó, Brand Finance – công ty định giá thương hiệu hàng đầu thế giới đã vinh danh Vinhomes là đơn vị sở hữu giá trị thương hiệu tăng trưởng nhanh nhất trong Top 10 doanh nghiệp dẫn đầu cuộc bình chọn, với giá trị thương hiệu được định giá lên đến 2,38 tỷ đô la Mỹ.

Năm 2023

kinh tế Việt Nam nói chung và lĩnh vực bất động sản nói riêng dự báo vẫn tiếp tục đối mặt với nhiều thách thức. Trong bối cảnh đó, Vinhomes đã chuẩn bị sẵn sàng nhiều giải pháp linh hoạt và kế hoạch để đương đầu với khó khăn, vượt qua thách thức, chứng minh nội lực vững mạnh của một chủ đầu tư hàng đầu Việt Nam.

Cụ thể, Công ty sẽ tận dụng tối đa lợi thế về quỹ đất để phát triển những dự án đô thị xanh, thông minh, đầy đủ tiện ích nhằm đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của khách hàng và hướng tới mục tiêu phát triển bền vững, phù hợp với xu thế chung trên toàn thế giới. Công ty cũng sẽ linh hoạt đưa ra các chính sách bán hàng với những ưu đãi phù hợp để khuyến khích người dân về ở

sớm, hình thành các cộng đồng cư dân đông đúc và tạo tiền đề tốt cho việc bán hàng. Công ty cũng linh hoạt hơn trong việc lựa chọn đối tác, đặc biệt là các đối tác có tiềm lực tài chính mạnh, cùng phát triển các sản phẩm, phân khu nhằm đẩy nhanh tốc độ hình thành cộng đồng cư dân, thu hút khách hàng.

Bên cạnh đó, thương hiệu nhà ở xã hội Happy Home là một trong những trọng tâm phát triển của Vinhomes trong thời gian tới. Với mong muốn “vi một cuộc sống tốt đẹp cho mọi người”, Công ty cam kết sẽ đưa mô hình đô thị “đầy đủ tiện ích” đã trở thành đặc trưng của Vinhomes áp dụng cho các dự án Happy Home. Các khu đô thị Happy Home sẽ có đầy đủ các tiện ích cơ bản như trường học, trung tâm thương mại, khu vui chơi trẻ em, công viên, khu thể thao.

Về hoạt động vận hành, Công ty tiếp tục đẩy mạnh công tác nghiên cứu phát triển các giải pháp công nghệ mới, liên tục nâng cấp, kiện toàn, mở rộng phạm vi dịch vụ trong các ứng dụng thông minh để áp dụng được trong hầu khắp các hoạt động của Công ty, từ đó nâng cao hiệu quả hoạt động và tối ưu chi phí.

Bất động sản khu công nghiệp tiếp tục được đánh giá có tiềm năng tăng trưởng tốt trong năm 2023 do nhu cầu cao và nguồn cung hạn chế. Vinhomes sẽ tiếp tục bám sát các dòng đầu tư FDI, tập trung nghiên cứu và áp dụng các mô hình bất động sản công nghiệp hiện đại, hiệu quả như khu công nghiệp thông minh, khu công nghiệp sinh thái, khu công nghiệp chuyên ngành quy mô lớn. Song song với đó là việc đẩy mạnh các hoạt động xúc tiến đầu tư, nhanh chóng hoàn thiện pháp lý, xây dựng hạ tầng để sẵn sàng ký kết với các đối tác ngay khi

các Dự án khu công nghiệp, cụm công nghiệp tiếp theo đi vào hoạt động.

Đối mặt với một năm 2023 được dự báo là nhiều thử thách nhưng cũng không ít cơ hội cho những doanh nghiệp có nền tảng quản trị vững chắc, hoạt động lành mạnh, Vinhomes tự tin sẽ **bứt phá thành công**, tiếp tục tăng trưởng bền vững và mang lại những giá trị tích cực cho Cổ đông, Khách hàng cũng như Đối tác. Chúng tôi rất mong muốn tiếp tục nhận được sự ủng hộ và đồng hành của Quý vị trên chặng đường phía trước.

Thay mặt cho Hội đồng Quản trị, tôi xin gửi lời tri ân chân thành và kính chúc Quý vị sức khỏe, hạnh phúc và thành công.

Trân trọng cảm ơn!



PHẠM THIỀU HOA
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

CHƯƠNG

02

Giới thiệu Vinhomes

24

Tổng quan Vinhomes

26

Các dấu mốc phát triển

28

Lĩnh vực kinh doanh

42

Hội đồng Quản trị

46

Ban Giám đốc

48

Ban Kiểm soát

50

Chiến lược phát triển

Vinhomes
là thương hiệu bất động sản trung
và cao cấp theo mô hình khu đô thị
bền vững đẳng cấp quốc tế



Tổng quan Vinhomes

TÊN DOANH NGHIỆP
CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES

WEBSITE
<https://vinhomes.vn>

TRỤ SỞ CHÍNH
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

**GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ
DOANH NGHIỆP VÀ MÃ SỐ THUẾ**
0102671977

MÃ CỔ PHIẾU
VHM

VỐN ĐIỀU LỆ
43.543.674.880.000 ĐỒNG
(tại ngày 31 tháng 12 năm 2022)

Công ty Cổ phần Vinhomes (gọi tắt là “Vinhomes” hoặc “Công ty”) là công ty bất động sản số 1 Việt Nam, hoạt động trong lĩnh vực phát triển, chuyên nhượng, vận hành và khai thác bất động sản nhà ở phức hợp. Vinhomes là thương hiệu bất động sản trung và cao cấp theo mô hình đẳng cấp quốc tế. Các dự án Vinhomes đều có vị trí đắc địa tại các tỉnh thành trọng điểm hoặc có tốc độ đô thị hóa cao trên toàn quốc và các thành phố có nhiều tiềm năng về phát triển du lịch. Thương hiệu Vinhomes bao gồm bốn dòng sản phẩm gồm các sản phẩm nhà ở thương mại Vinhomes Diamond, Vinhomes Ruby, Vinhomes Sapphire, và nhà ở xã hội Happy Home.

Công ty phát triển các dự án khu đô thị phức hợp quy mô lớn, hạ tầng phát triển đồng bộ với đa dạng tiện ích và dịch vụ, ứng dụng công nghệ thông minh, phát huy tối đa lợi thế của hệ sinh thái Vingroup. Nhờ vậy, Vinhomes được xem là nhà kiến tạo cộng đồng, không chỉ cung cấp cho thị trường các sản phẩm bất động sản đẳng cấp, mà còn mang đến cho khách hàng một môi trường sống chất lượng, văn minh, xanh, sạch và hiện đại, góp phần thay đổi đáng kể diện mạo các đô thị của Việt Nam.

Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh từ ngày 17 tháng 05 năm 2018, mã chứng khoán VHM.

Các dấu mốc phát triển



2002–2010

2002

- Thành lập Công ty Cổ phần Vincom, tiền thân của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ của Vinhomes

2008

- Tiền thân của Vinhomes – CTCP Đô thị BIDV – PP được thành lập với vốn điều lệ đăng ký ban đầu là 300 tỷ đồng

2009

- Đổi tên thành CTCP Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

2010

- Tăng vốn điều lệ lên 2.000 tỷ đồng

2011–2014

2011

- Trở thành công ty đại chúng và nhận Quyết định về việc chấp thuận đăng ký giao dịch cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (UPCOM) với mã chứng khoán NHN

- Khởi công dự án khu đô thị phức hợp cao cấp Vinhomes Times City, Hà Nội với hơn 12.000 căn hộ

2013

- Đưa vào vận hành dự án khu đô thị phức hợp cao cấp Vinhomes Royal City, Hà Nội với gần 5.000 căn hộ

2014

- Đưa vào vận hành dự án khu đô thị cao cấp Vinhomes Riverside, Hà Nội, rộng 183,5 héc-ta

2015–2017

2015

- Đưa vào vận hành dự án Vinhomes Times City với phong cách kiến trúc sinh thái thân thiện của đảo quốc Singapore

2016

- Đưa vào vận hành dự án Vinhomes Central Park tại Thành phố Hồ Chí Minh – một trong những khu đô thị mới hiện đại và cao cấp bậc nhất Việt Nam với hơn 10.000 căn hộ, biệt thự và nhà phố thương mại

2017

- Đưa vào vận hành dự án Vinhomes Golden River tại Thành phố Hồ Chí Minh – khu đô thị sang trọng bậc nhất bên sông Sài Gòn tọa lạc ngay trung tâm Quận 1

2018–2019

2018

- Đổi tên thành Công ty Cổ phần Vinhomes, tăng vốn điều lệ lên 28.365 tỷ đồng và niêm yết tại Sở giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE), nằm trong Top 3 công ty có giá trị vốn hóa lớn nhất thị trường Việt Nam
- Ra mắt mô hình Đại đô thị đẳng cấp quốc tế và mở bán hai dự án Vinhomes Ocean Park và Vinhomes Smart City
- Khai trương tòa nhà cao nhất Việt Nam Landmark 81 tại dự án khu đô thị phức hợp Vinhomes Central Park, Thành phố Hồ Chí Minh với 81 tầng, cao 461m

2019

- Quy hoạch lại các dòng sản phẩm thành các dòng thương hiệu gồm Vinhomes Diamond, Vinhomes Ruby, Vinhomes Sapphire với thiết kế phù hợp với khách hàng ở từng phân khúc hạng sang, cao cấp và trung cấp
- Chính thức mở bán Đại dự án thứ ba – Vinhomes Grand Park tại Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh với tỷ lệ hấp thụ vượt trội ngay khi mở bán
- Đẩy mạnh chiến lược bán lẻ lớn, bắt đầu tại các dự án lớn gồm Vinhomes Ocean Park, Vinhomes Smart City và Vinhomes Grand Park, để nhanh chóng phát triển hệ sinh thái nhà ở, thương mại, mua sắm, dịch vụ đẳng cấp và mang lại các lựa chọn phong phú cho người mua nhà

2020–2021

2020

- Ra mắt sàn giao dịch bất động sản trực tuyến Vinhomes Online tại <https://online.vinhomes.vn/> ngay khi Covid-19 mới xuất hiện
- Đẩy mạnh số hóa tạo tiện ích cho người dân, tiếp tục chiến lược bán lẻ lớn, giúp đa dạng hóa sản phẩm cho khách hàng, tăng thanh khoản để phát triển tiếp các dự án lớn trong danh mục
- Thành lập Công ty cổ phần đầu tư phát triển khu công nghiệp Vinhomes (VHIZ), mở rộng lĩnh vực kinh doanh phát triển bất động sản công nghiệp tại các thành phố lớn, hạ tầng giao thông hàng hải và đường bộ phát triển như Hải Phòng, Quảng Ninh

2021

- Triển khai mô hình kinh doanh O2O (Online-to-Offline), thúc đẩy kinh doanh và giao dịch bất động sản đa nền tảng
- Hoàn thành xây dựng và bàn giao 46,7 nghìn căn hộ/biệt thự, nhà phố trong bối cảnh ảnh hưởng của dịch Covid-19 thể hiện sự quyết tâm và tiềm lực của Chủ đầu tư

2022

2022

- Mở bán hai Đại dự án Vinhomes Ocean Park 2 và Vinhomes Ocean Park 3, đánh dấu sự hoàn thiện của Siêu quần thể đô thị biển 1.200 héc-ta đẳng cấp thế giới tại phía Đông Thủ đô
- Khởi công các dự án nhà ở xã hội đầu tiên mang thương hiệu Happy Home, góp phần hiện thực hóa giấc mơ sở hữu nhà cho hàng triệu người lao động tại Việt Nam

Lĩnh vực kinh doanh

Phát triển và kinh doanh bất động sản nhà ở

Vinhomes là nhà phát triển bất động sản nhà ở lớn nhất Việt Nam. Công ty hiện đang phát triển và kinh doanh các sản phẩm bất động sản nhà ở thương mại ở phân khúc trung và cao cấp tại Việt Nam với thương hiệu Vinhomes. Các dự án Vinhomes được phát triển từ năm 2018 tới nay là các khu đô thị phức hợp quy mô lớn từ khoảng gần 300 tới hơn 400 héc-ta, có vị trí đắc địa, hạ tầng đồng bộ với tiện ích đầy đủ và dịch vụ đa dạng được tạo nên bởi hệ sinh thái các sản phẩm và dịch vụ của Vingroup, tạo nên một môi

trường sống văn minh, đẳng cấp, để mỗi ngôi nhà Vinhomes thực sự là "Nơi hạnh phúc ngập tràn", mỗi dự án Vinhomes là một dự án mà mọi chủ đầu tư trong và ngoài nước đều mong muốn hợp tác cùng phát triển. Với mục tiêu lớn hơn, Vinhomes mong muốn góp phần tái định hình cấu trúc, mang lại diện mạo mới cho các thành phố lớn tại Việt Nam.

Từ năm 2010, Vinhomes đã bán lũy kế

212,5 NGHÌN
căn hộ/ biệt thự/ nhà phố

Doanh số

613,8 NGHÌN
TỶ ĐỒNG

bao gồm các căn bán lẻ và tương đương bán lẻ trong các giao dịch bán lô lớn



Vinhomes
là nhà phát triển bất động sản
chuyên nghiệp, uy tín, và quy mô
lớn nhất Việt Nam.



Vinhomes có bốn dòng sản phẩm đáp ứng nhu cầu của các đối tượng khách hàng đa dạng, bao gồm các sản phẩm nhà ở thương mại thương hiệu Vinhomes Sapphire, Vinhomes Ruby, Vinhomes Diamond, và nhà ở xã hội mang thương hiệu Happy Home.

Tổng số cư dân tại các dự án Vinhomes trên toàn quốc đạt hơn

425.000 NGƯỜI

Số liệu tính đến 28 tháng 2 năm 2023

- **Vinhomes Sapphire:** Dòng căn hộ hiện đại với diện tích vừa phải, dành cho giới trẻ năng động, ưa thích công nghệ, có xu hướng lựa chọn các giải pháp thông minh và linh hoạt trong cuộc sống
- **Vinhomes Ruby:** Dòng căn hộ cao cấp, có diện tích lớn hơn, dành cho nhóm khách hàng gia đình văn minh, hiện đại, hướng tới cuộc sống đẳng cấp, đủ đầy tiện ích và dịch vụ tiện ích chất lượng cao
- **Vinhomes Diamond:** Dòng căn hộ cao cấp nhất trong hệ thống Vinhomes, với các căn hộ đẳng cấp, đầy đủ tiện ích cao cấp nằm trong các dự án có vị trí độc tôn, dành cho các khách hàng tinh hoa
- **Happy Home:** là những dự án nhà ở xã hội tọa lạc tại vùng ven tại các tỉnh, thành phố lớn như Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh, Hải Phòng, Quảng Ninh, Đà Nẵng, v.v. trên toàn quốc. Happy Home dự kiến sẽ là mô hình nhà ở xã hội đầu tiên tại Việt Nam có hệ sinh thái tiện ích đầy đủ và tiện lợi, đảm bảo chất lượng sống tốt cho cư dân như khu vui chơi trẻ em, sân thể thao, công viên với quy mô phù hợp phân khúc

Lĩnh vực kinh doanh



Cho thuê bất động sản

Bên cạnh hoạt động phát triển, kinh doanh bất động sản, Vinhomes còn khai thác và quản lý hệ thống căn hộ và biệt thự dịch vụ năm sao thương hiệu **Vinhomes Serviced Residences**, đồng thời khai thác và quản lý hệ thống văn phòng cho thuê cao cấp tại các khu đô thị và dự án của Vinhomes. Năng lực triển khai cho thuê bất động sản cũng góp phần hỗ trợ khách mua nhà khai thác bất động sản Vinhomes tốt nhất, cũng như thu hút khách hàng tham gia các chương trình đầu tư của Công ty với tỷ suất sinh lời cao hơn.

Các căn hộ và biệt thự Vinhomes Serviced Residences có mặt tại những dự án cao cấp của Vinhomes và được rất nhiều khách hàng là công ty, tổ chức

cũng như các cá nhân nước ngoài tin tưởng lựa chọn nhờ sự tiện nghi và dịch vụ đẳng cấp năm sao. Không chỉ đi kèm dịch vụ tiêu chuẩn, khách thuê còn được thụ hưởng cuộc sống chất lượng, tận hưởng đầy đủ cảnh quan, tiện ích và môi trường sống đẳng cấp trong suốt thời gian thuê căn hộ. Đây là giá trị vượt trội của Vinhomes Serviced Residences so với các khách sạn và căn hộ dịch vụ thông thường.

Bên cạnh đó, **Vinhomes Office Leasing** quản lý và cho thuê các khu văn phòng cao cấp, được thiết kế để tận dụng tối đa ánh sáng, tiết kiệm năng lượng, mang đến không gian làm việc hiện đại, chuyên nghiệp.

7

Tổ hợp căn hộ/biệt thự dịch vụ cho thuê

6

Khu văn phòng cho thuê

Tổng diện tích văn phòng có thể cho thuê

269 NGHÌN MÉT VUÔNG

Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2022, Công ty đang khai thác và quản lý bảy tổ hợp căn hộ/biệt thự dịch vụ cho thuê dưới thương hiệu Vinhomes Serviced Residences và sáu khu văn phòng cho thuê với tổng diện tích có thể cho thuê gần 269 nghìn mét vuông dưới thương hiệu Vinhomes Office Leasing tại Hà Nội, Đà Nẵng và Thành phố Hồ Chí Minh, bao gồm:

Vinhomes Times City & Park Hill	Hà Nội
Vinhomes Symphony	
Vinhomes Ocean Park	
Vinhomes Smart City	Thành phố Hồ Chí Minh
Vinhomes Central Park	
Vinhomes Golden River	
Vinhomes Đồng Khởi	Đà Nẵng
Vinhomes Grand Park	
Crystal Tower	

Lĩnh vực kinh doanh

Đã đưa vào vận hành

28 KHU ĐÔ THỊ

08 TỈNH THÀNH

117.500 CĂN HỘ, BIỆT THỰ VÀ NHÀ PHỐ

Số liệu tính đến 28 tháng 2 năm 2023

Quản lý bất động sản nhà ở

Vinhomes là thương hiệu quản lý bất động sản chuyên nghiệp, uy tín, và có quy mô lớn nhất Việt Nam. Công ty cung cấp đồng bộ các dịch vụ chất lượng cao trong tất cả các khu đô thị Vinhomes như trung tâm dịch vụ khách hàng 24/7, dịch vụ lễ tân, bảo vệ, dọn dẹp, kỹ thuật, chăm sóc cây xanh, nhằm mang đến dịch vụ khép kín, một môi trường xanh, sạch, tiện lợi và an toàn cho cư dân. Dịch vụ quản lý bất động sản cũng đảm bảo duy trì khu đô thị theo các tiêu chuẩn chất lượng năm sao, bảo vệ và gia tăng giá trị cho tài sản của khách hàng. Tính đến 28 tháng 02 năm 2023, Vinhomes đã đưa vào vận hành 28 khu đô thị tại tám tỉnh thành trên cả nước, với hơn 117.500 căn hộ, biệt thự và nhà phố, phục vụ hơn 425.000 cư dân.

Các khu đô thị Vinhomes cung cấp chất lượng vượt trội cho cư dân với cơ sở hạ tầng đồng bộ và hiện đại, các tiện ích đa dạng từ sân chơi, khu thể thao, bể bơi bốn mùa, sảnh tiếp khách, hệ thống an ninh và dịch vụ lễ tân đẳng cấp, hệ thống trường học Vinschool, bệnh viện hoặc phòng khám quốc tế Vinmec, tổ hợp mua sắm, giải trí và ẩm thực Vincom, hệ thống siêu thị, cửa hàng tiện ích, hệ thống xe buýt điện VinBus và mạng lưới trạm sạc xe ô tô, xe máy điện VinFast.

Những dự án Đại đô thị Vinhomes còn mang đến cho cư dân nhiều tiện ích vượt trội xứng đáng trở thành điểm đến hấp dẫn hàng đầu khu vực, như biển hồ nước mặn và hồ nước ngọt nhân tạo trải cát trắng lớn nhất thế giới tại Vinhomes Ocean Park, đại công viên ven sông 36 héc-ta quy mô hàng đầu Đông Nam Á tại Vinhomes Grand Park và tổ hợp biển tạo sóng Royal Wave Park lớn nhất thế giới tại Vinhomes Ocean Park 2.

Tại đây, các giải pháp đô thị thông minh liên tục được cải tiến và nhân rộng. Cư dân được trang bị ứng dụng Vinhomes Resident để phục vụ cuộc sống hàng ngày, với các tính năng như thanh toán hóa đơn, đăng ký dịch vụ và tiện ích nội khu. Bên cạnh đó, đội ngũ quản lý vận hành của Vinhomes cũng được trang bị những công cụ thông minh nhằm nâng cao hiệu quả công việc, trong đó nổi bật nhất là ứng dụng vận hành V-PMS và trung tâm điều hành thông minh SmartHub. Ứng dụng V-PMS giúp tự động hóa và nâng cao hiệu quả quản lý, giám sát các đầu việc phát sinh trong hoạt động vận hành, trong khi SmartHub giúp kiểm soát an ninh bằng trí tuệ nhân tạo, giám sát giao thông, quản lý đô thị và quản lý tòa nhà thông minh.



Vinhomes luôn hướng tới mục tiêu kiến tạo môi trường sống văn minh để mỗi ngôi nhà ở Vinhomes thực sự là “Nơi hạnh phúc ngập tràn”

Tất cả cư dân Vinhomes còn được trải nghiệm phong cách sống đẳng cấp thông qua chuỗi chương trình gắn kết cộng đồng cư dân định kỳ, tận hưởng dịch vụ và tiện ích hiện đại trong môi trường sống trong lành thông qua hàng loạt giải pháp hướng tới xây dựng khu đô thị xanh/cộng đồng cư dân xanh, góp phần bảo vệ môi trường và phát triển bền vững (Chi tiết xem tại Chương 5 – Phát triển Bền vững). Theo đó, Vinhomes luôn hướng tới mục tiêu kiến tạo môi trường sống văn minh để mỗi ngôi nhà ở Vinhomes thực sự là “Nơi hạnh phúc ngập tràn”.

Các dự án của Vinhomes
đều tọa lạc tại vị trí đặc địa
tại các tỉnh thành trọng điểm
hoặc có tốc độ đô thị hóa cao
trên toàn quốc

Số lượng
các dự án đã ra mắt

01	Hà Nội	16
02	Hồ Chí Minh	04
03	Bắc Ninh	01
04	Quảng Ninh	01
05	Hải Phòng	02
06	Hưng Yên	01
07	Thanh Hoá	01
08	Hà Tĩnh	02

Danh mục dự án

Vinhomes tiếp tục là nhà phát triển bất động sản sở hữu quỹ đất lớn nhất tại Việt Nam, với tổng diện tích lên đến hơn 17.800 héc-ta tính đến 31 tháng 12 năm 2022. Đây là nền tảng cho sự tăng trưởng bền vững của Vinhomes trong nhiều năm tới. Các dự án tiềm năng của Vinhomes đều tọa lạc tại vị trí đắc địa tại các tỉnh thành trọng điểm hoặc có tốc độ đô thị hóa cao trên cả nước, cũng như tại các thành phố có nhiều tiềm năng về phát triển du lịch. Công ty vẫn không ngừng tìm kiếm mở rộng thêm quỹ đất trên khắp Việt Nam để duy trì tốc độ tăng trưởng cao và bền vững.

Tên dự án	Vị trí	Loại hình sản phẩm	Diện tích đất ⁽¹⁾ (mét vuông)	Năm bàn giao
Vincom Center Bà Triệu	Hà Nội	Cao tầng	27.000	2009
Vinhomes Royal City		Cao tầng	121.000	2012
Vinhomes Riverside		Thấp tầng	1.830.000	2015
Vinhomes Riverside – The Harmony		Thấp tầng	976.000	2017
Vinhomes Times City		Cao tầng	364.000	2013
Vinhomes Nguyễn Chí Thanh		Cao tầng	13.000	2015
Vinhomes Thăng Long		Thấp tầng	242.000	2017
Vinhomes Gardenia		Hỗn hợp	176.000	2016
Vinhomes D'Capitale		Cao tầng	48.000	2019
Vinhomes Metropolis		Cao tầng	35.000	2018
Vinhomes Green Bay		Cao tầng	266.000	2017
Vinhomes Skylake		Cao tầng	23.000	2019
Vinhomes West Point		Cao tầng	24.000	2020
Vinhomes Ocean Park		Hỗn hợp	4.200.000	2020
Vinhomes Smart City		Hỗn hợp	2.800.000	2020
Vinhomes Symphony		Cao tầng	43.500	2020
Vincom Center Đồng Khởi		Thành phố Hồ Chí Minh	Cao tầng	16.000
Vinhomes Central Park	Hỗn hợp		416.000	2015
Vinhomes Golden River	Hỗn hợp		196.000	2017
Vinhomes Grand Park	Bắc Ninh	Hỗn hợp	2.719.000	2020
Vinhomes Bắc Ninh		Cao tầng	24.000	2018
Vinhomes Dragon Bay	Quảng Ninh	Thấp tầng	260.000	2016
Vinhomes Imperia	Hải Phòng	Thấp tầng	785.000	2017
Vinhomes Marina		Thấp tầng	149.000	2019
Vinhomes Ocean Park 2	Hưng Yên	Hỗn hợp	4.580.000	2022
Vinhomes Star City	Thanh Hóa	Thấp tầng	1.475.000	2018
Vinhomes Hà Tĩnh	Hà Tĩnh	Thấp tầng	57.000	2016
Vinhomes New Center		Cao tầng	1.493.000	2019

⁽¹⁾ Số được làm tròn đến hàng nghìn

Bất động sản công nghiệp

Vinhomes IZ (VHIZ) – công ty con phụ trách lĩnh vực bất động sản công nghiệp của Vinhomes – được thành lập để phát triển các dự án bất động sản công nghiệp trên khắp Việt Nam. Thương hiệu, năng lực quy hoạch tổng thể, tốc độ và chất lượng xây dựng hạ tầng, công trình và quỹ đất lớn là những lợi thế khiến nhà đầu tư trong và ngoài nước lựa chọn các khu công nghiệp của Vinhomes là điểm đến đầu tư.

Phát triển theo tầm nhìn chiến lược, VHIZ tiếp tục kiện toàn hệ thống, nghiên cứu xu thế phát triển các mô hình bất động sản công nghiệp đồng thời tích cực tổ

chức các hoạt động xúc tiến đầu tư, cũng như hoàn thiện pháp lý, xây dựng hạ tầng để sẵn sàng ký kết với các đối tác ngay khi các Dự án khu công nghiệp/ cụm công nghiệp tiếp theo đi vào hoạt động tại các tỉnh thành trọng điểm như Hải Phòng, Quảng Ninh, Hà Tĩnh.

Hiện VHIZ sở hữu Dự án Tổ hợp sản xuất ô tô VinFast tại Khu kinh tế Đình Vũ Cát Hải, Hải Phòng, và đang triển khai các hoạt động cho thuê đối với các nhà cung cấp phục vụ công nghiệp sản xuất ô tô.



Hoạt động xây dựng

Từ tháng 11 năm 2022, Vinhomes chính thức nhận chuyển nhượng và thành lập mới các công ty xây dựng Vincons, với hoạt động chính trong lĩnh vực thi công, xây dựng các dự án lớn của Vinhomes như Vinhomes Ocean Park, Vinhomes Ocean Park 2 và Vinhomes Ocean Park 3. Quy mô nhân sự của các công ty xây dựng này là khoảng gần 21.000 người.

Danh sách công ty thành viên

Hệ thống các công ty con của Công ty có lĩnh vực kinh doanh chính là bất động sản. Các công ty này tập trung vào việc phát triển các Dự án như đầu tư, xây dựng, kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản và cho thuê văn phòng.

STT	Tên công ty con	Địa điểm	Tỷ lệ biểu quyết	Vốn điều lệ (triệu VND)	Dự án phụ trách
1	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Hà Nội	99,4%	15.997.719	Vinhomes Ocean Park
2	Công ty Cổ phần Kinh doanh và phát triển Sinh Thái ⁽¹⁾	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	100%	653.000	
3	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh thái	Số 191 Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	100%	2.347.000	<ul style="list-style-type: none"> TTM Vincom Plaza Quang Trung TTM Vincom Plaza Lê Văn Việt
4	Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	Số 191 Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	70%	60.000	Vinhomes Metropolis
5	Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cán Giờ	Số 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	99,9%	32.560.985	Dự án tại Thành phố Hồ Chí Minh
6	Công ty TNHH Bất động sản Tây Tăng Long	Số 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	100%	300.000	N/A
7	Công ty TNHH Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya Việt Nam	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	97,9%	12.000.000	Dự án tại Thành phố Hồ Chí Minh
8	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia	Số 72A Nguyễn Trãi, Phường Thượng Đình, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	97,9%	443.000	Vinhomes Royal City
9	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Làng Văn ⁽²⁾	Số 7, Đường Trường Sa, Phường Hòa Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	100%	100.000	N/A
10	Công ty TNHH Metropolis Hà Nội	Lô đất HH, Đường Phạm Hùng, Phường Mỹ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	100%	960.000	Vinhomes West Point
11	Công ty TNHH Trung tâm Tài chính Việt Nam Berjaya	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	67,5%	2.976.000	Dự án tại Thành phố Hồ Chí Minh
12	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	100%	13.500.000	Vinhomes Smart City
13	Công ty TNHH Thương mại Đầu tư và Phát triển Thiên Niên Kỳ	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	100%	1.000.000	<ul style="list-style-type: none"> Vinhomes Golden River Văn phòng Đồng Khởi

⁽¹⁾ Đang thực hiện thủ tục giải thể Công ty.

⁽²⁾ Đã chuyển nhượng cho Vingroup vào tháng 2 năm 2023.

STT	Tên công ty con	Địa điểm	Tỷ lệ biểu quyết	Vốn điều lệ (triệu VND)	Dự án phụ trách
14	Công ty Cổ phần GS Củ Chi	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	100%	328.752	Dự án tại Thành phố Hồ Chí Minh
15	Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Phú Gia ⁽³⁾	Số 63 Phố Hàng Gà, Phường Hàng Bồ, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	98%	73.039	N/A
16	Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh	Số 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	100%	6.690.000	Vinhomes Grand Park
17	Công ty Cổ phần Delta	Số 110 Đặng Công Bình, ấp 6, Xã Xuân Thới Thượng, Huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	100%	1.000.000	Dự án tại Thành phố Hồ Chí Minh
18	Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công Nghiệp Vinhomes	Số 7 Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	100%	18.500.000	Các dự án Khu công nghiệp của Vinhomes
19	Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ thông tin và Hạ tầng truyền dẫn ViniTIS	Số 7 Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	61%	50.000	N/A
20	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đại An	Quốc lộ 5A, Thôn Đình Dù, Xã Đình Dù, Huyện Văn Lâm, Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam	100%	1.000.000	N/A
21	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	Số 7 Đường Bằng Lăng 1, Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	100%	700.000	<ul style="list-style-type: none"> Vinhomes Gardenia Vinhomes Riverside
22	Công ty TNHH Phát triển Công viên trung tâm	P900 - Tầng 9 - Tòa nhà IPH, 241 Xuân Thủy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	100%	130.000	Vinhomes Skylake
23	Công ty Cổ phần Đầu tư Bảo lai	Số 166 Phạm Văn Đồng, Phường Xuân Đình, Quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	96,5%	2.202.400	N/A
24	Công ty TNHH MTV Đá Trắng Bảo Lai	Thôn Hợp Nhất, Xã Thịnh Hưng, Huyện Yên Bình, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam	100%	1.355.000	N/A
25	Công ty TNHH Đá Cẩm Thạch An Phú	Thôn Khau Ca, Xã An Phú, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam	100%	295.400	N/A
26	Công ty CP Đá cẩm thạch Đốc Thăng	Thôn Ngòi Kèn, Xã Liễu Đô, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam	100%	95.800	N/A
27	Công ty CP Khoáng sản Phan Thanh	Thôn Bàn Ro, Xã Phan Thanh, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam	100%	150.500	N/A

⁽³⁾ Đang thực hiện thủ tục giải thể Công ty.

Danh sách công ty thành viên (tiếp)

STT	Tên công ty con	Địa điểm	Tỷ lệ biểu quyết	Vốn điều lệ (triệu VND)	Dự án phụ trách
28	Công ty TNHH MTV Khai thác khoáng sản Bảo Lai Lục Yên	Thôn Ngòi Kèn, Xã Liễu Đô, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam	100%	210.000	N/A
29	Công ty CP Đầu tư Vạn Khoa	Số 166 đường Phạm Văn Đồng, Phường Xuân Đình, Quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	100%	169.200	N/A
30	Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Sơn Thái	Số 65, Đường Hải Phòng, Phường Thạch Thang, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	100%	449.251	Tòa văn phòng Crystal Tower, Đà Nẵng
31	Công ty Cổ phần Phát triển SV Tây Hà Nội	Tầng 2, Khu Almaz Market, Đường Hoa Lan, Khu đô thị Sinh Thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	100%	2.750.000	<ul style="list-style-type: none"> Vinhomes Smartcity (1 phần dự án) Dự án tại tỉnh Long An
32	Công ty Cổ phần Muối Cam Ranh	Quốc lộ 1A, Phường Cam Nghĩa, Thị Xã Cam Ranh, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	100%	600.000	Dự án tại khu vực Nam Trung Bộ
33	Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư xây dựng Vincons	Tầng 10, Tòa nhà Technopark Tower, Khu đô thị Gia Lâm, Xã Đa Tốn, Huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	100%	50.000	N/A
34	Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư xây dựng Vincons 2	Km15 Đại lộ Hùng Vương, Phường Cam Nghĩa, Thành Phố Cam Ranh, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	99%	100.000	N/A



Hội đồng Quản trị

Thành viên Hội đồng Quản trị

Hội đồng Quản trị (“HDQT”) của Công ty có chín thành viên. Nhiệm kỳ tối đa của từng thành viên là năm năm. Chủ tịch HDQT do HDQT bầu ra.



ÔNG PHẠM THIẾU HOA

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Ông Phạm Thiếu Hoa được bầu vào HDQT từ ngày 08 tháng 07 năm 2020. Ông cũng đồng thời là Tổng Giám đốc Công ty từ tháng 05 năm 2019 đến ngày 10 tháng 05 năm 2022. Từ ngày 10 tháng 05 năm 2022 ông Phạm Thiếu Hoa giữ vị trí Chủ tịch HDQT. Trước khi giữ các cương vị quản lý cao cấp tại Vinhomes, ông Phạm Thiếu Hoa từng là Phó Giám đốc Thương mại tại Tập đoàn Technocom, Ucraina (tiền thân của Tập đoàn Vingroup) từ năm 2003 đến 2005, sau đó là Giám đốc Phát triển Dự án, Tập đoàn Vingroup từ năm 2005 và đóng vai trò quan trọng trong hoạt động phát triển dự án của Vingroup nói chung và Vinhomes nói riêng. Ông Phạm Thiếu Hoa tốt nghiệp Thạc sĩ Quản Trị Kinh doanh của trường Đại học Nam California.



BÀ NGUYỄN DIỆU LINH

Thành viên Hội đồng Quản trị

Bà Nguyễn Diệu Linh được bầu vào HDQT từ tháng 02 năm 2018 và giữ vị trí Phó Chủ tịch HDQT từ tháng 07 năm 2018 đến ngày 28 tháng 02 năm 2019. Từ ngày 28 tháng 02 năm 2019 đến ngày 10 tháng 05 năm 2022, bà Nguyễn Diệu Linh giữ vị trí Chủ tịch HDQT. Từ ngày 10 tháng 05 năm 2022, bà Nguyễn Diệu Linh giữ vị trí thành viên HDQT. Bà Nguyễn Diệu Linh có hơn 19 năm làm việc tại Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và hiện là Phó Chủ tịch Tập đoàn. Trước khi gia nhập Vingroup, bà Nguyễn Diệu Linh là chuyên gia pháp lý của hãng luật Ngo Miguere & Partners tại Hà Nội. Bà tốt nghiệp Đại học Hà Nội với bằng Cử nhân Ngoại ngữ Pháp văn và Anh văn. Bà cũng tốt nghiệp Đại học Khoa học Xã hội và Nhân văn với bằng Cử nhân Luật trước khi hoàn thành khóa học Thạc sĩ Luật ở Pháp từ năm 2000 – 2001.



ÔNG PHẠM NHẬT VƯỢNG

Thành viên Hội đồng Quản trị

Ông Phạm Nhật Vượng được bầu là thành viên HDQT ngày 21 tháng 02 năm 2018 và giữ chức vụ Chủ tịch HDQT từ ngày 21 tháng 02 năm 2018 đến ngày 28 tháng 02 năm 2019, trước khi chuyển giao chức vụ Chủ tịch HDQT cho bà Nguyễn Diệu Linh. Tại Việt Nam, ông là cổ đông sáng lập và đồng hành cùng sự phát triển kinh doanh của Tập đoàn Vingroup cũng như Vinhomes. Ông đang giữ cương vị Chủ tịch HDQT Tập đoàn Vingroup. Năm 2012, ông được Tạp chí Forbes chính thức công nhận là tỷ phú thế giới đầu tiên của Việt Nam và tiếp tục duy trì vị trí người giàu nhất Việt Nam đến thời điểm hiện tại.



ÔNG VARUN KAPUR

Thành viên độc lập Hội đồng Quản trị

Ông Varun Kapur được bầu làm thành viên HDQT độc lập từ tháng 02 năm 2018. Ông có nhiều năm kinh nghiệm làm việc trong lĩnh vực đầu tư bất động sản tại châu Á. Ông hiện là Chủ tịch của AMRS Inc Singapore và từng là Thành viên Điều hành và Giám đốc điều hành tại TPG Capital tại Hong Kong và Singapore từ năm 2007 đến năm 2012. Ông Varun Kapur tốt nghiệp Cử nhân Kỹ thuật Điện tại Viện Công nghệ Ấn Độ, Kanpur, Ấn Độ và có bằng Thạc sĩ Quản trị kinh doanh của Học viện Quản lý Ấn Độ tại Ahmedabad, Ấn Độ.



ÔNG MUEEN UDDEEN

Thành viên độc lập Hội đồng Quản trị

Ông Mueen Uddeen được bầu làm thành viên HDQT độc lập từ tháng 02 năm 2018. Ông có nhiều năm kinh nghiệm làm việc trong lĩnh vực tài chính và ngân hàng tại châu Á. Ông là thành viên của Ban Cố vấn cho Recovery Advisers, được thành lập tại Hà Lan. Ông hiện đang giữ chức vụ quản lý cấp cao tại Arcpoint Associates Advisory Pte. Ltd. và là Cố vấn tại Bain Consulting. Đối với lĩnh vực ngân hàng, ông từng giữ vị trí Quản lý Chi nhánh tại Ngân hàng Bank of America, và sau đó giữ một số vị trí quản lý tại ngân hàng JPMorgan Chase Bank bao gồm Giám đốc điều hành và Giám đốc văn phòng đại diện tại Việt Nam. Ông Mueen Uddeen tốt nghiệp Cử nhân Danh dự ngành Khoa học tại Đại học Manchester, Anh Quốc và có bằng Thạc sĩ quản trị kinh doanh, chuyên ngành Tài chính của trường Kinh doanh Richard Ivey thuộc Đại học Western Ontario, Canada.



ÔNG HOANG D. QUAN

Thành viên độc lập Hội đồng Quản trị

Ông Hoàng D. Quan được bầu làm thành viên HDQT độc lập từ ngày 08 tháng 07 năm 2020. Ông có nhiều năm kinh nghiệm làm việc trong lĩnh vực tài chính và ngân hàng đầu tư. Ông hiện đang giữ vị trí Chủ tịch HDQT và Thành viên HDQT của nhiều công ty trong lĩnh vực tài chính như A+ Advisors, A+ Fund, Công ty quản lý quỹ Amber, Công ty Cổ phần Đầu tư HDQ và Công ty Cổ phần Ứng dụng tài chính ANTO. Ông từng giữ vị trí Tổng giám đốc tại Ngân hàng HD Bank, và trước đó là Giám đốc khách hàng chiến lược, Khối Doanh nghiệp tại Ngân hàng Techcombank và Giám đốc thị trường tiền tệ toàn cầu và Đồng Giám đốc tại Ngân hàng Standard Chartered Việt Nam.

Cơ cấu HDQT Vinhomes phù hợp với các tiêu chuẩn quản trị doanh nghiệp quốc tế của Tổ chức Hợp tác và Phát triển Kinh tế (“OECD”). Trong đó, cơ cấu có sự cân đối và đa dạng về lĩnh vực kinh nghiệm, độ tuổi, giới tính, và quốc tịch. HDQT Vinhomes bao gồm ba thành viên HDQT độc lập với nhiều năm kinh nghiệm hoạt động trên thị trường tài chính quốc tế.

Hội đồng Quản trị

Thành viên Hội đồng Quản trị



ÔNG ASHISH JAIPRAKASH SHASTRY

Thành viên Hội đồng Quản trị

Ông Ashish Shastri được bầu làm thành viên HĐQT từ ngày 08 tháng 07 năm 2020. Ông có hơn 25 năm kinh nghiệm làm việc trong lĩnh vực tài chính và đầu tư. Ông hiện đang là Thành viên Điều hành, Đồng Trưởng bộ phận Quỹ đầu tư Tư nhân Khu vực Châu Á Thái Bình Dương và Trưởng Bộ phận Đông Nam Á tại KKR. Trước đó, ông từng là Giám đốc Điều hành tại Northstar Group và cũng từng làm việc tại TPG Capital và Lehman Brothers.



ÔNG TRẦN KIÊN CƯỜNG

Thành viên Hội đồng Quản trị

Ông Trần Kiên Cường được bầu vào HĐQT từ ngày 08 tháng 07 năm 2020. Trước khi gia nhập Công ty, Ông Trần Kiên Cường từng là Giám đốc Công ty Fansipan tại Kharkov, Ucraina và Tập đoàn Technocom, Kharkov, Ucraina (tiền thân của Tập đoàn Vingroup). Hiện tại, Ông Trần Kiên Cường hiện là Giám đốc phát triển dự án Công ty Cổ phần Vinhomes.



BÀ CAO THỊ HÀ AN

Thành viên Hội đồng Quản trị

Bà Cao Thị Hà An được bầu vào HĐQT từ tháng 02 năm 2018. Bà Cao Thị Hà An là Giám đốc Phát triển Dự án của Tập đoàn Vingroup từ năm 2016. Trước khi gia nhập Tập đoàn Vingroup, Bà An là Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bảo Hiểm Quân Đội kiêm Giám đốc Công ty Cổ phần Bảo Hiểm Quân Đội, chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh. Bà có bằng sau đại học chuyên ngành Tài chính Bảo hiểm của Học viện Bảo hiểm Úc và New Zealand và là Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh tại trường Đại học Bulacan State University, Philippines. Bà Cao Thị Hà An hiện là Giám đốc phát triển dự án tại Vinhomes.



Ban Giám đốc

Thành viên Ban Giám đốc



BÀ NGUYỄN THU HẰNG
Tổng Giám Đốc

Bà Nguyễn Thu Hằng được bổ nhiệm làm Tổng Giám Đốc từ ngày 10 tháng 05 năm 2022. Bà Hằng có hơn 12 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực kiểm toán, quản trị rủi ro và ngân hàng. Bà từng giữ các vị trí Trưởng phòng Quản lý Rủi ro Hoạt động, Trưởng phòng Khách hàng Doanh nghiệp và Trưởng phòng Thị trường vốn tại Ngân hàng Vietinbank, PTGD Thường trực phụ trách Vận hành của Vinhomes từ tháng 10 năm 2020. Bà Nguyễn Thu Hằng tốt nghiệp cử nhân ngành Tài chính & Kế toán tại trường Đại học New South Wales, Úc và có bằng Thạc sĩ Kinh tế về Ngân hàng và Tài chính tại trường ESCP Europe.



ÔNG DOUGLAS JOHN FARRELL
PTGD phụ trách Tài chính và Đầu tư

Ông Douglas John Farrell được bổ nhiệm làm PTGD phụ trách Tài chính và Đầu tư từ tháng 02 năm 2018. Trước khi gia nhập Công ty, ông Douglas John Farrell từng là Giám đốc điều hành, Giám đốc M&A lĩnh vực Bất động sản khu vực Australia & New Zealand tại Citigroup từ năm 2010 đến năm 2016 và là Thành viên sáng lập Quỹ đầu tư Quintet Partners từ năm 2016. Ông Douglas Farrell tốt nghiệp Cử nhân Tài chính của trường Đại học Macquarie, Úc và Cử nhân Kế toán thương mại của Viện Kế toán Công chứng Úc.



ÔNG NGUYỄN ĐỨC QUANG
PTGD phụ trách Bán hàng và Tiếp thị

Ông Nguyễn Đức Quang được bổ nhiệm làm PTGD phụ trách Kinh doanh và Tiếp thị từ tháng 02 năm 2018. Ông Nguyễn Đức Quang làm việc cho Công ty từ năm 2014 và đóng vai trò quan trọng trong việc phát triển thị trường bất động sản khu vực phía Nam. Trước khi gia nhập Công ty, ông từng giữ các chức vụ quản lý tại LG Electronics Việt Nam, FPT Trading, và sau đó là Giám đốc Bán hàng và Tiếp thị tại Mercedes – Benz An Du Autohaus. Ông Nguyễn Đức Quang tốt nghiệp Cử nhân Quản trị Kinh doanh Viện Đại học Mở Hà Nội.



ÔNG PHẠM VĂN KHƯƠNG
PTGD phụ trách Khối Xây dựng

Ông Phạm Văn Khương được bổ nhiệm làm PTGD phụ trách Khối xây dựng của Công ty từ tháng 10 năm 2018. Trước đó, ông là Chủ tịch Công ty kiêm PTGD phụ trách Xây dựng Công ty TNHH Tư Vấn và Xây Dựng Vincom. Ông đã có gần 30 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực xây dựng và công nghệ công nghiệp. Ông Khương có bằng Kỹ sư Xây dựng của trường Đại học Kiến trúc Hà Nội.



ÔNG NGUYỄN BÁ TÍN
PTGD phụ trách An ninh, An toàn & Phòng chống cháy nổ

Ông Nguyễn Bá Tín được bổ nhiệm làm PTGD phụ trách An ninh, An toàn và Phòng chống cháy nổ từ tháng 03 năm 2022. Ông có 08 năm kinh nghiệm làm việc tại Vingroup. Trước đó, ông từng phụ trách mảng Kiểm soát an toàn và Phòng chống cháy nổ tại Công ty CP PCCC&ĐTXĐ Sông Đà thuộc Tổng Công ty Sông Đà. Ông Nguyễn Bá Tín tốt nghiệp Đại học Bách Khoa Đà Nẵng, chuyên ngành hệ thống điện.



BÀ MAI THU THỦY
PTGD phụ trách Khối Hỗ trợ

Bà Mai Thu Thủy được bổ nhiệm làm PTGD phụ trách Khối Hỗ trợ từ tháng 10 năm 2020. Trước đó, bà có hơn 15 năm kinh nghiệm làm việc tại Vingroup và giữ các vị trí lãnh đạo cao cấp như Phó Tổng giám đốc Công ty Vinpearl, Phó Ban Nhân sự Tập đoàn Vingroup và Phó Tổng giám đốc Công ty VinCommerce. Bà Mai Thu Thủy tốt nghiệp Đại học Kinh tế Quốc dân chuyên ngành Tài chính – Ngân hàng.

Ban Giám đốc (“BGĐ”) của Công ty gồm một Tổng Giám đốc (“TGD”) và năm Phó Tổng Giám đốc (“PTGD”). Tổng Giám đốc do HĐQT bổ nhiệm, là người chịu trách nhiệm trước Đại hội đồng Cổ đông (“ĐHĐCĐ”) và HĐQT về việc thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn được giao và phải báo cáo các cơ quan này khi được yêu cầu. Các PTGD do HĐQT bổ nhiệm theo đề xuất của Tổng Giám đốc.

