

Công ty Cổ phần Vinhomes

Báo cáo tài chính riêng

Quý IV năm 2023

Công ty Cổ phần Vinhomes

THÔNG TIN CHUNG

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Giám đốc	3
Bảng cân đối kế toán riêng	4 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	8 - 10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	11 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	13 - 56

Công ty Cổ phần Vinhomes

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Phạm Thiếu Hoa	Chủ tịch	
Bà Nguyễn Diệu Linh	Thành viên	
Ông Phạm Nhật Vượng	Thành viên	
Bà Cao Thị Hà An	Thành viên	
Bà Nguyễn Thu Hằng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2023
Ông Ashish Jaiprakash Shastry	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2023
Ông Trần Kiên Cường	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2023
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 kỳ 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

Công ty Cổ phần Vinhomes

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Bà Nguyễn Thu Hằng	Tổng Giám đốc	
Ông Douglas John Farrell	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Đức Quang	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 10 tháng 11 năm 2023
Ông Phạm Văn Khương	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Mai Thu Thủy	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Bá Tín	Phó Tổng Giám đốc	

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Ông Phạm Thiều Hoa	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Bà Nguyễn Thu Hằng	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Bá Tín	Phó Tổng Giám đốc

Công ty Cổ phần Vinhomes

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho Quý IV năm 2023.

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

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho từng giai đoạn tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Giám đốc cần phải:

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 ("báo cáo tài chính hợp nhất") để ngày 29 tháng 01 năm 2024.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con.

Thay mặt Ban Giám đốc:



Nguyễn Thu Hằng
Tổng Giám Đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 01 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
Ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		209.241.946	171.752.421
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	12.914.172	9.462.803
111	1. Tiền		12.138.381	1.264.267
112	2. Các khoản tương đương tiền		775.791	8.198.536
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		3.164.081	4.907.434
121	1. Chứng khoán kinh doanh	5.1		2.352.947
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.2	3.164.081	2.554.487
130	IV. Các khoản phải thu ngắn hạn		131.947.973	104.602.990
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	18.807.738	8.377.945
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	32.000.904	12.328.964
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	24.122.934	23.836.545
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	57.168.947	60.176.599
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(152.550)	(117.063)
140	IV. Hàng tồn kho	9	35.110.754	44.647.018
141	1. Hàng tồn kho		35.113.269	44.649.533
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(2.515)	(2.515)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		26.104.966	8.132.176
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	592.391	1.733.087
152	2. Các khoản phải thu nhà nước			
155	3. Tài sản ngắn hạn khác	11	25.512.575	6.399.089

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
Ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		126.156.982	86.908.098
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		18.748.453	838.443
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	7	4.220.307	-
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	14.528.146	838.443
220	II. Tài sản cố định		3.400.707	2.696.582
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	3.367.891	2.654.836
222	Nguyên giá		3.848.474	2.975.053
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(480.583)	(320.217)
227	2. Tài sản cố định vô hình		32.816	41.746
228	Nguyên giá		178.342	165.977
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(145.526)	(124.231)
230	IV. Bất động sản đầu tư	13	4.298.514	4.443.390
231	1. Nguyên giá		6.021.833	6.046.700
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(1.723.319)	(1.603.310)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		4.983.039	3.791.