BGD Công ty cũng có sự cân đối và đa dạng về lĩnh vực kinh nghiệm, độ tuổi, giới tính và quốc tịch. Dù mới chỉ được bổ nhiệm vào vị trí chính thức tại Vinhomes kể từ sau khi Vinhomes tái cấu trúc, đa số thành viên BGD Công ty là những thành viên đã có hơn năm năm làm việc trong lĩnh vực phát triển và kinh doanh bất động sản của Tập đoàn Vingroup trước khi lĩnh vực này được tái cấu trúc, tập trung vào một công ty chuyên trách và chuyển vào Vinhomes năm 2018.

Ban Kiểm soát



Thành viên Ban kiểm soát

Ban Kiểm soát ("BKS") là cơ quan có chức năng độc lập với HĐQT và BGD. Ban Kiểm soát do ĐHCĐ bầu ra, thay mặt ĐHCĐ giám sát mọi hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, báo cáo trực tiếp ĐHCĐ.

Ban Kiểm soát của Công ty gồm ba thành viên với nhiệm kỳ năm năm. Nhiệm kỳ hiện tại từ năm 2018 đến năm 2023.

BÀ NGUYỄN LÊ VÂN QUỲNH

Trưởng BKS

Bà Nguyễn Lê Vân Quỳnh được bầu làm Trưởng BKS từ tháng 08 năm 2021. Bà Quỳnh từng là kiểm toán viên tại Công ty TNHH KPMG từ năm 2012 đến năm 2017. Bà Nguyễn Lê Vân Quỳnh tốt nghiệp Cử nhân Tài chính Ngân hàng và Thạc sĩ Tài chính ngân hàng.

BÀ PHẠM NGỌC LAN

Thành viên BKS

Bà Phạm Ngọc Lan được bầu vào BKS từ tháng 08 năm 2021. Bà Lan từng là Trưởng nhóm kiểm toán viên tại Công ty TNHH Ernst & Young từ năm 2011 đến năm 2014. Bà Phạm Ngọc Lan tốt nghiệp Cử nhân Kế toán.

BÀ LÊ THỊ DUYÊN

Thành viên BKS

Bà Lê Thị Duyên được bầu vào Ban Kiểm soát từ tháng 02 năm 2018. Bà Duyên đã có nhiều năm kinh nghiệm làm kế toán trưởng tại các Công ty VinDS, Công ty Thời trang M.Y.M và SYM Việt Nam. Bà Lê Thị Duyên có bằng Thạc sĩ Tài chính và Quản lý kiểm soát của trường Jean Moulin Lyon 3, Pháp.

Chiến lược phát triển

01

Nghiên cứu xây dựng các mô hình Siêu dự án

Sau thành công của những Đại đô thị hàng trăm héc-ta, Vinhomes đang tập trung nghiên cứu phát triển các Siêu dự án có quy mô hàng nghìn héc-ta, sánh tầm đẳng cấp các Siêu đô thị trên thế giới. Đây sẽ là những Siêu đô thị sinh thái ven biển hoặc ven sông, hoàn chỉnh về hạ tầng giao thông, được kết nối với hệ thống đường cao tốc cấp quốc gia và tuyến đường huyết mạch, được thiết kế

độc đáo để tạo đột phá với những công trình mang tính biểu tượng, những tiện ích đẳng cấp vượt trội, ứng dụng công nghệ tiên tiến bậc nhất trong quản lý vận hành và giải pháp xanh ưu việt. Vinhomes đang không ngừng nỗ lực để bứt phá và hiện thực hóa khát vọng nâng tầm vị thế bất động sản Việt Nam trên bản đồ thế giới.

02

Tiếp tục tìm kiếm và mở rộng quỹ đất trên khắp cả nước

Với định hướng phát triển các Siêu dự án quy mô cực lớn trong những năm tới, Công ty sẽ tìm kiếm cơ hội mở rộng quỹ đất không chỉ tại các vị trí chiến lược của tỉnh, thành phố lớn như Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh, mà còn mở rộng phạm vi tới những vùng đất rộng lớn và giàu tiềm năng ven biển. Qua đó, Vinhomes mong muốn góp phần thúc đẩy kinh tế

– xã hội tại địa phương dự án thông qua việc tạo chuỗi cung ứng đa dạng từ việc mua sắm nguyên vật liệu, dịch vụ hậu cần từ các doanh nghiệp đối tác cho đến khuyến khích nhu cầu lao động tại địa phương, phát triển hệ thống cơ sở hạ tầng thiết yếu, đồng thời giúp các địa phương trở thành điểm thu hút đầu tư trong và ngoài nước.

03

Kiến tạo môi trường sống xanh cho các khu đô thị Vinhomes

Vinhomes đặt mục tiêu tiên phong mang đến trải nghiệm sống lý tưởng cho cư dân. Theo đó, môi trường sống xanh là yếu tố được Công ty đặc biệt chú trọng, giúp định hình phong cách sống mới cho người dân Việt Nam, đồng thời góp phần bảo vệ môi trường và phát triển bền vững. Các khu đô thị Vinhomes không chỉ có đầy đủ cơ sở vật chất, tiện ích hiện đại,

công viên, cây xanh, hồ nước mà còn là nơi diễn ra hàng loạt các hoạt động cộng đồng hướng tới bảo vệ môi trường, nâng cao sức khỏe và gắn kết cư dân như phân loại rác tại nguồn, thu gom rác tái chế, các hoạt động văn hóa, thể thao và thiện nguyện đầy ý nghĩa, góp phần xây dựng nên những Đại đô thị đáng sống bậc nhất.



04

Nâng cấp mô hình Đô thị thông minh và bền vững

Mô hình quản lý vận hành thành phố thông minh đang được tiên phong áp dụng tại các Đại dự án Vinhomes sẽ tiếp tục được kiện toàn, bổ sung các tính năng và giải pháp công nghệ mới. Qua đó, Vinhomes hướng tới mục tiêu giảm phát thải, nâng cao hiệu quả năng lượng,

thân thiện với môi trường, tối ưu hóa các nguồn lực, tăng cường an ninh cũng như nâng cao trải nghiệm người dùng nhằm đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của cư dân và quy mô ngày càng lớn của các Đại dự án cũng như Siêu dự án Vinhomes.

05

Tiếp tục mở rộng và đẩy mạnh các quan hệ hợp tác quốc tế chiến lược

Trong những năm gần đây, Vinhomes đã đạt được nhiều thành công lớn trong chiến lược hợp tác với các nhà đầu tư bất động sản danh tiếng trên thế giới tại ba Đại đô thị Vinhomes Ocean Park, Vinhomes Smart City và Vinhomes Grand Park. Trong thời gian tới, Vinhomes sẽ tiếp tục mở rộng mạnh mẽ hợp tác với các đối tác quốc tế uy tín đến từ Nhật Bản, Hàn Quốc, Singapore và nhiều quốc gia khác để cùng đồng hành phát triển

các Đại đô thị và Siêu đô thị trên khắp Việt Nam. Chiến lược này giúp Công ty nắm bắt kinh nghiệm của các nhà phát triển bất động sản uy tín toàn cầu với tiềm lực tài chính vững mạnh, đẩy nhanh thời gian triển khai dự án, đa dạng hóa sản phẩm đồng thời khởi tạo những Đại đô thị, Siêu đô thị đẳng cấp với chất lượng đạt chuẩn quốc tế, góp phần thay đổi diện mạo đô thị Việt Nam.

Báo cáo của Ban Giám đốc về Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2022 và Kế hoạch hoạt động năm 2023

CHƯƠNG 03

54

Tình hình kinh tế vĩ mô năm 2022 và triển vọng kinh tế năm 2023

64

Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2022

70

Các chỉ số tài chính cơ bản giai đoạn 2018 – 2022

72

Kế hoạch hoạt động năm 2023

Tình hình kinh tế vĩ mô năm 2022 và triển vọng kinh tế năm 2023

Kinh tế vĩ mô năm 2022

Lần đầu tiên quy mô GDP của Việt Nam vượt

400 TỶ ĐÓ LA MỸ

Mức tăng GDP cao nhất kể từ năm 2011

Nền kinh tế Việt Nam vững vàng vượt qua thách thức và hồi phục mạnh mẽ

Năm 2022 tiếp tục là một năm kinh tế thế giới đứng trước nhiều thách thức lớn bởi tác động nhiều chiều từ đại dịch Covid-19 và xung đột quân sự Nga – Ukraine. Nhằm kiểm chế lạm phát, Cục Dự trữ Liên bang Mỹ (Fed) bắt đầu thực hiện chính sách tiền tệ thắt chặt, đem lại nhiều biến động cho thị trường tài chính thế giới năm 2022. Chỉ số S&P 500 – thước đo rộng nhất của chứng khoán Mỹ – giảm 19%, trong khi chỉ số công nghiệp Dow Jones mất 8,8% và chỉ số Nasdaq-100 giảm 33%.

Với Việt Nam, trong bối cảnh biến động của nền kinh tế thế giới, nhiều tổ chức quốc tế liên tục đánh giá tích cực về tình hình kinh tế – xã hội của Việt Nam, trong đó Moody's đã nâng xếp hạng tín nhiệm quốc gia dài hạn của Việt Nam từ mức Ba3 lên mức Ba2 vào tháng 09 năm 2022, triển vọng ổn định. Fitch cũng xếp Việt Nam ở hạng BB và triển vọng tích cực. Nikkei Asia đánh giá Việt Nam dẫn

đầu khu vực Đông Nam Á về đà phục hồi sau đại dịch Covid-19 (đứng thứ tám thế giới). Nền kinh tế Việt Nam đã khép lại năm 2022 với nhiều kết quả tích cực trong bối cảnh chung của khu vực và thế giới, với nền tảng vĩ mô ổn định: GDP tăng trưởng tốt, lạm phát trong tầm kiểm soát và thấp hơn nhiều quốc gia – kể cả các nước phát triển, tỷ giá biến động ít so với đồng đô la Mỹ so với các đồng tiền khác. Cụ thể, tăng trưởng GDP là điểm sáng của kinh tế Việt Nam với GDP năm 2022 ước tính tăng 8,02%, đạt mức tăng cao nhất kể từ năm 2011. Đây cũng là lần đầu tiên quy mô GDP của Việt Nam vượt 400 tỷ đô la Mỹ. Sự phục hồi mạnh mẽ này đã khẳng định được nội lực và khả năng chống chịu khá tốt của nền kinh tế.



Ba2

Moody's nâng xếp hạng tín nhiệm Việt Nam năm 2022, triển vọng ổn định

Tổng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài thực hiện

22,4 TỶ ĐÓ LA MỸ

▲ 13,5% so với năm 2021

Trong bối cảnh lạm phát thế giới tăng cao, Việt Nam thuộc nhóm các nước có mức lạm phát thấp so với mặt bằng chung với CPI tăng 3,15% so với năm 2021, thấp đáng kể so với mục tiêu 4% do Quốc hội đề ra.

Bên cạnh đó, Việt Nam tiếp tục là điểm đến hấp dẫn và tiềm năng đối với các

tập đoàn đa quốc gia, nhà đầu tư nước ngoài. Tổng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài thực hiện tại Việt Nam năm 2022 ở mức cao nhất trong năm năm qua, ước đạt gần 22,4 tỷ đô la Mỹ, tăng 13,5% so với năm trước, tạo động lực quan trọng cho tăng trưởng kinh tế và thu nhập của người dân.



Tổng kim ngạch xuất nhập khẩu hàng hóa năm 2022 đạt mức kỷ lục

732,5 TỶ ĐÓ LA MỸ

▲ 9,5% so với năm 2021

Cán cân thương mại hàng hóa năm 2022 ước tính xuất siêu

11,2 TỶ ĐÓ LA MỸ

là năm thứ bảy liên tiếp xuất siêu

Ngành kinh doanh bất động sản đứng thứ hai với tổng vốn đầu tư hơn 4,45 tỷ đô la Mỹ, chiếm 16,1% tổng vốn đầu tư đăng ký, cho thấy sức hút mạnh mẽ và triển vọng tăng trưởng tích cực của ngành trong những năm tiếp theo. Trong tổng số 108 quốc gia và vùng lãnh thổ đầu tư vào Việt Nam, Singapore dẫn đầu với tổng vốn đầu tư gần 6,46 tỷ đô la Mỹ, chiếm 23,3% tổng vốn đầu tư vào Việt Nam; Hàn Quốc đứng thứ hai với gần 4,88 tỷ đô la Mỹ, Nhật Bản đứng thứ ba với tổng vốn đầu tư đăng ký hơn 4,78 tỷ đô la Mỹ.

Trong bối cảnh kinh tế thế giới có nhiều rủi ro, bất ổn, thương mại toàn cầu giảm sút, xuất, nhập khẩu hàng hóa của Việt

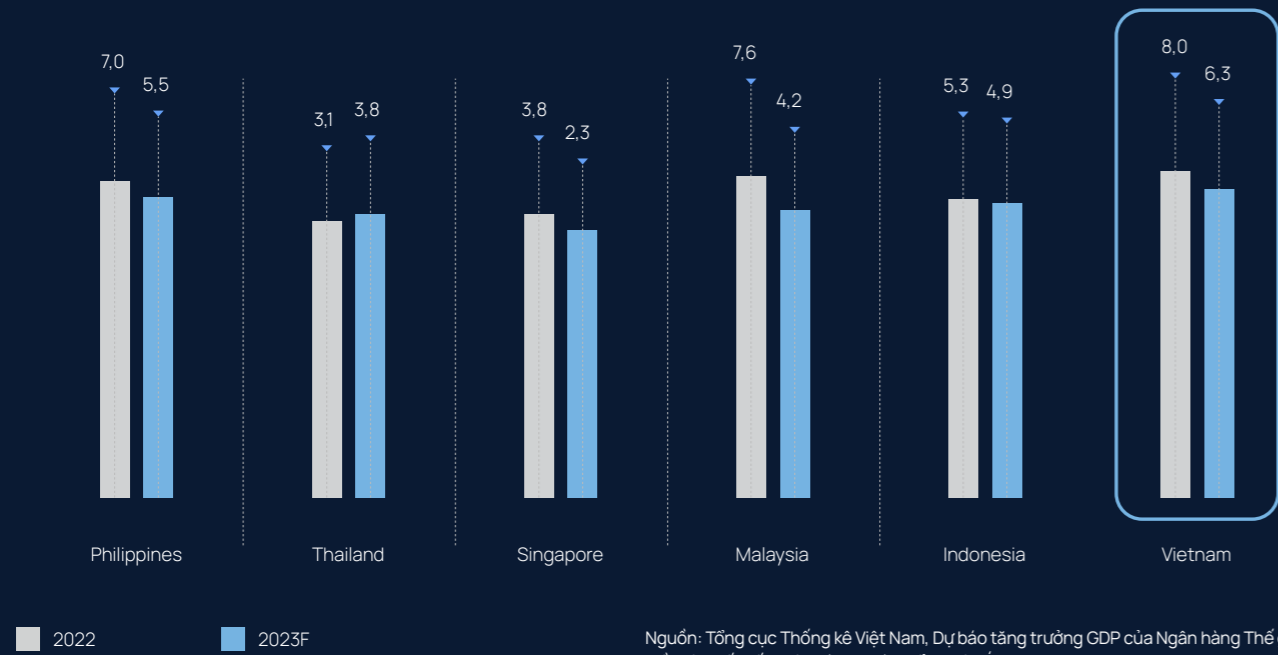
Nam vẫn duy trì được những kết quả ấn tượng và là một trong những điểm nổi bật của của kinh tế vĩ mô năm 2022. Tổng kim ngạch xuất nhập khẩu hàng hóa năm 2022 tăng 9,5% so với năm trước, đạt mức kỷ lục 732,5 tỷ đô la Mỹ, trong đó tổng kim ngạch xuất khẩu đạt 371,85 tỷ đô la Mỹ (tăng 10,6% so với năm trước), tổng kim ngạch nhập khẩu hàng hoá 360,65 tỷ đô la Mỹ (tăng 8,4% so với năm trước). Cán cân thương mại hàng hóa năm 2022 ước tính xuất siêu 11,2 tỷ đô la Mỹ, đồng thời là năm thứ bảy liên tiếp xuất siêu.

Tăng trưởng GDP (%)

Tăng trưởng GDP năm 2022

8,02%

mức tăng cao nhất kể từ năm 2011



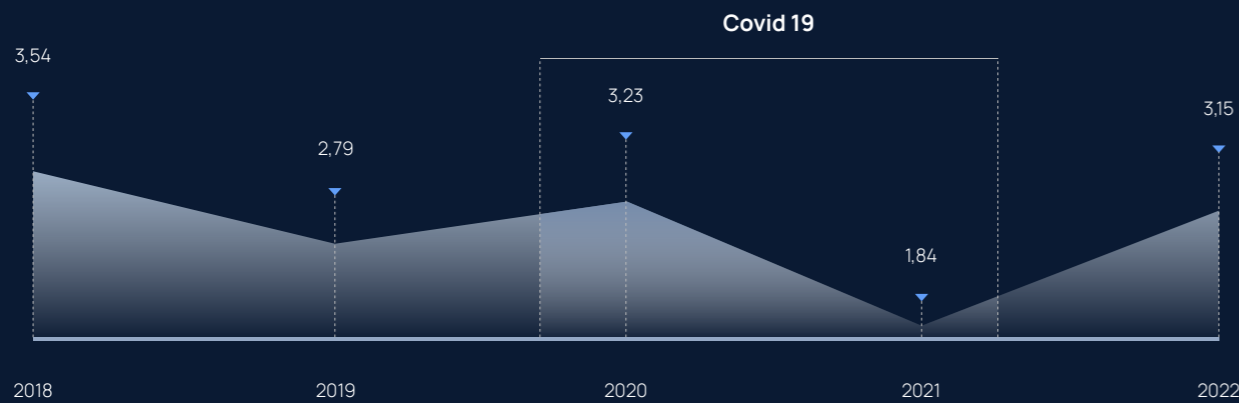
Nguồn: Tổng cục Thống kê Việt Nam, Dự báo tăng trưởng GDP của Ngân hàng Thế giới, Quỹ Tiền tệ Quốc tế, Ngân hàng Phát triển Châu Á.

Mức tăng chỉ số giá tiêu dùng CPI (%)

CPI tăng

3,15%

thấp đáng kể so với mục tiêu 4% do Quốc hội đề ra



Nguồn: Tổng cục Thống kê Việt Nam.

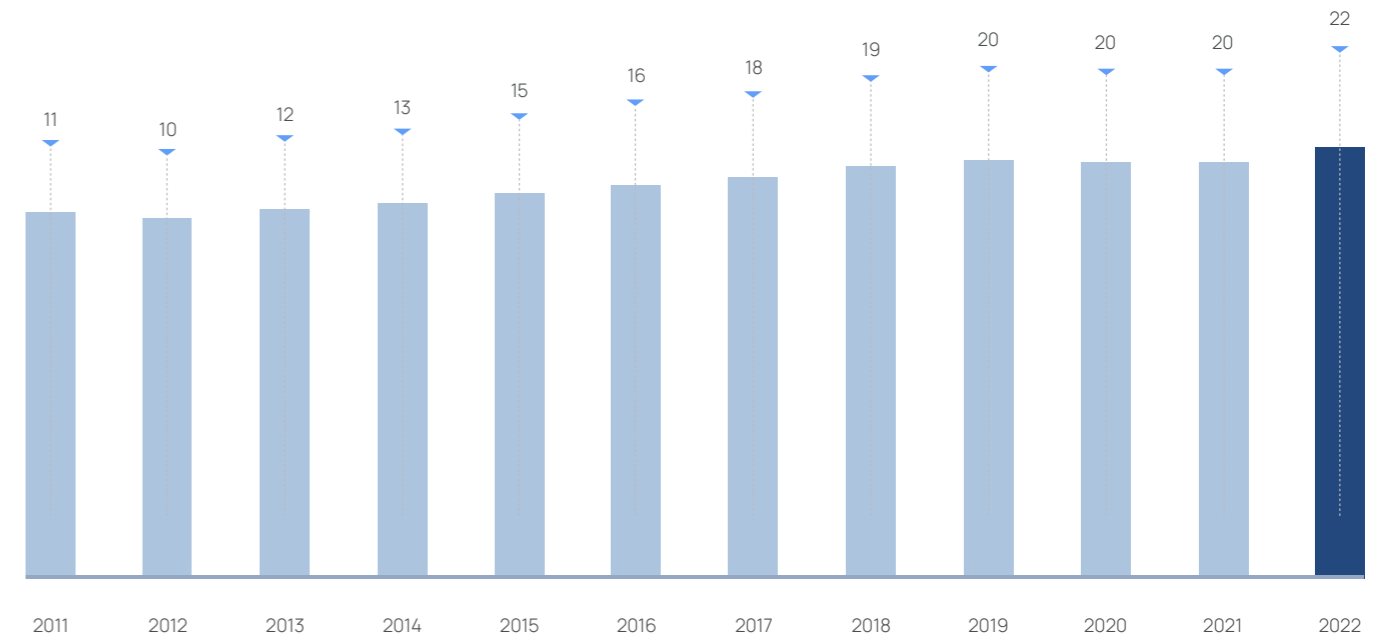
Vốn FDI thực hiện (tỷ đô la Mỹ)

Tổng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài thực hiện

22,4

TỶ ĐÔ LA MỸ

mức cao nhất trong năm năm qua



Nguồn: Tổng cục Thống kê Việt Nam.

Cơ cấu FDI đăng ký mới 2022

Ngành kinh doanh bất động sản đứng thứ

02

trong tổng vốn đầu tư đăng ký vào Việt Nam

Bất động sản

16,1%

Công nghệ, điện và các lĩnh vực khác

23,3%

Công nghiệp chế biến, chế tạo

60,6%

Nguồn: Tổng cục Thống kê Việt Nam, Nghiên cứu VARS.

Thị trường nhà ở hồi phục đáng kể trong nửa đầu năm nhưng đối mặt với nhiều khó khăn trong nửa sau của năm 2022



Tổng quan thị trường bất động sản năm 2022

Thị trường nhà ở hồi phục đáng kể trong nửa đầu năm 2022 khi ghi nhận tỷ lệ hấp thụ tích cực tại thị trường căn hộ Hà Nội với số lượng căn bán được vượt tổng nguồn cung 33%. Tính chung sáu tháng đầu năm, tổng nguồn cung tăng nhẹ 3% so với cùng kỳ năm trước. Việc nâng cấp định vị sản phẩm đã giúp giá bán tăng mạnh ở phân khúc trung cấp, tăng 22% so với cùng kỳ năm 2021. Tại thị trường căn hộ Thành phố Hồ Chí Minh, nguồn cung mới tăng vọt với hơn 16 nghìn căn hộ được mở bán mới, tăng 180% so với cùng kỳ năm trước và vượt tổng nguồn cung cả năm 2021. Nhu cầu ổn định đã giúp số lượng căn bán được trong sáu tháng đầu năm duy trì ở mức cao, tăng 70% so với cùng kỳ năm trước và bằng 84% số lượng căn bán được trong cả năm 2021. Giá sơ cấp phân khúc trung cấp tăng ổn định ở mức 7% so với cùng kỳ năm trước.

Thị trường bắt đầu đối mặt với nhiều khó khăn trong nửa sau của năm do tác động của các chính sách thắt chặt về tiền tệ, thiếu thanh khoản của hệ

thống ngân hàng do đạt mức tăng trưởng tín dụng cả năm sớm, mặt bằng lãi suất cao do chính sách kiểm soát lạm phát, và nhiều thông tin thiếu tích cực về một số doanh nghiệp bất động sản ảnh hưởng đến tâm lý chung của thị trường. Theo số liệu nghiên cứu của CBRE Việt Nam, trong năm 2022, tổng số căn hộ mở bán tại Hà Nội chỉ đạt 15 nghìn căn, giảm 12% so với 2021 và thấp nhất trong 9 năm do tác động của việc thay đổi chính sách trong nửa sau của năm. Ngoài vấn đề cấp phép cho các dự án mới gặp nhiều khó khăn trong những năm trở lại đây, nhiều chủ đầu tư đã chủ động hoãn kế hoạch bán hàng vào các tháng cuối năm do quan ngại tình hình kinh tế vĩ mô bất ổn ảnh hưởng đến khả năng hấp thụ của thị trường. Theo đó, tổng số căn bán được của cả năm 2022 tại Thành phố Hồ Chí Minh đạt khoảng 18.500 căn, giảm 37,3% so với giai đoạn trước dịch năm 2019. Giá bán sơ cấp căn hộ trung bình trong năm 2022 không có nhiều thay đổi, chỉ tăng nhẹ 2,5% so với năm 2021.

Doanh số bán căn hộ tại Hà Nội vượt nguồn cung mở bán mới, đạt

16.600

 CĂN

Tỷ lệ hấp thụ tại thị trường căn hộ Thành phố Hồ Chí Minh tích cực, đạt

18.500

 CĂN

Tuy nhiên, thị trường bất động sản vẫn ghi nhận nhiều điểm sáng. Tỷ lệ hấp thụ tại thị trường Hà Nội khả quan với doanh số bán căn hộ đạt 16,6 nghìn căn, vượt lượng mở bán mới. Trong đó, 65% số căn bán được tập trung vào nửa đầu năm. Khu vực phía Tây của Thủ đô là nơi có nguồn cung mới ở mức cao nhất, chiếm 52% lượng mở bán mới trong năm và chủ yếu đến từ các dự án tại khu đô thị Vinhomes Smart City. Trong phân khúc thấp tầng, nguồn cung tại Hà Nội đối đầu với tổng số căn mở bán mới cả năm 2022 đạt trên 16 nghìn căn, kỷ lục số căn mở mới trong

một năm. Phần lớn nguồn cung mở bán mới ở phân khúc này tới từ các Đại đô thị Vinhomes Ocean Park 2 và Vinhomes Ocean Park 3. Tại Thành phố Hồ Chí Minh, nguồn cung vẫn còn hạn chế, tổng số căn hộ chào bán mới ghi nhận trong năm 2022 đạt trên 18 nghìn căn, tăng 28% so với năm 2021 nhưng chỉ bằng 70% số lượng được chào bán trước dịch trong năm 2019. Trong đó, 93% nguồn cung của năm 2022 được chào bán trong ba quý đầu và 60% nguồn cung căn hộ đến từ các phân khu của khu đô thị Vinhomes Grand Park tại Quận 9.



Nguồn cung đất công nghiệp của thị trường cấp một phía Bắc

10.300 HÉC-TA

▲ 8% so với năm 2021

Giá thuê trung bình của các thị trường cấp một phía Bắc

120 ĐÔ LA MỸ/MÉT VUÔNG/
KỶ HẠN CÒN LẠI

▲ 11% so với năm 2021

Giữa bối cảnh trầm lắng trên toàn thị trường địa ốc, bất động sản công nghiệp được xem là điểm sáng khi ghi nhận kết quả khả quan với tỷ lệ lấp đầy cao, giá thuê lập đỉnh, nguồn cung mới tăng nhanh trong khi nguồn cầu vẫn ổn định cùng dự báo đà tăng trưởng tốt sẽ còn tiếp diễn trong năm 2023.

Theo nghiên cứu của CBRE Việt Nam, tại khu vực phía Bắc, đến cuối năm 2022, nguồn cung đất công nghiệp của thị trường cấp một phía Bắc đạt 10.300 héc-ta, tăng 8% theo năm. Do nhu cầu mạnh mẽ từ nhiều lĩnh vực khác nhau, tỷ lệ lấp đầy trung bình của các thị trường cấp một ở khu vực phía Bắc đạt 83,2% tính đến quý IV năm 2022. Những nhóm khách thuê tích cực nhất ở miền Bắc bao gồm các nhà sản xuất điện tử, năng lượng mặt trời và ô tô cũng như các nhà phát triển nhà kho xây sẵn và nhà xưởng xây sẵn. Về giá thuê, giá thuê trung bình của các thị trường cấp một phía Bắc hiện đang ở mức 120 đô la Mỹ/mét vuông/kỳ hạn còn lại, tăng 11% so với năm 2021. Một số khu công nghiệp tại Bắc Ninh và Hưng Yên tăng đáng kể giá thuê khi công suất thuê được cải thiện dẫn đến mức tăng trưởng giá thuê thị trường cao

nhất trong vòng năm năm qua, khi mức tăng chủ yếu rơi vào khoảng 6 – 7%/năm. Do sự cải thiện của hệ thống cơ sở hạ tầng, thị trường công nghiệp ở miền Bắc được dự đoán sẽ mở rộng sang các thị trường cấp hai như Thái Bình, Quảng Ninh trong các năm tới với mức hấp thụ ròn cao được ghi nhận trong năm 2022. Tại miền Nam, giá thuê đất bình quân tăng 8 – 13% theo năm và đạt 166 đô la Mỹ/mét vuông/kỳ hạn thuê còn lại vào cuối năm 2022, cao hơn khoảng 38% so với mức trung bình của khu vực miền Bắc. Ngoài ra, hạ tầng giao thông phía Nam đang được cải thiện và phát triển để kết nối tốt hơn trong thị trường cấp một và giữa thị trường cấp một và cấp hai, tạo tiền đề để lĩnh vực bất động sản công nghiệp ngày một phát triển hơn. Năm 2022, Thành phố Hồ Chí Minh lần đầu tiên lọt vào top ba, Hà Nội cũng lọt vào top mười điểm đến đầu tư và chiến lược ưu tiên vì Việt Nam tiếp tục được hưởng lợi từ vị thế là điểm đến tiềm năng khi các doanh nghiệp tìm cách giảm bớt phụ thuộc vào Trung Quốc, theo báo cáo CBRE. Logistics và công nghiệp là lĩnh vực được ưu tiên đầu tư hàng đầu trong năm 2023.

Việt Nam vẫn giữ vững vị trí điểm đến đầu tư hàng đầu tại khu vực Châu Á Thái Bình Dương

Tại miền Nam, giá thuê đất bình quân tăng 8 – 13% theo năm và đạt 166 đô la Mỹ/mét vuông/kỳ hạn thuê còn lại vào cuối năm 2022, cao hơn khoảng 38% so với mức trung bình của khu vực miền Bắc. Ngoài ra, hạ tầng giao thông phía Nam đang được cải thiện và phát triển để kết nối tốt hơn trong thị trường cấp một và giữa thị trường cấp một và cấp hai, tạo tiền đề để lĩnh vực bất động sản công nghiệp ngày một phát triển hơn.

Năm 2022, Thành phố Hồ Chí Minh lần đầu tiên lọt vào top ba, Hà Nội cũng lọt vào top mười điểm đến đầu tư và chiến lược ưu tiên vì Việt Nam tiếp tục được hưởng lợi từ vị thế là điểm đến tiềm năng khi các doanh nghiệp tìm cách giảm bớt phụ thuộc vào Trung Quốc, theo báo cáo CBRE. Logistics và công nghiệp là lĩnh vực được ưu tiên đầu tư hàng đầu trong năm 2023.

**Bất động sản công nghiệp
là điểm sáng của thị trường
năm 2022**



Triển vọng kinh tế vĩ mô 2023

2023 – Nền kinh tế tiếp tục đối mặt với nhiều thách thức nhưng triển vọng lạc quan

Sự ổn định về kinh tế vĩ mô với các chỉ tiêu về lạm phát, tỷ lệ thâm hụt ngân sách, nợ công trong tầm kiểm soát tạo nền tảng và dự địa chắc chắn cho các chính sách tài khóa và tiền tệ trong năm 2023



Kinh tế Việt Nam năm 2023 dự báo tăng trưởng khoảng

6,3%

Năm 2023 được dự báo là năm sẽ tiếp tục có nhiều khó khăn và thách thức đối với kinh tế thế giới nói chung và kinh tế Việt Nam nói riêng. Theo đó, Quỹ Tiền tệ Quốc tế (IMF) cho biết nền kinh tế toàn cầu dự báo sẽ chậm lại trong năm nay, đạt mức tăng trưởng 2,9%, trước khi hồi phục dần vào năm 2024.

Trước bối cảnh khó khăn toàn cầu, nền kinh tế Việt Nam được dự báo sẽ đối mặt với sức ép về lạm phát, tỷ giá và lãi suất gia tăng, sản xuất kinh doanh đối mặt với nhiều thách thức do các thị trường xuất, nhập khẩu lớn, truyền thống của Việt Nam

bị thu hẹp. Tuy nhiên, sự ổn định về kinh tế vĩ mô với các chỉ tiêu về lạm phát, tỷ lệ thâm hụt ngân sách, nợ công trong tầm kiểm soát tạo nền tảng và dự địa chắc chắn cho các chính sách tài khóa và tiền tệ trong năm 2023, đồng thời góp phần củng cố lòng tin của các nhà đầu tư trong và ngoài nước. Quốc hội đã đặt ra mục tiêu tăng trưởng GDP đạt khoảng 6,5% trong khi Ngân hàng Thế giới (WB) dự báo tăng trưởng của nền kinh tế Việt Nam khoảng 6,3% trong năm 2023, đây là triển vọng khá lạc quan so với những nền kinh tế khác trên thế giới.

Ngành bất động sản có tiềm năng tăng trưởng và phát triển bền vững

Nhu cầu nhà ở chưa được đáp ứng sẽ đạt

690

NGHÌN CĂN NHÀ

trong giai đoạn 2023 – 2025, theo Savills

Theo dự báo của McKinsey, tốc độ tăng trưởng kép hàng năm (CAGR) của tầng lớp trung lưu tại Việt Nam đến năm 2023 là 9,2%/năm – mức cao nhất khu vực – và đến năm 2035 tầng lớp trung lưu sẽ chiếm trên một nửa dân số. Tỷ lệ đô thị hóa tại Việt Nam năm 2022 đạt 41,7% – ở mức thấp trong khu vực Đông Nam Á và dân số đô thị được dự báo tăng trưởng nhanh chóng và dự kiến chiếm trên 50% tổng dân số vào năm 2030 kéo theo nhu cầu về nhà ở gia tăng mạnh mẽ. Mới đây, Savills dự báo nhu cầu nhà ở chưa được đáp ứng sẽ đạt 690 nghìn căn nhà trong giai đoạn 2023 – 2025. Với quy mô dân số lớn thứ 15 thế giới và đang ở giai đoạn cơ cấu vàng, tầng lớp trung lưu phát triển mạnh cùng tỷ lệ đô thị hóa nhanh và nhu cầu nhà ở bền vững, Việt Nam có những yếu tố vững chắc để thúc đẩy thị trường nhà ở phát triển trong trung và dài hạn. Bên cạnh đó, sự phát triển bùng nổ của công nghệ và hệ sinh thái số những năm gần đây kéo theo sự lên ngôi của mô hình “nhà thông minh” (smart home) và “đô thị thông minh” (smart city) trên khắp thế giới và trở thành xu hướng lựa chọn chính cho nhiều gia đình trẻ. Tại Việt Nam, theo Statista, doanh thu trên thị trường Nhà thông minh năm 2022 là gần 240 triệu đô la Mỹ và có dự địa phát

triển rất lớn, dự kiến đến năm 2026 đạt 450 triệu đô la Mỹ. Đây sẽ là động lực quan trọng để Vinhomes theo đuổi các mô hình Đô thị thông minh trong chuỗi các Siêu dự án sắp tới.

Trong năm 2023, CBRE Việt Nam dự báo nguồn cung căn hộ có thể giảm nhẹ hoặc tương đương mức mở bán của năm 2022 ở thị trường Hà Nội. Giá sơ cấp căn hộ được dự báo sẽ tăng 4 – 7% mỗi năm trong vòng 3 năm tới nhờ nâng cấp định vị của các dự án khu đô thị và dự kiến mở bán các dự án cao cấp và hạng sang tại các vị trí đặc địa. Đối với phân khúc nhà ở thấp tầng, thị trường Hà Nội sẽ tiếp tục ghi nhận các đợt mở bán của dự án Vinhomes Ocean Park 3 và một vài dự án khác với nguồn cung ổn định trong năm. Trong khi đó, nguồn cung căn hộ ở thị trường Thành phố Hồ Chí Minh dự báo giảm mạnh do khan hiếm nguồn cung tiếp diễn với phần lớn nguồn cung đến từ phân khúc cao cấp. Khu Đông dự kiến tiếp tục sẽ là hướng phát triển chính của thành phố, chiếm hơn 48% tổng nguồn cung.



Kết quả hoạt động kinh doanh 2022

Các chỉ tiêu tài chính trọng yếu

Phân tích về doanh thu và lợi nhuận

Tổng doanh thu thuần hợp nhất

62.393 TỶ ĐỒNG

Doanh thu hoạt động chuyển nhượng bất động sản

51.202 TỶ ĐỒNG

Chiếm **82%** cơ cấu tổng doanh thu

Doanh số bán hàng và doanh số chưa bàn giao đạt mức kỷ lục

Hoạt động bán hàng năm 2022 hồi phục sau hai năm chịu ảnh hưởng bởi dịch Covid-19. Các đợt mở bán thành công tại hai Đại dự án Vinhomes Ocean Park 2 và Vinhomes Ocean Park 3 mang lại cho Công ty giá trị hợp đồng ký mới trong năm (doanh số) và doanh số chưa bàn giao ở mức kỷ lục. Cụ thể, kết thúc năm 2022, Vinhomes đã bán thành công gần 31 nghìn⁽¹⁾ căn hộ, biệt thự và nhà phố thương mại với tổng giá trị hơn 128,2 nghìn tỷ đồng⁽¹⁾, bao gồm cả bán lẻ và bán lẻ lớn, tăng 62% so với năm 2021 và vượt kế hoạch 7%. Doanh số chưa bàn

giao đạt mức kỷ lục 107,6 nghìn tỷ đồng, tăng 105% so với thời điểm cuối năm 2021, tạo tiền đề và cơ sở vững chắc cho doanh thu và lợi nhuận trong các quý tới, trong bối cảnh thị trường dự báo sẽ còn nhiều khó khăn. Đồng thời, Công ty tiếp tục khẳng định uy tín về chất lượng và tiến độ thi công trên thị trường bất động sản với 19 nghìn căn hộ, biệt thự, nhà phố thương mại được bàn giao trong năm 2022 tại các dự án chính là Vinhomes Ocean Park, Vinhomes Smart City, Vinhomes Grand Park và Vinhomes Ocean Park 2.

Chỉ tiêu	Năm 2022 (tỷ đồng)	Năm 2021 (tỷ đồng)	Tăng/giảm
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	51.202	73.319	-30%
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công	5.235	6.847	-24%
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	1.186	1.032	15%
Doanh thu cung cấp các dịch vụ khác	4.770	3.788	26%
Tổng doanh thu	62.393	84.986	-27%
Doanh thu hoạt động tài chính	16.690	7.995	109%
Lợi nhuận trước thuế	38.643	48.183	-20%
<i>Trong đó:</i>			
• Lợi nhuận trước thuế từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	37.346	47.870	-22%
Lợi nhuận sau thuế	29.162	38.948	-25%
Lợi nhuận sau thuế thuộc về Công ty mẹ	28.831	38.825	-26%

⁽¹⁾ Doanh số bao gồm số căn bán lẻ và tương đương bán lẻ được quy đổi từ các giao dịch bán lẻ lớn. Giá trị doanh số là giá trị các hợp đồng ký mới trong kỳ, phân biệt với doanh thu ghi nhận giá trị các sản phẩm bàn giao trong kỳ

Năm 2022, tổng doanh thu thuần hợp nhất đạt 62.393 tỷ đồng, giảm 27% so với năm 2021. Trong đó, doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản tiếp tục là mảng kinh doanh cốt lõi, đạt 51.202 tỷ đồng và chiếm 82% cơ cấu tổng doanh thu nhờ tốc độ bàn giao kỷ lục tại Vinhomes Ocean Park 2, doanh thu từ dịch vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công đạt 5.235 tỷ đồng và doanh thu từ cho thuê bất động sản đạt 1.186 tỷ đồng, lần lượt giảm 30%, giảm 24% và tăng 15% so với năm 2021. Mô hình Đại dự án được Vinhomes bắt đầu triển khai từ năm 2018 đã đóng góp tích cực vào doanh thu của Công ty qua các năm và sẽ tiếp tục là trọng tâm phát triển của Vinhomes trong những năm tiếp theo. Cụ thể, 98% doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản năm 2022 đến từ việc hoàn thành và bàn giao tại

các Đại dự án Vinhomes Ocean Park 2, Vinhomes Ocean Park, Vinhomes Smart City, Vinhomes Grand Park. Doanh thu từ cho thuê bất động sản của Vinhomes chủ yếu đến từ doanh thu cho thuê căn hộ dịch vụ và cho thuê văn phòng tại Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh. Ngoài ra, Vinhomes ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính tăng trưởng 109% so với năm 2021, đạt 16.690 tỷ đồng chủ yếu nhờ vào giao dịch bán lẻ lớn tại Vinhomes Ocean Park 2, Vinhomes Ocean Park 3.

Tổng lợi nhuận hợp nhất trước thuế đạt 38.643 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế đạt 29.162 tỷ đồng, hoàn thành 97% kế hoạch năm 2022, tương đương Thu nhập trên mỗi cổ phần (EPS) đạt 6.621 đồng. Trong đó, tổng lợi nhuận trước thuế từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản là 37.346 tỷ đồng.

Các chỉ số tăng trưởng kép hàng năm (CAGR) về kết quả kinh doanh của Công ty duy trì ở mức cao. Trong giai đoạn 2018 đến 2022, CAGR của tổng doanh thu, lợi nhuận gộp và lợi nhuận sau thuế thuộc về Công ty mẹ đều ở mức trên hai con số, lần lượt đạt 13%, 32% và 19%.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, các chỉ số về khả năng sinh lời duy trì ở mức khá tốt với chỉ số biên lợi nhuận ròng⁽²⁾ ở mức cao trên 46,2%, tăng nhẹ 0,5 điểm phần trăm so với năm 2021 trong khi biên lợi nhuận gộp giảm 7,8 điểm phần trăm về mức 49,2% do trong năm 2022. Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu bình quân ghi nhận ở mức 20,8% trong năm 2022.

Các chỉ số về khả năng sinh lời

Tổng lợi nhuận hợp nhất sau thuế

29.162 TỶ ĐỒNG

Hoàn thành **97%** kế hoạch năm 2022

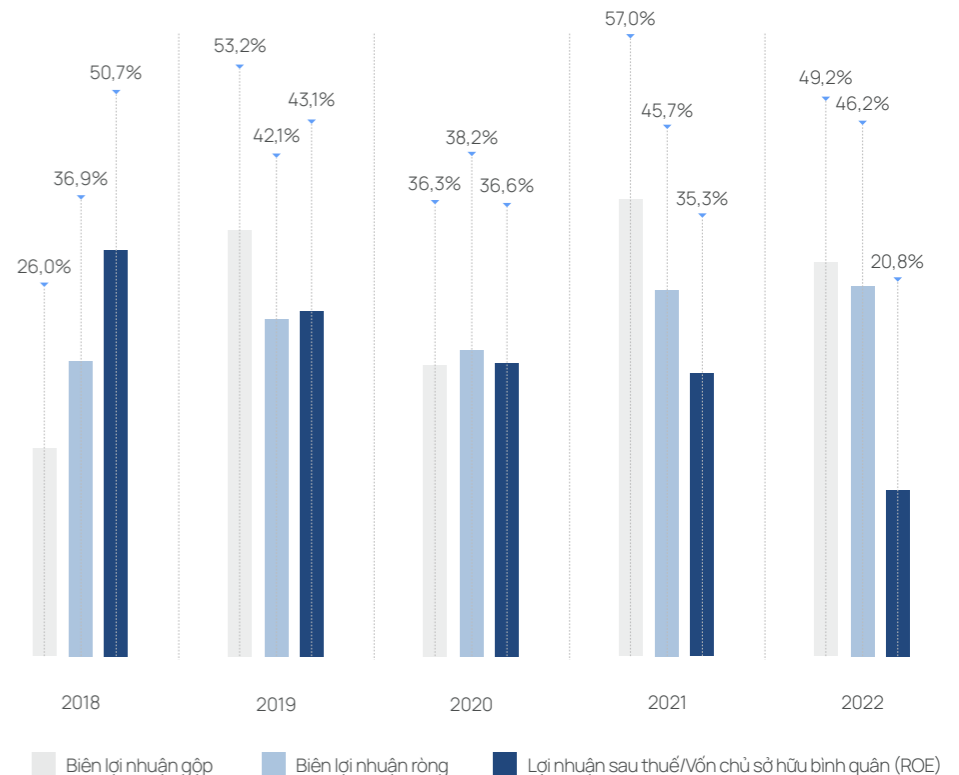
CAGR trong giai đoạn 2018 đến 2022 của lợi nhuận gộp đạt

32%

Biên lợi nhuận ròng ở mức

46,2%

▲ **0,5%** so với năm 2021



Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán năm 2018 - 2022 của Vinhomes.

⁽²⁾ Biên lợi nhuận ròng = Lợi nhuận sau thuế thuộc về Công ty mẹ / Tổng doanh thu

Tổng tài sản của Vinhomes tại 31 tháng 12 năm 2022

361.813 TỶ ĐỒNG

▲ 57% so với đầu năm

Tiền và các khoản tương đương tiền và Đầu tư tài chính ngắn hạn đạt

17.114 TỶ ĐỒNG

▲ 78% so với đầu năm



Phân tích về Bảng cân đối tài sản

Chỉ tiêu	Năm 2022 (tỷ đồng)	Năm 2021 (tỷ đồng)	Tăng/giảm
Tài sản ngắn hạn	196.535	94.437	108%
Tài sản dài hạn	165.277	136.079	21%
Tổng tài sản	361.813	230.516	57%
Tổng nợ phải trả	213.291	99.109	115%
<i>Trong đó:</i>			
• Tổng nợ vay (ngắn hạn và dài hạn)	36.206	19.919	82%
Vốn chủ sở hữu	148.522	131.407	13%

Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước trong năm 2022

35.830 TỶ ĐỒNG

▲ 185% so với năm 2021

Tổng tài sản của Vinhomes tăng liên tục trong giai đoạn 2018 – 2022 và đạt 361.813 tỷ đồng tại 31 tháng 12 năm 2022, tăng 57% so với 31 tháng 12 năm 2021, cho thấy quy mô Công ty ngày càng phát triển lớn mạnh thông qua các hoạt động kinh doanh khác nhau trong năm.

Trong đó, tài sản ngắn hạn duy trì ở mức cao, chiếm 54% tổng tài sản, tương ứng 196.535 tỷ đồng, tăng 108% so với 31 tháng 12 năm 2021, chủ yếu từ biến động tiền và các khoản tương đương tiền, hàng tồn kho và khoản phải thu ngắn hạn khác. Trong đó, chỉ tiêu Tiền và các khoản tương đương tiền và Đầu tư tài chính ngắn hạn tăng 78% lên hơn 17.114 tỷ đồng, nhờ mở bán thành công Đại dự án mới. Nguồn tiền mặt ổn định giúp Vinhomes có thể chủ động đẩy nhanh tiến độ xây dựng, phát triển tiếp các Đại dự án và giảm phụ thuộc vào nợ vay. Chỉ tiêu Hàng tồn kho tăng 125% lên 64.362 tỷ đồng chủ yếu tăng do đẩy mạnh xây dựng các dự án trong năm. Chỉ tiêu Phải thu ngắn hạn khác tăng 51.386 tỷ đồng so với năm 2021 chủ yếu do tăng tạm ứng lợi nhuận cho đối tác hợp tác kinh doanh từ kết quả bán hàng ấn tượng trong năm 2022. Số tiền tạm ứng lợi nhuận này sẽ được kết chuyển giảm tương ứng khi Vinhomes bàn giao nhà cho khách hàng mua sản phẩm thuộc quỹ căn hợp tác đầu tư với đối tác nêu trên.

Tài sản dài hạn đạt 165.277 tỷ đồng tại 31 tháng 12 năm 2022, tăng 21% so với 31 tháng 12 năm 2021. Trong đó, chi phí xây dựng cơ bản dở dang tăng 5.650 tỷ đồng do đầu tư phát triển các dự án mới; chi đặt cọc cho mục đích đầu tư và nhận chuyển nhượng các dự án bất động sản trong năm 2022 cũng tăng 12.370 tỷ đồng bao gồm các khoản góp vốn, đặt cọc cho đối tác trong tập đoàn để hợp tác phát triển, nhận chuyển nhượng các dự án bất động sản hoặc nhận chuyển nhượng cổ phần các công ty sở hữu các dự án bất động sản về Vinhomes.

Tổng nợ phải trả tại 31 tháng 12 năm 2022 tăng 115% lên 213.291 tỷ đồng so với cùng chỉ tiêu tại 31 tháng 12 năm 2021, chủ yếu do kết quả bán hàng tốt và nguồn tiền đổ vào từ các khoản thanh toán theo tiến độ của người mua nhà theo các hợp đồng mua căn hộ, biệt thự và nhà phố thương mại tại các dự án bất động sản nhưng chưa đến thời điểm bàn giao và tăng các khoản vay ngắn hạn và dài hạn để chi đầu tư, phát triển các dự án bất động sản. Đối với thuế và các khoản phải nộp Nhà nước, trong năm 2022, Vinhomes đã nộp 35.830 tỷ đồng cho cơ quan Nhà nước, tăng 185% so với năm 2021, chủ yếu do gia tăng các khoản tiền đất phải nộp ở các dự án mới mở bán trong năm.



Vốn chủ sở hữu tại 31 tháng 12 năm 2022

148.522 TỶ ĐỒNG

▲ 13% so với năm 2021

Tỷ lệ nợ ròng trên vốn chủ sở hữu

12,9%

Tỷ số thanh toán lãi vay tại 31 tháng 12 năm 2022

19,6 LẦN

Vốn chủ sở hữu tại 31 tháng 12 năm 2022 đạt 148.522 tỷ đồng, tăng 13% so với thời điểm 31 tháng 12 năm 2021. Mức tăng vốn chủ sở hữu chủ yếu đến từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của Công ty năm 2022, cụ thể đạt 99.934 tỷ đồng, tăng 26% so với 31 tháng 12 năm 2021.

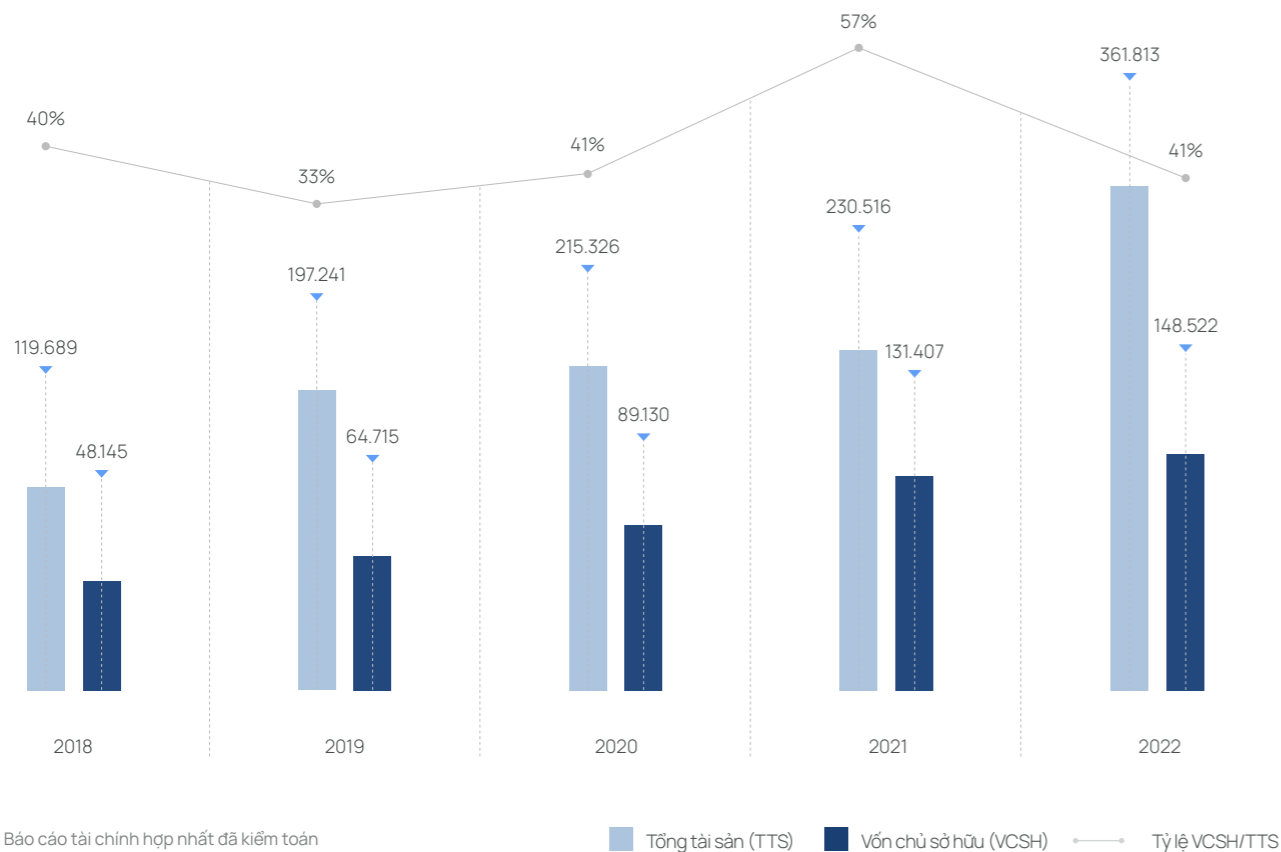
Về cơ cấu nguồn vốn và tổng tài sản, tỷ lệ vốn chủ sở hữu so với tổng tài sản dao động từ 33% đến 57% trong giai đoạn từ 2018 – 2022. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, tỷ lệ này là 41%, giảm 16 điểm phần trăm so với năm 2021, do sự gia tăng các khoản nợ phải trả như giải thích ở trên. Tỷ lệ nợ ròng⁽¹⁾ trên vốn chủ sở hữu và tỷ lệ nợ trên

tổng tài sản được giữ ở mức ổn định là 12,9% và 10%, tăng lần lượt 5,0 điểm phần trăm và 1,4 điểm phần trăm so với năm 2021 do tăng các khoản nợ vay khi Vinhomes bắt đầu chu kỳ phát triển Đại dự án mới tại Vinhomes Ocean Park 2 và Vinhomes Ocean Park 3. Đối với chỉ tiêu về khả năng thanh toán, Vinhomes duy trì cơ cấu thanh khoản ổn định với tỷ số thanh toán lãi vay⁽²⁾ tại 31 tháng 12 năm 2022 là 19,6 lần so với mức 21,5 lần trong năm 2021.

⁽¹⁾ Nợ ròng = (Vay ngắn hạn + Vay dài hạn) - (Tiền và các khoản tương đương tiền + Đầu tư tài chính ngắn hạn)

⁽²⁾ Tỷ số thanh toán lãi vay = Lợi nhuận trước lãi vay và thuế (EBIT) / Lãi vay

Tổng tài sản và Vốn chủ sở hữu giai đoạn 2018 – 2022



Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán năm 2018 – 2022 của Vinhomes.



Lãi vay trung bình của Vinhomes trong năm 2022

9,11%

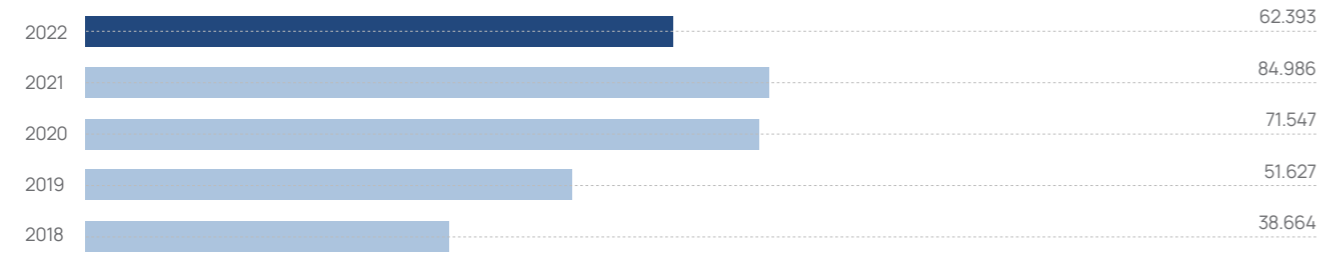
Dưới áp lực gia tăng lãi suất của Cục Dự trữ Liên bang Mỹ và nhiều ngân hàng trung ương trên thế giới để kiểm soát lạm phát, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam cũng đã nâng lãi suất điều hành và nới biên độ tỷ giá để chủ động thích ứng với các diễn biến của thị trường toàn cầu. Theo đó, lãi vay trung bình của Vinhomes cũng ghi nhận sự tăng nhẹ 0,14 điểm phần trăm nhưng vẫn ở mức thấp so với thị trường tại 9,11% trong năm 2022.

Vinhomes cũng duy trì tỷ lệ các khoản vay với lãi suất cố định ở mức cao, chiếm 47,8% tổng nợ vay để hạn chế tác động của biến động lãi suất có xu hướng tăng trên thị trường. Bên cạnh đó, với đặc thù hoạt động kinh doanh ở Việt Nam cũng như cơ cấu các khoản vay hiện nay chỉ bao gồm Việt Nam đồng, tác động của biến động tỷ giá hối đoái lên kết quả doanh thu, lợi nhuận của Vinhomes là không quá lớn.

Các chỉ số tài chính cơ bản giai đoạn 2018 – 2022

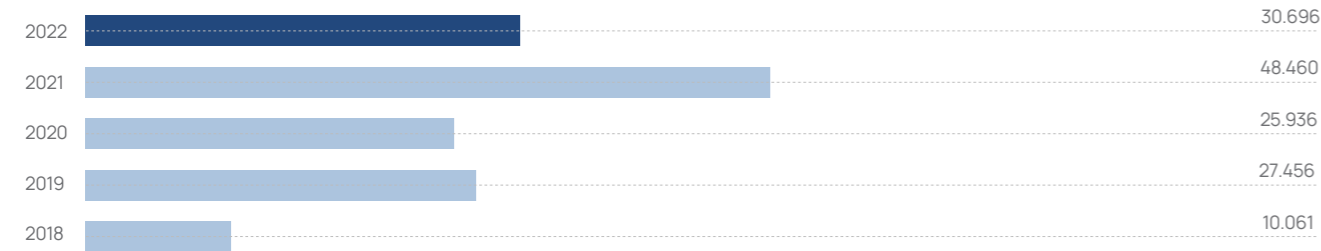
Doanh thu thuần

(tỷ đồng)



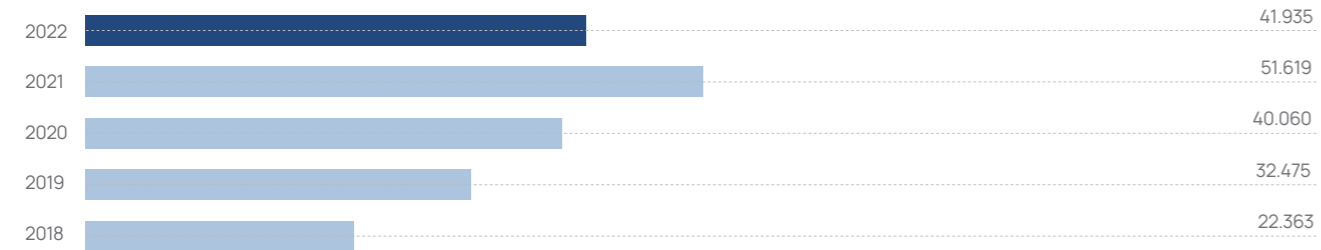
Lợi nhuận gộp

(tỷ đồng)



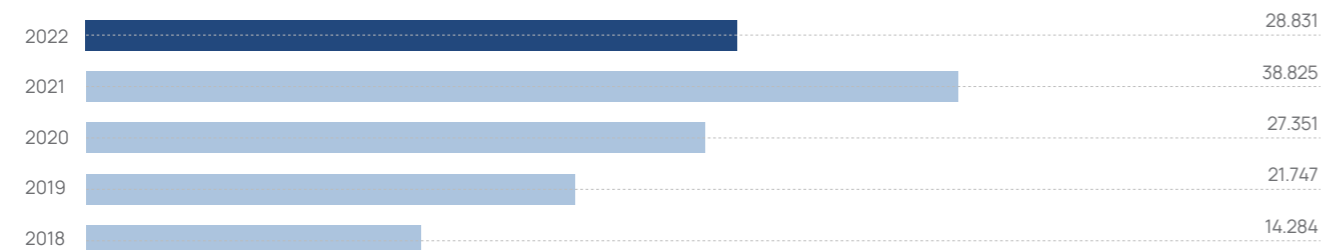
Lợi nhuận trước thuế, lãi vay và khấu hao

(tỷ đồng)



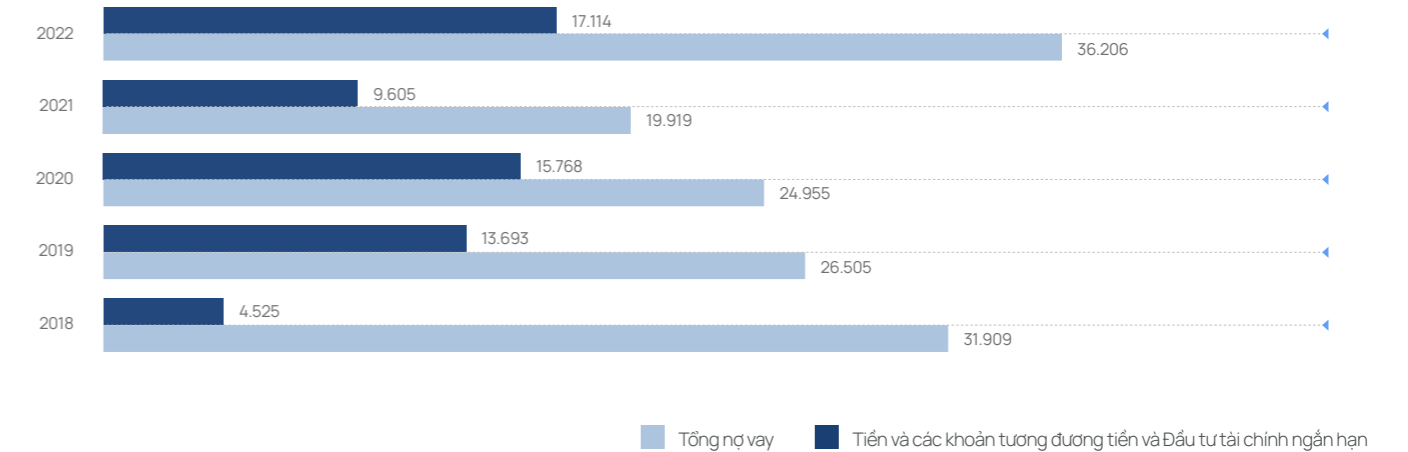
Lợi nhuận sau thuế thuộc về Công ty mẹ

(tỷ đồng)

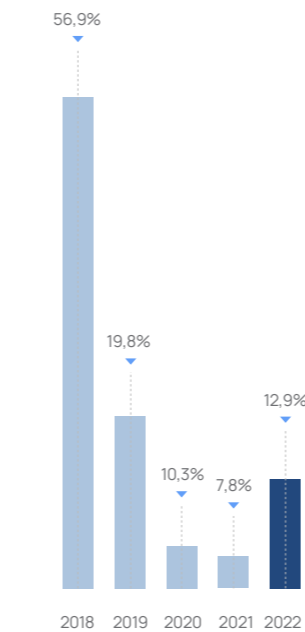


Tiền và các khoản tương đương tiền và Đầu tư tài chính ngắn hạn, Tổng nợ vay⁽¹⁾

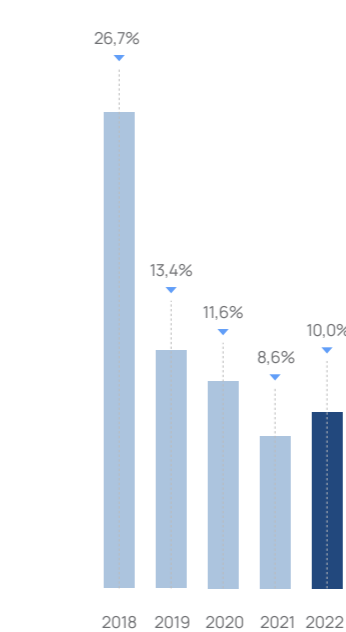
(tỷ đồng)



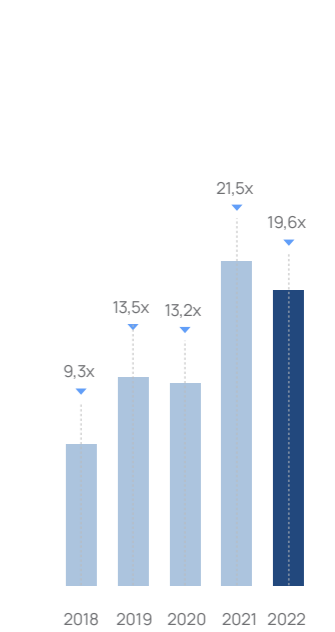
Tỷ lệ nợ ròng⁽²⁾ trên vốn chủ sở hữu



Tỷ lệ tổng nợ vay⁽¹⁾ trên tổng tài sản



Tỷ số thanh toán lãi vay⁽³⁾



⁽¹⁾ Tổng nợ vay = Vay ngắn hạn + Vay dài hạn

⁽²⁾ Nợ ròng = (Vay ngắn hạn + Vay dài hạn) - (Tiền và các khoản tương đương tiền + Đầu tư tài chính ngắn hạn)

⁽³⁾ Tỷ số thanh toán lãi vay = Lợi nhuận trước lãi vay và thuế (EBIT) / Lãi vay

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán năm 2021 – 2022 của Vinhomes.

Kế hoạch hoạt động năm 2023

01

Tiếp tục đẩy mạnh hoạt động bán hàng và bàn giao tại Vinhomes Ocean Park 2, Vinhomes Ocean Park 3 và mở bán các Đại đô thị mới

Sau đợt ra mắt ấn tượng của hai Đại đô thị Vinhomes Ocean Park 2 và Vinhomes Ocean Park 3 trong năm 2022, Vinhomes dự định sẽ tiếp tục triển khai hoạt động bán hàng tại các quỹ căn còn lại của hai dự án này. Đồng thời, Công ty cũng sẽ nghiên cứu và cho ra mắt các dự án Đại đô thị mới trong năm 2023, tùy thuộc vào tình hình thị trường. Tiếp nối thành công đã đạt được, những Đại dự án và Siêu dự án mang thương hiệu Vinhomes trong tương lai cũng sẽ có quy mô lớn, cảnh quan độc đáo, hệ thống tiện ích đẳng cấp và ứng dụng nhiều tính năng thông minh trong quản lý vận hành.

Bên cạnh đó, Vinhomes sẽ tiếp tục tập trung giám sát chất lượng, đẩy nhanh tiến độ thi công để nhanh chóng bàn giao sản phẩm đến người mua nhà theo đúng tiến độ và ghi nhận báo cáo kết quả kinh doanh cho năm 2023, khẳng định uy tín của chủ đầu tư số một trên thị trường bất động sản Việt Nam. Dự kiến phần lớn doanh số chưa bàn giao sẽ được bàn giao trong năm 2023 theo tiến độ hoàn thiện.

02

Không ngừng nâng cao chất lượng sống và trải nghiệm ưu việt cho cư dân, lấy công nghệ làm cốt lõi

Năm 2022, Vinhomes đã phát triển và cho ra mắt nhiều ứng dụng thông minh trong quản lý vận hành các khu đô thị. Bước sang năm 2023, Công ty sẽ tiếp tục kiện toàn, nâng cấp và bổ sung các ứng dụng, tính năng cũng như giải pháp công nghệ cao cho các ứng dụng cư dân

Vinhomes Resident, ứng dụng vận hành V-PMS, trung tâm điều hành thông minh SmartHub hướng tới nâng tầm phong cách sống, xây dựng những cộng đồng cư dân hiện đại sánh ngang với các Đại đô thị trên thế giới.

03

Đẩy mạnh phát triển các dự án nhà ở xã hội

Happy Home là một trong những trọng tâm phát triển của chúng tôi trong thời gian tới. Sau khi động thổ hai dự án đầu tiên tại Thanh Hóa và Quảng Trị trong năm 2022, Công ty sẽ tiếp tục mở bán hai dự án này và hoàn thiện các thủ tục pháp lý để bổ sung dự án tại nhiều tỉnh, thành phố ở cả ba miền như Hải Phòng, Hưng Yên, Khánh Hòa

với mô hình tích hợp đầy đủ các tiện ích cơ bản như trường học, trung tâm thương mại, khu vui chơi trẻ em, công viên và khu thể thao. Với kinh nghiệm và hệ sinh thái đa dạng của mình, Vinhomes cam kết sẽ mang tới cho xã hội những khu nhà ở xã hội văn minh, hiện đại, góp phần thúc đẩy an sinh xã hội và kinh tế tại các địa phương.

04

Đẩy mạnh xúc tiến đầu tư trong lĩnh vực bất động sản công nghiệp

Với những lợi thế sẵn có về quỹ đất và kinh nghiệm triển khai dự án cũng như các yếu tố hỗ trợ vững chắc về tiềm năng tăng trưởng tích cực của ngành, năm 2023, Vinhomes sẽ đẩy mạnh hoàn thiện pháp lý và xây dựng hạ tầng để sẵn sàng ký kết với các đối tác ngay khi các dự án khu công nghiệp/cụm công nghiệp

đi vào hoạt động cũng như bám sát các dòng đầu tư FDI, tập trung nghiên cứu và áp dụng các mô hình bất động sản công nghiệp hiện đại, hiệu quả như khu công nghiệp thông minh/khu công nghiệp chuyên sinh thái/khu công nghiệp chuyên ngành quy mô lớn.



CHƯƠNG
04

Quản trị Doanh nghiệp

76

Mô hình quản trị doanh nghiệp tại Vinhomes

84

Báo cáo của Hội đồng Quản trị

88

Báo cáo của Ban Kiểm soát

90

Báo cáo quản trị Công ty

93

Hoạt động kiểm toán nội bộ

94

Quản trị rủi ro

100

Thông tin cổ phiếu và Quan hệ cổ đông

Mô hình quản trị doanh nghiệp tại Vinhomes

Tâm nhìn

Hội đồng Quản trị Vinhomes ý thức sâu sắc rằng chỉ có xây dựng và vận hành được hệ thống quản trị doanh nghiệp đảm bảo các tiêu chí đó mới mang lại cho cổ đông của Vinhomes những giá trị và sự phát triển bền vững.

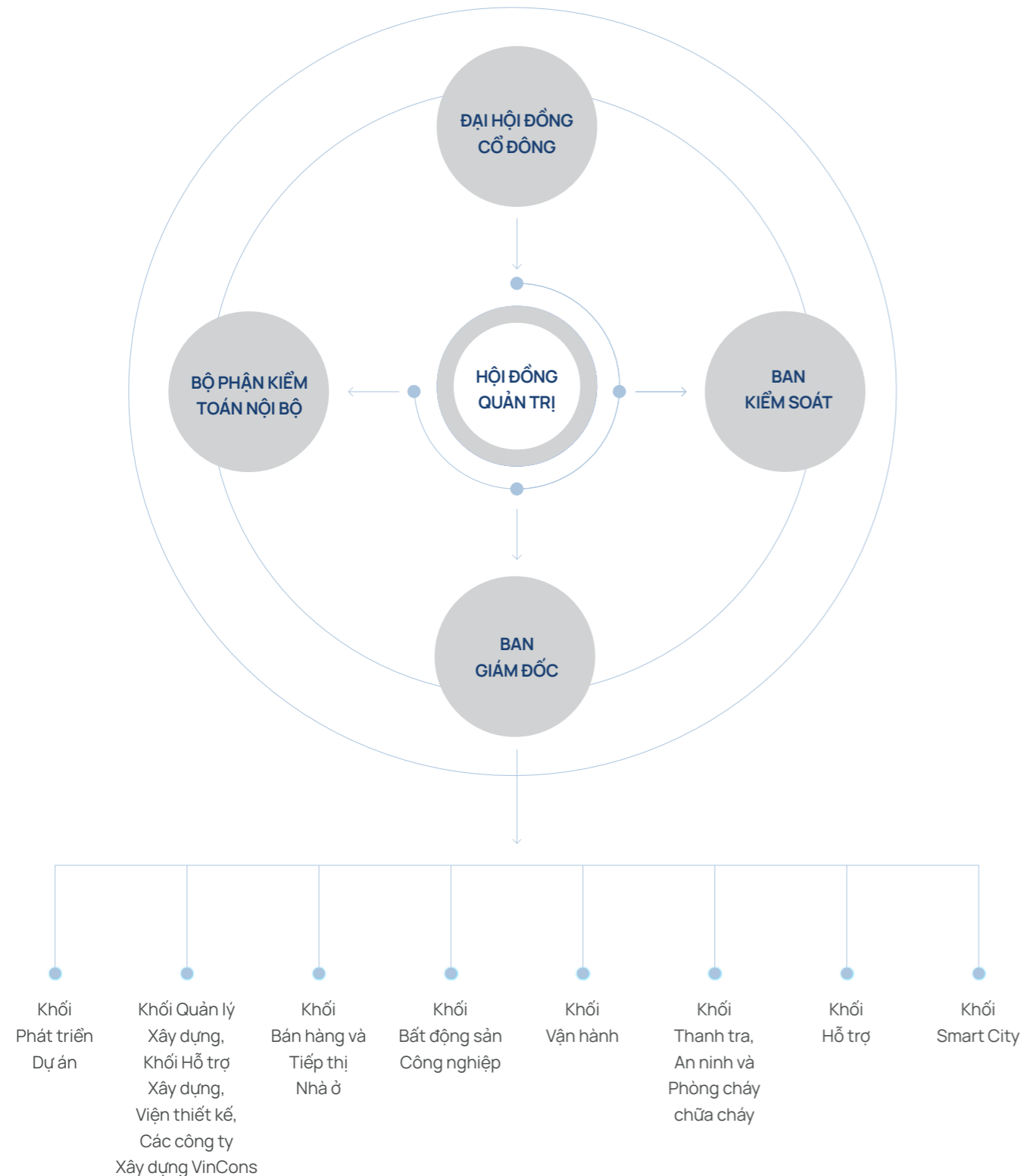
Để hiện thực hóa mục tiêu đó, Vinhomes đã xây dựng và vận hành mô hình quản trị doanh nghiệp hướng tới các nguyên tắc quản trị doanh nghiệp quốc tế OECD. Đồng thời, Vinhomes vẫn tuân thủ đầy đủ quy định về quản trị doanh nghiệp áp dụng đối với một công ty niêm yết tại Việt Nam.

Là một đơn vị thành viên quan trọng của Tập đoàn Vingroup, Vinhomes được kế thừa các giá trị cốt lõi và nguyên tắc quản trị doanh nghiệp của công ty mẹ. Vinhomes được tổ chức theo cấu trúc phù hợp với các thông lệ quốc tế tốt nhất. Trong đó, vai trò sở hữu, quản trị và điều hành được tách bạch. Các hoạt động của Công ty được tổ chức theo các khối chức năng, phụ trách các lĩnh vực trong chuỗi giá trị.

Minh bạch và hiệu quả là những mục tiêu quan trọng hàng đầu mà mô hình quản trị doanh nghiệp của Vinhomes hướng tới



Mô hình quản trị doanh nghiệp tại Vinhomes



1 Khối Phát triển Dự án

Khối Phát triển Dự án chịu trách nhiệm liên tục tìm kiếm những vùng đất chưa được khai thác đúng tiềm năng, phối hợp chặt chẽ với chính quyền địa phương cũng như các cơ quan chức năng để hoàn tất các thủ tục phê duyệt dự án nhanh nhất, gia tăng quỹ đất phát triển cho Vinhomes.

2 Khối Quản lý Xây dựng, Khối Hỗ trợ Xây dựng, Viện thiết kế, Các công ty Xây dựng VinCons

Khối Quản lý Xây dựng chịu trách nhiệm Quản lý tiến độ thực hiện dự án, quản lý chất lượng thi công và quản lý an toàn lao động, vệ sinh môi trường, phòng chống cháy nổ trong suốt quá trình thực hiện dự án từ khi bắt đầu Xây dựng đến khi hoàn thiện công trình, đảm bảo cam kết với Vinhomes về chất lượng sản phẩm cũng như tiến độ bàn giao;

Khối Hỗ trợ Xây dựng bao gồm bộ phận Kinh tế Xây dựng chịu trách nhiệm kiểm soát, tối ưu chi phí xây dựng, thanh quyết toán hợp đồng và bộ phận Cung ứng – Đấu thầu chịu trách nhiệm thực hiện các gói thầu, mua sắm hàng hóa, vật tư, nguyên vật liệu xây dựng;

Viện thiết kế chịu trách nhiệm về quy hoạch các Dự án, thiết kế các công trình xây dựng;

Các công ty Xây dựng VinCons trực tiếp thực hiện thi công, xây dựng các dự án trọng điểm của Công ty Vinhomes và Tập đoàn Vingroup.

3 Khối Bán hàng và Tiếp thị Nhà ở

Khối Bán hàng và Tiếp thị Nhà ở được tổ chức theo từng lĩnh vực bán bất động sản nhà ở, cho thuê căn hộ, biệt thự, văn phòng và Phòng Marketing, trong đó các Phòng Kinh doanh bán bất động sản nhà ở chịu trách nhiệm quản lý mạng lưới đại lý của Công ty. Nhân sự các phòng ban trong Khối Bán hàng và Tiếp thị đều có nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực chuyên môn, có kiến thức chuyên sâu về thị trường và sản phẩm.

4 Khối Bất động sản Công nghiệp

Khối Bất động sản Công nghiệp được thành lập vào năm 2020, bao gồm phòng Kinh doanh và phòng Nghiên cứu Phát triển Sản phẩm. Nhân sự của Khối bao gồm những chuyên gia có hàng chục năm kinh nghiệm trong lĩnh vực phát triển, xây dựng, quản lý khu công nghiệp, cũng như tư vấn và kinh doanh bất động sản.

5 Khối Vận hành

Khối Vận hành chịu trách nhiệm quản lý vận hành các dự án mang thương hiệu Vinhomes, bao gồm các bộ phận chăm sóc khách hàng, lễ tân, bảo vệ, nhân viên vệ sinh, kỹ thuật, và chăm sóc cây xanh. Các bộ phận trong Khối Vận hành đều được đào tạo chuyên nghiệp đảm bảo đủ kỹ năng và kiến thức để phục vụ cư dân các khu đô thị Vinhomes với chất lượng dịch vụ năm sao.

6 Khối Thanh tra, An ninh, An toàn và Phòng cháy chữa cháy

Khối Thanh tra, An ninh, An toàn, Phòng cháy chữa cháy là đội ngũ chịu trách nhiệm kiểm soát chất lượng hoạt động nội bộ của Công ty, đảm bảo an ninh trật tự và an toàn phòng cháy chữa cháy tại các dự án cũng như cơ sở hoạt động của Vinhomes, để cư dân và cán bộ nhân viên Công ty có thể yên tâm sinh sống và làm việc.

7 Khối Hỗ trợ

Khối Hỗ trợ gồm các chức năng như Tài chính Đầu tư, Kế toán, Quan hệ cổ đông, Nhân sự, Pháp chế, và Hành chính. Đây là đội ngũ đóng vai trò hỗ trợ để các Khối Phát triển Dự án, Xây dựng, Kinh doanh, Vận hành có thể thực hiện công việc hiệu quả, cũng như phối hợp chặt chẽ với Phòng Quan hệ Cổ đông Vingroup để tham gia tổ chức các sự kiện chung.

8 Khối Smart City

Là khối chuyên môn được thành lập mới trong năm 2021 để tập trung cho định hướng phát triển các đô thị thông minh của Vinhomes. Bộ phận này có chức năng nghiên cứu và phát triển các ứng dụng và giải pháp thông minh cho khu đô thị, tòa nhà và căn hộ, mang lại hiệu quả trong công tác quản lý, vận hành và gia tăng trải nghiệm của cư dân khi sống tại các khu đô thị của Vinhomes.

9 Bộ phận Kiểm toán Nội bộ

Bộ phận Kiểm toán nội bộ trực thuộc HĐQT của Công ty, là đơn vị tham mưu, giúp việc cho HĐQT thông qua việc thực thi các hoạt động kiểm tra, đánh giá và tư vấn để đưa ra các kiến nghị mang tính độc lập, khách quan. Bộ phận KTNB có ba thành viên. Định kỳ, Người phụ trách KTNB báo cáo HĐQT về mục đích, quyền hạn và trách nhiệm, cũng như hiệu suất của bộ phận KTNB liên quan đến kế hoạch của bộ phận. Báo cáo cũng bao gồm các vấn đề rủi ro và kiểm soát đáng kể, rủi ro gian lận, vấn đề quản trị và các vấn đề khác cần thiết hoặc theo yêu cầu của HĐQT.

Các nguyên tắc trọng yếu trong quản trị doanh nghiệp và thực tế thực hiện tại Vinhomes

Đảm bảo cơ cấu quản trị hợp lý

Vinhomes có cấu trúc HĐQT thể hiện rõ sự đa dạng về chuyên môn và bình đẳng giới. Các thành viên trong HĐQT có sự đa dạng về kinh nghiệm làm việc, độ tuổi, giới tính, quốc tịch. Cụ thể, HĐQT của Vinhomes có chín thành viên, trong đó hai thành viên HĐQT là bà Nguyễn Diệu Linh có trên 25 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Luật và Quản lý kinh doanh bất động sản, đã và đang đảm nhiệm các vị trí chủ chốt tại

Vinhomes và Vingroup, và bà Cao Thị Hà An với rất nhiều năm kinh nghiệm quản trị tài chính, chiến lược, và phát triển dự án. Ngoài ra, HĐQT Vinhomes gồm ba thành viên độc lập là ông Varun Kapur, Mueen Uddeen và ông Hoàng D. Quan, chiếm tỷ lệ 33%. Tại Vinhomes, hai vị trí Chủ tịch HĐQT và Tổng Giám đốc được đảm nhận bởi hai nhân sự độc lập là ông Phạm Thiệu Hoa và bà Nguyễn Thu Hằng

Đảm bảo hiệu quả hoạt động của HĐQT, BKS

- Quy chế hoạt động của HĐQT được xây dựng và công bố công khai, minh bạch trong Quy chế Quản trị của Vinhomes. Văn bản này được công bố rộng rãi cho Cổ đông trên website của Công ty
- Xây dựng đầy đủ BKS và quy chế hoạt động của BKS

- Minh bạch về bổ nhiệm, thù lao và đánh giá của HĐQT
- Bảo hiểm trách nhiệm cho thành viên HĐQT
- Sử dụng đơn vị Kiểm toán độc lập quốc tế hàng đầu

Đảm bảo quyền lợi của Cổ đông và Công ty

- Quyền tự do chuyển nhượng cổ phần đã được thanh toán đầy đủ và được ghi trong Sổ Đăng Ký Cổ Đông của Công ty, trừ một số trường hợp bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của Pháp luật, Điều lệ và các nghị quyết của ĐHCĐ
- Quyền được đối xử công bằng: Mỗi Cổ phần của cùng một loại đều tạo cho Cổ đông sở hữu các quyền, nghĩa vụ và lợi ích ngang nhau. Trường hợp Công ty có các loại Cổ Phần Ưu Đãi, các quyền và nghĩa vụ gắn liền với các loại Cổ Phần Ưu Đãi phải được công bố đầy đủ cho Cổ đông và phải được ĐHCĐ thông qua

- Quyền và trách nhiệm tham gia các cuộc họp ĐHCĐ và thực hiện quyền biểu quyết trực tiếp hoặc thông qua Đại diện Theo Ủy Quyền hoặc thực hiện bỏ phiếu từ xa (nếu có áp dụng)
- Quyền được ưu tiên mua Cổ Phần mới chào bán tương ứng với tỷ lệ sở hữu Cổ Phần trong Công ty

Đảm bảo đối xử công bằng giữa các cổ đông

- Quyền được cung cấp thông tin kịp thời của cổ đông, bao gồm cổ đông thiểu số: Vinhomes tuân thủ đầy đủ các quy định về nghĩa vụ công bố thông tin của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, đảm bảo nguyên tắc minh bạch và bình đẳng của cổ đông trong việc tiếp cận các thông tin
- Quyền được đối xử bình đẳng của các cổ đông và quyền của cổ đông thiểu số: Ngoài việc tuân thủ nghiêm ngặt nghĩa vụ công bố thông tin đối với một công ty niêm yết, Vinhomes còn chủ động tổ chức họp định kỳ hàng quý với các cổ đông, nhà đầu tư và các thành viên thị trường để giải đáp và cung cấp các thông tin mà các bên quan tâm. Thông tin về các hội nghị do Vinhomes tổ chức hoặc tham gia được công bố rộng rãi trên website của Công ty

- Giao dịch với các bên liên quan được tiến hành bình đẳng, minh bạch, đảm bảo nguyên tắc không xung đột lợi ích: Tại Vinhomes, mỗi Công ty liên quan đều được coi như một pháp nhân độc lập. Do đó, mỗi giao dịch với các Công ty liên quan đều được kiểm soát và đảm bảo tính tuân thủ đầy đủ các quy trình kiểm soát như giao dịch giữa Vinhomes với một đơn vị độc lập khác theo quy định tại Quy chế nội bộ về việc kiểm soát xung đột lợi ích. Định kỳ hàng tháng, Công ty báo cáo tất cả các giao dịch với công ty liên quan để thành viên HĐQT độc lập và thành viên HĐQT không điều hành kiểm tra và phê duyệt

Công khai minh bạch hoạt động của Công ty

- Công bố đầy đủ tất cả các thông tin trọng yếu theo đúng quy định của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và Sở Giao dịch Chứng khoán Hồ Chí Minh (HOSE) và Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX)
- Công bố thông tin công bằng, kịp thời và khách quan: Ngoài việc tuân thủ nghiêm ngặt nghĩa vụ công bố thông tin đối với một công ty niêm yết,

- Vinhomes còn định kỳ tổ chức họp hàng quý hoặc đại diện ban lãnh đạo gặp mặt các cổ đông, nhà đầu tư và các chuyên gia phân tích thị trường để giải đáp và cung cấp các thông tin mà các bên quan tâm

- Công bố thông tin đồng thời bằng Tiếng Việt và Tiếng Anh

Cơ cấu quản trị của Công ty

Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ)

Là cơ quan có quyền lực cao nhất của Công ty. ĐHĐCĐ quyết định tổ chức và giải thể Công ty, quyết định định hướng phát triển của Công ty, bổ nhiệm, miễn nhiệm thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát và các quyền khác theo quy định của pháp luật.

Ban Kiểm soát (BKS)

Do ĐHĐCĐ bầu ra, hoạt động độc lập và thực hiện giám sát tính hợp pháp trong các hoạt động của thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc, Người Điều Hành Doanh Nghiệp Khác. BKS chịu trách nhiệm báo cáo trước ĐHĐCĐ về hoạt động giám sát của mình.

Hội đồng Quản trị (HĐQT)

Do ĐHĐCĐ bầu ra và là cơ quan quản lý cao nhất của Công ty, có đầy đủ quyền hạn để thay mặt ĐHĐCĐ quyết định và thực hiện các vấn đề liên quan tới mục tiêu và lợi ích của Công ty, ngoại trừ các vấn đề thuộc quyền hạn của ĐHĐCĐ. HĐQT của Công ty có chín thành viên trong đó có ba thành viên độc lập, đảm bảo tính minh bạch theo đúng quy định pháp luật Việt Nam hiện hành, cũng như thông lệ quốc tế.



Bộ phận Kiểm toán nội bộ (KTNB)

Trực thuộc HĐQT của Công ty – đơn vị tham mưu, giúp việc cho HĐQT thông qua việc thực thi các hoạt động kiểm tra, đánh giá và tư vấn để đưa ra các kiến nghị mang tính độc lập, khách quan. Bộ phận KTNB có ba thành viên. Định kỳ, Người phụ trách KTNB báo cáo HĐQT về mục đích, quyền hạn và trách nhiệm, cũng như hiệu suất của bộ phận KTNB liên quan đến kế hoạch của bộ phận. Báo cáo cũng bao gồm các vấn đề rủi ro và kiểm soát đáng kể, rủi ro gian lận, vấn đề quản trị và các vấn đề khác cần thiết hoặc theo yêu cầu của HĐQT.

Ngoài bộ phận KTNB, HĐQT không thành lập các tiểu ban giúp việc khác vì cấu trúc Công ty hiện nay đang được tổ chức theo hướng tích hợp các chức năng kiểm soát, quản trị rủi ro vào chính các phòng để có thể linh hoạt giám sát hoặc tham gia trực tiếp ngay vào hoạt động vận hành của các công ty con hay dự án.

Ngoài các nội dung thuộc thẩm quyền HĐQT phê duyệt theo Điều lệ Công ty, thẩm quyền phê duyệt các giao dịch có giá trị nhỏ hơn, hoặc thực hiện các nhiệm vụ nằm ngoài thẩm quyền của HĐQT được cấp cho Ban Giám đốc.

Ban Giám đốc

Bao gồm Tổng Giám đốc và các Phó Tổng Giám đốc do HĐQT quyết định bổ nhiệm, miễn nhiệm.

Ban Giám đốc tổ chức thực hiện các kế hoạch và chiến lược mà HĐQT đã vạch ra cho Vinhomes. Tổng Giám đốc là người đại diện theo pháp luật của Vinhomes và là người điều hành cao nhất mọi hoạt động kinh doanh hàng ngày của Vinhomes.

Hoạt động của hội đồng cổ đông

Thông tin về các cuộc họp và Nghị quyết/Quyết định của Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) (bao gồm cả các Nghị quyết được thông qua dưới hình thức lấy ý kiến bằng văn bản)

STT	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung
1	01/2022/NQ-ĐHĐCĐ-VH	12/05/2022	Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2022

Báo cáo của Hội đồng Quản trị

Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Công ty và Ban Giám Đốc

Hoạt động giám sát

Năm 2022, HĐQT đánh giá cao và ghi nhận những nỗ lực vượt bậc cũng như các kết quả ấn tượng của Vinhomes và Ban Giám đốc trong việc điều hành triển khai các hoạt động kinh doanh, đồng thời thực hiện tốt công tác quản trị nội bộ trong bối cảnh nền kinh tế thế giới và Việt Nam gặp nhiều thách thức.

Thực hiện theo đúng quy định tại Điều lệ Công ty Cổ phần Vinhomes (“Công ty Vinhomes”), Quy chế Quản trị Công ty Vinhomes, các Quy định, Quy chế quản lý nội bộ và Pháp luật hiện hành, HĐQT đã có những hoạt động giám sát đối với Ban Giám đốc cụ thể như sau:

- Tổ chức giám sát việc triển khai thực hiện các Dự án do Công ty Vinhomes làm Chủ đầu tư
- Tổ chức chỉ đạo, giám sát thực hiện nghiêm túc chế độ Báo cáo tài chính năm 2021, Báo cáo tài chính các quý năm 2022, Báo cáo tài chính giữa niên độ, Báo cáo thường niên
- Chủ trì, chỉ đạo và tổ chức thành công cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2022 vào ngày 12 tháng 05 năm 2022
- Giám sát thực hiện các Nghị quyết của HĐQT và ĐHĐCĐ đã ban hành, kiểm tra hoạt động điều hành của Ban Giám đốc trong các hoạt động kinh doanh
- Giám sát, chỉ đạo công bố thông tin với mục tiêu đảm bảo tính minh bạch, kịp thời theo đúng quy định
- Giám sát hoạt động quản lý của Ban Giám đốc nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh và hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch đã đặt ra

Hoạt động của HĐQT năm 2022

Giới thiệu về Hội đồng Quản trị

- HĐQT Vinhomes gồm chín thành viên, trong đó có một Chủ tịch HĐQT và ba thành viên độc lập HĐQT.
- Thông tin chi tiết được trình bày tại Chương II – Giới thiệu Vinhomes, mục Hội đồng Quản trị.

Hoạt động họp và ban hành các nghị quyết quan trọng của HĐQT Vinhomes năm 2022

Trong năm 2022, HĐQT đã tiến hành bốn (04) cuộc họp trực tuyến với tỷ lệ dự họp là 100%, ban hành 21 Nghị quyết (bao gồm hình thức lấy ý kiến bằng văn bản) thông qua nhiều chủ trương và điều chỉnh quan trọng đối với hoạt động và định hướng phát triển của Công ty, trong đó có các nội dung chính như sau:

Nội dung	Số lượng Nghị quyết
Kiện toàn cơ cấu, sắp xếp bộ máy, tổ chức hoạt động kinh doanh của Công ty	16 Nghị quyết
Bổ nhiệm các lãnh đạo quản lý của Công ty, giao dịch với các bên liên quan, cử đại diện theo ủy quyền quản lý vốn góp trong các công ty con	05 Nghị quyết
Tổng cộng	21 Nghị quyết

Danh sách Nghị quyết của HĐQT đã ban hành trong năm 2022

STT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
1	01/2022/NQ-HĐQT-VHM	06/01/2022	Phê duyệt, thông qua các Hợp đồng/Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Vinhomes với các bên liên quan trong năm 2022
2	02/2022/NQ-HĐQT-VHM	18/01/2022	Góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Vinpearl Landmark 81 và Công ty Cổ phần Vincom Retail Landmark 81
3	03/2022/NQ-HĐQT-VHM	19/01/2022	Phê duyệt việc điều chỉnh Phương Án Phát Hành cho trái phiếu doanh nghiệp chào bán ra công chúng năm 2021 với tổng mệnh giá 2.090 tỷ đồng
4	04/2022/NQ-HĐQT-VHM	25/01/2022	Phiên họp thường kỳ Quý IV năm 2021
5	05/2022/NQ-HĐQT-VHM	08/03/2022	Miễn nhiệm và Bổ nhiệm Phó Tổng Giám đốc Công ty
6	06/2022/NQ-HĐQT-VHM	08/03/2022	Thay đổi nội dung đăng ký kinh doanh
7	07/2022/NQ-HĐQT-VHM	18/03/2022	Thông qua việc chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền tham dự họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022
8	08/2022/NQ-HĐQT-VHM	21/03/2022	Lùi thời gian tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2022
9	09/2022/NQ-HĐQT-VHM	20/04/2022	Tổ chức họp ĐHĐCĐ thường niên 2022 và phê duyệt chương trình họp, tài liệu họp ĐHĐCĐ
10	10/2022/NQ-HĐQT-VHM	26/04/2022	Phiên họp thường kỳ Quý I năm 2022
11	11/2022/NQ-HĐQT-VHM	10/05/2022	Thông qua việc Miễn nhiệm, Bầu Chủ tịch Hội đồng Quản trị, Miễn nhiệm, Bổ nhiệm Tổng Giám đốc Công ty
12	12/2022/NQ-HĐQT-VHM	10/05/2022	Thông qua việc Thay đổi nội dung Đăng ký doanh nghiệp
13	13/2022/NQ-HĐQT-VHM	18/05/2022	Phê duyệt kế hoạch chi trả cổ tức bằng tiền mặt cho cổ đông từ lợi nhuận sau thuế lũy kế năm 2021
14	14/2022/NQ-HĐQT-VHM	08/06/2022	Bổ nhiệm lại Chủ tài khoản của Công ty và Thông qua Quy chế sửa đổi Quy chế phân công nhiệm vụ của người đại diện theo pháp luật Công ty
15	15/2022/NQ-HĐQT-VHM	25/07/2022	Phiên họp thường kỳ Quý II năm 2022
16	16/2022/NQ-HĐQT-VHM	26/08/2022	Góp vốn thành lập Công ty con
17	17/2022/NQ-HĐQT-VHM	31/08/2022	Thông qua việc ký kết thỏa thuận hợp tác phát triển các dự án với bên có liên quan của Công ty
18	18/2022/NQ-HĐQT-VHM	24/10/2022	Phê duyệt một số nội dung thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị Công ty
19	18A/2022/NQ-HĐQT-VHM	25/10/2022	Phiên họp thường kỳ Quý III năm 2022
20	19/2022/NQ-HĐQT-VHM	01/11/2022	Thông qua việc Công ty góp vốn thành lập Công ty con
21	20/2022/NQ-HĐQT-VHM	30/12/2022	Phê duyệt, thông qua chủ trương thực hiện các Hợp đồng/Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Vinhomes với các bên liên quan trong năm 2023

Đào tạo về quản trị công ty

Công tác đào tạo về quản trị doanh nghiệp luôn được Công ty Vinhomes quan tâm, chú trọng, trừ các thành viên HĐQT ở xa, các thành viên HĐQT còn lại và Ban Giám đốc, Người nội bộ khác đều tham gia hội thảo, chương trình đào tạo về quản trị doanh nghiệp để nắm bắt thông tin về các quy định của pháp luật liên quan áp dụng vào hoạt động quản trị của Công ty Vinhomes.

Báo cáo đánh giá hoạt động của TV HĐQT độc lập

HĐQT có 03 thành viên độc lập gồm: (1) Ông Varun Kapur (2) Ông Mueen Uddeen và (3) Ông Hoang D. Quan. Các thành viên độc lập HĐQT đều có năng lực chuyên môn và có nhiều năm kinh nghiệm trong các lĩnh vực hoạt động chính của Công ty nên đã có những đóng góp quan trọng trong các quyết sách của HĐQT. Trong năm 2022, các thành viên độc lập HĐQT đều có ý kiến tham gia đầy đủ vào các quyết định/vấn đề thuộc thẩm quyền của HĐQT, đặc biệt là các giao dịch giữa Công ty và các bên liên quan để đảm bảo tính minh bạch, kiểm soát được xung đột lợi ích, bảo vệ lợi ích của Công ty và cổ đông.

Định hướng quản trị 2023

Bước sang năm 2023, theo định hướng chung của Tập đoàn Vingroup, Vinhomes tiếp tục triển khai và đẩy mạnh áp dụng nguyên tắc **"5 Hóa"** để phù hợp hơn với tình hình hoạt động và nhu cầu thực tế, tăng cường hiệu quả quản trị tại Công ty. Nguyên tắc gồm **"Hạt nhân hóa – Chuẩn hóa – Đơn giản hóa – Tự động hóa – Hiệu quả hóa"**.

"Hạt nhân hóa" – nguyên tắc tập trung phát triển yếu tố con người trong hệ thống để đảm bảo cho sự phát triển bền vững lâu dài của Công ty

Nguyên tắc **"Hạt nhân hóa"** được đặt lên hàng đầu do Vinhomes luôn coi con người là hạt nhân của mọi hoạt động trong phương châm quản trị. Toàn bộ hệ thống nhân sự của Công ty được xây dựng với tiêu chí trở thành một đội ngũ **"TINH, chuyên nghiệp và hiệu quả"**. Vai trò đặc biệt của đội ngũ CBLĐ trong hệ thống là nêu gương, dám làm và dám chịu. Các CBLĐ được quy hoạch trách nhiệm và yêu cầu kết quả rõ ràng. Ngoài ra, việc đào tạo thế hệ cán bộ kế cận để đảm đương các nhiệm vụ quan trọng trong tương lai là một trong các trách nhiệm hàng đầu của CBLĐ. Bên cạnh đó, Ban lãnh đạo Vinhomes đã xây dựng và tích cực triển khai nhiều chương trình đào tạo cán bộ nguồn để xây dựng các thế hệ cán bộ năng lực cao và gắn bó lâu dài với Công ty.

"Chuẩn hóa – Đơn giản hóa – Tự động hóa – Hiệu quả hóa"

Theo những nguyên tắc quản trị này, tất cả các tiêu chuẩn được định nghĩa cụ thể, các quy trình được hệ thống hóa và tinh gọn lại. Trên cơ sở Chuẩn và Đơn giản, Công ty sẽ có điều kiện để tự động hóa và gia tăng phối hợp các quy trình, nhất là các quy trình vận hành.

Lợi ích lớn của quy trình **"Chuẩn hóa – Đơn giản hóa – Tự động hóa"** là các công đoạn quản lý trở nên mạch lạc, gọn gàng và đơn giản nhất có thể, giúp con người trong hệ thống không phải làm việc căng thẳng, và việc tăng số lượng cơ sở, nhân sự cũng không còn là bài toán khó vì đã có một hệ thống thông tin đầy đủ, quy trình hiệu quả và khép kín. Bên cạnh đó, việc **"Hiệu quả hóa"** nhắm tới mục tiêu tăng doanh thu, tối ưu hóa chi phí và tăng giá trị lâu dài cho Công ty.

Trong năm 2023, HĐQT quyết định tiếp tục bốn định hướng quản trị sau:

- Tinh gọn mô hình tổ chức và tối ưu chi phí, để cao tính hiệu quả trong mọi hoạt động
- Đẩy mạnh áp dụng các nguyên tắc **"5 Hóa"** trong quản trị và vận hành
- Tận dụng mọi nguồn lực phát triển các Dự án
- Nâng cao tư duy dịch vụ, gia tăng sự hài lòng của khách hàng tại tất cả các điểm chạm

Báo cáo của Ban kiểm soát

Cuộc họp của Ban Kiểm soát (“BKS”) trong năm 2022

Trong năm 2022, BKS đã tiến hành hai cuộc họp trực tuyến với tỷ lệ dự họp là 100%, có các nội dung chính như sau:

STT	Ngày	Số thành viên tham gia	Nội dung	Kết quả
1	25/4/2022	3/3	<ul style="list-style-type: none"> Rà soát các Nghị quyết của Hội đồng quản trị ban hành trong Quý I năm 2022 và đánh giá kết quả thực hiện trong giai đoạn từ tháng 01 đến tháng 03 năm 2022. Phối hợp làm việc với các bộ phận kế toán của Công ty để xem xét dự thảo Báo cáo tài chính Quý I năm 2022. 	<ul style="list-style-type: none"> Các bộ phận liên quan đã thực hiện nghiêm túc các Nghị quyết của Hội đồng quản trị, không để xảy ra sai sót trong quá trình thực hiện. Cho tới thời điểm kiểm tra, tình hình hạch toán, tổng hợp số liệu và lập dự thảo Báo cáo tài chính Quý I năm 2022 được thực hiện nghiêm túc, chính xác, sẵn sàng cho việc kiểm toán theo quy định.
2	19/12/2022	3/3	<ul style="list-style-type: none"> Rà soát các Nghị quyết của Hội đồng quản trị ban hành trong Quý II, III, IV năm 2022 và đánh giá kết quả thực hiện trong giai đoạn từ tháng 04 đến tháng 12 năm 2022. Phối hợp làm việc với các bộ phận kế toán của Công ty để xem xét dự thảo Báo cáo tài chính Quý IV năm 2022 	<ul style="list-style-type: none"> Các bộ phận liên quan đã thực hiện nghiêm túc các Nghị quyết của Hội đồng quản trị, không để xảy ra sai sót trong quá trình thực hiện. Cho tới thời điểm kiểm tra, tình hình hạch toán, tổng hợp số liệu và lập dự thảo Báo cáo tài chính Quý IV năm 2022 được thực hiện nghiêm túc, chính xác, sẵn sàng cho việc kiểm toán theo quy định.



Hoạt động của BKS

Trong phạm vi trách nhiệm, chức năng và quyền hạn của BKS theo quy định tại Điều lệ Công ty Vinhomes, tuân thủ các quy định của Luật Doanh nghiệp, quy chế hoạt động của Công ty niêm yết, quy chế quản trị công ty, trong năm 2022, BKS đã thực hiện được những công việc sau:

- Giám sát việc thực hiện các Nghị quyết/Quyết định của ĐHĐCĐ, HĐQT ban hành trong năm 2022
- Thẩm tra các báo cáo tài chính nhằm đánh giá tính trung thực và hợp lý của các số liệu tài chính, phù hợp với các chuẩn mực, chế độ kế toán và chính sách tài chính hiện hành của Việt Nam
- Giám sát và đưa ra ý kiến về việc thực hiện các mục tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh, nhằm đạt được kế hoạch về doanh thu
- Kiểm soát việc tuân thủ các quy định và nghĩa vụ về công bố thông tin của Công ty Vinhomes theo các quy định của pháp luật
- Giám sát các khoản đầu tư tài chính, tư vấn cho HĐQT ý kiến chuyên môn để các khoản đầu tư mang lại hiệu suất lợi nhuận cao nhất, ít tính rủi ro nhất
- Soát xét, thẩm định các giao dịch trọng yếu của Công ty Vinhomes với các bên liên quan

BKS đánh giá các hoạt động của Công ty trong năm 2022 phát triển an toàn, bền vững, tuân thủ theo đúng pháp luật hiện hành. Việc triển khai thực hiện các Nghị quyết của ĐHĐCĐ và HĐQT được giám sát chặt chẽ, đảm bảo đúng định hướng đề ra. Trong phạm vi quyền hạn, trách nhiệm của mình, BKS đánh giá HĐQT, BGD và các phòng ban liên quan đã tổ chức thực hiện tốt và không để xảy ra thiếu sót hay vi phạm lớn ảnh hưởng tới hoạt động của Công ty.

HĐQT đã thực hiện nghiêm túc Quy chế Quản trị của Công ty, chủ động trong việc giám sát và điều hành kịp thời chiến lược kinh doanh cũng như các quyết sách cụ thể liên quan đến hoạt động của Công ty. Trong năm 2022, BKS đã đẩy mạnh kiểm tra, kiểm soát việc tuân thủ quy chế hoạt động, nâng cao chất lượng cũng như tính độc lập của hoạt động kiểm soát, đặc biệt là với các giao dịch trọng yếu và giao dịch với các bên liên quan.



Báo cáo Quản trị Công ty

Các kết quả đạt được về quản trị doanh nghiệp trong năm 2022

Trong năm 2022, Công ty đã tuân thủ và nghiêm túc thực hiện các quy định về quản trị công ty áp dụng cho các công ty đại chúng cũng như công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Tiếp theo những kết quả đáng khích lệ đạt được trong năm 2021, Công ty tiếp tục đẩy mạnh công cuộc tinh gọn bộ máy, phân bổ nguồn lực hợp lý để tận dụng tối đa đóng góp của mỗi thành viên HĐQT, từ đó củng cố tính hiệu quả của

hoạt động kiểm soát của HĐQT, đảm bảo các nguyên tắc quản trị chung được áp dụng trên toàn hệ thống, tăng cường sự khăng khít trong các mối quan hệ giữa Công ty với các bên có liên quan.

Bộ phận Quan hệ Cổ đông và Nhà Đầu tư của Công ty tiếp tục nỗ lực cung cấp thông tin kịp thời, chính xác và công bằng cho Cổ đông và Nhà Đầu tư và nhận được sự đánh giá cao của các bên.

Thù lao và các khoản lợi ích của thành viên HĐQT, BKS và BGD

Nguyên tắc chi trả thù lao của HĐQT, BKS và Ban Giám đốc

Việc chi trả thù lao hàng tháng cho các thành viên HĐQT, BKS và Ban Giám đốc tuân thủ theo định mức quy định tại Điều lệ Công ty về chế độ thù lao, tiền thưởng và chi phí hoạt động đối với các thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc và thành viên BKS của Công ty, được ĐHCĐ thông qua tại mỗi kỳ ĐHCĐ thường niên và tuân thủ các quy định của pháp luật có liên quan.

Số lượng thành viên của HĐQT và BKS trong năm 2022 là chín thành viên HĐQT và ba thành viên BKS. Tổng mức thù lao chi trả cho tất cả các thành viên HĐQT, BKS và Ban điều hành⁽¹⁾ trong năm 2022 dưới hình thức tạm ứng là gần 83 tỷ đồng, tương đương 0,29% lợi nhuận sau thuế. HĐQT dự kiến trình ĐHCĐ phê duyệt thanh toán mức thù lao nêu trên tại ĐHCĐ thường niên năm 2023.



⁽¹⁾ Để phân biệt với Ban Giám đốc, Ban điều hành bao gồm Ban Giám đốc và hai thành viên quản lý khác.

STT	Chi tiết Ban lãnh đạo	Chức danh	Thù lao năm 2022 (triệu đồng)	% lợi nhuận sau thuế
I. Hội Đồng Quản Trị			12.992	0,04%
1	Ông Phạm Thiếu Hoa	Chủ tịch HĐQT	3.967	
2	Bà Nguyễn Diệu Linh	Thành viên HĐQT	3.458	
3	Ông Phạm Nhật Vượng	Thành viên HĐQT	-	
4	Ông Varun Kapur	Thành viên độc lập HĐQT	1.166	
5	Ông Mueen Uddeen	Thành viên độc lập HĐQT	1.166	
6	Ông Hoang D. Quan	Thành viên độc lập HĐQT	1.038	
7	Ông Ashish Jaiprakash Shastri	Thành viên HĐQT	-	
8	Ông Trần Kiên Cường	Thành viên HĐQT	930	
9	Bà Cao Thị Hà An	Thành viên HĐQT	1.266	
II. Ban Kiểm soát			555	0,002%
1	Bà Nguyễn Lê Văn Quỳnh	Trưởng ban kiểm soát	241	
2	Các thành viên BKS		314	
III. Ban điều hành			69.411	0,24%
1	Bà Nguyễn Thu Hằng	Tổng Giám đốc	11.679	
2	Các thành viên quản lý khác ⁽²⁾		57.732	
Tổng cộng			82.957	0,29%

Các chế độ đãi ngộ khác đối với thành viên HĐQT, BKS và BGD

Kiểm tra sức khỏe định kỳ

Thành viên HĐQT, BKS và BGD được kiểm tra sức khỏe định kỳ hàng năm theo gói khám sức khỏe đặc biệt tại các cơ sở thuộc Hệ thống Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec hoặc cơ sở y tế khác do Công ty chỉ định.

Bảo hiểm sức khỏe

Ngoài các chế độ bảo hiểm được hưởng theo đúng quy định của pháp luật, các thành viên HĐQT (trừ các thành viên HĐQT người nước ngoài), BKS và Ban Giám đốc được Công ty mua gói Bảo hiểm sức khỏe cho bản thân và người thân.

Ưu đãi khi sử dụng dịch vụ của các Công ty thành viên của Tập đoàn Vingroup

Thành viên HĐQT (trừ các thành viên HĐQT người nước ngoài), BKS và BGD được miễn phí hoặc giảm giá khi sử dụng các dịch vụ của các công ty thành viên trong cùng Tập đoàn Vingroup theo quy định của Tập đoàn Vingroup tại từng thời điểm cụ thể. Chế độ ưu đãi được quy định đối với từng dịch vụ cụ thể bao gồm chế độ ưu đãi khi sử dụng dịch vụ y tế tại các cơ sở thuộc Hệ thống Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec, khi sử dụng dịch vụ tại Khách sạn Vinpearl, VinWonders, Vinpearl Safari, Vinpearl Golf.

⁽²⁾ Số lượng các thành viên quản lý khác là 7 người.



Các thay đổi về thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Giám đốc

Các thay đổi về thành viên HĐQT

Năm 2022, Công ty không có thay đổi thành viên HĐQT. Bà Nguyễn Diệu Linh từ nhiệm khỏi vị trí Chủ tịch HĐQT nhưng vẫn tiếp tục là thành viên HĐQT từ ngày 10 tháng 05 năm 2022. Ông Phạm Thiếu Hoa được bầu là Chủ tịch HĐQT thay thế bà Nguyễn Diệu Linh từ ngày 10 tháng 05 năm 2022.

Các thay đổi về thành viên BKS

Năm 2022, Công ty không có thay đổi thành viên BKS.

Các thay đổi về thành viên BGD

HĐQT miễn nhiệm Ông Nguyễn Anh Dũng khỏi chức vụ Phó Tổng Giám đốc và bổ nhiệm Ông Nguyễn Bá Tín là Phó Tổng Giám đốc từ ngày 08 tháng 03 năm 2022.

HĐQT miễn nhiệm Ông Phạm Thiếu Hoa khỏi chức vụ Tổng Giám đốc và bổ nhiệm Bà Nguyễn Thu Hằng giữ chức vụ Tổng Giám đốc thay cho Ông Phạm Thiếu Hoa từ ngày 10 tháng 05 năm 2022.

Hoạt động kiểm toán nội bộ

Năm 2021, HĐQT đã thành lập Bộ phận Kiểm toán nội bộ (KTNB) – trực thuộc HĐQT, là đơn vị tham mưu, giúp việc cho HĐQT thông qua việc thực thi các hoạt động kiểm tra, đánh giá rủi ro, rà soát việc tuân thủ các quy định của pháp luật, Điều lệ, các chính sách, quy trình, quy định của Công ty, đồng thời tư vấn để đưa ra các kiến nghị mang tính độc lập, khách quan, kịp thời và chính xác.

Trong năm 2022, Bộ phận KTNB đã thực hiện các hoạt động chính sau:

- Đánh giá rủi ro và lập kế hoạch kiểm toán nội bộ cho năm 2022
- Phối hợp, trao đổi với đơn vị kiểm toán độc lập của Công ty và các công ty con để nắm được các vấn đề phát sinh hoặc các rủi ro bất thường trong quá trình kiểm toán báo cáo tài chính các quý và đề xuất phương án xử lý kịp thời
- Kiểm tra, rà soát các thông tin tài chính các quý, giữa niên độ của Công ty và các công ty con đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật
- Kiểm soát việc tuân thủ các quy định về công bố thông tin của Công ty theo các quy định của pháp luật
- Kiến nghị các biện pháp sửa chữa, khắc phục những sai sót, khuyết điểm phát hiện ra trong quá trình thực hiện KTNB nhằm liên tục hoàn thiện hệ thống kiểm soát nội bộ, quản trị doanh nghiệp
- Tư vấn cho Công ty trong việc lựa chọn, kiểm soát sử dụng dịch vụ kiểm toán độc lập để đảm bảo tính độc lập và hiệu quả
- Theo dõi, đốc tình hình thực hiện các khuyến nghị của kiểm toán của Công ty và các công ty con

Quản trị rủi ro

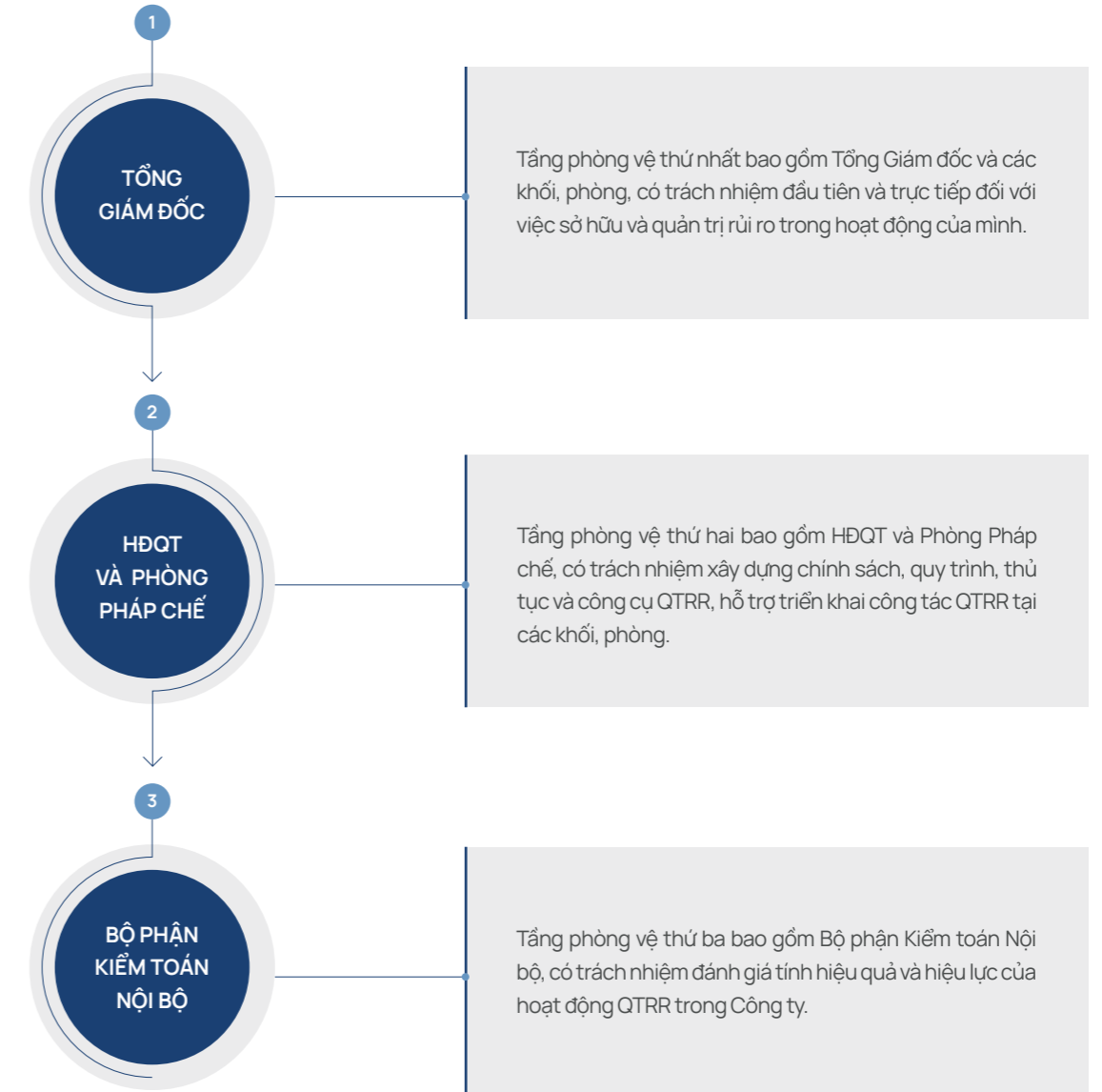
HDQT và BGD Công ty luôn phối hợp chặt chẽ với các phòng, ban chuyên môn trong công tác quản trị rủi ro (QTRR). Nghiệp vụ QTRR là một nghiệp vụ trọng yếu không thể thiếu đối với hoạt động kinh doanh của Công ty. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa phí tổn từ rủi ro phát sinh và chi phí QTRR, phù hợp với các chính sách chung về QTRR của Tập đoàn Vingroup. HDQT và BGD liên tục cải tiến quy trình quản lý rủi ro của Công ty để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Quan điểm của HDQT và BGD Công ty là trong rủi ro luôn tồn tại cơ hội. Vì vậy, QTRR không phải chỉ bao gồm giảm thiểu rủi ro, mà cần phân tích đầy đủ rủi ro, tối ưu hóa tương quan giữa rủi ro và cơ hội, và chấp nhận rủi ro trong phạm vi cho phép của Công ty. Nhờ đó Công ty chọn lọc và chấp nhận rủi ro một cách thận trọng và có kiểm soát cho những mục tiêu kinh doanh hợp lý.



Mô hình tổ chức quản trị rủi ro

Mô hình Tổ chức QTRR tại Vinhomes được xây dựng bởi ba tầng phòng vệ, đảm bảo tính độc lập, khách quan của hoạt động QTRR.



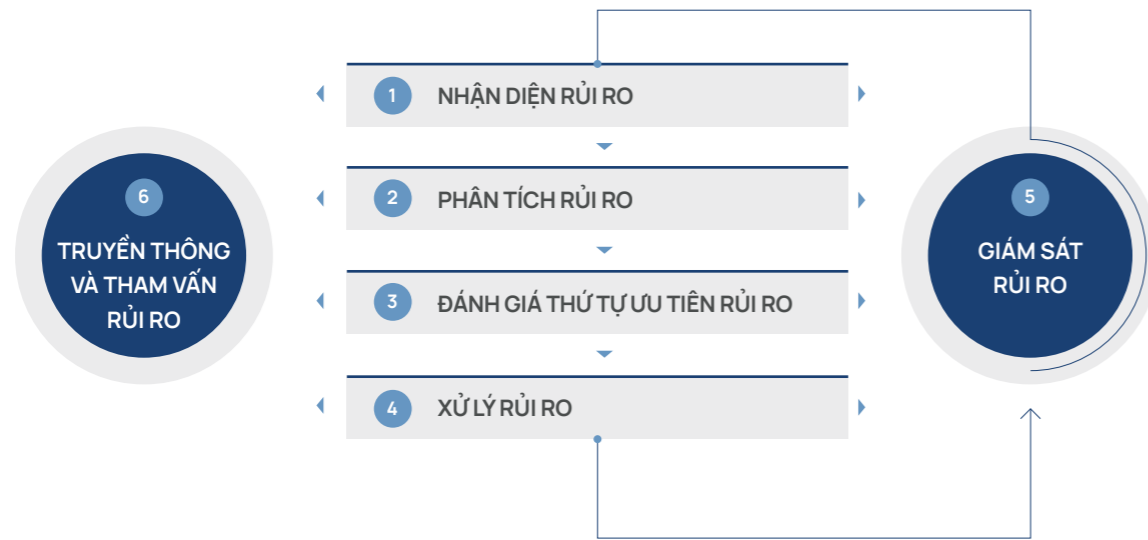
Căn cứ theo ba tầng phòng vệ được thiết lập như trên, cơ cấu tổ chức QTRR của Vinhomes cụ thể như sau:

Cơ quan, bộ phận	Vai trò quản trị rủi ro
Hội đồng Quản trị, Phòng Pháp chế	Ban hành quy chế, chiến lược, chính sách QTRR, hỗ trợ triển khai công tác QTRR
Tổng Giám đốc	Giám sát, đảm bảo hoạt động QTRR được thực hiện phù hợp với chiến lược và chính sách QTRR
Bộ phận Kiểm toán Nội bộ	Phối hợp với các khối, phòng thực hiện QTRR bằng việc sử dụng các công cụ, hạn mức rủi ro, quy trình QTRR

Quản trị rủi ro

Vinhomes sử dụng hệ thống quy trình QTRR gồm sáu tiêu quy trình. Quy trình đưa ra phương pháp có hệ thống và logic để nhận diện, phân tích, đánh giá thứ tự ưu tiên, xử lý, giám sát và truyền thông rủi ro, nhằm cung cấp thông tin cho Lãnh đạo Công ty khi ra quyết định và phản hồi kịp thời không chỉ với rủi ro mà còn với cơ hội.

Hệ thống sáu tiêu quy trình được xây dựng dựa trên nền tảng là các nguyên tắc, hướng dẫn của tiêu chuẩn ISO 31000 cũng như thông lệ QTRR chuẩn mực. Danh mục rủi ro chủ yếu của Công ty thường xuyên được rà soát, đánh giá để phù hợp với tình hình thực tế.



01

Nhận diện rủi ro

Xác định ở mức tối đa các rủi ro có thể ảnh hưởng đến mục tiêu của Công ty, nguồn gốc và khả năng ảnh hưởng của các rủi ro thông qua nghiên cứu, tìm hiểu trong từng lĩnh vực kinh doanh, soát xét danh mục và nhóm rủi ro, nhận diện các yếu tố về rủi ro và cập nhật danh mục rủi ro của Công ty

02

Phân tích rủi ro

Xem xét nguồn gốc của rủi ro, phân tích mức độ ảnh hưởng và tần suất xảy ra rủi ro trên hai khía cạnh định lượng và định tính

03

Đánh giá thứ tự ưu tiên rủi ro

Xếp hạng và đánh giá thứ tự ưu tiên của rủi ro dựa trên các tiêu chí đánh giá rủi ro được xây dựng trên nhiều phương diện, bao gồm cả định lượng và định tính

04

Xử lý rủi ro

Xác định phương án xử lý rủi ro, đánh giá, lựa chọn giải pháp và triển khai kế hoạch xử lý rủi ro tương ứng, với mục tiêu nắm bắt cơ hội, đồng thời giảm thiểu những tác động tiêu cực mà rủi ro gây ra

05

Giám sát rủi ro

Liên tục soát xét nhằm đảm bảo tính phù hợp và hiệu quả của chương trình QTRR nhằm mục tiêu:

- Cải tiến liên tục hoạt động QTRR của Công ty
- Đảm bảo hiệu quả của các hoạt động QTRR
- Giám sát tiến độ và hiệu quả của những chiến lược xử lý rủi ro
- Dự báo và phản ứng với các sự kiện rủi ro (nếu xảy ra), và xác định nguyên nhân gốc rễ để có thể quản lý tốt hơn trong tương lai

06

Truyền thông và tham vấn rủi ro

Tổ chức các hoạt động truyền thông, đào tạo nhằm nâng cao nhận thức, hiểu biết của CBNV về rủi ro và các quy trình QTRR; trung cầu và cân nhắc ý kiến của các bên liên quan, đảm bảo mỗi bên liên quan đều nhận thức đầy đủ về vai trò và trách nhiệm QTRR



Hoạt động quản trị rủi ro năm 2022

Năm 2022, Vinhomes tiếp tục cập nhật quy trình QTRR cho toàn bộ hệ thống, phù hợp với chiến lược phát triển của Công ty. Ngoài ra, khi có các giao dịch lớn, các biến động trên thị trường hoặc thay đổi về hành lang pháp lý, các khối, phòng đã kịp thời tham vấn phòng Pháp chế theo quy trình để đánh giá và xử lý kịp thời. Bên cạnh đó, Công ty thường xuyên tổ chức các buổi hội thảo, đào tạo, truyền thông về các rủi ro mới, các thay đổi về môi trường pháp lý, luật pháp cho Ban lãnh đạo và toàn thể CBNV.

Quản trị các nhóm rủi ro chính năm 2022

01

Rủi ro về kinh tế vĩ mô

Những yếu tố quan trọng của nền kinh tế như tốc độ tăng trưởng, lạm phát, tăng trưởng tín dụng, lãi suất, tỷ giá, chỉ số giá tiêu dùng, tỷ lệ tiết kiệm, đầu tư hay tỷ lệ thất nghiệp đều có ảnh hưởng đến hoạt động và kết quả kinh doanh của Vinhomes. Các bộ phận chuyên môn nghiên cứu, giám sát môi trường kinh tế vĩ mô và tư vấn cho Ban Giám đốc dự báo xu hướng kinh tế vĩ mô trong tương lai và những tác động đến lĩnh vực kinh doanh trọng yếu, từ đó giúp Ban Giám đốc đưa ra quyết sách và chiến lược phù hợp.

Hoạt động chuyển nhượng bất động sản tiếp tục là lĩnh vực kinh doanh cốt lõi, chiếm tỷ trọng lớn trong doanh thu của Vinhomes nhưng có xu hướng biến động theo tình hình kinh tế vĩ mô. Công ty luôn sáng tạo để đa dạng hóa sản phẩm Bất động sản, trong đó có việc cho ra mắt mô hình Đại đô thị Vinhomes, tập trung dòng sản phẩm Vinhomes Sapphire hướng đến phân khúc trung cấp đã đem lại nhiều thành tựu trong những năm vừa qua.

02

Rủi ro tài chính

Các rủi ro tài chính của Vinhomes bao gồm rủi ro về thanh khoản, thanh toán, lãi suất và ngoại tệ. Định kỳ mỗi quý, Phòng Tài chính Đầu tư thuộc Khối Hỗ trợ sẽ đánh giá tình hình thị trường vốn và tài chính để chủ động tư vấn điều chỉnh danh mục tổng nợ vay và nghĩa vụ phải trả một cách hợp lý cho Vinhomes. Phòng Tài chính Đầu tư phối hợp chặt chẽ với Phòng Quan hệ Cổ đông để trình bày các thông tin trọng yếu về hoạt động huy động vốn cho Cổ đông một cách kịp thời, Phòng Tài chính Đầu tư cũng tham vấn Ban Tài chính và Ban Kinh tế Đối ngoại của Tập đoàn Vingroup để

phối hợp trong các giao dịch huy động vốn để tối đa hóa các kênh huy động vốn khác nhau, mang lại nguồn vốn dài hạn, ổn định, chi phí cạnh tranh, và duy trì hợp tác với các định chế tài chính uy tín trong và ngoài nước. Nếu có giao dịch giá trị lớn hoặc bằng ngoại tệ, Phòng Tài chính Đầu tư nghiên cứu và triển khai quản trị rủi ro với những công cụ thích hợp như hợp đồng phái sinh. Để giảm rủi ro về thanh khoản và rủi ro thanh toán, Vinhomes luôn chủ động quản lý dòng tiền, quản trị bảng cân đối tài sản và giám sát chặt chẽ các nghĩa vụ phải trả.

03

Rủi ro về cạnh tranh

Bất động sản là ngành có mức độ cạnh tranh cao. Đối thủ cạnh tranh của Vinhomes là những tập đoàn bất động sản nước ngoài hoặc chủ đầu tư, doanh nghiệp bất động sản trong nước kinh

doanh sản phẩm, dịch vụ tương tự. Để tăng tính cạnh tranh, Vinhomes không ngừng sáng tạo, đưa ra thị trường sản phẩm mới, hấp dẫn, chất lượng cao và bắt kịp xu hướng chung.

04

Rủi ro về đầu tư dự án

Việc hoạch định chiến lược kinh doanh, đầu tư vào dự án mới được Công ty thực hiện định kỳ vào đầu năm và liên tục được cập nhật, đánh giá lại để phù hợp với tình hình chung của thị trường. Mỗi dự án đầu tư phải có hiệu quả về mặt tài chính so với bình quân chi phí vốn của Công ty, hoặc có ý nghĩa về mặt chiến lược. Bên cạnh việc xem xét về hiệu quả tài chính và đầu tư, trước khi triển khai mỗi dự án mới,

những rủi ro của dự án như tình hình thị trường, pháp lý, giấy phép, thuế hay vận hành đều được thẩm định một cách kỹ lưỡng và các giải pháp xử lý rủi ro được đề xuất nếu cần thiết. Vinhomes luôn tham vấn các chuyên gia tài chính, chuyên gia pháp lý, tư vấn thuế có uy tín và có quy trình thẩm tra chi tiết đối với mỗi dự án đầu tư mới hoặc dự án mua bán, sáp nhập tiềm năng.

05

Rủi ro phát triển dự án

Vinhomes đã xây dựng quy trình quản lý dự án chặt chẽ bao gồm nhiều tiêu quy trình để lập ngân sách, quản lý chi phí và quản lý chất lượng, tiến độ, kết quả thi công cũng như đáp ứng yêu cầu về thủ tục pháp lý. Công ty áp dụng những tiêu chí chặt chẽ về kinh nghiệm và uy tín để

chọn nhà thầu cho dự án và có đội ngũ giám sát thường xuyên. Lãnh đạo các Khối Quản lý Xây dựng và Hỗ trợ Xây dựng là những chuyên gia về kiến trúc, cơ khí và kỹ sư giàu kinh nghiệm trong việc thẩm định các thiết kế và chất lượng, tiến độ của nhà thầu bên ngoài.

06

Rủi ro về nhân sự

Vinhomes có lợi thế trong việc thu hút nhân sự ưu tú trong và ngoài nước nhờ vào môi trường cạnh tranh, nhiều cơ hội phát triển, chính sách đãi ngộ hấp dẫn và minh bạch, dựa vào kết quả lao động. Công ty xây dựng thành công môi trường văn hóa đặc trưng của Vinhomes thông qua các hoạt động văn hóa, tập thể, biến Vinhomes thành Ngôi nhà chung của mỗi CBNV, tạo sự gắn bó lâu dài với Công ty. Để bảo đảm nguồn nhân sự chất lượng và ổn định trong

khi liên tục bứt phá về mặt quy mô hoạt động, Vinhomes và Tập đoàn Vingroup sử dụng chương trình luân chuyển nhân sự nội bộ trong Tập đoàn để nhân viên có cơ hội nâng cao trình độ và phát triển kỹ năng. Phòng Nhân sự – Đào tạo thường xuyên phát động phong trào học tập hay tổ chức các chương trình đào tạo quy mô lớn kết hợp với đào tạo trực tuyến cho CBNV và đào tạo CBLĐ kế cận, đặc biệt là lãnh đạo trẻ tài năng làm nòng cốt trong tương lai.

07

Rủi ro về môi trường và xã hội

Vinhomes đặc biệt quan tâm đến tác động về môi trường trong mỗi dự án (ô nhiễm không khí, tiếng ồn, nguồn nước) có thể làm thay đổi tài nguyên, môi trường sinh thái ở những vùng phụ cận hoặc thay đổi môi trường kinh tế, xã hội, nhân sinh quanh khu vực dự án. Vì vậy, bên cạnh những tiêu chuẩn bắt buộc như pháp luật quy định,

mỗi dự án của Công ty đều hướng tới áp dụng chuẩn mực quốc tế tiên tiến nhất về thiết kế và sử dụng nguyên vật liệu ít gây ô nhiễm trong quy trình xây dựng, đồng thời được những chuyên gia uy tín trong và ngoài nước đánh giá tác động môi trường trước khi thực hiện, đảm bảo yếu tố bền vững trong tất cả các dự án của Vinhomes.

08

Rủi ro về thiên tai, dịch bệnh

Rủi ro thiên tai, dịch bệnh là những rủi ro bất khả kháng và nằm ngoài tầm kiểm soát của Công ty. Đối với những rủi ro này, Vinhomes theo dõi sâu sát diễn biến, đưa ra các biện

pháp phòng chống kịp thời và hợp lý, đồng thời áp dụng các sáng kiến kinh doanh giúp giảm thiểu mức độ ảnh hưởng của sự kiện đến kết quả kinh doanh của Công ty.

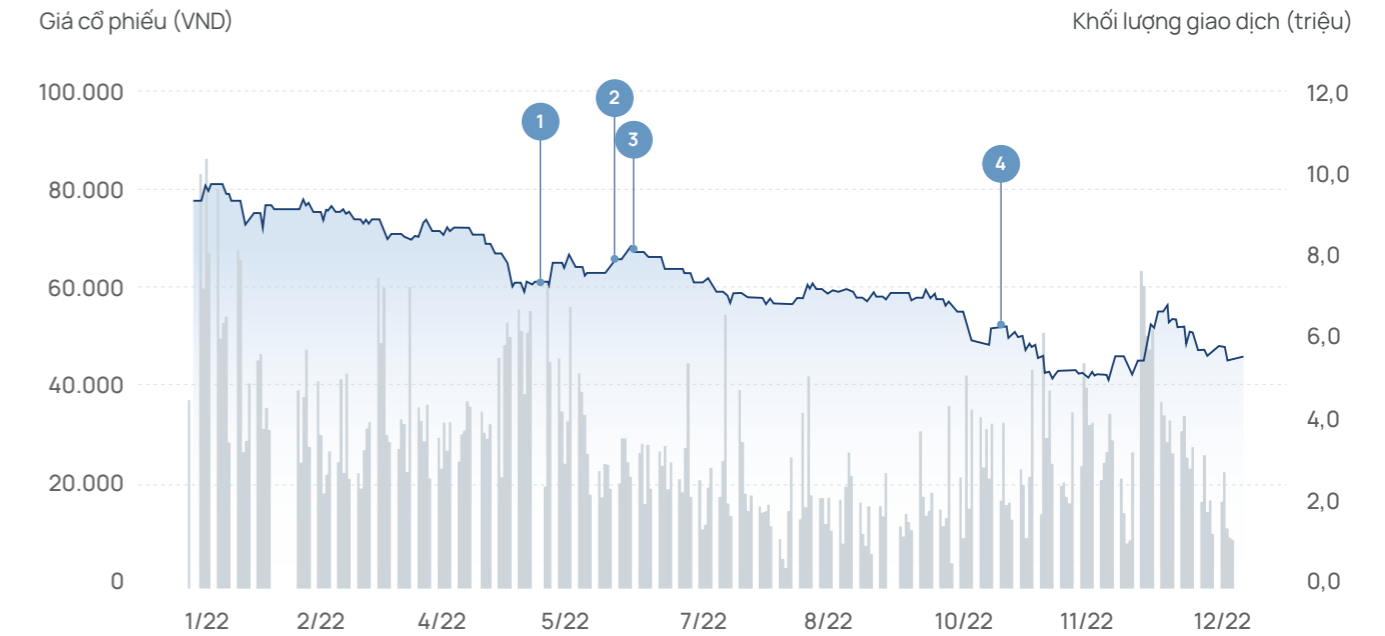
Thông tin cổ phiếu và Quan hệ cổ đông

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Mã cổ phiếu	VHM	Giá trị vốn hóa thị trường (tỷ đồng)	209.010
Số lượng cổ phiếu lưu hành (cổ phiếu)	4.354.367.488	Số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng (cổ phiếu)	0
Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do (cổ phiếu)	4.354.367.488	Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa	50%
Số lượng cổ phiếu quỹ (cổ phiếu)	0		

Cổ phiếu Vinhomes (VHM) là cổ phiếu có mức vốn hóa lớn thứ hai thị trường chứng khoán Việt Nam và là doanh nghiệp bất động sản niêm yết dẫn đầu về quy mô vốn hóa (cùng thời điểm 31 tháng 12 năm 2022)

Biểu đồ diễn biến cổ phiếu năm 2022



- 1 Ngày 30 tháng 04 năm 2022: Chính thức mở bán Đại đô thị Vinhomes Ocean Park 2
- 2 Ngày 31 tháng 05 năm 2022: Vinhomes trả cổ tức với tỷ lệ 20% bằng tiền mặt
- 3 Ngày 01 tháng 06 năm 2022: Government of Singapore thuộc quỹ Chính phủ Singapore (GIC) chính thức trở thành cổ đông lớn của VHM
- 4 Ngày 10 tháng 10 năm 2022: Chính thức mở bán Đại đô thị Vinhomes Ocean Park 3

Năm 2022 là một năm đầy biến động của thị trường chứng khoán. VN-Index lần đầu tiên trong lịch sử vượt 1.500 điểm ngay trong những ngày đầu năm mới, thanh khoản thị trường cũng bùng nổ, đạt kỷ lục vào ngày 10/1 khi thanh khoản toàn thị trường vượt hơn 2 tỷ đô la Mỹ. Thời điểm VN-Index trên đỉnh lịch sử, vốn hoá HOSE cũng thiết lập kỷ lục mới, hơn 6 triệu tỷ đồng vào những ngày đầu tháng 4. Sự sôi động của thị trường có đóng góp lớn từ làn sóng nhà đầu tư mới với tổng số lượng tài khoản mở mới gần 2,6 triệu, kỷ lục trong lịch sử 22 năm thành lập thị trường. Sau giai đoạn tăng không ngừng nghỉ, thị trường chứng khoán bước vào nhịp điều chỉnh kéo dài bắt đầu từ tháng 4, đặc biệt là nhóm cổ phiếu bất động sản. Bên cạnh những nguyên nhân vĩ mô như áp lực lạm phát tăng, cùng rủi ro suy thoái kinh tế

toàn cầu khiến thị trường tài chính – tiền tệ toàn cầu có xu hướng thắt chặt, lãi suất và tỷ giá tăng, đợt điều chỉnh mạnh của thị trường còn do tâm lý nhà đầu tư bị ảnh hưởng bởi một loạt các vụ việc thao túng giá cổ phiếu hay sai phạm liên quan đến phát hành trái phiếu trong nước bị cơ quan quản lý chấn chỉnh mạnh tay. Những động thái quyết liệt này là để đảm bảo kỷ cương, kỷ luật của thị trường nhằm bảo vệ quyền lợi của nhà đầu tư và hoạt động lành mạnh của doanh nghiệp. Với những tác động trái chiều từ cả nội tại bên trong và yếu tố bên ngoài, chỉ sau hơn nửa năm, VN-Index đã rơi từ vùng đỉnh trên 1.500 điểm hồi đầu tháng 4 xuống đáy 2 năm vào giữa tháng 11 và đã có lúc xuống 874 điểm. Dù vậy, thị trường vẫn ghi nhận điểm sáng khi khối ngoại liên tục mua ròng, cho thấy khối ngoại vẫn đánh giá cao triển

vọng của chứng khoán Việt Nam. Tính từ đầu năm, khối ngoại đã mua ròng 21.500 tỷ đồng cổ phiếu Việt Nam cùng với sự ra mắt của nhiều quỹ ETF trong năm, hứa hẹn đem đến nhiều sản phẩm đa dạng cho nhà đầu tư trong và ngoài nước. Diễn biến này cũng được phản ánh vào giá cổ phiếu VHM vào cuối Quý IV năm 2022.

Tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2022, giá cổ phiếu VHM là 48.000 đồng/cổ phiếu, giảm 41% so với thời điểm 31 tháng 12 năm 2021. Về giá trị vốn hóa, tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 VHM xếp thứ 02 trên sàn HOSE khi đạt hơn 209 nghìn tỷ đồng và là doanh nghiệp bất động sản niêm yết có quy mô vốn hóa lớn nhất thị trường.

Cơ cấu cổ đông

(tại ngày 31 tháng 12 năm 2022)

STT	Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ đông
1	Cổ đông sáng lập	3.019.227.680	69,3%	2
	Trong nước	3.019.227.680	69,3%	2
	Nước ngoài	0	0,0%	0
2	Cổ đông lớn (sở hữu từ 5% vốn cổ phần trở lên)	3.243.586.530	74,5%	3
	Trong nước	3.019.227.680	69,3%	2
	Nước ngoài ⁽¹⁾	224.358.850	5,2%	1
3	Cổ đông khác	1.110.780.958	25,5%	31.510
	Trong nước	279.234.688	6,4%	29.766
	Nước ngoài	831.546.270	19,1%	1.744
4	Tổng cộng	4.354.367.488	100,0%	31.513
	Trong nước	3.298.462.368	75,7%	29.768
	Nước ngoài	1.055.905.120	24,3%	1.745

⁽¹⁾ Cổ đông chiến lược nước ngoài gồm Government of Singapore và Monetary Authority of Singapore

Sở hữu của cổ đông nội bộ

(tại ngày 31 tháng 12 năm 2022)

Đối tượng	Họ và tên – Chức vụ	Tổng số lượng sở hữu (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)
Hội đồng Quản trị	Phạm Thiếu Hoa – Chủ tịch	0	0
	Phạm Nhật Vượng – Thành viên	0	0
	Nguyễn Diệu Linh – Thành viên	0	0
	Cao Thị Hà An – Thành viên	0	0
	Trần Kiên Cường – Thành viên	13.136	0,0003
	Varun Kapur – Thành viên độc lập	0	0
	Mueen Uddeen – Thành viên độc lập	0	0
	Hoang D. Quan – Thành viên độc lập	0	0
	Ashish Jaiprakash Shastri – Thành viên	0	0

Đối tượng	Họ và tên – Chức vụ	Tổng số lượng sở hữu (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)
Ban Giám đốc	Nguyễn Thu Hằng – Tổng giám đốc	0	0
	Douglas John Farrell – Phó Tổng giám đốc	0	0
	Nguyễn Đức Quang – Phó Tổng giám đốc	0	0
	Phạm Văn Khương – Phó Tổng giám đốc	0	0
	Nguyễn Bá Tín – Phó Tổng giám đốc	0	0
	Mai Thu Thủy – Phó Tổng giám đốc	0	0
Ban Kiểm soát	Nguyễn Lê Văn Quỳnh – Trưởng Ban Kiểm soát	0	0
	Phạm Ngọc Lan – Thành viên Ban Kiểm soát	0	0
	Lê Thị Duyên – Thành viên Ban Kiểm soát	0	0

Thông tin cổ đông lớn sở hữu từ 5% trở lên

(tại ngày 31 tháng 12 năm 2022)

Tổ chức/cá nhân	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	3.019.227.680	69,3%
Government of Singapore	224.358.850	5,2%

Giao dịch cổ phiếu quỹ

Không phát sinh

Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Không phát sinh

Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ và người có liên quan

STT	Người/Tổ chức thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu VHM sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu VHM sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng)	Thời gian giao dịch
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)		
1	Trần Kiên Cường	Thành viên HĐQT	8.136	0,00018%	13.136	0,00030%	Mua cổ phiếu VHM qua khớp lệnh trên sàn	Tháng 1 năm 2022
2	Nguyễn Thị Thu Hằng	Người phụ trách quản trị Công ty	600	0,000013%	0	0%	Bán cổ phiếu VHM qua khớp lệnh trên sàn	Tháng 6 năm 2022

Giao dịch giữa Công ty với người có liên quan của Công ty, hoặc giữa Công ty với cổ đông lớn, người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ

Các giao dịch được thực hiện theo Nghị quyết số 01/2022/NQ-HĐQT-VH ngày 06/01/2022 về việc phê duyệt, thông qua các giao dịch giữa Vinhomes với các bên liên quan trong năm 2022 đã công bố thông tin (sau đây gọi tắt là "Phê Duyệt Khung Giao Dịch Liên Quan năm 2022"). Ngoài Phê Duyệt Khung Giao Dịch Liên Quan năm 2022, Vinhomes có các giao dịch với người có liên quan thực hiện trong năm 2022 như sau:

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với Công ty	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp	Địa chỉ trụ sở chính/địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với Công ty	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/HĐQT thông qua (nếu có, nêu rõ ngày ban hành)	Ghi chú
1	Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty con/ Người có liên quan của Người nội bộ	Giấy CN ĐKDN số: 0101245486 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 03/05/2002	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, Tp. Hà Nội	31/08/2022	17/2022/NQ-HĐQT-VH ngày 31/08/2022	Thỏa thuận hợp tác phát triển các Dự án
2	Công ty Cổ phần Quản lý và Đầu tư Bất Động Sản VMI	Công ty con/ Người có liên quan của Người nội bộ	Giấy CN ĐKDN số: 0110122970 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 19/09/2022	Tòa Văn phòng Symphony, đường Chu Huy Mân, khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	24/10/2022	18/2022/NQ-HĐQT-VH ngày 24/10/2022	Thỏa thuận hợp tác chính sách mua chung bất động sản và dịch vụ đảm bảo Đầu tư An Toàn cho khách hàng mua bất động sản

Hoạt động Quan hệ Cổ đông và Nhà đầu tư trong năm 2022



Vinhomes bảo đảm tính trung thực, minh bạch và thống nhất trong việc cung cấp thông tin và giải đáp câu hỏi cho cổ đông, nhà đầu tư, chuyên gia phân tích và các bên liên quan, bảo đảm tất cả cổ đông được đối xử bình đẳng, bất kể là cổ đông nhỏ lẻ hay tổ chức, trong nước hay nước ngoài. Vinhomes cam kết cung cấp cho cổ đông và nhà đầu tư các thông tin kịp thời, chính xác về hoạt động kinh doanh của Công ty qua website. Các tài liệu dành cho nhà đầu tư, tài liệu gặp mặt cổ đông hàng quý, báo cáo tài chính và thông cáo báo chí về tài chính của Công ty bằng tiếng Việt và tiếng Anh được cập nhật cùng lúc và có thể được xem và tải từ trang web www.vinhomes.vn, mục Quan hệ Cổ đông.

Bộ phận Quan hệ Cổ đông của Vinhomes phối hợp chặt chẽ với Phòng Quan hệ Cổ đông của Vingroup duy trì sự tương tác thường xuyên với các cổ đông thông qua các sự kiện như ĐHĐCĐ thường niên, gặp gỡ nhóm nhà đầu tư, các cuộc họp với chuyên gia phân tích, họp quý với nhà đầu tư, các hội nghị nhà đầu tư trong nước và nước ngoài dưới hình thức trực tiếp và trực tuyến. Các hoạt động này đã giúp gắn kết và là cầu nối giữa cổ đông và nhà đầu tư với Công ty nhằm cập nhật về các dự án đang được Vinhomes phát triển, cũng như các thông tin về tài chính và hoạt động nổi bật khác. Các sự kiện

này còn có sự tham gia thường xuyên của lãnh đạo cấp cao nhằm giúp nhà đầu tư và cổ đông hiểu rõ hơn về định hướng chiến lược của Vinhomes.

Năm 2022, sau khi Việt Nam mở cửa du lịch vào tháng 3, Phòng Quan hệ Cổ đông đã đẩy mạnh các cuộc họp trực tiếp và chuyển thăm dự án bên cạnh các cuộc họp trực tuyến để cập nhật kịp thời cho Nhà đầu tư về tình hình của Công ty. Trong năm, Vinhomes đã tổ chức 120 cuộc họp, hội đàm, chuyển tham quan, khảo sát dự án và tham dự 13 hội thảo trong nước và ngoài nước, gặp gỡ hàng trăm nhà đầu tư nhằm phát triển mối quan hệ với đối tác hiện hữu và tiềm năng. Bên cạnh đó, Bộ phận Quan hệ Cổ đông cũng đã bắt đầu lại chương trình Analyst/ Investor Tour sau hai năm tạm dừng do dịch Covid-19, đưa gần 100 nhà đầu tư, đại diện ngân hàng từ Singapore, Thái Lan, Hàn Quốc, Nhật Bản, Campuchia và Việt Nam đến thăm các dự án đang phát triển của Công ty.

Phòng Quan hệ Cổ đông và Nhà đầu tư của Vinhomes sẽ tiếp tục phát huy các hoạt động của mình trong tương lai. Chúng tôi luôn cố gắng nhanh chóng phản hồi những yêu cầu của nhà đầu tư và các chuyên gia phân tích. Quý vị có thể liên lạc với chúng tôi qua địa chỉ email: ir@vinhomes.vn.

Lịch sự kiện 2022 – Quan hệ nhà đầu tư

Quý I	Điện đàm cập nhật kết quả kinh doanh Quý IV năm 2021
	Credit Suisse – Hội thảo Đầu tư khu vực ASEAN lần thứ 13
	Nomura – Hội thảo Đầu tư khu vực ASEAN trực tuyến
	SSI & Goldman Sachs – Hội thảo Ngày Doanh nghiệp Việt Nam năm 2022
	VCSC – Hội thảo Ngày Doanh nghiệp Việt Nam năm 2022
	Credit Suisse – Hội thảo Cơ hội đầu tư Thị trường châu Á lần thứ 25 năm 2022
Quý II	Điện đàm cập nhật kết quả kinh doanh Quý I năm 2022
	UBS – Hội thảo trực tuyến OneASEAN năm 2022
	HSC – Hội thảo Đầu tư Thị trường Việt Nam
	Maybank IBG – Hội thảo Đầu tư khu vực ASEAN năm 2022
Quý III	Điện đàm cập nhật kết quả kinh doanh Quý II năm 2022
	BofA Securities – Hội thảo Đầu tư khu vực ASEAN năm 2022
	HOSE & Daiwa – Hội thảo Ngày Doanh nghiệp Việt Nam năm 2022
	SSI & Citi – Diễn đàn C-Suite Việt Nam năm 2022
Quý IV	HSBC – Diễn đàn các Thị trường Mới nổi toàn cầu năm 2022
	Điện đàm cập nhật kết quả kinh doanh Quý III năm 2022
Quý IV	Morgan Stanley – Hội thảo Đầu tư khu vực Châu Á Thái Bình Dương thường niên lần thứ 21

Lịch tài chính

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	
Ngày 28 tháng 04 năm 2022	Công bố Báo cáo tài chính Quý I năm 2022
Ngày 28 tháng 07 năm 2022	Công bố Báo cáo tài chính Quý II năm 2022
Ngày 26 tháng 10 năm 2022	Công bố Báo cáo tài chính Quý III năm 2022
Ngày 30 tháng 01 năm 2023	Công bố Báo cáo tài chính Quý IV năm 2022
Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 (dự kiến)	
Tháng 04 năm 2023	Dự kiến công bố Báo cáo tài chính Quý I năm 2023
Tháng 07 năm 2023	Dự kiến công bố Báo cáo tài chính Quý II năm 2023
Tháng 10 năm 2023	Dự kiến công bố Báo cáo tài chính Quý III năm 2023
Tháng 01 năm 2024	Dự kiến công bố Báo cáo tài chính Quý IV năm 2023



CHƯƠNG

05

PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

110

Tầm nhìn bền vững

111

Các số liệu ấn tượng về phát triển bền vững tại Vinhomes năm 2022

112

Chiến lược phát triển bền vững

118

Đánh giá thực hiện các lĩnh vực trọng yếu phát triển bền vững 2022

135

Phụ lục - Quy chế về đảm bảo sự minh bạch



Tâm nhìn bền vững

Kế thừa tầm nhìn bền vững của Công ty mẹ – Tập đoàn Vingroup, chúng tôi tin tưởng rằng một doanh nghiệp kinh doanh hiệu quả, chú trọng các hoạt động trách nhiệm xã hội là một doanh nghiệp có khả năng tạo ra những giá trị bền vững, lâu dài cho cổ đông, khách hàng, nhân viên, đối tác, và xã hội. Chúng tôi chia sẻ tầm nhìn và trách nhiệm phát triển xã hội thông qua:

01

Phát triển các “thành phố thu nhỏ” và cộng đồng bền vững, nghiên cứu và thực hiện các giải pháp sáng tạo, vì cuộc sống lành mạnh cho cộng đồng cư dân

02

Đảm bảo hoạt động kinh doanh phát triển thích ứng với biến đổi khí hậu và phù hợp với lộ trình hướng tới phát thải ròng bằng không (Net Zero), tập trung vào năng lượng sạch và bền vững

03

Duy trì mối quan hệ tốt đẹp với các cổ đông, nhà đầu tư, đối tác và khách hàng cùng chia sẻ các giá trị và mục tiêu cốt lõi với chúng tôi

04

Tối ưu hóa hiệu quả kinh tế để tăng trưởng bền vững

05

Phát triển quản trị nội bộ dựa trên nền tảng bền vững nhằm tạo ra giá trị lâu dài cho các dự án của Vinhomes

Các số liệu ấn tượng về phát triển bền vững tại Vinhomes năm 2022

Tổng số tiền đóng góp cho các hoạt động thiện nguyện xã hội

996,6 TỶ ĐỒNG

Tiền mặt chi trả cổ tức năm 2021 cho cổ đông

8,7 NGHÌN TỶ ĐỒNG

Trao học bổng cho học sinh, sinh viên nghèo hiếu học

226 SUẤT

Tài trợ xóa tình trạng nhà dột nát tại huyện Định Hóa, tỉnh Thái Nguyên

500 HỘ DÂN

Sản lượng điện năng lượng mặt trời tại Đại đô thị Vinhomes Ocean Park bù đắp được

972 TẤN CO₂

Lượng dầu nhớt tiêu thụ trong hoạt động quản lý vận hành giảm gần

4%

so với năm 2021

Vinhomes Ocean Park đã tái sử dụng gần

21,4 NGHÌN MÉT KHỐI NƯỚC

trong năm 2022

Tổng lượng rác thải sinh hoạt trong các khu đô thị Vinhomes đã giảm

15%

so với năm 2021

Khối lượng rác thải bình quân đầu người giảm

25,3%

so với năm 2021



Chiến lược phát triển bền vững

Gắn kết toàn diện với các bên liên quan

Gắn kết các bên liên quan là cơ sở và nền tảng quan trọng nhằm thực thi chiến lược phát triển bền vững. Vinhomes hướng tới mục tiêu hài hòa lợi ích của các bên liên quan nhằm xây dựng mối quan hệ bền vững dựa trên sự tin cậy, minh bạch và chuẩn mực đạo đức. Để có được những đổi mới hợp lý trong công tác quản trị, cải tiến sản phẩm, nâng cao chất lượng dịch vụ để tạo ra tăng trưởng kinh tế, đóng góp cho xã hội và môi trường, Vinhomes luôn lắng nghe, tiếp thu những ý kiến đóng góp của từng bên đối với các hoạt động và cố gắng đáp ứng tối đa yêu cầu của các bên liên quan bằng sự tận tâm.

Các bên liên quan	Phương thức tham gia	Chủ đề	Giá trị Vinhomes mang lại
Cổ đông và Nhà đầu tư	<ul style="list-style-type: none"> Họp Đại hội đồng cổ đông thường niên Họp báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và công bố báo cáo tài chính hàng quý Tham dự các hội thảo do các công ty chứng khoán lớn nhất trong và ngoài nước tổ chức để gặp gỡ, cập nhật tình hình hoạt động với nhà đầu tư Phối hợp với Phòng Quan hệ cổ đông Vingroup tổ chức các chuyến thăm doanh nghiệp, hệ sinh thái Vingroup – Vinhomes hàng năm Trả lời câu hỏi, thắc mắc của nhà đầu tư thông qua hòm thư: ir@vinhomes.vn 	<ul style="list-style-type: none"> Hiệu quả kinh doanh Trả cổ tức Quản trị doanh nghiệp Minh bạch và tuân thủ quy định Tác động môi trường Quản lý nguồn nhân lực Kết nối cộng đồng 	<ul style="list-style-type: none"> Quản trị minh bạch, công bằng để bảo vệ quyền lợi của cổ đông Công bố thông tin đầy đủ, kịp thời, lấy ý kiến cổ đông đối với các quyết định quan trọng thông qua các kỳ họp ĐHĐCĐ hoặc bằng văn bản Tạo cơ hội cho cổ đông, nhà đầu tư gặp gỡ Ban lãnh đạo để hiểu rõ chiến lược kinh doanh của Vinhomes Minh bạch về chiến lược xã hội, môi trường
Khách hàng, cư dân	<ul style="list-style-type: none"> Trang web và bản tin Tương tác trực tiếp và qua mạng xã hội với khách hàng Đường dây nóng 24/7 Khảo sát mức độ hài lòng của cư dân Các cuộc họp hội nghị nhà chung cư Các chương trình khách hàng thân thiết Các chương trình thuộc hệ sinh thái Vingroup 	<ul style="list-style-type: none"> Chất lượng sản phẩm, dịch vụ Sức khỏe và an toàn Trách nhiệm với sản phẩm Vật liệu, sản phẩm bền vững 	<ul style="list-style-type: none"> Cam kết về chất lượng sản phẩm và dịch vụ. Luôn mang đến những trải nghiệm tốt nhất, để khách hàng hiểu rõ về sản phẩm và nỗ lực cải thiện thiết kế, cảnh quan, môi trường sống, tiện nghi. Phối hợp với các đơn vị cùng Tập đoàn mẹ Vingroup mang tới các ưu đãi cho khách hàng, tạo sự tiện lợi và giá trị đặc biệt cho cư dân so với các chủ đầu tư khác Đặt chữ tâm làm nền tảng của việc kinh doanh, lấy khách hàng làm trung tâm. Luôn đảm bảo khách hàng được tôn trọng và phục vụ với thái độ tận tâm và đúng mực Lắng nghe để thấu hiểu khách hàng, biết cân bằng lợi ích của khách hàng với lợi ích của Công ty. Xây dựng đội ngũ tư vấn viên chất lượng cao để cung cấp thông tin đầy đủ và chính xác Giữ chữ tín với khách hàng trong mọi lời nói và hành động. Nỗ lực hết mình để đảm bảo đúng và cao hơn các cam kết với khách hàng Nắm bắt xu thế, nâng cao chất lượng dịch vụ và chủ động tạo ra sản phẩm mang tính dẫn dắt, cá nhân hoá sản phẩm đến từng nhu cầu nhỏ nhất của khách hàng bằng những giá trị vượt trội và liên tục Các chương trình cộng đồng gắn kết cư dân, kiến tạo môi trường sống văn minh

Các bên liên quan	Phương thức tham gia	Chủ đề	Giá trị Vinhomes mang lại
Cộng đồng địa phương	<ul style="list-style-type: none"> Hoạt động tình nguyện Các cuộc họp, hội nghị, diễn đàn, đối thoại với cộng đồng/cơ quan quản lý 	<ul style="list-style-type: none"> Môi trường, chất thải và năng lượng Kết nối cộng đồng Việc làm và lao động 	<ul style="list-style-type: none"> Tiến hành nghiên cứu tác động môi trường, cộng đồng trước khi triển khai các dự án Xây dựng các công trình biểu tượng của các thành phố nơi Vinhomes có mặt, qua đó đóng góp tích cực vào việc nâng cao hình ảnh Việt Nam Thực hiện cam kết trách nhiệm xã hội, lấy con người làm trung tâm, phát triển bền vững các sản phẩm, dịch vụ vì một cuộc sống tốt đẹp hơn cho mọi người Thúc đẩy lối sống văn minh, tư duy tích cực, giàu tri thức, giàu bản sắc qua đó góp phần thúc đẩy sự phát triển văn hoá, văn minh xã hội Tiết kiệm tài nguyên và bảo vệ môi trường bằng việc phát triển các tòa nhà, các đô thị sinh thái, xanh và thông minh, hướng về mục tiêu “không phát thải khí nhà kính” đến năm 2050 Thường xuyên trao đổi, sẵn sàng phối hợp với các cơ quan quản lý địa phương để cải thiện môi trường và đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng địa phương Tại mỗi địa bàn hoạt động, tận dụng nguồn nhân lực tại chỗ, tạo công ăn việc làm và góp phần cải thiện kinh tế địa phương Tích cực tham gia các hoạt động xã hội, từ thiện giúp đỡ những người có hoàn cảnh khó khăn
Cơ quan quản lý	<ul style="list-style-type: none"> Gặp gỡ chính quyền địa phương Công văn và các tuyên bố bằng văn bản hoặc lời nói Hiệp hội thương mại và các tổ chức chính sách công 	<ul style="list-style-type: none"> Khi hậu, môi trường và năng lượng Việc làm và lao động Thuế Tuân thủ pháp luật Chống tham nhũng Đóng góp phát triển chính sách công 	<ul style="list-style-type: none"> Tham gia các hội nghị, hội thảo do cơ quan quản lý nhà nước hoặc các tổ chức, hiệp hội phát triển bất động sản tổ chức để đóng góp ý kiến góp phần xây dựng ngành bất động sản phát triển lành mạnh Giám sát chặt chẽ việc tuân thủ các chính sách và quy định của nhà nước Tham gia góp ý các dự thảo chính sách, văn bản quy phạm pháp luật Đề xuất các giải pháp, chính sách mang tính xây dựng có tác động đến doanh nghiệp, khách hàng, ngành và cộng đồng cho cơ quan quản lý
Người lao động	<ul style="list-style-type: none"> Bản tin điện tử, các cuộc họp nhóm và họp toàn Công ty, phương tiện truyền thông xã hội Email và thư của ban lãnh đạo Đường dây nóng Đào tạo phát triển cá nhân và nghề nghiệp 	<ul style="list-style-type: none"> Lương và phúc lợi cạnh tranh Cơ hội việc làm đa dạng và toàn diện Cơ hội học tập và phát triển Từ thiện Sức khỏe và an toàn 	<ul style="list-style-type: none"> Coi trọng người lao động như là tài sản quý giá nhất Xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, năng động, sáng tạo và nhân văn Thực hành các chính sách phúc lợi ưu việt, tạo điều kiện thu nhập cao, cơ hội học tập và phát triển sự nghiệp công bằng cho tất cả nhân viên <p><i>Thông tin chi tiết xem tại Phần Đầu tư phát triển con người, trang 126 - 129</i></p>
Đối tác và Nhà cung cấp	<ul style="list-style-type: none"> Email, công văn Đường dây nóng Họp, gặp gỡ, hội thảo Đánh giá định kỳ 	<ul style="list-style-type: none"> Tác động môi trường Quyền con người và thực hành lao động Nguyên vật liệu Đa dạng nhà cung cấp Quản lý chuỗi cung ứng Minh bạch và công bố thông tin 	<ul style="list-style-type: none"> Đối xử bình đẳng, minh bạch, sẵn sàng hợp tác và hỗ trợ toàn diện trên cơ sở đôi bên cùng có lợi Ưu tiên lựa chọn nhà cung cấp đáp ứng yêu cầu quản lý, tuân thủ pháp luật, nhân quyền và không gây tổn hại đến môi trường trong quá trình hoạt động

Chiến lược môi trường – xã hội – quản trị

Các hoạt động của Vinhomes là những hoạt động liên quan trực tiếp đến văn phòng trụ sở chính, nhân viên và hoạt động kinh doanh, bao gồm phát triển, xây dựng, quản lý vận hành bất động sản nhà ở, cho thuê văn phòng, căn hộ/biệt thự dịch vụ, khu công nghiệp. Chiến lược Môi trường – Xã hội – Quản trị của Vinhomes được xây dựng hướng đến các khía cạnh trọng tâm sau:

Môi trường	Xã hội	Quản trị
Tiêu thụ năng lượng	Sức khỏe và an toàn	Quyền của cổ đông
Sử dụng nước	Phúc lợi	Chính sách minh bạch
Xử lý nước thải	Giáo dục và đào tạo	Quản lý rủi ro
Rác thải	Cư dân, người thuê	Chính sách mua sắm và xây dựng
Khí thải CO ₂	Đa dạng và cơ hội bình đẳng	Kỹ năng lãnh đạo
Đánh giá tác động môi trường	Quyên góp từ thiện thông qua Quỹ Thiện Tâm	Pháp lý doanh nghiệp
Nguyên vật liệu	Phát triển cộng đồng	Chứng chỉ vận hành tòa nhà
Sự tuân thủ	Cải thiện điều kiện xã hội trong/xung quanh khu vực các dự án Vinhomes	

Chiến lược Môi trường – Xã hội – Quản trị được bao trùm lên toàn bộ hoạt động kinh doanh đa dạng của Vinhomes:

Mô tả	Môi trường	Xã hội	Quản trị	
Phát triển, xây dựng	Dự án do Vinhomes thiết kế và xây dựng	Tác động môi trường khi thiết kế và xây dựng bao gồm sử dụng nước, năng lượng và chất thải	Tác động xã hội đối với cộng đồng địa phương và cư dân tương lai bao gồm khía cạnh thiết kế để cao sự an toàn sức khỏe và đảm bảo phúc lợi, tạo cơ hội việc làm công bằng cho CBNV và cơ sở hạ tầng dự án	Các chính sách, quy định và hướng dẫn áp dụng cho các dự án/công trình xây dựng
Quản lý vận hành	Các bất động sản nhà ở và tòa nhà văn phòng, khu công nghiệp do Vinhomes sở hữu và quản lý	Tác động môi trường khi vận hành bao gồm sử dụng nước, năng lượng, xử lý chất thải, cũng như khả năng phục hồi trước biến đổi khí hậu	Tác động xã hội được tạo ra bởi và cho nhân viên, bao gồm cơ hội phát triển trình độ chuyên môn nghiệp vụ và hỗ trợ các hoạt động từ thiện xã hội của Quỹ Thiện tâm	Các chính sách và cơ cấu quản trị của Công ty, các quy định dành cho cư dân, người thuê/đơn vị thuê, quy trình vận hành và báo cáo áp dụng cho tất cả các tài sản do Vinhomes quản lý, vận hành
		Tác động xã hội đối với cư dân và cộng đồng địa phương bao gồm các chương trình gắn kết cộng đồng, đẩy mạnh khả năng tiếp cận giáo dục và việc làm công bằng		

Đô thị “Net Zero” – Đô thị Vị nhân sinh

Đối mặt với những thách thức do biến đổi khí hậu và ô nhiễm môi trường, Vinhomes tích cực đầu tư **phát triển các Đại đô thị và tương lai là Siêu đô thị theo định hướng phát thải ròng bằng không (Net Zero)** và đáp ứng các tiêu chuẩn công trình xanh quốc tế:

- Thúc đẩy quá trình khử cacbon và phục hồi đô thị là nhiệm vụ ưu tiên của các kiến trúc sư tại Vinhomes. Các nguyên tắc thiết kế của “Kiến trúc bền vững – Vì một tương lai không carbon” được khuyến khích áp dụng, bao gồm chú trọng đến hệ sinh thái môi trường tự nhiên, giảm lượng CO₂ trong các dự án thông qua việc sử dụng hiệu quả năng lượng, tối ưu hóa sử dụng năng lượng tái tạo
- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật (nước, nước thải, rác tái chế), hạ tầng cung cấp năng lượng sạch, hạ tầng viễn thông hiện đại, phát triển đồng bộ và toàn diện
- Phát triển cơ sở hạ tầng giao thông công cộng và thúc đẩy điện khí hóa, gồm xe buýt điện và hệ thống trạm sạc được đầu tư, khuyến khích cư dân và cộng đồng người dân địa phương chuyển sang phương tiện xanh, an toàn với môi trường
- Ưu tiên sử dụng vật liệu xây dựng tái chế, thân thiện với môi trường để giảm tác động trực tiếp và gián tiếp đến môi trường
- Áp dụng Internet vạn vật (IoT), dữ liệu lớn và điện toán đám mây để quản lý năng lượng thông minh trong các hệ thống quản lý xây dựng và giao thông, giúp trực quan hóa thông tin, kiểm soát hiệu quả tài nguyên và mức năng lượng tiêu thụ

Một mục tiêu quan trọng khác trong chiến lược phát triển bền vững của Vinhomes là **phát triển Đô thị Vị nhân sinh**. Mục tiêu này được thực hiện thông qua việc kiến tạo môi trường sống thích hợp nhất, thuận tiện nhất, an toàn, bền vững và hạnh phúc nhất có thể cho người dân:








- Các tiện ích, dịch vụ như bệnh viện, trường học, trung tâm thương mại, công viên, quảng trường, sân chơi, khu thể thao, khu vui chơi giải trí, khu vực cho các hoạt động cộng đồng được xây dựng trong bán kính phù hợp và dễ tiếp cận, đảm bảo chất lượng cuộc sống cho người dân
- Các hoạt động cộng đồng được đẩy mạnh nhằm thúc đẩy lối sống xanh, văn minh và hiện đại, kết nối con người để hoàn thiện mảnh ghép cuối cùng cho những **đô thị đáng sống nhất thế giới**

















Vinhomes trong tham chiếu với 17 mục tiêu phát triển bền vững của Liên hợp quốc

Các hoạt động kinh doanh và dự án của Vinhomes được gắn kết với các Mục tiêu Phát triển Bền vững của Liên hợp quốc (SDGs), thể hiện nỗ lực mạnh mẽ của Vinhomes trong vấn đề này. Vinhomes luôn chủ động xác định các mục tiêu trọng yếu, từ đó có sự tham vấn sớm giữa Viện thiết kế và các bên liên quan khác để phát triển hoạt động kinh doanh phù hợp với tầm nhìn và chiến lược từ đầu.

Các hoạt động tiêu biểu của Vinhomes trong tham chiếu với 17 mục tiêu phát triển bền vững của Liên hợp quốc

Mục tiêu	Hoạt động của Vinhomes
<p>Xóa nghèo; Xóa đói; Giảm bất bình đẳng</p>   	<ul style="list-style-type: none"> Với đặc thù kinh doanh là phát triển và xây dựng các khu đô thị mới trên khắp Việt Nam, Vinhomes ưu tiên sử dụng nguồn nguyên vật liệu sẵn có tại địa phương, giúp nội địa hóa chuỗi cung ứng của Vinhomes, phát triển nguồn nguyên liệu đáng tin cậy cho nhu cầu sử dụng trong tương lai, nâng cao năng lực của các nhà cung cấp và thúc đẩy kinh tế địa phương. Năm 2022, Vinhomes bắt đầu phát triển các dự án nhà ở xã hội cho người có thu nhập thấp mang thương hiệu Happy Home. Vinhomes đồng hành cùng Quỹ Thiện Tâm trong các hoạt động tài trợ, thiện nguyện vì người nghèo trên khắp cả nước. Năm 2022, Vinhomes đã đóng góp và thực hiện nhiều chương trình thiện nguyện khắp cả nước với tổng số tiền quyên góp lên đến hơn 124 tỷ đồng. Ngoài ra, Vinhomes còn thực hiện chương trình xóa nhà đột nát cho huyện Định Hóa, tỉnh Thái Nguyên với số tiền 30 tỷ đồng.
<p>Cuộc sống khỏe mạnh; Giáo dục có chất lượng; Bình đẳng giới; Tăng trưởng việc làm và kinh tế ở mức lành mạnh</p>    	<ul style="list-style-type: none"> Các biện pháp bảo vệ sức khỏe, phòng chống Covid-19 được áp dụng đầy đủ tại văn phòng và khu đô thị Vinhomes. Năm 2022, Vinhomes đã tài trợ 725 tỷ đồng cho công tác phòng chống dịch Covid-19. Vinhomes luôn có các chương trình đào tạo nội bộ, chương trình nâng cao năng lực quản lý, bồi dưỡng, phát triển đội ngũ kế cận. Vinhomes đã tài trợ 266 suất học bổng với tổng giá trị 75 tỷ đồng cho học sinh, sinh viên nghèo hiếu học. Tỷ lệ lao động nữ chiếm 30,4%, trong đó nữ lãnh đạo chiếm 33,3% trong Ban Giám đốc và 24% trong cấp quản lý. Điều kiện làm việc cho người lao động từng bước được cải thiện: hỗ trợ các bà mẹ nuôi con bằng sữa mẹ; nhân viên và các thành viên trong gia đình được cung cấp các dịch vụ chăm sóc sức khỏe và bảo hiểm. Thực hiện đầy đủ các quyền lợi về chế độ thai sản, nuôi con dưới 12 tháng tuổi, khu vực vắt sữa tại văn phòng cho nữ nhân viên trong thời gian nuôi con. Quà tặng chúc mừng ngày Phụ nữ Việt Nam, Quốc tế Phụ nữ. Ngoài ra, Vinhomes đã kết hợp với Tập đoàn Bảo hiểm Bảo Việt và Bảo hiểm Đầu khí để xây dựng và triển khai các chương trình, gói bảo hiểm sức khỏe ưu việt dành riêng cho CBNV Vinhomes. Vinhomes đảm bảo tuân thủ Luật Lao động, không có lao động cưỡng bức và lao động trẻ em. Năm 2022, Vinhomes tiếp tục duy trì mức đóng góp cao cho ngân sách nhà nước với 35,8 nghìn tỷ đồng, đã tạo việc làm cho gần 11 nghìn lao động với mức lương bình quân 15,7 triệu đồng/tháng. Vinhomes tạo chuỗi cung ứng đa dạng khi duy trì quan hệ đối tác với các nhà cung cấp địa phương. Điều này giúp giảm chi phí vận chuyển, giảm lượng khí thải carbon (Phạm vi 3⁽¹⁾) và gián tiếp thúc đẩy nền kinh tế địa phương. <p><i>Xem chi tiết tại Mục Hiệu quả hoạt động và tăng trưởng bền vững tại trang 118 - 119</i></p>

⁽¹⁾ Phạm vi 3 bao gồm lượng khí thải không phải do chính công ty tạo ra và không phải là kết quả của các hoạt động từ các tài sản do họ sở hữu hoặc kiểm soát, mà bởi những hoạt động mà công ty chịu trách nhiệm gián tiếp, thường nguồn và hạ nguồn chuỗi giá trị của mình.

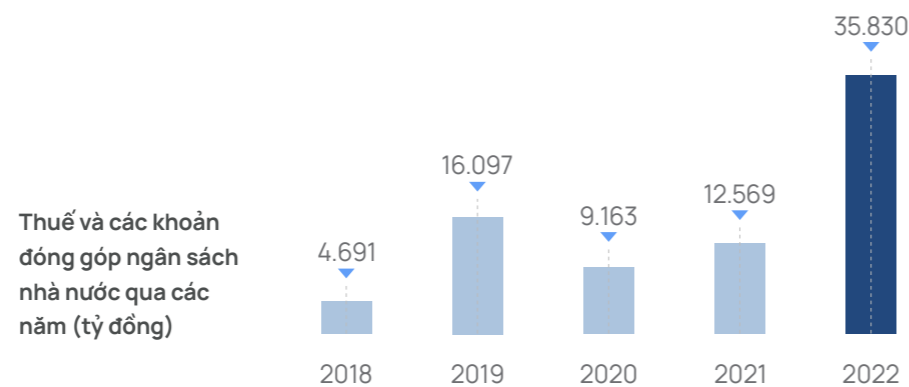
Mục tiêu	Hoạt động của Vinhomes
<p>Nước sạch và vệ sinh; Tiêu dùng và sản xuất có trách nhiệm; Sử dụng có trách nhiệm tài nguyên nước; Sử dụng có trách nhiệm tài nguyên đất</p>    	<ul style="list-style-type: none"> Vinhomes duy trì kiểm tra định kỳ hệ thống nước sinh hoạt và sử dụng trong dự án. 100% nước thải sinh hoạt được xử lý theo quy định của pháp luật. Các trạm xử lý nước thải và quy trình xử lý nước liên tục được cải tiến để xử lý, tái chế và tái sử dụng nước thải trong các hoạt động vận hành. Thực hành các biện pháp tiết kiệm tài nguyên nước tại Mục Nước và xử lý nước thải trang 123 - 124 100% các đô thị Vinhomes ký hợp đồng thu gom rác thải sinh hoạt và rác thải nguy hại với các công ty đạt tiêu chuẩn về thu gom, vận chuyển, xử lý rác thải theo đúng quy định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, đảm bảo an toàn vệ sinh môi trường. Tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường, tiếng ồn, khí thải. Đảm bảo an toàn lao động và chống cháy nổ trong các dự án thi công và vận hành khu đô thị Vinhomes. Sáu tháng cuối năm 2022, chương trình Sống xanh với các hoạt động bảo vệ môi trường được tổ chức nhằm nâng cao nhận thức cho cộng đồng cư dân Vinhomes. <p><i>Xem chi tiết tại Mục Đẩy mạnh xu hướng sống xanh tại trang 132 - 135</i></p>
<p>Năng lượng sạch và chi phí thấp; Hành động ứng phó với biến đổi khí hậu</p>  	<ul style="list-style-type: none"> Vinhomes thực hành giám sát tiêu thụ và tối ưu hóa năng lượng qua các năm trong xây dựng mới và vận hành các khu đô thị. Thúc đẩy việc sử dụng năng lượng sạch và bền vững như năng lượng mặt trời. Từ năm 2022, Vinhomes chủ động đo lường phát thải khí nhà kính phạm vi 1 và 2 cho hoạt động vận hành. <p><i>Xem chi tiết tại Mục năng lượng tiêu thụ trang 120 - 122</i></p>
<p>Cuộc sống khỏe mạnh; Công nghiệp, đổi mới và cơ sở hạ tầng; Đô thị và cộng đồng bền vững; Tiêu dùng và sản xuất có trách nhiệm; Hành động ứng phó với biến đổi khí hậu; Sử dụng có trách nhiệm tài nguyên đất</p>      	<ul style="list-style-type: none"> Tính bền vững được chú trọng xuyên suốt quá trình lập kế hoạch và triển khai dự án. Ngay từ ban đầu, các công trình được ưu tiên sử dụng các thiết kế tiết kiệm năng lượng, cảnh quan thoáng mát, mật độ cây xanh cao và ưu tiên lắp đặt tiện ích công cộng để khuyến khích hoạt động thể chất, cải thiện sức khỏe cư dân. Vinhomes tập trung phát triển các khu đô thị cải thiện hiệu quả sử dụng năng lượng bao gồm chiếu sáng, thông gió, sưởi ấm và điều hòa không khí, đồng thời thực hành quản lý tòa nhà bằng cách sử dụng dữ liệu về hiệu suất của tòa nhà. Tiêu biểu là Tòa văn phòng Tech-noPark của Vinhomes Ocean Park được Hội đồng Công trình xanh Hoa Kỳ trao chứng chỉ Công trình xanh LEED Platinum V4. Nghiên cứu, phát triển và ứng dụng các công nghệ xây dựng mới và các giải pháp vật liệu xây dựng thân thiện với môi trường hơn thay thế cho các sản phẩm xi măng và bê tông truyền thống (như gỗ nhân tạo, gạch không nung, bê tông đúc sẵn). Thường xuyên quan trắc, kiểm soát các nguồn phát thải ra môi trường, kể cả hóa chất độc hại, đảm bảo tuân thủ các điều kiện xả thải trong Giấy phép môi trường. Hệ thống trạm sạc hiện đại của VinFast được ưu tiên phủ kín tại các khu đô thị của Vinhomes, hệ thống xe buýt điện VinBus kết nối các khu đô thị Vinhomes với mạng lưới vận tải hành khách công cộng giúp khuyến khích cư dân sử dụng phương tiện giao thông xanh. Vinhomes đã phát triển và đi vào vận hành 28 khu đô thị với cơ sở hạ tầng đồng bộ và hiện đại, tiện ích đầy đủ và dịch vụ đẳng cấp với các hoạt động phát triển cộng đồng mạnh mẽ suốt cả năm, thúc đẩy phát triển cộng đồng dân cư đoàn kết, văn minh. <p><i>Xem chi tiết tại Mục phát triển cộng đồng tại trang 131 - 135</i></p>
<p>Công bằng và thể chế vững mạnh; Hợp tác để hiện thực hóa các mục tiêu</p>  	<ul style="list-style-type: none"> Vinhomes xây dựng hệ thống quản trị nội bộ minh bạch, công bằng và hiệu quả, hướng tới các giá trị phát triển bền vững. Tham gia vào các cuộc đối thoại công-tư, duy trì quan hệ với cơ quan quản lý nhà nước và cam kết tuân thủ pháp luật. Thúc đẩy hợp tác với các đối tác uy tín toàn cầu để nâng tầm chất lượng sản phẩm. <p><i>Xem chi tiết tại Các hoạt động tiêu biểu khác trang 135</i></p>

Đánh giá thực hiện các lĩnh vực trọng yếu phát triển bền vững 2022

Hiệu quả hoạt động và tăng trưởng bền vững

Tác động kinh tế trực tiếp

Trong năm 2022, Vinhomes đã ghi nhận **tổng doanh thu quy đổi** và **lợi nhuận sau thuế** đạt lần lượt **81,4 nghìn tỷ đồng** và **29,2 nghìn tỷ đồng**. Tổng số lượng sản phẩm bàn giao trong kỳ đạt mức **19 nghìn sản phẩm**. Vinhomes đã nộp tổng cộng hơn **35,8 nghìn tỷ đồng thuế** và các khoản đóng góp vào ngân sách nhà nước khác trong năm.



Tác động kinh tế gián tiếp

Vinhomes cam kết đầu tư có trách nhiệm, gián tiếp thúc đẩy phát triển kinh tế, xã hội, văn hóa, du lịch, chất lượng cuộc sống tại các vùng dự án Vinhomes đã và đang phát triển, đảm bảo sự phát triển hài hòa, phù hợp với chiến lược phát triển chung của địa phương; tạo ra các quần thể có hệ sinh thái đa dạng mang lại giá trị cao không chỉ cho Vinhomes, khách hàng, đối tác và cả cộng đồng.

- Vinhomes hướng tới phát triển và xây dựng các Đại đô thị/Siêu đô thị có quy mô lớn mang tầm vóc quốc tế, **góp phần thúc đẩy các địa phương trở thành điểm thu hút đầu tư trong nước và thế giới**.
- Thông qua việc thúc đẩy đối thoại công - tư, Vinhomes đảm bảo cộng đồng địa phương được hưởng lợi từ các hoạt động kinh doanh của chính Công ty và góp phần **nâng cao giá trị bất động sản khu vực lân cận** các vùng dự án đang được Vinhomes phát triển nhờ các công trình trường học, bệnh viện, trung tâm thương mại, nhà hàng, khách sạn cũng như các cảnh quan và công trình vui chơi giải trí mang quy mô và đẳng cấp quốc tế.
- Đồng hành cùng các đơn vị tư vấn, quản lý chuyên nghiệp**, Vinhomes thúc đẩy kinh tế địa phương thông qua việc mua sắm nguyên vật liệu, dịch vụ hậu cần từ các doanh nghiệp đối tác trong địa phương, **tạo chuỗi cung ứng bền vững và mang lại cơ hội kinh tế mới**.
- Đóng góp vào việc phát triển hệ thống cơ sở hạ tầng thiết yếu tại các khu đô thị Vinhomes và khu vực lân cận trong quá trình phát triển dự án, thực hiện liên tục các cam kết trách nhiệm xã hội với **hệ thống giao thông đường bộ kết nối vùng đô thị** với dự án.

Kinh tế

Xã hội

- Đóng góp trực tiếp và gián tiếp vào việc thúc đẩy nhu cầu lao động**, đào tạo và phát triển con người để nâng cao cơ hội phát triển sự nghiệp của nguồn nhân lực, góp phần nâng cao giá trị người lao động và đời sống tại nhiều vùng và địa phương như khu vực phía Đông Hà Nội và Hưng Yên với chuỗi Đại dự án: Vinhomes Ocean Park, Vinhomes Ocean Park 2 và Vinhomes Ocean Park 3 hay các đô thị trọng điểm ở các thành phố

lớn khác. Vinhomes đang sử dụng 11 nghìn lao động trong năm 2022 và duy trì sự hiện diện trong **Những nơi làm việc tốt nhất Việt Nam ngành bất động sản**.

- Nâng cao phúc lợi cho cộng đồng** thông qua việc đồng hành cùng Quỹ Thiện Tâm của Tập đoàn Vingroup trong các hoạt động tài trợ, thiện nguyện vì người nghèo trên khắp cả nước.

Môi trường

- Yếu tố môi trường và bền vững luôn được Vinhomes chú trọng xuyên suốt các giai đoạn phát triển dự án. Các Đại đô thị Vinhomes ở các quận vệ tinh của Hà Nội được thiết kế với **mật độ xây dựng thấp**, chỉ khoảng 15% - 19%, dành phần lớn quỹ đất cho hệ thống "máy lọc không khí tự nhiên" bao gồm quần thể cây xanh, công viên, mặt nước và tiện ích công cộng. Đặc biệt, dự án Đại đô thị Vinhomes Ocean Park với **diện tích đất cây xanh, mặt nước lên đến 117 héc-ta** trên tổng quy mô 420 héc-ta của dự án, giúp tạo nên một môi trường sống đáng mơ ước cho cư dân. Các dự án cũng chú trọng tích hợp nhiều tiện ích như hệ thống máy tập và sân thể thao, công viên BBQ để khuyến khích các hoạt động thể chất và tương tác xã hội ngoài trời, cải thiện sức khỏe cộng đồng. Ngoài ra, Vinhomes luôn lựa chọn và hợp tác với các đơn vị tư vấn thiết kế kiến trúc, quy hoạch hàng đầu, luôn có mặt trong **Top 100 công ty tư vấn kiến trúc thế giới như Gensler, Aedas, 10 Design, Nikken Sekkei, GMP Architekten** để đảm bảo chất lượng vượt trội cho các sản phẩm của Vinhomes.

- Trong thi công và vận hành dự án, **Vinhomes luôn tuân thủ đúng quy định pháp luật trong lĩnh vực bảo vệ môi trường của Việt Nam**, đáp ứng các quy định/tiêu chuẩn/quy chuẩn nhà nước về chất lượng nước xả thải sinh hoạt, khí thải, chất thải rắn, tiếng ồn. Công ty thực hiện Báo cáo quan trắc môi trường định kỳ hàng năm theo Thông tư 02/2022/TT-BTNMT, đồng thời thực hiện nhiều sáng kiến để đảm bảo các dự án đều được vận hành bền vững và thân thiện với môi trường.

- Vinhomes đã thực thi đầy đủ những chính sách mới trong Luật Bảo vệ môi trường năm 2020 và bổ sung những giải pháp phù hợp trong xây dựng, vận hành, kinh doanh để đảm bảo môi trường sống an toàn, trong lành cho cộng đồng xã hội bằng cách **sử dụng vật liệu xây dựng xanh, hệ thống chiếu sáng tiết kiệm năng lượng, sử dụng nước hiệu quả và thúc đẩy năng lượng tái tạo**. Về quản lý chất thải, Vinhomes áp dụng các sáng kiến mới như **sử dụng vật liệu tái chế trong xây dựng, lắp đặt hệ thống xử lý nước thải và phân loại rác thải**. Công ty cũng đang chuẩn bị cho kế hoạch quản lý chất thải toàn diện vào năm tới.

- Bên cạnh đó, Vinhomes luôn nỗ lực nâng cao nhận thức về vấn đề môi trường của cư dân Vinhomes và nhân viên Công ty thông qua các chuỗi chương trình nâng cao nhận thức, hoạt động nhằm lan tỏa tinh thần bảo vệ môi trường.

Quản lý tác động môi trường

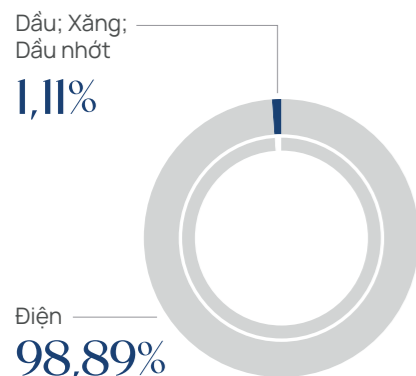
Tỷ lệ sử dụng gỗ nhân tạo thay cho gỗ tự nhiên

100%

Tổng lượng năng lượng tiêu thụ trong hoạt động quản lý vận hành trong năm 2022

820,46 TJ

Tỷ trọng năng lượng tiêu thụ 2022 (%)



Vật liệu

Các bộ phận kỹ thuật, Viện thiết kế, Cung ứng đầu thầu, R&D không ngừng nghiên cứu và tìm hiểu các vật liệu, công nghệ xây dựng mới, thử nghiệm và áp dụng có chọn lọc theo xu hướng phát triển bền vững chung của thế giới như thay thế dẫn gạch nung truyền thống đang làm gia tăng lượng khí thải gây ô nhiễm bằng các **vật liệu gạch không nung, tấm Acotec, bê tông lắp ghép, gỗ nhân tạo, kính Low-E, ngói năng lượng mặt trời** v.v.

Vật liệu thay thế Đơn vị: %	2021			2022		
	Cao tầng	Thấp tầng	Cảnh quan	Cao tầng	Thấp tầng	Cảnh quan
Tỷ lệ sử dụng gạch không nung thay cho gạch nung	50%	0%	N/A	55%	0%	N/A
Tỷ lệ sử dụng tấm Acotec thay cho gạch nung	50%	0%	N/A	55%	0%	N/A
Tỷ lệ sử dụng gỗ nhân tạo so với gỗ tự nhiên	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Chú thích: NA – Not applicable, tức Không áp dụng

Năng lượng tiêu thụ

Biến đổi khí hậu là một trong những vấn đề cấp bách toàn cầu hiện nay. Để chủ động ứng phó, tiết kiệm năng lượng là ưu tiên hàng đầu trong các hoạt động xây dựng và vận hành tại Vinhomes và được lồng ghép vào các chiến lược phát triển bền vững hàng năm.

Vinhomes đã chủ động đo lường năng lượng tiêu thụ trong một số hoạt động của Công ty, từ đó lập kế hoạch kiểm soát, đề xuất những biện pháp thích hợp để tăng cường hiệu suất năng lượng. Cụ thể, trong hoạt động quản lý vận hành khu đô thị, Vinhomes đã tiêu thụ tổng cộng **820,46 TJ** năng lượng. Nguồn năng lượng tiêu thụ chủ yếu là điện năng, dầu và xăng qua các năm, chiếm lần lượt 98,89%, 0,96% và 0,14% trong tổng năng lượng tiêu thụ năm 2022.

Thông số năng lượng tiêu thụ trong năm 2022 và 2021 đối với hoạt động quản lý vận hành

Loại năng lượng	2022		2021	
	Năng lượng tiêu thụ (TJ)	Tỷ trọng (%)	Năng lượng tiêu thụ (TJ)	Tỷ trọng (%)
Điện	811,36	98,89%	638,34	98,60%
Dầu	7,89	0,96%	7,93	1,22%
Xăng	1,14	0,14%	1,04	0,16%
Dầu nhớt	0,07	0,01%	0,07	0,01%
Tổng cộng	820,46	100,00%	647,38	100,00%

Lượng dầu nhớt tiêu thụ trong hoạt động quản lý vận hành giảm gần

4%

so với năm 2021

Trong năm 2022, tổng lượng CO₂ phát thải từ hoạt động quản lý vận hành của Vinhomes đạt mức **233.334 tấn**, tăng 7,9% so với năm 2021. Nguyên nhân chính là do mức tiêu thụ điện năng tăng đáng kể, đạt mức tăng 27,1% so với năm 2021 do nhiệt độ trung bình các tháng hè cao điểm năm 2022 cao hơn so với trung bình cùng kỳ nhiều năm trước. Bên cạnh đó, mức tiêu thụ xăng trong năm 2022 tăng thêm 9,9% do tăng tần suất sử dụng xe cơ giới di chuyển trong khu đô thị để tưới nước, rửa đường trong các thời điểm nắng nóng và nhiệt độ cao vào mùa hè. Nhờ tối ưu và kiểm soát tốt, mức tiêu thụ dầu trong năm 2022 đã giảm 3,7% so với năm 2021.

Thông số lượng CO₂ phát thải năm 2022 và 2021 đối với hoạt động quản lý vận hành

Loại năng lượng tiêu thụ	2022	2021	Thay đổi (%)
Điện năng (kWh)			
Điện	225.379.736	177.316.751	27,1%
Nhiên liệu (lít)			
Dầu	218.573	219.490	-0,4%
Xăng	32.712	29.766	9,9%
Dầu nhớt	2.010	2.088	-3,7%
Tổng lượng CO₂ (tấn)	233.334	216.181	7,9%
Phạm vi 1 ⁽¹⁾	52.106	73.601	
Phạm vi 2 ⁽²⁾	181.228	142.580	

Trên phương diện tiết kiệm năng lượng, Vinhomes luôn đảm bảo kiểm soát thời gian vận hành và sử dụng thiết bị mới có hiệu suất cao nhằm hạn chế thất thoát nguyên liệu và tiết kiệm năng lượng. Điển hình như:

- Thay thế đèn huỳnh quang, compact bằng đèn LED giúp tiết kiệm điện, giảm chi phí sử dụng. Đồng thời đèn LED có chất lượng ánh sáng tốt hơn, không nhấp nháy, không nhòe, an toàn cho người sử dụng do không chứa tia cực tím, tia hồng ngoại. Ngoài ra, các thiết bị cảm biến đã được lắp đặt tại nhiều khu vực công cộng để tự động bật tắt điện khi có hoặc không có người
- Kính Low-E với tính năng cản nhiệt, bức xạ thấp, tiết kiệm năng lượng và có tính thẩm mỹ cao, giúp tối ưu tầm nhìn và ánh sáng tự nhiên bắt đầu được đưa vào sử dụng tại một số dự án như Vinhomes Skylake, Vinhomes Golden River, Vinhomes Metropolis, Vinhomes Ocean Park v.v.
- Bên cạnh đó, việc sử dụng các công nghệ mới trong thi công đã giúp theo dõi và kiểm soát các thiết bị điện xuyên suốt quá trình vận hành giúp giảm lượng điện năng tiêu thụ một cách tối ưu

⁽¹⁾ Phạm vi 1: Phát thải khí nhà kính (GHG) trực tiếp được tính theo tấn CO₂ tương đương, được đo trực tiếp từ năng lượng tiêu thụ (than, khí đốt (xăng, dầu...)) và các hao hụt từ các hệ thống làm mát (phát thải khí HFC)
⁽²⁾ Phạm vi 2: Phát thải khí nhà kính (GHG) gián tiếp được tính theo tấn CO₂ tương đương, được tính dựa trên lượng điện năng, nhiệt năng tiêu thụ được mua từ các tổ chức hoặc đo chính tổ chức tiêu thụ

Trên phương diện năng lượng sạch, năng lượng tái tạo, mái năng lượng mặt trời do Vinhomes thi công và triển khai trong các dự án và khu đô thị đã đóng góp lớn cho quá trình giảm phát thải nhà kính. Đơn cử như các công trình tiêu biểu tại dự án Vinhomes Ocean Park, Hà Nội, Việt Nam:

Tòa nhà TechnoPark

Tòa nhà TechnoPark có khả năng tiết kiệm đến

17,4%

tổng năng lượng tiêu thụ hằng năm (kWh một năm)

Nổi tiếp thành công tại giải thưởng quốc tế danh tiếng IBcon Digie Awards 2021, Tòa nhà TechnoPark Tower thuộc dự án Vinhomes Ocean Park chính thức được Hội đồng Công trình Xanh Mỹ trao chứng chỉ Công trình Xanh LEED Platinum phiên bản V4 vào tháng 1 năm 2022. Theo đánh giá từ Hội đồng, LEED Platinum phiên bản V4 là cấp độ khó đạt nhất của LEED.

Hệ thống chiếu sáng và điều hòa thông minh của tòa nhà được tích hợp gần ba nghìn cảm biến cho phép tự động bật, tắt, điều chỉnh ánh sáng và kiểm soát nhiệt độ, độ ẩm, nồng độ CO/CO₂ ở từng khu vực, giúp tiết kiệm đáng kể chi phí năng lượng. Theo tính toán, Tòa nhà TechnoPark có khả năng **tiết kiệm đến 17,4% tổng năng lượng tiêu thụ hằng năm** (kWh một năm) so với mức cơ bản nhờ các giải pháp như phủ kính cách nhiệt Low-E dày 26mm

kết hợp vách thạch cao chống cháy giúp giảm hiệu ứng truyền nhiệt hai chiều, hệ thống thông gió hầm đỗ xe và mái xanh giúp giảm hệ số truyền nhiệt. Toàn bộ hệ thống chiếu sáng ngoài được điều khiển bởi timer (thiết bị điều khiển hẹn giờ) để giảm ô nhiễm ánh sáng.

Hơn 75% không gian làm việc có ánh sáng ban ngày tự nhiên trong khoảng từ 300 lux đến 3.000 lux, giúp tận dụng nguồn ánh sáng này để giảm mức tiêu thụ điện bên trong tòa nhà. Ngoài ra, mạng lưới điện năng của tòa tháp được trang bị hệ thống **tấm quang năng rộng 3.000 mét vuông** được lắp đặt trên mặt hồ nước liền kề cung cấp nguồn năng lượng xanh lên đến **606 nghìn kWh/năm, đáp ứng gần 20% lượng điện tiêu thụ của toà Technopark trong năm 2022.**

Nhà để xe nổi tại đường Hải Âu, khu đô thị Vinhomes Ocean Park

Sản lượng điện năng lượng mặt trời tại Đại đô thị Vinhomes Ocean Park bù đắp được

972 TẤN CO₂

Nhà để xe nổi này cũng sở hữu **3.070 mét vuông diện tích tấm năng lượng mặt trời** giúp sản xuất khoảng **602 nghìn kWh/năm**, đáp ứng được **35% năng lượng tiêu thụ của chính công trình trong năm 2022.**

Mô tả lượng CO₂ (tấn) bù đắp được từ nguồn năng lượng sạch tại khu đô thị Vinhomes Ocean Park

Vinhomes Ocean Park	2022	2021
Nhu cầu điện (kWh)	28.053.599	17.300.340
Quy đổi sang CO ₂ (tấn)	22.558	13.911
Sản lượng điện tạo ra từ tấm năng lượng mặt trời (kWh)	1.208.296	1.208.296
Quy đổi sang CO ₂ (tấn)	972	972
Tỷ trọng CO₂ bù đắp	4,3%	7,0%

Đối với nguồn cung cấp nước và cách sử dụng tiết kiệm nước

Tái sử dụng nước

Vinhomes Thăng Long tái sử dụng

17,35%

tổng lượng nước cấp trong năm 2022

Nước và xử lý nước thải

Tại Vinhomes, chúng tôi tuân thủ nghiêm ngặt các quy định của Pháp luật Việt nam về sử dụng tài nguyên nước và xử lý nước thải.

Sử dụng các nguồn cấp nước sạch tại các nhà máy cung cấp nước của địa phương với lưu lượng phù hợp cho từng dự án cụ thể.

Tài nguyên nước được sử dụng một cách hiệu quả bằng cách thực hành tiết kiệm nước trong quá trình thi công. Đây mạnh công tác kiểm tra và kiểm soát các điểm cung cấp nước thô trong xây dựng dự án, cũng như áp dụng các thiết bị điện tử kiểm soát lượng nước tiêu thụ trong việc

quản lý sử dụng nước khi vận hành tòa nhà. Đảm bảo các dự án đang thi công tuân thủ chặt chẽ giới hạn lượng nước được khai thác và sử dụng trong phạm vi cho phép dựa trên đề án xây dựng đã được phê duyệt. Trong thiết kế kỹ thuật, sử dụng các loại vòi cảm ứng, vòi có chế độ trộn khí trong quá trình xả, bồn cầu hai chế độ xả, máy giặt tự động với công suất lớn v.v để tối đa hóa lượng nước được tiết kiệm.

Trong năm 2022, Vinhomes đã tăng cường việc tái sử dụng nguồn nước tại các hồ chứa (bao gồm nước bề mặt, nước mưa, nước ngầm và nước thải sau xử lý) cho các hoạt động chăm sóc cảnh quan và vệ sinh hạ tầng đường nội bộ trong các khu đô thị nhằm tiết kiệm nguồn nước và giảm chi phí hoạt động.

- Tại khu đô thị Vinhomes Thăng Long, khoảng **1.027 mét khối** đã được tái sử dụng cho các hoạt động khác nhau, tương đương với **17,35% tổng lượng nước cấp** đã được sử dụng trong năm 2022
- Tại khu đô thị Vinhomes Skylake, khoảng **6.011 mét khối** đã được tái sử dụng
- Tại khu đô thị Vinhomes Ocean Park, khoảng **21.384 mét khối** nước được tái sử dụng cho tưới cây được lấy từ các hồ chứa nước thu từ nước bề mặt, nước mưa, nước ngầm và nước thải sinh hoạt đã được xử lý từ hệ thống xử lý nước thải



Xử lý nước thải

Tháng 7 năm 2022, Đại đô thị Vinhomes Ocean Park 2 động thổ dự án nhà máy xử lý nước thải với công suất

14.500 MÉT KHỐI/ NGÀY ĐÊM

cho giai đoạn 1

Tại Vinhomes, toàn bộ nước thải sinh hoạt được thu gom và xử lý tại các trạm xử lý nước thải sinh hoạt đảm bảo theo QCVN 14:2008/BTNMT chất lượng nước xả thải sinh hoạt trước khi xả ra ngoài môi trường.

Nước thải sinh hoạt phát sinh trong các khu đô thị sẽ được thu gom chung vào hệ thống đường ống và được dẫn về bể điều hòa, tại đây nước thải được trung hòa các thành phần sau đó nước thải tự động được bơm về các cụm xử lý sinh học (hiếm khí, yếm khí) để xử lý các thành phần hữu cơ, sau đó nước thải tiếp tục được bơm về cụm xử lý khử trùng và chảy về bể/hồ chứa nước sau xử lý, nước tại đây được quan trắc chất lượng đảm bảo theo quy chuẩn nước xả thải rồi mới được xả ra ngoài nguồn tiếp nhận.

Hệ thống xử lý nước thải được Công ty áp dụng các giải pháp khoa học công nghệ nhằm tối ưu diện tích đất xây dựng và giảm chi phí vận hành và đảm bảo không ảnh hưởng tới bất kỳ hoạt động sinh hoạt nào để cư dân được sống trong môi trường hoàn hảo và thoải mái nhất.

Chất thải

Khối lượng rác thải bình quân đầu người trong các khu đô thị của Vinhomes giảm

25,3%

so với năm 2021

Các khu đô thị Vinhomes tuân thủ các quy định về môi trường hiện hành; các quy định/tiêu chuẩn/quy chuẩn Pháp luật nhà nước ban hành như QCVN 06:2009/BTNMT/chất thải rắn.

Trong năm 2022, với các nỗ lực bảo vệ môi trường và phát triển bền vững thông qua nghiêm ngặt kiểm soát, cải tiến công tác thu hồi, tái chế rác thải và Dự án Sống Xanh, **tổng lượng rác thải sinh hoạt đã giảm 15%** so với năm 2021.

	2022	2021	Thay đổi (%)
Rác thải sinh hoạt (mét khối)	13.221.803	15.553.018	15%

Diễn hình là Vinhomes Greenbay với lượng rác thải giảm 30,6%, Vinhomes Smart City giảm 17,4%, Vinhomes Metropolis giảm 10,1% so với 2021. Nhìn chung, khối lượng rác thải bình quân đầu người trong các khu đô thị của Vinhomes **giảm 25,3% so với năm 2021**.

Tháng 7 năm 2022, Vinhomes đã hợp tác cùng một số nhà thầu có uy tín và kinh nghiệm trong nước để tiến hành **động thổ dự án nhà máy xử lý nước thải tại Đại đô thị Vinhomes Ocean Park 2 – The Empire** Hưng Yên với công suất **14.500 mét khối/ngày đêm cho giai đoạn 1**. Nhà máy xử lý nước thải tập trung áp dụng công nghệ xanh tiên tiến, hiện đại, tương tự như ba nhà máy xử lý nước thải cho các **Đại đô thị Vinhomes Ocean Park (38.000 mét khối/ngày đêm), Vinhomes Smart City (10.800 mét khối/ngày đêm), Vinhomes Grand Park (13.500 mét khối/ngày đêm)**. Hiện các nhà máy xử lý nước thải áp dụng công nghệ mới đã đi vào hoạt động ổn định và hiệu quả. Đồng thời, mang đến cách nhìn mới về trạm xử lý nước thải so với công nghệ truyền thống, khi vừa đáp ứng chức năng xử lý góp phần bảo vệ môi trường khu vực, vừa hài hòa với cảnh quan của toàn khu đô thị xanh, hiện đại, văn minh.

100% CÁC KHU ĐÔ THỊ VINHOMES

thực hiện ký kết hợp đồng thu gom, vận chuyển và xử lý rác sinh hoạt, rác nguy hại với các công ty có đủ chức năng được Bộ Tài nguyên và Môi trường cấp phép



Xử lý phân loại rác

Các khu đô thị Vinhomes đã **thiết lập hệ thống phân loại rác thải sinh hoạt, rác tái chế, rác nguy hại** trước khi vận chuyển đi xử lý theo quy định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Hệ thống được thiết kế để đảm bảo tất cả chất thải được xử lý và tiêu hủy đúng cách, an toàn và thân thiện với môi trường, tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành.

Cụ thể, với các khu cao tầng, Vinhomes đều bố trí nhà rác với cửa hai lớp khép kín để tập kết phân loại riêng biệt các loại rác sinh hoạt, tái chế, nguy hại trước khi chuyển đi xử lý để đảm bảo tính an toàn và bền vững. Căn hộ tại các khu đô thị mới đều được trang bị thùng rác phân loại rác hữu cơ và rác vô cơ để phân loại tại nguồn. Thêm vào đó, đội ngũ công nhân vệ sinh được sắp xếp lịch dọn dẹp thường xuyên, hiệu quả, để đảm bảo

lượng rác không bị ùn ứ, gây mùi. Đối với các khu thấp tầng, Vinhomes xây dựng các điểm gom rác cố định thuận tiện, không ảnh hưởng đến mỹ quan và quy trình thu gom, xử lý rác khép kín.

Sau khi cư dân và chủ nhân các căn hộ, biệt thự phân loại rác tại nguồn, đội ngũ nhân viên sẽ phân loại thêm một lần nữa để đảm bảo đúng loại rác thải. Ngoài ra, **100% các khu đô thị thực hiện ký kết hợp đồng thu gom, vận chuyển và xử lý rác sinh hoạt, rác nguy hại với các công ty có đủ chức năng được Bộ Tài nguyên và Môi trường cấp phép** để xử lý đảm bảo vệ sinh và an toàn môi trường, tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành.

Đầu tư phát triển con người

Tỷ lệ lãnh đạo nữ trong Ban Giám đốc

33,3%

Tỷ lệ tăng lương năm 2022 so với 2021

16,67%

Tổng tiền thưởng (thưởng thành tích cuối năm, thưởng thành tích tháng, thưởng tháng lương 13)

176 TỶ ĐỒNG

Tổng chi phí Vinhomes đóng bảo hiểm 2022

182 TỶ ĐỒNG

Tổng chi phí hỗ trợ ăn trưa 2022

72 TỶ ĐỒNG

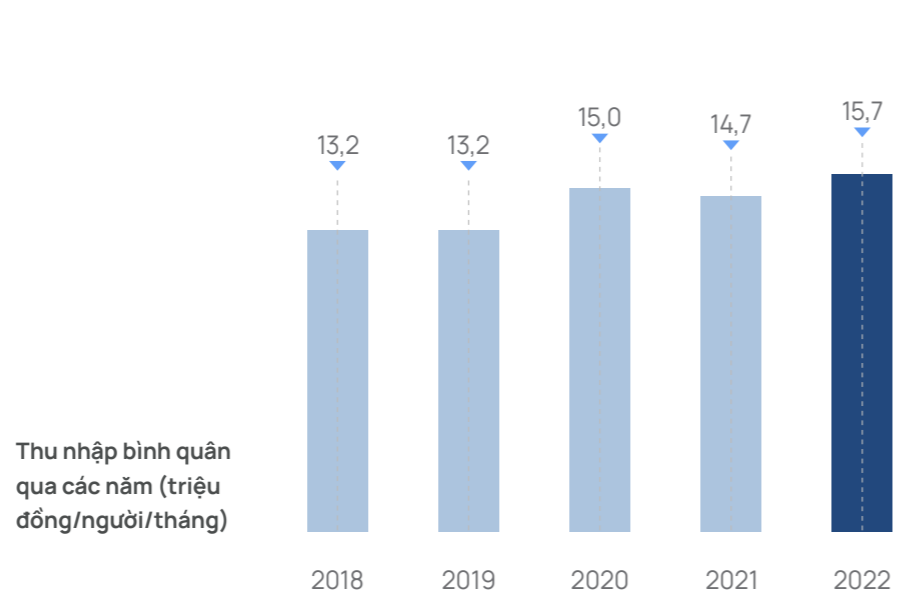
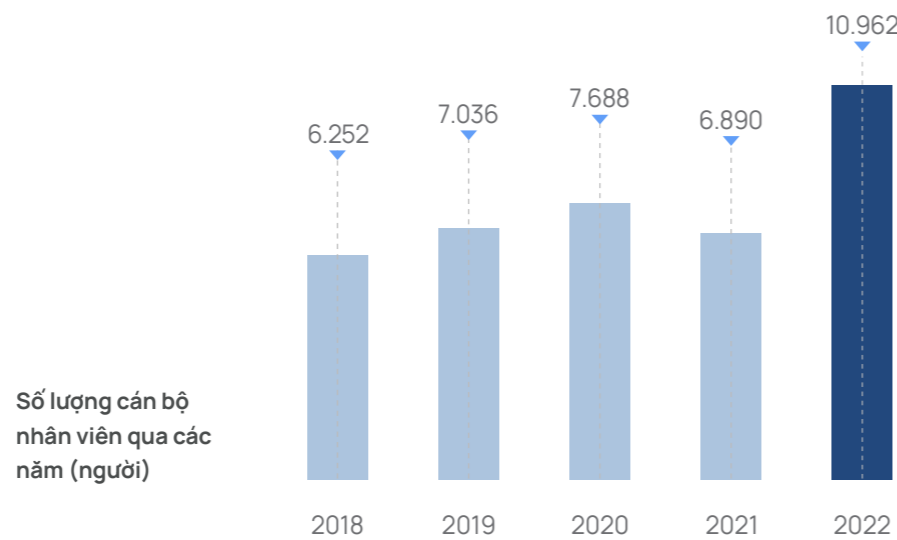
Phát triển nhân sự bền vững

Người lao động là nguồn lực và yếu tố quyết định đến sự phát triển của doanh nghiệp. Để thu hút nhân sự có năng lực và tạo điều kiện cho cán bộ, nhân viên gắn bó lâu dài, Công ty đã xây dựng chính sách lương, thưởng cạnh tranh, phù hợp với từng vị trí công việc, kỹ năng và trình độ chuyên môn của cán bộ, nhân viên, ghi nhận đầy đủ những đóng góp và kết quả công việc của từng cá nhân.

Bên cạnh đó, Vinhomes đã lập kế hoạch và thường xuyên triển khai các chương trình đào tạo quy mô lớn tại các cơ sở Vinhomes kết hợp với đào tạo trực tuyến nhằm mở rộng kiến thức, nâng cao nghiệp vụ cho cán bộ, nhân viên và xây dựng đội ngũ cán bộ lãnh đạo kế cận,

đặc biệt là những lãnh đạo trẻ tài năng làm nòng cốt trong tương lai.

Đối với Vinhomes, người lao động là tài sản quý giá nhất. Công ty liên tục rà soát và cập nhật các chính sách về phát triển nguồn nhân lực, để đảm bảo mọi thành viên, bất kể giới tính, đội tuổi, trình độ đều có được những cơ hội phát triển bản thân một cách công bằng nhất. Vinhomes tự đặt cho mình trách nhiệm nâng cao đời sống của không chỉ khách hàng mà cả toàn thể cán bộ, nhân viên của Công ty. Trong năm 2022, mức thu nhập bình quân của cán bộ, nhân viên Công ty Cổ phần Vinhomes là **15,7 triệu đồng/tháng**.



Chế độ làm việc

Điều kiện làm việc

Nội quy lao động

Lương và bảo hiểm, phúc lợi

Quyền lợi của Người lao động và môi trường làm việc

Vinhomes tổ chức làm việc 8 giờ/ngày, 5,5 ngày/tuần (đối với Khối Hành chính – Văn phòng) và 6 ngày/tuần (đối với Khối Vận hành – Dịch vụ). CBNV được hưởng chế độ nghỉ lễ, nghỉ phép, nghỉ việc riêng có hưởng nguyên lương theo quy định của Luật Lao động.

Với cam kết xây dựng một môi trường làm việc chuyên nghiệp, Vinhomes đã bố trí văn phòng làm việc cho CBNV rộng rãi, khang trang. CBNV được cấp phát trang thiết bị làm việc hiện đại, được kiểm tra sức khỏe định kỳ. Đối với CBNV trực thuộc Khối Vận hành – Dịch vụ, Vinhomes trang bị đầy đủ đồng phục, phương tiện, thiết bị bảo hộ lao động, vệ sinh lao động.

Vinhomes và các Công ty thành viên đều rất chú trọng xây dựng Nội quy lao động theo đúng quy định của Pháp luật.

Vinhomes luôn duy trì mức lương cho CBNV cạnh tranh so với mặt bằng lương chung của các doanh nghiệp trong cùng lĩnh vực trên thị trường, đồng thời tiếp tục chuẩn hóa, tối ưu hóa hệ thống lương, thưởng dựa trên năng lực, kết quả công việc và mức độ đóng góp của từng CBNV đối với Công ty. Vinhomes có chính sách lương, thưởng, đãi ngộ đặc biệt cạnh tranh đối với các nhân sự giỏi, có nhiều kinh nghiệm trong các lĩnh vực liên quan, một mặt để giữ chân CBNV, mặt khác để "chiêu hiền đãi sĩ", thu hút nhân lực giỏi từ nhiều nguồn khác nhau về làm việc, đóng góp và phát triển tại Công ty.

Việc trích nộp Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp được thực hiện đầy đủ theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, Vinhomes đã kết hợp với Tập đoàn Bảo hiểm Bảo Việt và Tổng công ty Cổ phần Bảo hiểm Dầu khí để xây dựng và triển khai các chương trình, gói bảo hiểm sức khỏe ưu việt dành riêng cho CBNV Vinhomes.

Vinhomes thường xuyên rà soát, điều chỉnh các chính sách phúc lợi, tạo thêm nhiều đãi ngộ thiết thực cho toàn thể CBNV.



Chế độ hỗ trợ

- Hỗ trợ điện thoại di động
- Hỗ trợ ăn trưa
- Hỗ trợ xăng xe, đi lại

Các chính sách phúc lợi chính

- Tặng quà vào những sự kiện quan trọng của mỗi cá nhân như sinh nhật, kết hôn, sinh con, thăm hỏi, tặng quà khi ốm đau, vào các dịp lễ
- Tổ chức các hoạt động lễ hội, sinh hoạt tập thể, CBNV cùng gia đình đi tham quan, nghỉ mát
- Khen thưởng cho con em CBNV đạt thành tích cao trong học tập, thể thao, nghệ thuật; tổ chức trại hè kèm các chương trình đào tạo kỹ năng sống cho các con
- Xây dựng khu thể thao đa năng với cảnh quan đẹp mắt, đầy đủ cơ sở vật chất, nơi mọi CBNV có thể thường xuyên tập luyện, thi đấu thể thao, rèn luyện sức khỏe



Khen thưởng

Vinhomes đã xây dựng và áp dụng chính sách khen thưởng tại tất cả các cơ sở, theo đó mọi CBNV có thành tích, đóng góp vào hiệu quả hoạt động của Bộ phận đều phải được ghi nhận, biểu dương và khen thưởng.

Chú trọng đào tạo nguồn nhân lực bền vững

“Công tác đào tạo được đặc biệt chú trọng và triển khai hiệu quả” là một trong những tiêu chí về Môi trường làm việc tại Vinhomes.

Trong năm 2022, Vinhomes tiếp tục triển khai các chương trình đào tạo trọng tâm, đào tạo nâng cao năng lực, kỹ năng cho CBNV, đặc biệt khuyến khích, thúc đẩy văn hóa tự học tập, phát triển nhằm đạt được các tiêu chuẩn nhân sự, đáp ứng mục tiêu phát triển của Công ty.

Các hình thức đào tạo được liên tục đổi mới, ứng dụng công nghệ, kỹ thuật tiên tiến như: số hóa tài liệu đào tạo, triển khai các khóa học trực tuyến nhằm khuyến khích CBNV không ngừng học hỏi, chủ động nghiên cứu học tập mọi nơi, mọi lúc nhằm cập nhật, bổ sung kiến thức, phát triển kỹ năng, năng lực bản thân và nâng cao hiệu quả công việc.

Tỷ lệ lãnh đạo nữ trong Ban Giám đốc

33,3%

Tỷ lệ nữ cấp quản lý

24%

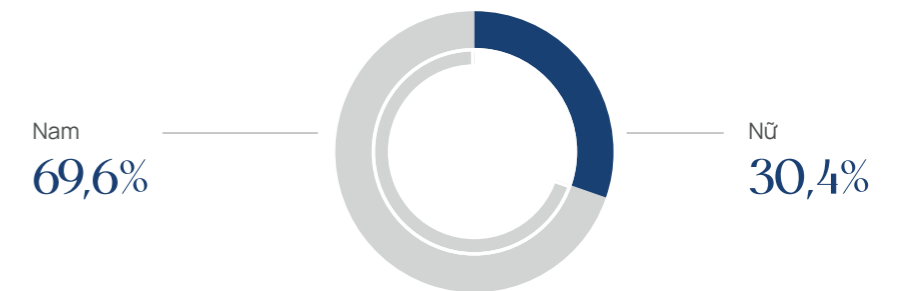
Cơ cấu nhân sự đa dạng và bình đẳng

Số liệu tính tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2022

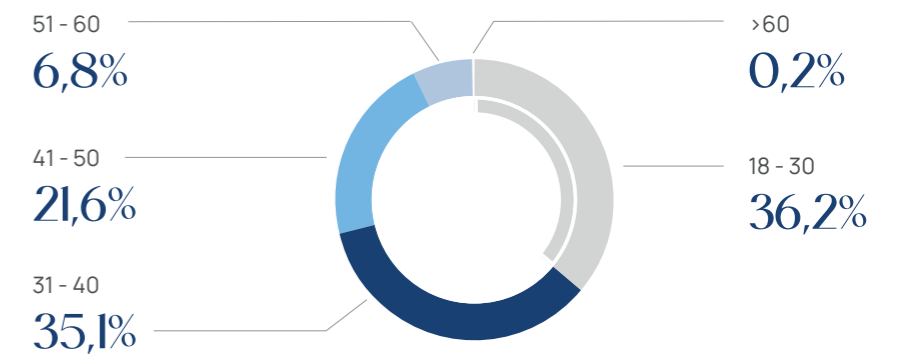
Cơ cấu nhân sự Vinhomes theo trình độ chuyên môn



Cơ cấu nhân sự của Vinhomes theo giới tính



Cơ cấu nhân sự Vinhomes theo độ tuổi



Giải thưởng

Tháng 12 năm 2022, Viet Research phối hợp với Báo Đầu tư tổ chức Chương trình Nghiên cứu về Top 10 nơi làm việc tốt nhất năm 2022 nhằm chọn ra những doanh nghiệp có thành tích xuất sắc nhất trong tạo việc làm, đãi ngộ người lao động, tạo dựng môi trường làm việc bền vững và có kết quả kinh doanh tốt. Với những nỗ lực trong công tác đầu tư phát triển con người, Vinhomes vinh dự được vinh danh thuộc **Top 10 nơi làm việc tốt nhất trong ngành Bất động sản**.

Đồng thời, Anphabe cũng vinh danh Vinhomes trong Top nơi làm việc tốt nhất ngành bất động sản Việt Nam với **8 năm liên tiếp ở vị trí đứng đầu**.

8 NĂM LIÊN TIẾP

ở vị trí đứng đầu trong Top nơi làm việc tốt nhất ngành bất động sản Việt Nam, theo Anphabe

Tạo lập, chia sẻ giá trị chung và trách nhiệm xã hội

Tổng số tiền đóng góp cho Quỹ Thiện Tâm của Tập đoàn Vingroup lên đến hơn

124 TỶ ĐỒNG

trong năm 2022

An sinh xã hội

- **Đồng hành cùng Quỹ Thiện Tâm** của Tập đoàn Vingroup trong các hoạt động tài trợ, thiện nguyện vì người nghèo trên khắp cả nước với tổng số tiền đóng góp lên đến hơn **124 tỷ đồng** trong năm 2022
- Tài trợ **xóa tình trạng nhà dột nát** cho **500 hộ dân** tại huyện Định Hóa, tỉnh Thái Nguyên với số tiền đóng góp lên tới **30 tỷ đồng**
- Năm 2022, Vinhomes chính thức tham gia vào việc **phát triển các dự án nhà ở xã hội** phục vụ người có thu nhập thấp dưới thương hiệu "Happy Home" tại các tỉnh và thành phố lớn, với mong muốn hiện thực hóa giấc mơ sở hữu nhà cho hàng triệu người lao động Việt Nam

Phát triển cộng đồng

Với mục tiêu phát triển không gian sống đẳng cấp trong các Khu Đô thị Vinhomes, tiên phong dẫn dắt xu hướng sống Xanh – Thông Minh – Phát triển bền vững và kiến tạo một cộng đồng vững mạnh, đoàn kết, văn minh, trong năm 2022 vừa qua, hoạt động phát triển cộng đồng đã được Vinhomes triển khai theo 3 hướng chính sau đây:

Thích ứng với các biến động

Đầu năm 2022, trong bối cảnh tình hình dịch bệnh Covid-19 vẫn còn căng thẳng tại nhiều địa phương trên toàn quốc, tất cả các hoạt động kinh tế, văn hóa, xã hội tại Việt Nam đều buộc phải thay đổi để thích ứng với tình hình mới. Theo đó, **hoạt động phát triển cộng đồng ("PTCĐ") tại các khu đô thị Vinhomes cũng được tổ chức kết hợp giữa hình thức trực tuyến và trực tiếp.** Trong đó, **Chuỗi hoạt động cộng đồng online – Nhịp sống Vinhomes** đã được cư dân Vinhomes trên toàn quốc hưởng ứng nhiệt tình. Những lớp học tiếng Anh theo chủ đề dành cho cư dân nhí được tổ chức đều đặn mỗi cuối tuần, các

chương trình truyền hình thực tế về ẩm thực – nơi các căn bếp Vinhomes thổi lửa cho mỗi gia đình, những bài hướng dẫn Gym & Yoga trực tuyến cho ngày mới tràn sức sống và thúc đẩy phong trào thể thao mỗi thứ ba, năm, bảy hàng tuần, những câu chuyện cổ tích và quà tặng cuộc sống dành cho cô bé, cậu bé mầm non hàng ngày lúc 20h30 tối, những cuộc thi biểu diễn dưỡng sinh trực tuyến **Vui khỏe cùng Vinhomes** dành cho người cao tuổi đã mang lại rất nhiều trải nghiệm thú vị, phát triển phong cách sống lành mạnh và thông tin hữu ích cho cộng đồng cư dân Vinhomes mọi lứa tuổi.

Xây dựng cộng đồng cư dân thân thiện, đoàn kết, nhân văn

Bên cạnh các hoạt động mới để thích ứng với bối cảnh dịch bệnh, **các chương trình thường niên dành cho cư dân vẫn được tiến hành với nhiều hoạt động bổ ích**, đặc biệt là các hoạt động dành cho thiếu nhi sau thời gian dài các em phải học trực tuyến và không có cơ hội được tham gia các hoạt động ngoại khóa. Các dịp lễ lớn trong năm như Trung thu, Giáng sinh đều được Vinhomes và cộng đồng cư dân phối hợp tổ chức các sự kiện hoành tráng với nhiều đêm nhạc hội giàu cảm xúc, các hoạt động gian hàng, thi trang trí lều trại, trò chơi sôi động. Đây không chỉ là dịp để các gia đình cư dân Vinhomes được giao lưu, thắt chặt tình đoàn kết thông qua các hoạt động tập thể mà còn là dịp để thúc đẩy các chương trình thiện nguyện, kêu gọi chia sẻ với cộng đồng.

Đặc biệt, các cư dân mới gia nhập đại gia đình Vinhomes cũng được chào đón hết sức nồng nhiệt bằng những sự kiện trải nghiệm trước các tiện ích, cuộc sống

thú vị tại các Đại đô thị Vinhomes để giúp cư dân làm quen với "những người hàng xóm mới". Cụ thể là sự kiện Ngày hội gia đình phân khu Chà Là, San Hồ tại Vinhomes Ocean Park 2, hay chuỗi hoạt động cắm trại tại Vinhomes Ocean Park và Vinhomes Ocean Park 2 đã thu hút được rất nhiều cư dân đến tham gia, trải nghiệm lối sống mới, kết hợp sinh hoạt với nghỉ dưỡng tại chính khu đô thị mình sinh sống.

Các cư dân yêu thể thao tại Vinhomes Smart City, Vinhomes Grand Park, Vinhomes Ocean Park và Vinhomes Ocean Park 2 cũng được thỏa mãn đam mê với chuỗi các giải chạy: Vinhomes Ocean Park 2 – Run For A Green Life, Bước chạy đồng hành – Vinhomes Smart City, giải chạy Ekiden - Vinhomes Ocean Park, giải chạy One Piece Film Red Run 2022 và Happy Run 2022 – Vinhomes Grand Park.



Đẩy mạnh xu hướng sống xanh

Các chương trình trong năm 2022 đã đưa hoạt động phát triển cộng đồng cư dân Vinhomes lên một tầm cao mới, không chỉ hướng cư dân tới việc xây dựng, gắn kết cộng đồng mà còn giúp hình thành ý thức về việc bảo vệ môi trường và lối sống bền vững. Thành quả lớn lao mà Vinhomes đạt được chính là vô số những nhận xét tích cực về cuộc sống tại các

khu đô thị Vinhomes của quý cư dân. Điều đó vừa là niềm vui, đồng thời cũng là động lực để Vinhomes tiếp tục phấn đấu, tăng cường chất lượng dịch vụ nhằm mang đến cuộc sống tốt đẹp hơn cho cộng đồng cư dân, để Vinhomes xứng đáng trở thành “**Nơi hạnh phúc ngập tràn**” và là tổ ấm của mọi gia đình.

DỰ ÁN SỐNG XANH

Dự án Sống Xanh đã được phát động trong tháng 6 năm 2022 với mục tiêu:

- Triển khai các giải pháp lâu dài nhằm hướng tới xây dựng **Khu đô thị xanh/Cộng đồng cư dân xanh**, góp phần bảo vệ môi trường và phát triển bền vững
- Xây dựng lối **Sống Xanh, Sống Khỏe, Sống Nhân Văn** cho cộng đồng cư dân
- Xây dựng hình ảnh cộng đồng cư dân Vinhomes văn minh – hạnh phúc

Các hoạt động chính trong Dự án sống xanh:

Chương trình Vinhomes Go Green

Vinhomes Go Green triển khai các giải pháp lâu dài nhằm hướng tới xây dựng Khu đô thị xanh/Cộng đồng cư dân xanh, nâng cao nhận thức cho cộng đồng cư dân Vinhomes trong việc phân loại rác tại nguồn, thu gom rác tái chế, góp phần bảo tồn nguồn tài nguyên và làm giảm các tác động ô nhiễm đến môi trường, tăng cường sự tham gia của cộng đồng cư dân. Các hoạt động chính bao gồm đổi rác lấy quà tặng, thu gom pin, thu

gom, phân loại các chất thải từ nhựa sử dụng một lần, vận chuyển các sản phẩm có thể tái chế đến nơi quản lý tái chế theo quy định tại 25 khu đô thị trên toàn quốc. Chương trình đã thu hút hàng trăm/hàng nghìn cư dân của các khu đô thị tham gia mỗi buổi sáng chủ nhật với **gần 70.000 món quà được đổi**, và tạo hiệu ứng lan tỏa lối Sống Xanh trên các trang mạng cộng đồng.

Cuộc thi đi bộ Online 10.000 bước chân mỗi ngày – Vinhomes Run4Green 2022

Chương trình được tổ chức tại ba Đại đô thị của Vinhomes là Vinhomes Ocean Park, Vinhomes Smart City và Vinhomes Grand Park, với mục tiêu xây dựng cộng đồng cư dân Vinhomes “Mạnh về trí - Khỏe về lực”, đồng thời thúc đẩy phong trào thể dục thể thao, rèn luyện sức khỏe và hướng tới lối Sống Xanh – Khỏe

mỗi ngày. Cuộc thi cũng là sân chơi lành mạnh, bổ ích, giúp cư dân giao lưu, vận động và là dịp để tình xóm giềng trở nên thân thiết, gắn kết hơn. Với hơn 3.000 người tham dự và hàng triệu bước chân được ghi nhận, cuộc thi đã thực sự đem lại những trải nghiệm thú vị và bổ ích cho cộng đồng cư dân Vinhomes.

Lớp học bơi thiếu nhi Vinhomes 2022

Với mong muốn đồng hành cùng các cư dân nhí trên chặng đường phát triển toàn diện về thể chất lẫn tinh thần, Vinhomes đã xây dựng các lớp học bơi để trang bị kỹ năng bơi lội, phòng chống đuối nước, đồng thời tuyên truyền về lối sống lành mạnh cho cư dân nhí Vinhomes cũng như tạo dựng sân chơi lành mạnh để các em có thể tận hưởng trọn vẹn kỳ nghỉ hè. Tổng kết, chương trình đã được hưởng ứng bởi hơn **55.000 trẻ em** tại khắp các khu đô thị Vinhomes trên toàn quốc.



Giải vẽ thiếu nhi Vinhomes 2022

Để hưởng ứng Dự án sống xanh, Vinhomes đã tổ chức giải vẽ cho cư dân nhí với chủ đề “Vẽ màu ước mơ xanh” với mục tiêu tuyên truyền về lối sống xanh, sống đẹp, sống nhân văn. Đây không chỉ là sân chơi để các cư dân nhí Vinhomes được tự do thể hiện đam mê, tài năng về hội họa, mà còn là dịp để các phụ huynh giáo dục con em mình về ý thức bảo vệ môi trường.

Ngày Chủ nhật xanh Vinhomes 2022

Đây là chương trình cộng đồng đầy ý nghĩa, kết hợp mô hình đi bộ rèn luyện sức khỏe và làm sạch môi trường sống – “Plogging” được người dân Thụy Điển phát động và hiện nay đã trở thành trào lưu tại nhiều quốc gia trên thế giới trong đó có Việt Nam. Chương trình đã nuôi dưỡng hình thành hai thói quen tốt cho cư dân: Đi bộ rèn luyện sức khỏe và Nhật rác bảo vệ môi trường.

Chương trình Tủ đồ “Cho và Nhận”

Chương trình kêu gọi cư dân quyên góp từ thiện những món đồ còn sử dụng tốt cho người nghèo vùng cao, người khó khăn trong xã hội để cùng nhau Trao yêu thương – Nhận hạnh phúc. Chương trình cũng góp phần giáo dục cho thế hệ trẻ tinh thần tương thân tương ái, tiết kiệm và làm phong phú thêm hoạt động cộng đồng cho cư dân Vinhomes.

Lễ Hội Xoài Vinhomes

Với mục tiêu hướng tới mùa hè sôi động cùng các chương trình ý nghĩa trong Dự án sống xanh, các hoạt động tổ chức hái xoài trong khu đô thị, trang trí mâm xoài đã được tổ chức như một sân chơi để các gia đình cư dân Vinhomes được giao lưu thắt chặt tình đoàn kết đồng thời giúp quý cư dân, đặc biệt là các em thiếu nhi nâng cao ý thức về việc gìn giữ, chăm sóc cây xanh, cảnh quan khu đô thị.

KHUYẾN KHÍCH PHƯƠNG TIỆN XANH

Bên cạnh chuỗi chương trình cộng đồng trong Dự án sống xanh, Vinhomes còn tiên phong thúc đẩy xu hướng Sống Xanh và Thông minh thông qua **phát triển giao thông xanh ngay trong chính khu đô thị Vinhomes.**

100%

phương tiện vận hành trong đô thị Vinhomes là xe điện

Tính tới ngày 31 tháng 12 năm 2022, trong các khu đô thị Vinhomes đã có

259 TRAM SẠC

tương đương với khoảng

26.213 CỐNG SẠC

dành cho các loại xe điện (ô tô, xe máy, xe đạp điện)

Cụ thể, các Đại đô thị Vinhomes đã triển khai **xe buýt điện kết nối nội khu và ngoại khu**, 100% phương tiện vận hành trong khu là xe điện. Bên cạnh đó, Vinhomes cũng đẩy mạnh **khuyến khích người dân sử dụng các phương tiện xanh** bằng cách tặng phiếu ưu đãi (voucher) mua ô tô/xe máy điện cho khách hàng mới và cho cả những cư dân đã sở hữu nhà tại Vinhomes. Tháng 1 năm 2022, Vinhomes ra mắt chương trình **Thẻ xanh chào ngày mới** – đặc quyền dành riêng cho cư dân tại hai Đại đô thị Vinhomes Ocean Park và Vinhomes Smart City với **30.000 voucher trị giá 10 triệu đồng** được dành tặng cho mỗi hộ gia đình để mua các dòng xe máy điện của VinFast. Chương trình được đánh giá có ý nghĩa quan trọng trong hành trình chuyển hóa thói quen sử dụng phương tiện giao thông phát thải của người dân. Tháng 7 năm 2022, Vinhomes phối hợp với VinFast tổ chức sự kiện **Nhà xanh xe điện – Mở lối tương lai** tại ba Đại đô thị mới lần lượt là Vinhomes Ocean Park, Vinhomes Smart City, Vinhomes Grand Park. Khách hàng tham dự sự kiện được lái thử bộ đôi ô tô điện thông minh VinFast VF 8 và VinFast VF e34. Thông qua sự kiện, Vinhomes và VinFast mong muốn mang tới cho cư dân và khách hàng cơ hội được trải nghiệm những sản phẩm ô tô điện thông minh trên cung đường xanh của Vinhomes, đồng thời, góp phần kiến tạo tương lai xanh, bền vững tại Việt Nam.

Đặc biệt, tất cả các Khu đô thị Vinhomes đã được phủ sóng trạm sạc xe điện Vinfast như một trong những tiện ích xanh vô cùng hữu ích cho cư dân và khách đến tham quan, vui chơi, mua sắm với đầy đủ các loại trạm sạc được bố trí rải rác và rộng khắp ở nhiều nơi đáp ứng mọi nhu cầu của người dân. Tính tới ngày 31 tháng 12 năm 2022, trong các **khu đô thị Vinhomes đã có 259 trạm sạc**, tương đương với khoảng 26.213 cổng sạc dành cho các loại xe điện (ô tô, xe máy, xe đạp điện).

Bên cạnh đó, từ tháng 11 năm 2022, Vinhomes hỗ trợ Tập đoàn Công nghệ MBI từ Hàn Quốc triển khai dịch vụ chia sẻ xe điện MBI Sharing tại Vinhomes Ocean Park để giúp cư dân di chuyển nội khu, góp phần kiến tạo nên một thành phố mới hiện đại và “xanh” hơn. Hiện tại, MBI Sharing đang triển khai thí điểm 200 xe điện MBI đặt tại các điểm đỗ trải khắp Đại đô thị. Cư dân và khách hàng có thể dễ dàng tìm kiếm chiếc xe ở gần mình nhất, tận hưởng hành trình và trả nó về bất kỳ một điểm đỗ nào khác trong hệ thống tại nơi kết thúc. Trong hai tháng đầu triển khai, dịch vụ đã thu hút hơn 2.300 khách hàng, tương đương hơn 8.600 chuyến với mức tăng trưởng 286%/tháng, **giảm thiểu 1.943kg CO₂ phát thải.**



CÁC HOẠT ĐỘNG/DỰ ÁN TIÊU BIỂU KHÁC

Ứng dụng Smart City

Các trạm quan trắc đặt tại khu đô thị Vinhomes giám sát đầy đủ

12 CHỈ SỐ

về môi trường

Vinhomes triển khai ứng dụng Vinhomes Resident dành riêng cho cư dân các khu đô thị Vinhomes. Ứng dụng có cho phép cư dân đăng ký các dịch vụ tiện ích, thanh toán chi phí, nhận thông báo từ Ban quản lý, đăng ký FacelD, chuông báo đến, số chỗ trống đỗ xe v.v. Hiện ứng dụng cư dân Vinhomes Resident có hơn 168,3 nghìn người dùng (tính đến tháng 2/2023) trên tổng số 425 nghìn cư dân Vinhomes, chiếm gần 40%. Đặc biệt, ứng dụng Vinhomes Resident có **chức năng cung cấp thông tin môi trường tại các trạm quan trắc** đặt tại khu đô thị cho cư dân.

Tại mỗi khu đô thị của Vinhomes có áp dụng Smart City như Vinhomes Smart

City, Vinhomes Ocean Park, Vinhomes Grand Park đều được lắp đặt các trạm quan trắc riêng phân bố rộng khắp khu đô thị. Không chỉ cung cấp **chỉ số AQI đơn thuần**, mỗi trạm quan trắc **giám sát đầy đủ 12 chỉ số về môi trường** bao gồm AQI, PM1.0, PM10, PM2.5, PM2.5, CO, NO2, SO2, O3, nhiệt độ môi trường, độ ẩm tương đối, tốc độ gió. Nhằm cung cấp thông tin đầy đủ, chính xác nhất cho người dân, hệ thống thực hiện **đo liên tục** theo thời gian thực và được **cập nhật dữ liệu 05 phút/lần**. Qua đó, thông tin về môi trường luôn được cập nhật đến người dân thông qua hệ thống màn hình LED và ứng dụng cư dân đảm bảo cho người dân có thể truy cập thuận tiện mọi lúc mọi nơi.

Dự án SUA (Smart Urban Areas)

Sáng ngày 18 tháng 11 năm 2022, tại Hà Nội, Trường Đại học Kỹ thuật Dortmund (Đức) cùng Tập đoàn WIL0 (Đức) và Vinhomes tổ chức hội nghị khởi động dự án **Đô thị thông minh – Giải pháp phát triển đô thị bền vững – Dự án SUA (Smart Urban Areas)** trong khuôn khổ chương trình Sáng kiến xuất khẩu môi trường của Bộ Môi trường Cộng hòa Liên bang Đức. **Dự án ứng dụng các công nghệ xây dựng tòa tháp thông minh, tiết kiệm năng lượng, bảo vệ môi trường, khí hậu hướng tới phát triển bền vững tại Việt Nam.** Cụ thể là tích hợp công nghệ hiện đại, công nghệ thông minh (bao gồm xây dựng bản sao kỹ thuật số cho tòa nhà,

lắp đặt hệ thống cảm biến thông minh IoT, công nghệ bơm thông minh hiệu suất cao của tập đoàn WIL0, công nghệ phủ mái nhà xanh, tường xanh, thiết bị tái chế sử dụng nước mưa, nước xám) áp dụng trên tòa tháp 40 tầng tại dự án Vinhomes Smart City với mục tiêu dài hạn là giảm phát thải và tăng hiệu quả năng lượng. Thông qua việc triển khai thí điểm dự án này, Vinhomes mong muốn có thể phát triển giải pháp xanh, thông minh và áp dụng trên diện rộng cho tất cả đô thị trong tương lai. Dự án sẽ triển khai trong 3 năm (đến tháng 8 năm 2025), khi hoàn thành dự án sẽ đáp ứng 6 mục tiêu phát triển bền vững của Liên hợp quốc.

Phụ lục – quy chế về đảm bảo sự minh bạch

Nhằm đảm bảo sự minh bạch trong hoạt động sản xuất, kinh doanh và để không gây ảnh hưởng đến hoạt động của Công ty, Vinhomes đã lập và thực hiện Quy chế về đảm bảo sự minh bạch. Quy chế này áp dụng với toàn bộ cán bộ nhân viên Vinhomes (bao gồm cả cán bộ nhân viên thử việc, tập nghề) được giao thực hiện các công việc có liên quan đến nội dung được điều chỉnh trong Quy chế, đồng thời có thể được yêu cầu áp dụng với Các Nhà Cung Cấp, Người Liên Quan theo nội dung được quy định chi tiết trong Quy chế, quy định các biện pháp nhằm đảm bảo sự minh bạch, phòng chống rửa tiền, chống hối lộ và tham nhũng, kiểm soát giao dịch nội bộ, và các biện pháp trừng phạt theo pháp luật nước ngoài cần biết/tuân thủ để không gây ảnh hưởng đến hoạt động của Công ty. Các quy chế nêu trên được upload tại website công ty tại địa chỉ <https://vinhomes.vn/vi/ho-so-doanh-nghiep>

CHƯƠNG

06

Báo cáo tài chính

140

Thông tin chung

142

Báo cáo của ban Tổng Giám đốc

143

Báo cáo kiểm toán độc lập

145

Bảng cân đối kế toán hợp nhất

149

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

150

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

152

Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất

CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES

Báo cáo tài chính hợp nhất

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và
cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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 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 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 Thiếu 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 Shastri	Thành viên	
Ông Trần Kiên Cường	Thành viên	
Ông Varun Kapur	Thành viên độc lập	
Ông Mueen Uddeen	Thành viên độc lập	
Ông Hoàng D. Quan	Thành viên độc lập	

Ban kiểm soát

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

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

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 Thiếu 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	Bổ nhiệm ngày 8 tháng 3 năm 2022
Ông Nguyễn Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 8 tháng 3 năm 2022

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 Thiếu 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

Kiểm toán viên

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

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

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

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

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

Công bố của ban Tổng Giám Đốc

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 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 11 tháng 3 năm 2023

Số tham chiếu: 11536456/22965743-HN

Báo cáo kiểm toán độc lập

Kính gửi: Các cổ đông Công ty Cổ phần Vinhomes

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Vinhomes (“Công ty”) và các công ty con (sau đây gọi chung là “Công ty và các công ty con”) được lập ngày 11 tháng 3 năm 2023 và được trình bày từ trang 6 đến trang 95, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Hà Nội, Việt Nam
Ngày 13 tháng 3 năm 2023

Phùng Mạnh Phú
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 2598-2023-004-1

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

Bảng cân đối kế toán hợp nhất

Ngày 31 tháng 12 năm 2022

Mã số	Tài sản	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		196.535.229	94.437.005
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	10.816.783	4.625.760
111	1. Tiền		1.844.902	589.868
112	2. Các khoản tương đương tiền		8.971.881	4.035.892
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		6.296.725	4.979.444
121	1. Chứng khoán kinh doanh	6.1	2.352.947	2.326.552
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.2	3.943.778	2.652.892
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		96.208.736	37.750.127
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	15.044.170	15.248.468
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	14.830.404	8.580.390
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	5.039.256	3.921.463
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	61.530.117	10.143.797
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(235.211)	(143.991)
140	IV. Hàng tồn kho	11	64.362.407	28.578.815
141	1. Hàng tồn kho		64.414.043	28.645.955
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(51.636)	(67.140)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		18.850.578	18.502.859
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	5.316.477	1.550.691
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	22	462.667	433.669
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	22	36.814	22.330
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	13	13.034.620	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	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		165.277.418	136.079.466
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		22.797.226	14.955.143
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	8	1.568.000	8.937.663
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	21.229.226	6.017.480
220	II. Tài sản cố định		9.339.806	7.497.824
221	1. Tài sản cố định hữu hình	14	8.225.149	6.271.368
222	Nguyên giá		9.269.589	6.856.426
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(1.044.440)	(585.058)
227	2. Tài sản cố định vô hình	15	1.114.657	1.226.456
228	Nguyên giá		1.368.945	1.391.675
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(254.288)	(165.219)
230	III. Bất động sản đầu tư	16	15.523.727	12.078.894
231	1. Nguyên giá		16.933.397	13.058.837
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(1.409.670)	(979.943)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		50.683.336	45.032.886
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	18	50.683.336	45.032.886
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	19	7.491.325	10.940.392
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	19.1	147.257	3.556.961
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	19.2	7.625.468	7.263.751
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	19.2	(381.080)	-
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	19	99.680	119.680
260	VI. Tài sản dài hạn khác		59.441.998	45.574.327
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	1.954.686	1.725.206
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	36.3	1.297.097	556.352
268	3. Tài sản dài hạn khác	13	54.986.306	41.882.440
269	4. Lợi thế thương mại	20	1.203.909	1.410.329
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		361.812.647	230.516.471

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	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		213.290.804	99.109.060
310	I. Nợ ngắn hạn		187.762.383	75.400.658
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	21.1	15.031.434	12.506.633
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	21.2	61.962.655	8.865.372
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	22	18.321.324	3.794.450
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	23	25.088.744	16.360.513
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	24	514.831	516.444
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	25	51.461.949	31.905.317
320	7. Vay ngắn hạn	26	15.330.097	250.820
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	27.1	51.349	1.201.109
330	II. Nợ dài hạn		25.528.421	23.708.402
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	23	414.597	1.638.709
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	24	917.180	1.251.448
337	3. Phải trả dài hạn khác	25	267.921	222.517
338	4. Vay dài hạn	26	20.876.302	19.667.987
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	36.3	926.018	608.707
342	6. Dự phòng phải trả dài hạn	27.2	2.126.403	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	Số cuối năm	Số đầu năm
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		148.521.843	131.407.411
410	I. Vốn chủ sở hữu	28	148.521.843	131.407.411
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		99.933.635	79.413.446
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		70.704.711	41.181.599
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		29.228.924	38.231.847
429	5. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát		3.308.568	6.665.912
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		361.812.647	230.516.471

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 11 tháng 3 năm 2023



Nguyễn Hoàng Sơn
Người lập



Lê Tiến Công
Kế toán trưởng



Nguyễn Thu Hằng
Tổng Giám đốc

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.1	62.392.603	84.985.606
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	29.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.1	62.392.603	84.985.606
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	30	(31.696.276)	(36.526.042)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.2	16.690.167	7.994.896
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	29.2	16.690.167	7.994.896
22	7. Chi phí tài chính	31	(4.394.119)	(2.785.675)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu		(2.075.514)	(2.348.161)
24	8. Phần lãi trong công ty liên kết	19.1	56.384	53.759
25	9. Chi phí bán hàng	32	(2.431.780)	(2.289.008)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	32	(2.643.927)	(3.768.594)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		37.973.052	47.664.942
31	12. Thu nhập khác	33	1.133.744	616.722
32	13. Chi phí khác	34	(464.097)	(98.687)
40	14. Lợi nhuận khác		669.647	518.035
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		38.642.699	48.182.977
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	36.1	(9.820.841)	(8.978.371)
52	17. Thu nhập/ (chi phí) thuế TNDN hoãn lại	36.3	339.732	(256.128)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		29.161.590	38.948.478

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		28.830.869	38.824.562
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		330.721	123.916

Đơn vị tính: VND

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	38	6.621	9.015

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 11 tháng 3 năm 2023



Nguyễn Hoàng Sơn
Người lập



Lê Tiến Công
Kế toán trưởng



Nguyễn Thu Hằng
Tổng Giám đốc

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	Chi tiêu	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		38.642.699	48.182.977
	Điều chỉnh cho các khoản:			
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)	35	1.216.548	1.087.692
03	Các khoản dự phòng		1.114.361	519.326
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(3.474)	(5.785)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(13.710.128)	(7.761.492)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	31	2.075.514	2.348.161
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		29.335.520	44.370.879
09	Tăng các khoản phải thu		(49.977.318)	(7.504.351)
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(30.770.024)	15.113.996
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		94.343.943	(21.599.280)
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(3.998.609)	796.778
13	Tăng chứng khoán kinh doanh		(26.395)	(1.967.230)
14	Tiền lãi vay đã trả		(3.768.556)	(2.386.255)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	22	(4.135.049)	(9.751.018)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		31.003.512	17.073.519

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	Chi tiêu	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định ("TSCĐ") và các tài sản dài hạn khác		(18.299.050)	(17.897.772)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		48.256	46.313
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(7.989.295)	(16.805.425)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		10.476.298	12.837.606
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(54.766.770)	(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)		38.362.523	7.582.472
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức được chia		5.339.217	3.822.950
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(26.828.821)	(21.996.264)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ tái phát hành cổ phiếu quỹ và nhận vốn góp của chủ sở hữu	28.1	-	6.514.952
33	Tiền thu từ đi vay		25.276.890	13.819.877
34	Tiền trả nợ gốc vay		(13.876.813)	(19.301.251)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(9.383.745)	(5.198.724)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính		2.016.332	(4.165.146)

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	Chi tiêu	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		6.191.023	(9.087.891)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		4.625.760	13.713.651
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	10.816.783	4.625.760

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 11 tháng 3 năm 2023

Nguyễn Hoàng Sơn
Người lập

Lê Tiến Công
Kế toán trưởng

Nguyễn Thu Hằng
Tổng Giám đốc



Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

I. 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 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 60 tháng.

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là: 9.689 (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 7.676).

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty có 33 công ty con (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 32 công ty con). Thông tin chi tiết về các công ty con, tên viết tắt và tỷ lệ biểu quyết, tỷ lệ lợi ích trực tiếp của Công ty và gián tiếp qua công ty con trong các công ty con được trình bày trong Phụ lục 1.

2. Cơ sở trình bày

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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 hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kế thúc cùng ngày

B09-DN/HN

2. Cơ sở trình bày (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất (tiếp theo)

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

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

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

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

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

3. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu (tiếp theo)

3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

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

Hàng hóa xây dựng

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

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm giá vốn nguyên vật liệu, nhân công, chi phí cho 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.

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.3 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kế thúc cùng ngày

B09-DN/HN

3. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu (tiếp theo)

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.

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.

3. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu (tiếp theo)

3.6 Tài sản cố định vô hình (tiếp theo)

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 - 50 năm
Lợi thế quyền khai thác mỏ	15 - 30 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 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

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

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

Đối với các bất động sản đầu tư cho thuê dài hạn có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ mà doanh thu được ghi nhận một lần cho toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước như được trình bày tại Thuyết minh số 3.20, khấu hao bất động sản đầu tư này được ghi nhận toàn bộ một lần cùng thời điểm ghi nhận doanh thu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kế thúc cùng ngày

B09-DN/HN

3. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu (tiếp theo)

3.8 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

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 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 hoặc một chu kỳ kinh doanh.

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.

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)

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.

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

- Tài sản và nợ của đơn vị được hợp nhất theo giá trị của đơn vị này tại ngày mua trên báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty mẹ trong trường hợp các Công ty và đơn vị được hợp nhất đồng kiểm soát bởi Công ty mẹ;
- 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

B09-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kế thúc cùng ngày

3. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu (tiếp theo)

3.12 Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh (tiếp theo)

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.

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.

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

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

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

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

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

3. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu (tiếp theo)

3.13 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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.

3.13 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.14 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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kế thúc cùng ngày

B09-DN/HN

3. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu (tiếp theo)

3.15 Các khoản dự phòng (tiếp theo)

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.

Dự phòng chi phí bảo hành cho công trình xây dựng

Dự phòng bảo hành công trình được trích lập với tỷ lệ 1% giá trị công trình.

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.

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 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. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu (tiếp theo)

3.18 Phân chia lợi nhuận (tiếp theo)

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

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

3.19 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 cho thuê bất động sản

Doanh thu cho thuê ghi nhận hàng kỳ

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

Doanh thu cho thuê ghi nhận một lần

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

- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và Công ty và các công ty con không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kế thúc cùng ngày

B09-DN/HN

3. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu (tiếp theo)

3.20 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê; và
- Công ty và các công ty con ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn

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

3. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu (tiếp theo)

3.20 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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

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

3.21 Giá vốn hoạt động chuyển nhượng bất động sản và hoạt động hợp tác đầu tư và hợp tác kinh doanh các dự án bất động sản

Giá vốn hoạt động chuyển nhượng bất động sản bao gồm giá thành hàng tồn kho bất động sản được chuyển nhượng trong năm và lợi nhuận phân chia cho bên thứ ba cùng tham gia hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh các dự án bất động sản với Công ty và các công ty con.

Đối với các hợp đồng hợp tác đầu tư/kinh doanh các dự án bất động sản mà Công ty và các công ty con là bên kiểm soát các hoạt động và tài sản của dự án, các khoản lợi nhuận phân chia cho đối tác theo quyết toán hàng kỳ được ghi nhận là giá vốn trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Các khoản tiền nhận góp vốn từ đối tác để hợp tác đầu tư/kinh doanh được ghi nhận trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất nếu Công ty có nghĩa vụ hoàn trả các khoản vốn góp này.

3.22 Hợp đồng xây dựng

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

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

3.23 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

B09-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kế thúc cùng ngày

3. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu (tiếp theo)

3.23 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

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.

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 thuận 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. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu (tiếp theo)

3.24 Lãi trên cổ phiếu

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

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

3.25 Thông tin theo bộ phận

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

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

3.26 Các bên liên quan

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

3.27 Chia tách công ty

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

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

3.28 Chi phí phát hành trái phiếu

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

B09-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kế thúc cùng ngày

4. Các giao dịch chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng quan trọng trong năm

4.1 Giao dịch mua nhóm tài sản

Trong năm, Công ty và công ty con đã hoàn tất việc mua cổ phần của các công ty sau từ đối tác. Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và đánh giá rằng việc mua cổ phần của các công ty này là việc mua nhóm các tài sản và nợ phải trả, không phải là hợp nhất kinh doanh. Giá phí của giao dịch này được phân bổ cho các tài sản, nợ phải trả được mua dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản, nợ phải trả đó tại ngày mua. Theo đó, một phần giá phí phân bổ được hạch toán vào hàng tồn kho và chi phí xây dựng cơ bản dở dang. Phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát cũng được ghi nhận cho giá trị tương ứng của các tài sản, nợ phải trả được mua. Các tài sản, nợ phải trả được mua được trình bày trong cùng nhóm với các tài sản, nợ phải trả tương tự của Công ty và các công ty con.

Mua Công ty Cổ phần SV Tây Hà Nội (Công ty SV Tây Hà Nội), công ty con mới

Tháng 3 năm 2022, Công ty và các công ty con đã hoàn tất việc mua 96% cổ phần trong Công ty SV Tây Hà Nội từ các đối tác. Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh là 2.750 tỷ VND, trong đó bao gồm 2.640 tỷ VND đã được thanh toán bằng tiền và 110 tỷ VND là giá trị của khoản đầu tư của Công ty và các công ty con vào 4% phần vốn góp của Công ty SV Tây Hà Nội trước đó. Theo đó, Công ty SV Tây Hà Nội trở thành công ty con của Công ty. Tại ngày mua, Công ty SV Tây Hà Nội đang sở hữu một dự án bất động sản.

Mua Công ty Cổ phần Muối Cam Ranh, công ty con mới

Tháng 11 năm 2022, Công ty và các công ty con đã hoàn tất việc mua 100% cổ phần trong Công ty Cổ phần Muối Cam Ranh từ các đối tác. Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh là 3.470 tỷ VND. Theo đó, Công ty Cổ phần Muối Cam Ranh trở thành công ty con của Công ty. Tại ngày mua, Công ty Cổ phần Muối Cam Ranh đang có hợp đồng thuê đất tại tỉnh Khánh Hòa và có kế hoạch chuyển đổi đất thuê này thành dự án Nhà ở xã hội.

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

Chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Newco (“Công ty Newco”)

Tháng 3 năm 2022, theo các hợp đồng chuyển nhượng cổ phần ký kết giữa một số công ty con với các đối tác, các công ty con nói trên đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong Công ty Newco cho các đối tác với tổng giá phí là 5.026 tỷ VND. Theo đó, Công ty đã ghi nhận khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất là 2.888 tỷ VND (Thuyết minh số 29.2). Sau giao dịch chuyển nhượng này, Công ty và công ty con không còn nắm giữ quyền kiểm soát Công ty Newco.

Chuyển nhượng phần vốn góp trong các công ty con Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Đại Dương Xanh, Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Hải Đăng và Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Trường Minh.

Tháng 8 năm 2022, Công ty đã thành lập và hoàn thành việc góp vốn vào ba (03) công ty con: Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Đại Dương Xanh, Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Hải Đăng, Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Trường Minh với tỷ lệ vốn góp đều là 99,9% vốn điều lệ của các công ty con trên bằng quyền sử dụng đất của một số lô đất tại các dự án bất động sản do Công ty làm chủ đầu tư. Tháng 9 năm 2022, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại ba (03) công ty con trên cho các đối tác với tổng giá phí chuyển nhượng là 11.090 tỷ VND. Theo đó, Công ty đã ghi nhận khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất là 8.572 tỷ VND (Thuyết minh số 29.2). Sau giao dịch chuyển nhượng này, Công ty không còn nắm giữ quyền kiểm soát ba (03) công ty con trên.

4. Các giao dịch chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng quan trọng trong năm

(tiếp theo)

4.3 Giao dịch hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung

Mua Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư xây dựng Vincons (“Công ty Vincons”), công ty con mới

Trong tháng 11 năm 2022, Công ty và các công ty con đã nhận chuyển nhượng 100% cổ phần trong Công ty Vincons từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, Công ty mẹ, và các công ty trong cùng Tập đoàn với tổng giá phí là 50 tỷ VND. Theo đó, Công ty Vincons trở thành công ty con của Công ty. Hoạt động kinh doanh chính của Công ty Vincons là tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.

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

Giá trị tài sản thuần của Công ty Vincons trên báo cáo tài chính hợp nhất của Tập Đoàn Vingroup – Công ty CP tại ngày mua như sau:

	Đơn vị tính: triệu VND
	Giá trị ghi sổ được xác định tại ngày mua
Tài sản	
Tiền và các khoản tương đương tiền	69.541
Các khoản phải thu	3.129
Trả trước cho người bán ngắn hạn	383.074
Hàng tồn kho	645.994
Phải thu khác	4.176
Tài sản ngắn hạn khác	121.400
Tài sản cố định	105.015
Tài sản dở dang dài hạn	8.462
	1.340.791
Nợ phải trả	
Phải trả người bán	245.150
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	385.932
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	11.831
Phải trả người lao động	10.947
Chi phí phải trả ngắn hạn	74.764
Vay ngắn hạn	615.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kế thúc cùng ngày

B09-DN/HN

4. Các giao dịch chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng quan trọng trong năm

(tiếp theo)

4.3 Giao dịch hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung (tiếp theo)

Phải trả khác	580
	1.344.204
Tổng tài sản thuần	(3.413)
Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất và tài sản thuần được ghi nhận vào Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu (Thuyết minh số 28)	53.413
Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh	50.000
Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con	
Tiền thu về từ công ty con	69.541
Tiền chi để mua công ty con	(50.000)
Tổng tiền thuần đã thanh toán cho nghiệp vụ mua	19.541

Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh là 50 tỷ VND và đã được thanh toán bằng tiền.

Doanh thu và lỗ thuần trước thuế của Công ty Vincons từ ngày 1 tháng 1 năm 2022 đến ngày mua lần lượt là 0 VND và 24 tỷ VND và từ ngày mua đến ngày 31 tháng 12 năm 2022 là không đáng kể.

4.4 Giao dịch chuyển nhượng cổ phần trong công ty liên kết

Trong năm, Công ty và các công ty con đã hoàn thành giao dịch chuyển nhượng toàn bộ 43,7% cổ phần trong Công ty Cổ phần Đầu tư Cam Ranh (“Công ty Cam Ranh”) với tổng giá chuyển nhượng là 4.671 tỷ VND. Theo đó, Công ty Cam Ranh không còn là công ty liên kết của Công ty. Khoản lỗ từ giao dịch chuyển nhượng này là 1.641 tỷ VND đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh số 31).

5. Tiền và các khoản tương đương tiền

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	1.224	702
Tiền gửi ngân hàng	1.843.678	589.166
Các khoản tương đương tiền	8.971.881	4.035.892
TỔNG CỘNG	10.816.783	4.625.760

Các khoản tương đương tiền vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng và tổ chức tài chính có kỳ hạn gốc từ 1 đến 3 tháng và hưởng lãi suất từ 4%/năm đến 6%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: kỳ hạn từ 1 đến 3 tháng và hưởng lãi suất từ 3%/năm đến 4%/năm) và các khoản đầu tư vào trái phiếu doanh nghiệp bằng VND có thời gian thu hồi không quá 3 tháng với lãi suất từ 6%/năm đến 8,5%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, các khoản tương đương tiền có thời gian thu hồi không quá 3 tháng với lãi suất 6%/năm).

5. Tiền và các khoản tương đương tiền (tiếp theo)

Số dư tiền gửi ngân hàng và các khoản tương đương tiền vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 bao gồm một số khoản tiền gửi bị hạn chế sử dụng liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh và hoạt động khác của Công ty với tổng số tiền là 831 tỷ VND.

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ các loại:		
- Đô la Mỹ (USD)	1.862.119	125.222
- Euro (EUR)	216.684	-

6. Đầu tư tài chính ngắn hạn

6.1 Chứng khoán kinh doanh

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Trái phiếu doanh nghiệp	2.352.947	(*)	-	2.326.552	(*)	-
TỔNG CỘNG	2.352.947	(*)	-	2.326.552	(*)	-

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đối tác số 1	-	(*)	-	2.147.535	(*)	-
Đối tác số 2	1.749.852	(*)	-	-	(*)	-
Đối tác số 3	291.752	(*)	-	-	(*)	-
Đối tác số 4	250.148	(*)	-	-	(*)	-

(*) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 bao gồm các khoản trái phiếu doanh nghiệp không niêm yết được nắm giữ vì mục đích kinh doanh, có thời gian thu hồi từ trên 3 tháng đến dưới 12 tháng với lãi suất 9,3%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: trái phiếu doanh nghiệp không niêm yết có thời gian thu hồi từ trên 3 tháng đến dưới 12 tháng với lãi suất từ 6,3%/năm đến 8,7%/năm). Giá trị hợp lý của 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.

6.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (i)	1.575.510	1.575.510	2.652.892	2.652.892
Các khoản đầu tư khác (ii)	2.368.268	2.368.268	-	-
TỔNG CỘNG	3.943.778	3.943.778	2.652.892	2.652.892

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kế thúc cùng ngày

B09-DN/HN

6. Đầu tư tài chính ngắn hạn (tiếp theo)**6.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn** (tiếp theo)

(i) Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 có kỳ hạn gốc từ 6 tháng đến 12 tháng hoặc có kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng và hưởng lãi suất từ 5,9%/năm đến 9,5%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: kỳ hạn gốc từ trên 3 đến 12 tháng hoặc có kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng và hưởng lãi suất từ 3,3%/năm đến 6,5%/năm).

(ii) Đây là khoản phải thu từ cho vay các đối tác doanh nghiệp hưởng lãi suất 10,5%/năm theo hợp đồng mua, bán nợ của Công ty với Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Sài Gòn – Hà Nội. Các khoản cho vay này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu niêm yết của một công ty trong cùng Tập đoàn và quyền phát sinh từ một dự án bất động sản.

7. Phải thu của khách hàng và trả trước cho người bán ngắn hạn**7.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	9.016.224	12.043.334
Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư	4.755.583	1.700.000
Phải thu từ cung cấp dịch vụ xây dựng và các dịch vụ liên quan	383.154	944.864
Phải thu từ dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	334.853	245.681
Phải thu từ cho thuê và cung cấp dịch vụ liên quan	73.009	93.897
Phải thu khác	481.347	220.692
TỔNG CỘNG	15.044.170	15.248.468
Trong đó		
Phải thu từ khách hàng khác	13.908.448	11.258.778
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 37)	1.135.722	3.989.690
Trong đó, khoản phải thu chiếm trên 10%		
Một đối tác doanh nghiệp	3.409.883	-
Một đối tác liên quan (Thuyết minh số 37)	505.325	3.601.722
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(35.301)	(24.584)

7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho người bán	14.158.142	8.114.305
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 37)	672.262	466.085
TỔNG CỘNG	14.830.404	8.580.390
Dự phòng trả trước cho người bán	(62.392)	(45.308)

8. Phải thu về cho vay

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp và cá nhân (i)	4.900.256	3.921.463
Trong đó:		
Các khoản cho vay dài hạn đến hạn thu hồi	3.107.013	3.921.463
Các khoản cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 37)	139.000	-
TỔNG CỘNG	5.039.256	3.921.463
Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi	(42.050)	(33.895)
Dài hạn		
Các khoản cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 37)	1.568.000	8.937.663
TỔNG CỘNG	1.568.000	8.937.663

(i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 chủ yếu bao gồm Các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp với tổng giá trị 4.017 tỷ VND, đáo hạn tháng 6 năm 2023 và hưởng lãi suất 9%/năm. Các khoản cho vay này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu niêm yết, một số cổ phiếu và phần vốn góp trong các bên đi vay

9. Phải thu khác

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Tạm ứng theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (i)	34.332.810	-
Tạm ứng tiền giải phóng mặt bằng	14.029.751	611.671
Đặt cọc, góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh (ii)	8.930.066	751.705
Phải thu từ các khoản thu, chi hộ (iii)	1.675.375	1.945.677
Phải thu lãi vay, lãi tiền gửi và lãi từ các hợp đồng khác	825.708	1.513.726
Phải thu từ hợp đồng thuê tài chính (iv)	518.244	-
Phải thu từ các hợp đồng đặt cọc	-	3.685.123
Phải thu khác	1.218.163	1.635.895
TỔNG CỘNG	61.530.117	10.143.797
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác	(95.468)	(40.204)
Trong đó		
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên khác	51.862.055	8.279.660
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 37)	9.668.062	1.864.137
Dài hạn		
Phải thu từ hợp đồng thuê tài chính (iv)	14.524.223	129.318
Đặt cọc, góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh (v)	5.790.000	5.790.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kế thúc cùng ngày

B09-DN/HN

9. Phải thu khác (tiếp theo)

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu khác	915.003	98.162
TỔNG CỘNG	21.229.226	6.017.480
Trong đó		
Phải thu dài hạn khác từ các bên khác	1.549.947	87.022
Phải thu dài hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 37)	19.679.279	5.930.458

(i) Đây là các khoản tạm ứng cho các đối tác theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh mà theo đó các đối tác được phân chia lợi nhuận theo thỏa thuận hợp đồng giữa Công ty và các đối tác này. Khoản tiền nhận góp vốn từ các đối tác này đang được ghi nhận là khoản phải trả khác (Thuyết minh số 25). Các khoản tạm ứng này bao gồm:

- 25.122 tỷ VND tạm ứng lợi nhuận theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh; và
- 9.211 tỷ VND tạm ứng vượt phần tạm ứng phân chia lợi nhuận, hưởng lãi suất 10%/năm.

(ii) Trong đó bao gồm:

- Khoản góp vốn với tổng giá trị 8.170 tỷ VND cho một công ty trong cùng Tập đoàn cho mục đích hợp tác liên danh cùng phát triển một dự án bất động sản;
- Các khoản đặt cọc, góp vốn với giá trị 410,2 tỷ VND cho một công ty trong Tập đoàn cho mục đích đầu tư phát triển một số dự án bất động sản theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh; và
- Khoản đặt cọc với giá trị 341,5 tỷ VND cho một đối tác cho mục đích đảm bảo ký kết hợp đồng để mua thêm phần vốn góp trong một công ty CON.

(iii) Chủ yếu bao gồm các khoản phải thu từ việc chi hộ các chi phí xây dựng theo các thỏa thuận bồi hoàn với các đối tác nhận chuyển nhượng một phần dự án và hợp đồng xây dựng – chuyển giao.

(iv) Đây là khoản phải thu từ hợp đồng thuê tài chính với các đối tác trong Tập đoàn.

(v) Đây là khoản đặt cọc và góp vốn cho các công ty trong cùng Tập đoàn cho mục đích đầu tư phát triển dự án theo hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh.

10. Nợ xấu

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

Đối tượng nợ	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Đối tác doanh nghiệp và cá nhân	280.537	45.326	209.074	65.083
TỔNG CỘNG	280.537	45.326	209.074	65.083
Chi tiết các khoản nợ quá hạn chiếm trên 10% tổng nợ quá hạn:				
Một đối tác cá nhân	75.000	22.500	75.000	37.500

Đơn vị tính: triệu VND

11. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	60.891.136	-	24.830.175	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (ii)	2.240.153	-	2.129.398	-
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành	565.588	(7.073)	802.740	(7.073)
Bất động sản mua để bán (iii)	126.287	(1.190)	256.336	(4.820)
Hàng tồn kho khác (iv)	590.879	(43.373)	627.306	(55.247)
TỔNG CỘNG	64.414.043	(51.636)	28.645.955	(67.140)

Đơn vị tính: triệu VND

(i) Chủ yếu bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí giải phóng mặt bằng, giá mua các công ty con được phân bổ như một phần chi phí mua dự án, chi phí xây dựng và phát triển Dự án Khu đô thị sinh thái Dream City, Dự án Khu đô thị Đại An, Dự án Grand Park, Dự án Vinhomes Ocean Park, Dự án Vinhomes Smart City và một số 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) Bao gồm các biệt thự, căn hộ và nhà phố thương mại mua để bán thuộc một số dự án bất động sản tại Miền Bắc.

(iv) Chủ yếu bao gồm giá trị hàng hóa, vật liệu cung cấp cho chủ đầu tư của các dự án, các sản phẩm từ hoạt động khai thác sản xuất đá và các hàng hóa khác.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, hàng tồn kho có giá trị ghi sổ là 13.497 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty và các công ty con.

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

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Số đầu năm	67.140	37.579	67.140	37.579
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	-	29.561	-	29.561
Trừ: Sử dụng dự phòng trong năm	(15.504)	-	(15.504)	-
Số cuối năm	51.636	67.140	51.636	67.140

Đơn vị tính: triệu VND

12. Chi phí trả trước

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Ngắn hạn				
Chi phí bán hàng liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao	5.115.891	1.253.498	5.115.891	1.253.498
Chi phí dịch vụ quản lý trái phiếu	126.509	119.065	126.509	119.065
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	74.077	178.128	74.077	178.128
TỔNG CỘNG	5.316.477	1.550.691	5.316.477	1.550.691

Đơn vị tính: triệu VND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kế thúc cùng ngày

B09-DN/HN

12. Chi phí trả trước (tiếp theo)

	Năm nay	Năm trước
Dài hạn		
Tiền thuê đất (i)	1.596.415	1.567.150
Chi phí công cụ, dụng cụ	234.304	37.998
Chi phí trả trước dài hạn khác	123.967	120.058
TỔNG CỘNG	1.954.686	1.725.206

(i) Chủ yếu là tiền thuê đất trả trước của Dự án Vinhomes Ocean Park, Dự án Vinhomes Smart City, Dự án Khu đô thị sinh thái Dream City và quyền thuê đất tại các trung tâm thương mại của Công ty Sinh Thái phát sinh từ hợp đồng hợp tác kinh doanh.

13. Tài sản khác

	Năm nay	Năm trước
	Giá gốc	Dự phòng
Ngắn hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)	13.034.620	15.463.833
Đặt cọc cho mục đích thương mại	-	1.032.336
TỔNG CỘNG	13.034.620	16.496.169
Trong đó:		
Đặt cọc cho các bên khác	12.566.964	2.029.649
Đặt cọc cho các bên liên quan	467.656	14.466.520
(Thuyết minh số 37)		
Dài hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (ii)	53.953.970	41.882.440
Đặt cọc cho mục đích thương mại (iii)	1.032.336	-
TỔNG CỘNG	54.986.306	41.882.440
Trong đó:		
Đặt cọc cho các bên khác	1.032.336	299.088
Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 37)	53.953.970	41.583.352

(i) Chủ yếu bao gồm:

- Khoản đặt cọc với tổng giá trị 6.000 tỷ VND cho đối tác để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất;
- Khoản đặt cọc với tổng giá trị 6.000 tỷ VND cho một đối tác để đảm bảo thực hiện hợp đồng hợp tác một dự án bất động sản;
- Các khoản đặt cọc với giá trị 667 tỷ VND cho các đối tác cho mục đích phát triển một dự án bất động sản tiềm năng và để mua cổ phần của hai công ty đang sở hữu các dự án bất động sản.

(ii) Bao gồm:

- Các khoản đặt cọc với tổng giá trị 35.002 tỷ VND cho một công ty trong cùng Tập đoàn cho mục đích hợp tác phát triển một số dự án bất động sản tiềm năng;
- Các khoản đặt cọc với giá trị 13.383 tỷ VND cho một công ty trong cùng Tập đoàn để mua cổ phần của các công ty đang sở hữu các dự án bất động sản của Tập đoàn;
- Các khoản đặt cọc với tổng giá trị 5.569 tỷ VND cho một công ty trong cùng Tập đoàn để nhận chuyển nhượng một dự án bất động sản tiềm năng.

13. Tài sản khác (tiếp theo)

Các khoản cọc theo mục (i) và mục (ii) nêu trên không có lãi suất.

(iii) Khoản đặt cọc cho một đối tác với lãi suất được xác định theo lãi suất huy động tiết kiệm bằng VND kỳ hạn 12 tháng (lãi trả sau) của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, lãi suất được điều chỉnh ba tháng một lần. Tiền đặt cọc và lãi cọc sẽ được chuyển thành khoản thanh toán tương ứng với 10% giá trị nghiệm thu theo các hợp đồng chi tiết được ký kết và thực hiện giữa Công ty và các Công ty trong Tập đoàn với đối tác này. Khoản đặt cọc này không có tài sản đảm bảo.

14. Tài sản cố 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
Nguyên giá:						
Số đầu năm	4.524.843	2.174.071	103.314	23.546	30.652	6.856.426
Mua trong năm	87.186	64.114	52.812	2.221	-	206.333
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	1.829.417	290.710	-	-	-	2.120.127
Thanh lý, nhượng bán	(6.747)	(2.348)	(76.233)	(10.542)	-	(95.870)
Tặng do mua công ty con	93.085	3.184	12.362	-	5.499	114.130
Tặng, giảm khác	102.813	(131.936)	82.285	19.282	(4.001)	68.443
Số cuối năm	6.630.597	2.397.795	174.540	34.507	32.150	9.269.589
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	10.502	190.590	5.099	11.149	10.607	227.947
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	206.495	321.617	29.524	16.423	10.999	585.058
Khấu hao trong năm	167.189	295.842	16.931	7.802	6.027	493.791
Thanh lý, nhượng bán	(5.944)	(1.570)	(23.384)	(1.364)	-	(32.262)
Tặng, giảm khác	5.770	(10.743)	6.843	(271)	(3.746)	(2.147)
Số cuối năm	373.510	605.146	29.914	22.590	13.280	1.044.440
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	4.318.348	1.852.454	73.790	7.123	19.653	6.271.368
Số cuối năm	6.257.087	1.792.649	144.626	11.917	18.870	8.225.149

15. Tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: triệu VND

	Quyền sử dụng đất	Lợi thế quyền khai thác mỏ	Chương trình phần mềm	Bản quyền, bằng sáng chế	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá						
Số đầu năm	4.087	1.165.109	166.052	4.138	52.289	1.391.675
Mua trong năm	-	-	21.096	-	-	21.096
Tặng/(giảm) khác	-	-	4.140	-	(47.966)	(43.826)
Số cuối năm	4.087	1.165.109	191.288	4.138	4.323	1.368.945

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

B09-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kế thúc cùng ngày

15. Tài sản cố định vô hình (tiếp theo)

Đơn vị tính: triệu VND

	Quyền sử dụng đất	Lợi thế quyền khai thác mỏ	Chương trình phần mềm	Bản quyền, bằng sáng chế	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	-	-	23.298	117	434	23.849
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Số đầu năm	-	48.868	112.779	3.380	192	165.219
Khấu hao trong năm	-	48.744	36.659	707	657	86.767
Giảm khác	-	-	1.523	-	779	2.302
Số cuối năm	-	97.612	150.961	4.087	1.628	254.288
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	4.087	1.116.241	53.273	758	52.097	1.226.456
Số cuối năm	4.087	1.067.497	40.327	51	2.695	1.114.657

16. Bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: triệu VND

	Quyền sử dụng đất và nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu năm	11.310.107	1.748.730	13.058.837
Mua mới trong năm	2.619.070	-	2.619.070
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	1.235.564	146.321	1.381.885
Thanh lý, nhượng bán	(45.013)	-	(45.013)
Giảm khác	(74.926)	(6.456)	(81.382)
Số cuối năm	15.044.802	1.888.595	16.933.397
Trong đó			
Đã khấu hao hết	51.739	-	51.739
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Số đầu năm	614.192	365.751	979.943
Khấu hao trong năm	279.444	150.123	429.567
Thanh lý, nhượng bán	(789)	-	(789)
Tăng, giảm khác	(43.091)	44.040	949
Số cuối năm	849.756	559.914	1.409.670
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	10.695.915	1.382.979	12.078.894
Số cuối năm (i)	14.195.046	1.328.681	15.523.727

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

16. Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, bất động sản đầu tư có giá trị còn lại 490 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán của Công ty và một công ty trong cùng Tập đoàn.

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.

17. Chi phí đi vay được vốn hóa

Trong năm, Công ty và các công ty con đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị là 521 tỷ VND (năm 2021: 260 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này chủ yếu liên quan đến các khoản vay trực tiếp và khoản nhận đặt cọc nhằm đầu tư xây dựng các Dự án Khu đô thị sinh thái Dream City, Dự án Khu đô thị Đại An, Dự án Vinhomes Ocean Park, Dự án Vinhomes Smart City, Dự án Vinhomes Grand Park và Dự án Vinhomes Long Beach Cần Giờ. Chi phí đi vay vốn hóa phát sinh từ các khoản vay và khoản nhận đặt cọc có lãi suất từ 7,5%/năm đến 13,5%/năm (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021: từ 7,6%/năm đến 10%/năm).

18. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Một dự án Khu đô thị tại Thành phố Hồ Chí Minh	13.463.380	12.353.019
Dự án Vinhomes Long Beach Cần Giờ	12.978.854	12.707.507

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 chi phí xây dựng dở dang có giá trị ghi sổ là 1.615 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty và các công ty con.

19. Đầu tư tài chính dài hạn

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào các công ty liên kết (Thuyết minh số 19.1)	147.257	-	3.556.961	-
Đầu tư vào đơn vị khác (Thuyết minh số 19.2)	7.625.468	(381.080)	7.263.751	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (i)	99.680	-	119.680	-
TỔNG CỘNG	7.872.405	(381.080)	10.940.392	-

(i) Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 bao gồm các khoản đầu tư vào trái phiếu ngân hàng bằng VND có kỳ hạn từ 8 năm đến 10 năm và hưởng lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ từ 0,9%/năm đến 1,2%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: các khoản đầu tư vào trái phiếu bằng VND có kỳ hạn từ 8 năm đến 10 năm và hưởng lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ từ 0,9%/năm đến 1,2%/năm).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kế thúc cùng ngày

B09-DN/HN

19. Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

19.1 Đầu tư vào các công ty liên kết

Công ty có các công ty liên kết như sau:

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022:

STT	Tên công ty	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty TNHH Khai thác và Chế biến đá Tường Phú ("Công ty Tường Phú")	(*)	40,00	38,97	Tổ dân phố 13, Thị Trấn Yên Thế, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái	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	Số 2 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Lộc Thọ, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa	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	Số 57-59-61 Phan Bội Châu, Phường Xương Huân, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa	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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021:

STT	Tên công ty	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty Tường Phú	(*)	40,00	31,44	Tổ dân phố 13, Thị Trấn Yên Thế, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái	Khai thác, chế biến, kinh doanh đá, cát, sỏi, đất sét
2	Công ty Cam Ranh	164.028.749	43,74	43,74	Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa	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

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Giá trị đầu tư vào				
	Công ty Cam Ranh	Công ty Tường Phú	Công ty Cá Tầm	Công ty Hiệp Thành Công	Tổng cộng
Giá trị đầu tư:					
Số đầu năm	3.395.395	89.281	-	-	3.484.676
Tăng giá trị đầu tư	-	-	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

19. Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

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

	Giá trị đầu tư vào				
	Công ty Cam Ranh	Công ty Tường Phú	Công ty Cá Tầm	Công ty Hiệp Thành Công	Tổng cộng
Phần lũy kế lợi nhuận sau khi mua công ty liên kết:					
Số đầu năm	72.004	281	-	-	72.285
Phần lợi nhuận từ công ty liên kết	57.166	(616)	(166)	-	56.384
Giảm do thanh lý trong năm	(129.170)	-	-	-	(129.170)
Số cuối năm	-	(335)	(166)	-	(501)
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	3.467.399	89.562	-	-	3.556.961
Số cuối năm	-	88.946	43.611	14.700	147.257

(*) Trong năm, Công ty và các công ty con đã chuyển nhượng toàn bộ khoản đầu tư trong Công ty Cam Ranh cho các đối tác (Thuyết minh số 4.4).

19.2 Đầu tư vào đơn vị khác

	Số cuối năm					Số đầu năm				
	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (triệu VND)	Dự phòng (triệu VND)	Giá trị hợp lý (triệu VND)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (triệu VND)	Dự phòng (triệu VND)	Giá trị hợp lý (triệu VND)
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản MV Việt Nam ("Công ty MV") (i)	19,82	19,82	614.959	-	(*)	19,82	19,82	2.179.637	-	(*)
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản MV1 ("Công ty MV1") (ii)	19,83	19,83	2.593.324	-	(*)	19,83	19,83	2.392.849	-	(*)
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản MV2 Việt Nam ("Công ty MV2") (iii)	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	4,66	900.144	(381.080)	519.064	4,66	4,66	900.144	-	1.835.111
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Vin Việt Nam	10,00	10,00	363.620	-	(*)	10,00	10,00	363.621	-	(*)
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Thương mại Phát Lộc ("Công ty Phát Lộc") (iv)	-	51,00	342.908	-	(*)	-	51,00	342.909	-	(*)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

B09-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kế thúc cùng ngày

19. Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

19.2 Đầu tư vào đơn vị khác (tiếp theo)

	Số cuối năm				Số đầu năm					
Công ty Cổ phần Phát triển Kinh doanh Bất động sản SV Tây Hà Nội ("Công ty SV Tây Hà Nội") (v)	-	-	-	-	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 Cổ phần Bất động sản AIC	-	-	-	-	(*)	1,00	1,00	28.473	-	(*)
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long ("Công ty BĐS Thăng Long")	10,00	10,00	13.500	-	(*)	10,00	10,00	13.500	-	(*)
Công ty Cổ phần Quản lý và Đầu tư Bất động sản VMI ("Công ty VMI") (vi)	5,00	5,00	900.000	-	(*)	-	-	-	-	
TỔNG CỘNG			7.625.468	(381.080)			7.263.751			

(*) 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 xác định giá trị hợp lý.

(i) Ngày 10 tháng 11 năm 2022, Đại hội đồng Cổ đông Công ty MV đã ra Nghị quyết số 07/2022/NQ-DHĐCĐ-MV thông qua việc giảm vốn điều lệ công ty này. Theo đó, Công ty và công ty con đã nhận lại phần vốn góp 1.564 tỷ VND từ Công ty MV.

(ii) Ngày 9 tháng 12 năm 2022, Hội đồng Thành viên Công ty MV1 đã ra Nghị quyết số 01/2022/NQ-HĐTV-MV1 thông qua việc tăng vốn điều lệ công ty này. Theo đó, Công ty và công ty con đã hoàn tất việc tăng thêm vốn góp 200 tỷ VND vào Công ty MV1.

(iii) Ngày 30 tháng 5 năm 2022, Công ty đã nhận hoàn tất việc mua thêm 9,73% cổ phần trong Công ty MV2 từ các cổ đông cá nhân với giá phí là 924,4 tỷ VND, nâng tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Công ty MV2 từ 10% lên 19,73%.

(iv) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty không còn nắm giữ quyền kiểm soát cũng như ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty Phát Lộc. Do vậy, khoản đầu tư vào Công ty Phát Lộc được trình bày là một khoản đầu tư khác.

(v) Trong năm, Công ty và các công ty con đã nhận chuyển nhượng 96% phần vốn góp trong Công ty SV Tây Hà Nội (Thuyết minh số 4). Theo đó, Công ty SV Tây Hà Nội trở thành công ty con của Công ty.

(vi) Ngày 26 tháng 12 năm 2022, Công ty đã hoàn tất việc góp vốn 5% cổ phần tại Công ty Cổ phần Quản lý và Đầu tư Bất động sản VMI với tổng giá trị là 900 tỷ VND.

20. Lợi thế thương mại

Đơn vị tính: triệu VND

Lợi thế thương mại từ giao dịch hợp nhất kinh doanh										
	Công ty Sinh Thái	Công ty Đầu tư Việt Nam	Công ty Đô thị Gia Lâm	Công ty Quản lý Vinhomes (*)	Công ty Tân Liên Phát (*)	Công ty Thiên Niên Kỳ	Công ty ViniTIS	Công ty Sài Đồng	Công ty Bảo Lai	Tổng cộng
Nguyên giá:										
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
Phân bổ lũy kế:										
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
Giá trị còn lại:										
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

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

21. Phải trả người bán và người mua trả tiền trước ngắn hạn

21.1 Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: triệu VND

	Giá trị, đồng thời là số có khả năng trả nợ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả cho người bán	14.401.724	11.610.375
Phải trả cho các bên liên quan		
(Thuyết minh số 37)	629.710	896.258
TỔNG CỘNG	15.031.434	12.506.633

21.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Thanh toán theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (i)	58.369.347	7.461.131
Trả trước theo các hợp đồng xây dựng	3.112.059	1.361.772
Các khoản người mua trả tiền trước khác	481.249	42.469
TỔNG CỘNG	61.962.655	8.865.372

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kế thúc cùng ngày

B09-DN/HN

21. Phải trả người bán và người mua trả tiền trước ngắn hạn (tiếp theo)

21.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn (tiếp theo)

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trong đó:		
Trả trước ngắn hạn của các bên khác	53.680.918	8.865.372
Trả trước ngắn hạn của các bên liên quan (Thuyết minh số 37)	8.281.737	-

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

22. Thuế và các khoản phải nộp, phải thu nhà nước

Đơn vị tính: triệu VND

	Số đầu năm	Số phải nộp/cần trừ trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.190.130	9.770.585	(4.135.049)	8.825.666
Thuế giá trị gia tăng	144.799	8.149.924	(906.904)	7.387.819
Tiền sử dụng đất/thuê đất phải nộp	448.773	32.000.401	(30.437.274)	2.011.900
Các loại thuế khác	10.748	436.248	(351.057)	95.939
TỔNG CỘNG	3.794.450	50.357.158	(35.830.284)	18.321.324

	Số đầu năm	Số phải thu trong năm	Số đã cần trừ trong năm	Số cuối năm
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	433.669	4.026.244	(3.997.246)	462.667
Thuế thu nhập doanh nghiệp	21.901	9.587	-	31.488
Các loại thuế khác	429	4.897	-	5.326
TỔNG CỘNG	455.999	4.040.728	(3.997.246)	499.481

23. Chi phí phải trả

Đơn vị tính: triệu VND

	Giá trị, đồng thời là số có khả năng trả nợ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Trích trước cho các tài sản, bất động sản đầu tư đã đi vào hoạt động và giá vốn trích trước cho các bất động sản đã bàn giao	13.975.755	10.852.708
Chi phí xây dựng trích trước	5.397.289	1.943.790
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới và các chi phí bán hàng khác liên quan đến các bất động sản	4.584.763	2.848.320
Lãi trái phiếu và lãi vay phải trả	405.155	124.800
Các khoản chi phí phải trả khác	725.782	590.895
TỔNG CỘNG	25.088.744	16.360.513

23. Chi phí phải trả (tiếp theo)

Đơn vị tính: triệu VND

	Giá trị, đồng thời là số có khả năng trả nợ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Trong đó:</i>		
Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên khác	25.061.587	16.316.333
Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan	27.157	44.180
Dài hạn		
Lãi vay phải trả	392.464	1.616.848
Các khoản chi phí phải trả khác	22.133	21.861
TỔNG CỘNG	414.597	1.638.709
<i>Trong đó:</i>		
Chi phí phải trả dài hạn cho các bên khác	414.597	1.626.353
Chi phí phải trả dài hạn cho các bên liên quan	-	12.356

24. Doanh thu chưa thực hiện

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý bất động sản	494.848	485.077
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê	19.983	31.367
TỔNG CỘNG	514.831	516.444
Dài hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý bất động sản	685.590	1.006.346
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê	231.590	245.102
TỔNG CỘNG	917.180	1.251.448

25. Phải trả khác

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Tiền nhận từ khách hàng theo các hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận có liên quan khác (i)	32.240.644	25.896.201
Nhận góp vốn và đặt cọc theo thỏa thuận (ii)	14.025.159	2.060.820
Kinh phí bảo trì phải trả (iii)	2.007.562	2.253.471
Nhận thanh toán với mục đích chuyển nhượng khoản đầu tư	897.895	561.000
Các khoản phải trả khác	2.290.689	1.133.825
TỔNG CỘNG	51.461.949	31.905.317

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

B09-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kế thúc cùng ngày

25. Phải trả khác (tiếp theo)

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trong đó:		
Phải trả ngắn hạn khác cho các bên khác	50.450.228	29.715.441
Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 37)	1.011.721	2.189.876
Dài hạn		
Tiền nhận từ khách hàng theo các hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận có liên quan khác (i)	202.172	163.000
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn cho mục đích cho thuê bất động sản	59.683	53.451
Các khoản phải trả dài hạn khác	6.066	6.066
TỔNG CỘNG	267.921	222.517
Trong đó:		
Phải trả dài hạn khác cho các bên khác	104.921	59.517
Phải trả dài hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 37)	163.000	163.000

(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) Bao gồm:

- Các khoản nhận góp vốn có giá trị 13.331 tỷ từ một số đối tác theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh chia sẻ lợi nhuận trước thuế, từ việc kinh doanh các cấu phần khách sạn và các cấu phần bất động sản tại một số dự án của Công ty và các công ty con, bao gồm: Dự án Vinhomes Grand Park, Dự án Khu đô thị sinh thái Dream City, Dự án Khu đô thị Đại An;
- Khoản đặt cọc có giá trị 692 tỷ từ một đối tác cho mục đích nhận chuyển nhượng một dự án bất động sản tiềm năng của một công ty con.

(iii) Đây là các khoản kinh phí bảo trì cho các bất động sản đã bàn giao và diện tích căn hộ, phần diện tích khác mà chủ đầu tư giữ lại không bán hoặc chưa bán, chưa cho thuê mua tính đến thời điểm bàn giao đưa nhà chung cư vào sử dụng của các dự án bất động sản của Công ty và các công ty con và sẽ được chuyển về cho các Ban Quản trị Tòa nhà. Công ty và các công ty con hiện đang duy trì các khoản kinh phí bảo trì này trong các khoản tương đương tiền và đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

26. Vay

Đơn vị tính: triệu VND

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm				Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng do mua công ty con	Tăng do bán công ty con	Tăng khác	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn								
Vay ngắn hạn ngân hàng (Thuyết minh số 26.1)	105.170	105.170	-	-	14.901.975	(7.124.844)	7.882.301	7.882.301
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 26.1)	145.650	145.650	-	-	5.225.083	(1.895.790)	3.474.943	3.474.943
Vay từ các đối tác đến hạn trả (Thuyết minh số 26.2)	-	-	1.339.500	798.000	4.717.000	(6.228.500)	626.000	626.000

26. Vay (tiếp theo)

Đơn vị tính: triệu VND

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm				Số cuối năm	
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 26.3)	-	-	-	-	3.846.853	(500.000)	3.346.853	3.346.853
Vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 37)	-	-	-	-	8.115.000	(8.115.000)	-	-
	250.820	250.820	1.339.500	798.000	36.805.911	(23.864.134)	15.330.097	15.330.097
Vay dài hạn								
Vay dài hạn ngân hàng (Thuyết minh số 26.1)	641.780	641.780	1.379.187	-	9.429.913	(5.185.730)	6.265.150	6.265.150
Vay từ các đối tác (Thuyết minh số 26.2)	7.716.000	7.716.000	-	4.065.000	1.208.220	(7.011.000)	5.978.220	5.978.220
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 26.3)	10.290.207	10.290.207	-	-	33.477	(3.861.580)	6.462.104	6.462.104
Vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 37)	1.020.000	1.020.000	-	-	20.199.166	(19.048.338)	2.170.828	2.170.828
	19.667.987	19.667.987	1.379.187	4.065.000	30.870.776	(35.106.648)	20.876.302	20.876.302
TỔNG CỘNG	19.918.807	19.918.807	2.718.687	4.863.000	67.676.687	(58.970.782)	36.206.399	36.206.399

26.1 Vay ngân hàng

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

Bên cho vay	Số cuối năm		Kỳ hạn trả gốc	Tài sản đảm bảo
	Nguyên tệ	Triệu VND		
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	VND	2.800.000	Từ tháng 2 đến tháng 4 năm 2023	Không
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	VND	1.826.484	Từ tháng 3 đến tháng 6 năm 2023	Không
Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng	VND	1.460.000	Từ tháng 1 đến tháng 6 năm 2023	(i)
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	VND	963.380	Từ tháng 3 đến tháng 6 năm 2023	(i)
Ngân hàng TMCP Quân đội	VND	675.996	Từ tháng 4 đến tháng 6 năm 2023	(i)
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam	VND	156.441	Tháng 7 năm 2023	(ii)
TỔNG CỘNG		7.882.301		

Chi tiết lãi suất các khoản vay ngắn hạn 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 trong kỳ từ 7,5%/năm đến 13,4%/năm
Khoản vay không có tài sản đảm bảo	VND	Lãi suất trong kỳ từ 8,5%/năm đến 13,5%/năm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kế thúc cùng ngày

B09-DN/HN

26. Vay (tiếp theo)**26.1 Vay ngân hàng** (tiếp theo)

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, khoản vay ngắn hạn này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu niêm yết của một số công ty trong cùng Tập đoàn được nắm giữ bởi Tập đoàn Vingroup – Công ty CP.

(ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, khoản vay ngắn hạn này được đảm bảo bằng thư bảo lãnh của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP.

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

Bên cho vay	Số cuối năm		Kỳ hạn trả gốc	Tài sản đảm bảo
	Nguyên tệ	Triệu VND		
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	VND	9.102.809	Từ tháng 4 năm 2023 đến tháng 6 năm 2027	(i)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả		3.054.943	Tháng 4 năm 2023	
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam	VND	637.284	Từ tháng 1 năm 2023 đến tháng 10 năm 2024	(i)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả		420.000	Từ tháng 1 năm 2023 đến tháng 10 năm 2023	
TỔNG CỘNG		9.740.093		
Trong đó:				
Vay dài hạn		6.265.150		
Vay dài hạn đến hạn trả		3.474.943		

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

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

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

- Một số hàng tồn kho (Thuyết minh số 11), chi phí xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh số 18), nguồn thu và một số lợi ích khác liên quan đến dự án nắm giữ bởi Công ty.
- Một số cổ phiếu niêm yết của một công ty trong cùng Tập đoàn được nắm giữ bởi một công ty khác trong cùng Tập đoàn.

26.2 Vay từ các đối tác

Các khoản đi vay dài hạn đến hạn trả từ năm (05) đối tác doanh nghiệp với tổng giá trị 626 tỷ VND, chịu lãi suất 9%/năm đến 10%/năm và đáo hạn từ tháng 2 năm 2023 đến tháng 7 năm 2023.

Các khoản đi vay dài hạn từ bốn (04) đối tác doanh nghiệp với tổng giá trị 5.978 tỷ VND, chịu lãi suất 9%/năm và đáo hạn vào tháng 6 năm 2024.

26. Vay (tiếp theo)**26.3 Trái phiếu phát hành**

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trái phiếu dài hạn phát hành	9.808.957	10.290.207
Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	(3.346.853)	-
TỔNG CỘNG	6.462.104	10.290.207

Đơn vị tính: triệu VND

Đơn vị tư vấn phát hành	Số cuối năm	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương	3.346.853	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	3.346.853			
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 bằng tổng 2,8% và là lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng đồng Việt Nam của kỳ tính lãi đó. Nếu luật áp dụng mức tối đa với lãi suất mà thấp hơn lãi suất quy định trên hợp đồng thì sẽ áp dụng mức lãi suất này. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(ii)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương	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 bằng tổng 2,8% và là lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng đồng Việt Nam của kỳ tính lãi đó. Nếu luật áp dụng mức tối đa với lãi suất mà thấp hơn lãi suất quy định trên hợp đồng thì sẽ áp dụng mức lãi suất này. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(ii)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương	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 bằng tổng 3,0% và là lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng đồng Việt Nam của kỳ tính lãi đó. Nếu luật áp dụng mức tối đa với lãi suất mà thấp hơn lãi suất quy định trên hợp đồng thì sẽ áp dụng mức lãi suất này. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(ii)
TỔNG CỘNG	9.808.957			
Trong đó:				
Trái phiếu dài hạn	6.462.104			
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	3.346.853			

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, khoản trái phiếu này được đảm bảo bằng một phần dự án thương mại dịch vụ.

(ii) Các khoản trái phiếu này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất thuộc một dự án bất động sản nghỉ dưỡng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

B09-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kế thúc cùng ngày

27. Dự phòng phải trả

27.1 Dự phòng phải trả ngắn hạn

Số dư dự phòng phải trả ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 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.

27.2 Dự phòng phải trả dài hạn

Số dư dự phòng phải trả dài 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 và 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. Công ty cũng dự phòng các chi phí sửa chữa các bất động sản tại các dự án Công ty thực hiện cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng theo điều khoản bảo hành.

28. Vốn chủ sở hữu

28.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: triệu VND

	Lợi ích của cổ đông công ty mẹ						Tổng cộng
	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	
Năm trước							
Số đầu năm	33.495.139	295.000	(5.549.929)	1.200.896	56.259.405	3.664.891	89.365.402
Mua mới các công ty con trong năm	-	-	-	(681.541)	-	60	(681.481)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	38.824.562	123.916	38.948.478
Thay đổi một phần lợi ích trong các công ty con hiện hữu không mất quyền kiểm soát	-	-	-	-	(592.715)	3.054.542	2.461.827
Cổ tức bằng tiền đã công bố	-	-	-	-	(5.024.270)	-	(5.024.270)
Lợi nhuận và cổ tức chia bởi công ty con cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	(174.497)	(174.497)
Cổ tức bằng cổ phiếu đã công bố	10.048.536	-	-	-	(10.048.536)	-	-
Tái 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
Năm nay							
Số đầu năm	43.543.675	1.260.023	-	524.355	79.413.446	6.665.912	131.407.411
Mua mới các công ty con trong năm (Thuyết minh số 4)	-	-	-	(53.413)	-	-	(53.413)

28. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

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

	Lợi ích của cổ đông công ty mẹ						
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	28.830.869	330.721	29.161.590
Thay đổi một phần lợi ích trong các công ty con hiện hữu không mất quyền kiểm soát (i)	-	-	-	-	388.100	(3.013.055)	(2.624.955)
Cổ tức bằng tiền đã công bố	-	-	-	-	(8.708.735)	-	(8.708.735)
Lợi nhuận và cổ tức chia bởi công ty con cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	(675.010)	(675.010)
Tăng khác	-	-	-	5.000	9.955	-	14.955
Số cuối năm	43.543.675	1.260.023	-	475.942	99.933.635	3.308.568	148.521.843

(i) Các giao dịch thay đổi một phần lợi ích trong các công ty con hiện hữu không mất kiểm soát chủ yếu bao gồm:

- Giao dịch chuyển nhượng 3,59% tỷ lệ sở hữu trong Công ty Cẩn Giờ giữa Công ty Metropolis Hà Nội, Công ty Bất động sản Tây Tăng Long và Công ty Cam Ranh;
- Giao dịch nhận chuyển nhượng 3% tỷ lệ sở hữu trong Công ty Cẩn Giờ giữa Công ty Cam Ranh và Công ty Vinhomes; và
- Giao dịch nhận chuyển nhượng 19,5% tỷ lệ sở hữu trong Công ty Thành Phố Xanh giữa Công ty Cam Ranh, Công ty Bất động sản Cẩn Giờ và Công ty Vinhomes.

28.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

Đơn vị tính: triệu VND

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

28.3 Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	Năm trước
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
Cổ phiếu phổ thông	4.354.367.488	4.354.367.488
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	4.354.367.488	4.354.367.488
Cổ phiếu phổ thông	4.354.367.488	4.354.367.488
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kế thúc cùng ngày

B09-DN/HN

28. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

28.4 Cổ tức

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	Năm trước
Cổ tức đã công bố và đã trả trong năm	8.708.735	15.072.806
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông		
Cổ tức trả bằng tiền cho năm 2022: 2.000 VND/cổ phiếu (2021: 1.500 VND/cổ phiếu) (i)	8.708.735	5.024.270
Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2022: 0 cổ phiếu (2021: 300 cổ phiếu/1.000 cổ phiếu)	-	10.048.536
Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm và chưa được ghi nhận là nợ phải trả vào ngày 31 tháng 12	-	-

(i) Theo Nghị quyết số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ-VHM ngày 12 tháng 5 năm 2022 và Nghị quyết số 13/2022/NQ-HĐQT-VH ngày 18 tháng 5 năm 2022, Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng Quản trị của Công ty đã thông qua phương án sử dụng lợi nhuận sau thuế năm 2021. Theo đó, Công ty chi trả cổ tức bằng tiền mặt theo tỷ lệ 20%/cổ phần (1 cổ phần được nhận 2.000 VND).

29. Doanh thu

29.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	62.392.603	84.985.606
Trong đó:		
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	51.202.018	73.318.810
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công	5.235.200	6.847.160
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	2.463.603	2.216.789
Doanh thu cho thuê và cung cấp các dịch vụ liên quan	1.185.736	1.031.904
Doanh thu khác	2.306.046	1.570.943
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	62.392.603	84.985.606
Trong đó:		
Doanh thu đối với các bên khác	61.010.673	83.624.507
Doanh thu đối với các bên liên quan	1.381.930	1.361.099

29.2 Doanh thu hoạt động tài chính

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ chuyển nhượng khoản đầu tư (i)	11.587.263	4.656.724
Lãi tiền gửi, đặt cọc và cho vay	2.820.346	1.477.255
Thu nhập từ hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (ii)	1.672.633	1.743.767

29. Doanh thu (tiếp theo)

29.2 Doanh thu hoạt động tài chính (tiếp theo)

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập tài chính khác	609.925	117.150
TỔNG CỘNG	16.690.167	7.994.896

(i) Chủ yếu bao gồm khoản lãi từ các giao dịch chuyển nhượng cổ phần trong các công ty con (Thuyết minh số 4.2).

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	1.601.082	1.140.920
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(653.556)	(577.351)

30. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	22.755.797	26.252.150
Giá vốn hoạt động tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công	4.496.796	6.515.770
Giá vốn dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	1.817.737	1.693.006
Giá vốn cho thuê và các chi phí liên quan	532.130	544.886
Giá vốn khác	2.093.816	1.520.230
TỔNG CỘNG	31.696.276	36.526.042

31. Chi phí tài chính

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	2.075.514	2.348.161
Lỗ thanh lý khoản đầu tư (i)	1.641.438	-
Trích lập/ (hoàn nhập) chi phí dự phòng đầu tư	381.080	(235.991)
Chi phí tài chính khác	296.087	673.505
TỔNG CỘNG	4.394.119	2.785.675

(i) Bao gồm khoản lỗ từ giao dịch thanh lý khoản đầu tư trong công ty liên kết (Thuyết minh số 4.4).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kế thúc cùng ngày

B09-DN/HN

32. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng		
Chi phí tư vấn, bảo lãnh và hoa hồng môi giới bất động sản	1.294.686	1.334.660
Chi phí quảng cáo tiếp thị	724.470	580.257
Chi phí nhân viên	147.370	173.787
Chi phí vận hành, thuê mặt bằng kinh doanh	195.028	107.445
Chi phí bán hàng khác	70.226	92.859
	2.431.780	2.289.008
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí tài trợ	997.434	2.135.812
Chi phí dịch vụ mua ngoài	929.305	777.579
Chi phí nhân viên quản lý	263.654	238.844
Chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại	243.828	253.045
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	209.706	363.314
	2.643.927	3.768.594
TỔNG CỘNG	5.075.707	6.057.602

33. Thu nhập khác

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ phạt, bồi thường, hủy hợp đồng	1.051.981	347.320
Thu nhập khác	81.763	269.402
TỔNG CỘNG	1.133.744	616.722

34. Chi phí khác

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	Năm trước
Lỗ từ thanh lý tài sản cố định	230.155	26.536
Các khoản phạt	178.681	39.288
Chi phí khác	55.261	32.863
TỔNG CỘNG	464.097	98.687

35. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí phát triển bất động sản để bán	50.484.480	9.712.959
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.102.290	11.642.793
Chi phí nhân công	1.657.041	1.415.510
Chi phí khấu hao và hao mòn (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	1.216.548	1.087.692
Chi phí khác	1.771.258	3.274.150
TỔNG CỘNG	65.231.617	27.133.104

36. 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.

36.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	9.820.841	8.978.371
(Thu nhập)/chi phí thuế TNDN hoãn lại	(339.732)	256.128
TỔNG CỘNG	9.481.109	9.234.499

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	38.642.699	48.182.977
Thuế tndn tính theo thuế suất 20% của công ty và các công ty con	7.728.540	9.636.595
Điều chỉnh cho các khoản:		
Ảnh hưởng của các giao dịch mua bán, chuyển nhượng cổ phần và sáp nhập trên báo cáo tài chính hợp nhất	712.924	(531.090)
Chi phí lãi vay không được khấu trừ	503.837	105.443
Điều chỉnh thuế tndn theo nghị định 132/2020/nđ-cp	(10.160)	(313.849)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

B09-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kế thúc cùng ngày

36. Thuế thu nhập doanh nghiệp (tiếp theo)

36.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành (tiếp theo)

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	Năm trước
Tài sản thuế thu nhập hoãn chưa ghi nhận liên quan đến lỗ thuế	266.777	117.990
Chênh lệch giá vốn hàng bán giữa báo cáo tài chính riêng và báo cáo tài chính hợp nhất phát sinh từ các giao dịch mua bán sáp nhập	87.928	538.221
Lợi thế thương mại phân bổ trên báo cáo tài chính hợp nhất	41.284	41.271
Phần lãi trong công ty liên kết	(11.277)	(10.752)
Lỗ năm trước chuyển sang	(79.510)	(14.449)
Hoàn nhập dự phòng đầu tư vào công ty con	(132.729)	(4.630)
Thu nhập từ cổ tức và lợi nhuận được chia	(292.074)	(261.937)
Chi phí không được khấu trừ	547.491	44.465
Thuế tdnn được miễn, giảm theo nđ 92/2021/nđ-cp	-	(55.673)
Điều chỉnh khác	118.078	(57.106)
Chi phí thuế TNDN	9.481.109	9.234.499

36.2 Thuế TNDN hiện hành

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

36.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Thuế TNDN tạm nộp cho hoạt động kinh doanh bất động sản	616.413	-	532.711	-
Chi phí trích trước và doanh thu chưa thực hiện	538.120	392.130	145.990	195.562
Chi phí bán hàng chưa được khấu trừ	22.762	13.631	9.131	(38.383)
Chênh lệch tạm thời liên quan lợi nhuận chưa thực hiện của các giao dịch nội bộ	93.610	69.946	23.664	(327.757)
Chênh lệch từ đánh giá lại giá trị tài sản tại ngày mua công ty con	20.760	72.167	(51.407)	(226)

36. Thuế thu nhập doanh nghiệp (tiếp theo)

36.3 Thuế TNDN hoãn lại (tiếp theo)

Đơn vị tính: triệu VND

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
Chênh lệch từ chi phí khác chưa được khấu trừ	5.432	8.478	(3.046)	-
	1.297.097	556.352		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Chênh lệch từ việc đánh giá lại giá trị hợp lý khi mua công ty con	(460.548)	(488.226)	27.678	35.157
Chênh lệch từ lỗ chưa thực hiện của các giao dịch nội bộ	(241.619)	(120.481)	(121.138)	(120.481)
Chênh lệch từ hợp đồng thuê tài chính	(223.851)	-	(223.851)	-
	(926.018)	(608.707)		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại / (thuế thu nhập hoãn lại phải trả) thuần	371.079	(52.355)		
Thu nhập / (chi phí) thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất			339.732	(256.128)

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

Lỗ thuế chuyển sang từ năm trước

Công ty và các công ty con được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty và các công ty con có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 3.204 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 1.976 tỷ VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai.

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

Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định

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

Công ty và các công ty con chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần chi phí lãi vay không được trừ này do không thể dự tính được lợi nhuận trong tương lai cũng như khả năng khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ tính thuế tiếp theo tại thời điểm này.

Danh sách các bên có liên quan của Công ty ngày 31 tháng 12 năm 2022 được trình bày tại Phụ lục 1 và Phụ lục 2 trong Báo cáo tình hình quản trị số 01/2023/BC-VH được công bố thông tin đại chúng ngày 18 tháng 1 năm 2023.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

B09-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kế thúc cùng ngày

37. Nghiệp vụ với các bên liên quan

Danh sách các bên có liên quan của Công ty ngày 31 tháng 12 năm 2022 được trình bày tại Phụ lục 1 và Phụ lục 2 trong Báo cáo tình hình quản trị số 01/2023/BC-VH được công bố thông tin đại chúng ngày 18 tháng 1 năm 2023.

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Cho vay phải thu	1.500.000	20.899.800
		Cho vay đã thu	7.950.000	13.837.195
		Phí dịch vụ quản lý phải trả	798.362	633.338
		Chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh phải thu	1.589.690	1.389.781
		Chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh đã thu	1.724.544	1.260.188
		Phí dịch vụ tư vấn và quản lý tổng thầu xây dựng phải thu	179.996	265.855
		Nhận hoàn cọc chuyển nhượng dự án, cổ phần, hợp tác đầu tư và phát triển dự án	16.109.684	-
		Đặt cọc và góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư và phát triển dự án	42.170.447	14.389.175
		Cổ tức đã trả bằng tiền	5.804.965	3.349.018
		Tạm ứng phí quản lý dịch vụ	540.566	-
Công ty Cổ phần Vinpearl ("Công ty Vinpearl")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí mua hàng hóa tài trợ phải trả	746.631	-
		Phí dịch vụ tư vấn marketing phải trả	105.442	-
		Phạt thanh lý hợp đồng đặt cọc	574.960	-
		Cho vay phải thu	18.025.379	-
		Cho vay đã thu	16.457.379	-
		Nhận gốc vay	24.308.338	-
		Trả gốc vay	24.308.338	-
		Nhận hoàn cọc chuyển nhượng cổ phần	3.850.000	-
		Chuyển nhượng các khoản cho vay	-	9.701.843
		Công ty Cổ phần Vincom Retail ("Công ty Vincom Retail")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác đầu tư
Hoàn trả đặt cọc hợp đồng hợp tác đầu tư	-	242.172		
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	214.872	131.396		
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh VinFast ("Công ty VinFast")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả gốc vay	-	575.000
		Chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác kinh doanh phải thu	56.000	336.000
		Chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác kinh doanh đã thu	123.902	383.034
		Lợi nhuận từ hợp đồng cho thuê tài chính phải thu	1.202.202	-
		Lợi nhuận từ hợp đồng cho thuê tài chính đã thu	459.065	-
		Cho vay đã thu	2.348.663	1.900.000
		Hoàn cọc chuyển nhượng dự án	968.773	-

37. Nghiệp vụ với các bên liên quan (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast ("Công ty VinFast Trading")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi mua hàng hóa phải trả	5.339.181	3.547.980
		Chi mua hàng hóa đã trả	5.345.953	2.808.670
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart ("Công ty Vinsmart")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi mua hàng hóa phải trả	-	453.099
		Chi phí mua hàng hóa đã trả	526.125	348.175
		Phải trả về nhận chuyển nhượng tài sản và dịch vụ được cung cấp	-	341.762
Quỹ Thiện Tâm	Tổ chức cùng chủ sở hữu	Chi phí từ thiện	-	83.963
		Tạm ứng tiền chi từ thiện	90.405	1.155.000
		Hoàn ứng tiền chi từ thiện	194.985	1.465.757
Công ty Cổ phần bất động sản Xavinco	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận gốc vay	-	932.000
		Trả gốc vay	596.000	336.000
Công ty TNHH Xalivico	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận gốc vay	-	825.000
		Trả gốc vay	424.000	401.000
Công ty Cổ phần Vinschool ("Công ty Vinschool")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Doanh thu chia sẻ từ hợp đồng hợp tác kinh doanh phải thu	226.958	161.098
		Hoàn cọc hợp đồng hợp tác và đầu tư kinh doanh	-	200.000
Công ty Cổ phần Phát triển Đầu tư Kinh doanh BĐS SV ("Công ty SV")	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt	Thu tiền từ chuyển nhượng bất động sản	3.039.042	2.775.431
Công ty Cổ phần Giải Pháp Năng Lượng VinES	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay phải thu	1.725.000	-
		Cho vay đã thu	1.725.000	-
Công ty VMI	Công ty cùng chủ sở hữu	Góp vốn	900.000	-
		Nhận trả trước cho mục đích chuyển nhượng bất động sản	1.956.036	-
		Nhận đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng bất động sản	135.059	-
Công ty Cam Ranh	Công ty liên kết đến ngày 20 tháng 12 năm 2022	Phí dịch vụ môi giới phải trả	217.505	-
		Nhận chuyển nhượng cổ phần	3.957.834	-
		Chuyển nhượng cổ phần phải thu	1.332.880	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Đô Thị Xanh ("Công ty Đô Thị Xanh")	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt	Lãi nhập gốc vay	500.828	-
		Trả gốc vay	815.000	-
		Lãi đi vay phải trả	221.348	-
		Nhận tiền trả trước cho mục đích chuyển nhượng bất động sản	3.294.233	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Long Hải ("Công ty Long Hải")	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt	Nhận tiền trả trước cho mục đích chuyển nhượng bất động sản	2.899.468	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kế thúc cùng ngày

B09-DN/HN

37. Nghiệp vụ với các bên liên quan (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Cá nhân số 1	Tổng Giám Đốc, Đại diện pháp luật một công ty con	Nhận chuyển nhượng cổ phần	3.435.600	-
Cá nhân số 2	Thành viên Hội đồng Quản trị một công ty con (*)	Tạm ứng giải phóng mặt bằng	4.045.000	-
Cá nhân số 3	Thành viên Hội đồng Quản trị một công ty con (*)	Nhận chuyển nhượng cổ phần	873.000	-
Cá nhân số 4	Thành viên Hội đồng Quản trị một công ty con	Đặt cọc nhận chuyển nhượng cổ phần	343.170	-

(*) Các cá nhân này không còn là bên liên quan của công ty tại thời điểm lập báo cáo tài chính.

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

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

Số dư các khoản phải thu, phải trả (ngoại trừ một số khoản phải thu, vay, cho vay và đặt cọc cho mục đích nhận chuyển nhượng cổ phần có tài sản đảm bảo như được trình bày tại các Thuyết minh tương ứng) tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty và các công ty con chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty và các công ty con (31 tháng 12 năm 2021: Không). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động

37. Nghiệp vụ với các bên liên quan (tiếp theo)

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 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
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 7.1)				
Công ty SV	Công ty cùng thành viên quản lý chủ chốt	Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	505.325	3.601.722
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	225.698	10.826
		Phải thu khác	20.314	18.681
Công ty Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	91.468	-
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu từ dịch vụ tư vấn quản lý, tổng thầu xây dựng	41.429	235.206
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác (i)	251.488	123.255
			1.135.722	3.989.690

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

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

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Trả trước cho mục đích cung cấp dịch vụ	540.566	-
Công ty VinFast Trading	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước cho mục đích cung cấp hàng hóa dịch vụ	97.800	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Trả trước chi phí khác	33.896	466.085
			672.262	466.085

Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 9)

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh và hợp tác phát triển dự án	8.580.668	410.230
		Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	-	129.592
Quỹ Thiện Tâm	Tổ chức cùng chủ sở hữu	Tạm ứng chi phí từ thiện	-	104.580
Công ty VinFast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ hợp đồng cho thuê tài chính	476.097	-
		Phải thu khác	402.107	968.773
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác	209.190	250.962
			9.668.062	1.864.137

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

B09-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kế thúc cùng ngày

37. Nghiệp vụ với các bên liên quan (tiếp theo)**37.2 Chi tiết các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan** (tiếp theo)

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 9)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh	3.000.000	3.000.000
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VinAcademy ("Công ty VinAcademy")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Góp vốn cho mục đích đầu tư và hợp tác kinh doanh	2.790.000	2.790.000
Công ty VinFast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ hợp đồng cho thuê tài chính	13.759.137	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn	Phải thu khác	130.142	140.458	-
			19.679.279	5.930.458
Tài sản ngắn hạn khác (Thuyết minh số 13)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Góp vốn cho mục đích hợp tác phát triển dự án	-	8.599.366
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc cho mục đích hợp tác, phát triển dự án và nhận chuyển nhượng cổ phần	100.000	3.950.000
Công ty VinFast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc cho mục đích nhận chuyển nhượng dự án	-	1.917.154
Các cá nhân khác	Thành viên Hội đồng Quản trị một công ty con	Đặt cọc cho mục đích nhận chuyển nhượng cổ phần	367.656	-
			467.656	14.466.520
Tài sản dài hạn khác (Thuyết minh số 13)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích nhận chuyển nhượng dự án, đầu tư và mua cổ phần	53.953.970	27.464.279
Công ty VinFast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc cho mục đích nhận chuyển nhượng dự án	-	14.119.073
			53.953.970	41.583.352
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 21.1)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phí dịch vụ quản lý phải trả	167.329	167.329
		Phí dịch vụ phải trả khác	197.799	75.597
Công ty VinFast Trading	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí mua hàng phải trả	91.039	-
Công ty Vinmec	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí tài trợ	-	117.029
Công ty Vinsmart	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí mua hàng phải trả	16.844	355.803

37. Nghiệp vụ với các bên liên quan (tiếp theo)**37.2 Chi tiết các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan** (tiếp theo)

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải trả khác	156.699	180.500
			629.710	896.258
Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh số 21.2)				
Công ty VMI	Công ty cùng chủ sở hữu	Nhận tiền cho mục đích chuyển nhượng bất động sản	1.956.036	-
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận ứng trước cho hợp đồng tư vấn bán hàng	132.000	-
Công ty Long Hải	Công ty cùng thành viên quản lý chủ chốt	Đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng bất động sản	2.899.468	-
Công ty Đô Thị Xanh	Công ty cùng thành viên quản lý chủ chốt	Đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng bất động sản	3.294.233	-
			8.281.737	-
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 25)				
Công ty Vincom Retail (*)	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc hợp tác đầu tư và chuyển nhượng dự án	657.420	1.860.820
		Phải trả khác	208.653	48.235
Công ty VMI	Công ty cùng chủ sở hữu	Đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng bất động sản	135.059	-
Công ty Cổ phần Vinwonders	Công ty trong cùng Tập đoàn (**)	Đặt cọc hợp tác đầu tư	-	200.000
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải trả khác	10.589	80.821
			1.011.721	2.189.876

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

(**) Không còn là công ty trong cùng tập đoàn tại ngày báo cáo tài chính.

Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 25)

Phải trả dài hạn khác bao gồm khoản nhận đặt cọc từ một công ty trong cùng Tập đoàn cho mục đích hợp tác vận hành và chuyển nhượng cấu phần trung tâm thương mại thuộc dự án Vinhomes Long Beach Cần Giờ chịu lãi suất 10%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

B09-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kế thúc cùng ngày

37. Nghiệp vụ với các bên liên quan (tiếp theo)**37.3 Chi tiết các khoản cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 8)**

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

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay (triệu VND)	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
Công ty BĐS Thăng Long	Công ty trong Tập đoàn	139.000	9%	Tháng 5 năm 2023	Không
		139.000			

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay (triệu VND)	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	1.568.000	9%	Tháng 2 năm 2024	Không
		1.568.000			

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

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

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

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

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

Công ty không có các khoản đi vay ngắn hạn từ các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2022.

Chi tiết các khoản đi vay dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2022:

37. Nghiệp vụ với các bên liên quan (tiếp theo)**37.4 Chi tiết các khoản đi vay các bên liên quan (Thuyết minh số 26)** (tiếp theo)

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay (triệu VND)	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
Công ty Đô Thị Xanh	Công ty cùng thành viên quản lý chủ chốt	2.170.828	9%	Tháng 6 năm 2024	Không
		2.170.828			

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

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

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

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

Thù lao chi trả cho các thành viên của Hội đồng Quản trị của Công ty:

Đơn vị tính: triệu VND

	Chức danh	Thù lao (*)	
		Năm nay	Năm trước
Ông Phạm Thiếu Hoa	Chủ tịch	3.967	-
Bà Nguyễn Diệu Linh	Thành viên	3.458	3.411
Ông Phạm Nhật Vượng	Thành viên	-	-
Bà Cao Thị Hà An	Thành viên	1.266	1.489
Ông Ashish Jaiprakash Shastri	Thành viên	-	-
Ông Trần Kiên Cường	Thành viên	930	1.147
Ông Varun Kapur	Thành viên độc lập	1.166	1.052
Ông Mueen Uddeen	Thành viên độc lập	1.166	1.149
Ông Hoàng D. Quan	Thành viên độc lập	1.038	1.052
TỔNG CỘNG		12.991	9.300

(*) Chỉ bao gồm phần thù lao được trả cho chức danh tại Hội đồng Quản trị.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

B09-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kế thúc cùng ngày

37. Nghiệp vụ với các bên liên quan (tiếp theo)**37.4 Chi tiết các khoản đi vay các bên liên quan (Thuyết minh số 26)** (tiếp theo)

Thu nhập chi trả cho Tổng Giám đốc và các thành viên quản lý khác của Công ty:

Đơn vị tính: triệu VND

Thù lao (*)			
	Chức danh	Năm nay	Năm trước
Bà Nguyễn Thu Hằng	Tổng Giám Đốc	11.679	5.560
Các thành viên quản lý khác		57.732	50.368
TỔNG CỘNG		69.411	55.928

Tiền lương và chi phí hoạt động của Ban kiểm soát ("BKS"):

Đơn vị tính: triệu VND

Thù lao (*)			
	Chức danh	Năm nay	Năm trước
Bà Nguyễn Lê Văn Quỳnh	Trưởng BKS	241	-
Các thành viên BKS		314	240
TỔNG CỘNG		555	240

38. Lãi trên cổ phiếu

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	28.830.869	38.824.562
Điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	-	-
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	28.830.869	38.824.562

Đơn vị tính: cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	4.354.367.488	4.306.713.063
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	4.354.367.488	4.306.713.063

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	6.621	9.015

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

39. Thông tin theo bộ phận

Công ty và các công ty con không trình bày báo cáo theo bộ phận cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 do Công ty và các công ty con chỉ còn một bộ phận cần báo cáo trong năm là bộ phận kinh doanh bất động sản chiếm tỷ lệ trọng yếu trên tổng tài sản, tổng doanh thu và kết quả kinh doanh của Công ty và các công ty con. Do vậy Ban Tổng Giám đốc cho rằng Công ty và các công ty con hoạt động trong một bộ phận kinh doanh duy nhất. Hơn nữa, Ban Tổng Giám đốc cũng xác định báo cáo bộ phận của Công ty và các công ty con theo khu vực địa lý được dựa theo địa điểm của tài sản là ở Việt Nam.

40. Các cam kết và các khoản nợ tiềm tàng**Cam kết thuê hoạt động**

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	240.239	140.517
Trên 1 đến 5 năm	810.393	720.831
Trên 5 năm	7.752.398	7.568.554
TỔNG CỘNG	8.803.030	8.429.902

Công ty và các công ty con đã được nhà nước giao đất với hình thức trả tiền thuê đất hàng năm để thực hiện một số dự án. Một số diện tích đất được giao, đã có thông báo đơn giá thuê đất nhưng chưa ký kết hợp đồng thuê, số tiền thuê tối thiểu liên quan đến nghĩa vụ của Công ty và các công ty con theo thông báo đơn giá thuê đất vào ngày kết thúc năm kế toán là 340 tỷ đồng.

Cam kết cho thuê hoạt động

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	901.710	653.160
Trên 1 đến 5 năm	1.259.197	928.330
Trên 5 năm	2.555.853	2.720.434
TỔNG CỘNG	4.716.760	4.301.924

Cam kết cho thuê tài chính

Công ty Sinh Thái, một công ty con, ký hợp đồng cho thuê trung tâm thương mại tại hai (02) dự án bất động sản cho một công ty trong cùng Tập đoàn theo các hợp đồng thuê được phân loại là thuê tài chính cho mục đích lập báo cáo tài chính. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo các hợp đồng thuê này được trình bày như sau:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

B09-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kế thúc cùng ngày

40. Các cam kết và các khoản nợ tiềm tàng (tiếp theo)

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính tối thiểu	Lãi thuê tài chính	Giá trị hiện tại của khoản thanh toán	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính tối thiểu	Lãi thuê tài chính	Giá trị hiện tại của khoản thanh toán
Phải thu cho thuê tài chính ngắn hạn						
Không quá 1 năm	21.397	22.704	18.805	21.397	23.358	18.805
Phải thu cho thuê tài chính dài hạn						
Trên 1-5 năm	92.006	92.969	50.034	89.867	92.394	48.786
Trên 5 năm	453.237	324.183	57.945	476.773	347.461	58.144
TỔNG CỘNG	566.640	439.856	126.784	588.037	463.213	125.735

Trong năm 2022, Công ty KCN Vinhomes, một công ty con, hiện đang cho thuê một số nhà xưởng gắn liền với đất theo hợp đồng thuê tài chính với các công ty trong cùng Tập đoàn. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê tài chính được trình bày như sau:

Đơn vị tính: triệu VND

Ngày 31 tháng 12 năm 2022			
	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính tối thiểu	Lãi thuê tài chính	Giá trị hiện tại của khoản thanh toán
Phải thu cho thuê tài chính ngắn hạn			
Không quá 1 năm	547.497	1.606.411	518.244
Phải thu cho thuê tài chính dài hạn			
Trên 1-5 năm	2.302.680	7.756.594	1.678.524
Trên 5 năm	145.178.234	123.714.505	12.726.820
TỔNG CỘNG	148.028.411	133.077.510	14.923.588

40. Các cam kết và các khoản nợ tiềm tàng (tiếp theo)

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

Công ty và các công ty con đã ký kết một số hợp đồng liên quan đến việc triển khai các dự án bất động sản. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 ước tính là 10.001 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 ước tính là 8.137 tỷ VND). Ngoài ra, theo hợp đồng thuê đất giữa một công ty con và một đối tác, khoản cam kết tiền thuê đất mà công ty con này còn phải trả theo hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 112.000.000 USD.

Theo Hợp đồng xây dựng – chuyển giao năm 2016 giữa Sở Xây dựng Hà Nội và một công ty con và một đối tác doanh nghiệp, tổng giá trị đầu tư ước tính còn phải thực hiện tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 330 tỷ VND.

Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh tháng 11 năm 2017 giữa một công ty con và một đối tác doanh nghiệp, công ty con này cam kết sẽ góp 100% vốn đầu tư cho một dự án bất động sản tiềm năng tại Hà Nội. Dự án này sẽ bắt đầu xây dựng trong vòng 2 năm, tính từ ngày công ty con này nhận được mặt bằng từ bên đối tác. Theo thỏa thuận này, sau khi dự án hoàn thành, công ty con nói trên sẽ được quyền quản lý và vận hành một phần tài sản của dự án. Tổng giá trị vốn đầu tư ước tính là 790 tỷ VND, khoản cam kết còn lại mà công ty con nói trên phải chi trả theo Hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 782,1 tỷ VND.

Vào tháng 5 năm 2018, Công ty và Công ty Cần Giờ, công ty con, đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng vốn với một đối tác doanh nghiệp để mua lại 32,5% vốn điều lệ của một công ty con. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, khoản cam kết còn lại mà Công ty và Công ty Cần Giờ phải chi trả theo hợp đồng này là 503,7 tỷ VND.

Vào tháng 6 năm 2019, một công ty con đã ký kết Hợp đồng hợp tác với một số đối tác để đầu tư phát triển một dự án bất động sản. Theo đó, công ty con cam kết đặt cọc để đảm bảo quyền chọn mua phần góp vốn của đối tác trong dự án này. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, khoản cam kết còn lại mà công ty con này phải chi trả theo Hợp đồng này là 172,5 tỷ VND.

Như đã trình bày ở Thuyết minh số 13, một công ty con đã ký kết Thỏa thuận chuyển nhượng cổ phần với một công ty trong cùng Tập đoàn cho mục đích nhận chuyển nhượng cổ phần của một công ty sở hữu dự án bất động sản. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, khoản cam kết còn lại mà công ty con phải chi trả theo Thỏa thuận này là 6.028 tỷ VND.

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

Như trình bày ở Thuyết minh số 13, một công ty con đã ký kết Hợp đồng với một đối tác cho mục đích nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các khu đất tại thành phố Hồ Chí Minh. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, khoản cam kết còn lại mà công ty con phải thanh toán theo Hợp đồng này là 1.000 tỷ VND.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kế thúc cùng ngày

B09-DN/HN

40. Các cam kết và các khoản nợ tiềm tàng (tiếp theo)

Cam kết theo thỏa thuận cho đối tác mua căn hộ, biệt thự tại các dự án bất động sản

Công ty đã ký kết một thỏa thuận hỗ trợ một phần chi phí lãi đi vay và phí trả nợ trước hạn cho một đối tác liên quan đến hợp đồng vay của đối tác để đặt cọc nhận chuyển nhượng bất động sản.

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

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

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

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

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

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

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

41. Thông tin bổ sung về báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	Năm trước
Số tiền đi vay thực thu trong năm:		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	25.276.890	7.365.544
Tiền thu từ phát hành trái phiếu thường	-	6.454.333
Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm:		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(13.376.813)	(7.162.251)
Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	(500.000)	(12.139.000)

42. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm

Công ty và các công ty con có các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm như sau:

Vào tháng 3 năm 2023, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua việc Công ty góp vốn thành lập 2 công ty con mới là Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Trường Lộc và Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Phát Đạt. Theo đó, Công ty có kế hoạch góp vốn bằng tài sản để nắm 99,9% vốn điều lệ của các công ty con này.

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



Hà Nội, Việt Nam
Ngày 11 tháng 3 năm 2023

Nguyễn Hoàng Sơn
Người lập



Lê Tiến Công
Kế toán trưởng



Nguyễn Thu Hằng
Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kế thúc cùng ngày

B09-DN/HN

Phụ lục 1 – Danh sách công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

STT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm (i) (iii)	Công ty Đô thị Gia Lâm	99,39	99,00	Tầng 2, Trung tâm thương mại Vincom Mega Mall Ocean Park tại lô đất CCTP-10 thuộc Dự án Khu Đô thị Gia Lâm, Thị trấn Trâu Quỳ và các Xã Dương Xá, Kiều Kỵ, Đa Tốn, Huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
2	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái (i)	Công ty Sinh Thái	100,00	99,61	Số 191, Phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
3	Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam (i)	Công ty Đầu tư Việt Nam	70,00	69,73	Số 191, Phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
4	Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ (i)	Công ty Cần Giờ	99,89	99,66	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 (i)	Công ty ĐTDH Berjaya	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	97,85	97,85	Số 72A, Đường Nguyễn Trãi, Phường Thượng Đình, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
8	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Làng Vân (i)	Công ty Làng Vân	100,00	98,84	Số 7, Đường Trường Sa, Phường Hòa Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
9	Công ty TNHH Metropolis Hà Nội	Công ty Metropolis Hà Nội	100,00	100,00	Lô đất HH Phạm Hùng, Phường Mễ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
10	Công ty TNHH Trung tâm Tài chính Việt Nam Berjaya (i)	Công ty TTTC Berjaya	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 (i)	Công ty Thái Sơn	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 Kỳ	Công ty Thiên Niên Kỳ	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 Cù Chi (i)	Công ty GS Cù Chi	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

Phụ lục 1 – Danh sách công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 (tiếp theo)

STT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
14	Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh (i)	Công ty Thành phố Xanh	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
15	Công ty Cổ phần Delta (i)	Công ty Delta	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
16	Công ty Cổ phần đầu tư Khu công nghiệp Vinhomes (i)	Công ty KCN Vinhomes	100,00	99,99	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
17	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
18	Công ty Cổ phần Kinh doanh và phát triển Sinh Thái (i) (ii)	Công ty Kinh doanh Sinh Thái	100,00	99,98	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
19	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
20	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng (i)	Công ty Sài Đồng	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
21	Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm (i)	Công ty Công viên Trung tâm	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
22	Công ty Cổ phần Đầu tư Bảo Lai (i)	Công ty Bảo Lai	96,48	96,17	Số 166, Đường Phạm Văn Đồng, Phường Xuân Đình, quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
23	Công ty TNHH Một thành viên Đá trắng Bảo Lai (i)	Công ty Đá trắng Bảo Lai	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
24	Công ty TNHH Đá cẩm thạch An Phú (i)	Công ty Đá cẩm thạch An Phú	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
25	Công ty Cổ phần Đá cẩm thạch Dốc thẳng (i)	Công ty Đá cẩm thạch Dốc thẳng	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
26	Công ty Cổ phần Khoáng sản Phan Thanh (i)	Công ty Khoáng sản Phan Thanh	100,00	96,47	Thôn Bàn Ro, Xã Phan Thanh, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

B09-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kế thúc cùng ngày

Phụ lục 1 – Danh sách công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 (tiếp theo)

STT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
27	Công ty TNHH Một thành viên Khai thác Khoáng sản Bảo Lai Lục Yên (i)	Công ty Bảo Lai Lục Yên	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
28	Công ty Cổ phần Đầu tư Vạn Khoa (i)	Công ty Đầu tư Vạn Khoa	100,00	97,42	Số 166, Đường Phạm Văn Đồng, Phường Xuân Đình, Quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
29	Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Sơn Thái (i)	Công ty Sơn Thái	99,99	99,66	Số 65, Đường Hải Phòng, Phường Thạch Thang, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng	Đầu tư bất động sản và cho thuê văn phòng
30	Công ty Cổ phần Phát triển Kinh doanh Bất động sản SV Tây Hà Nội (i)	Công ty SV Tây Hà Nội	100,00	99,84	Tầng 2, Khu Almaz Market, Đường Hoa Lan, KĐT Sinh Thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
31	Công ty Cổ phần Muối Cam Ranh	Công ty Muối Cam Ranh	100,00	100,00	Cây số 15, Km 1497, Phường Cam Nghĩa, Thành Phố Cam Ranh, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Sản xuất muối, kinh doanh các sản phẩm từ muối, hoạt động dự án
32	Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư xây dựng Vincons	Công ty Vincons	100,00	100,00	Tầng 10, Tòa nhà TechnoPark Tower, Khu đô thị Gia Lâm, Xã Đa Tốn, Huyện Gia Lâm, TP Hà Nội, Việt Nam	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản và đấu giá quyền sử dụng đất
33	Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Vincons 2	Công ty Vincons 2	99,00	99,00	Km 15 Đại Lộ Hùng Vương, Phường Cam Nghĩa, Thành phố Cam Ranh, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản và đấu giá quyền sử dụng đất

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

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

(iii) Thành viên không kiểm soát trong công ty con này có quyền góp vốn như trình bày trong Thuyết minh số 40.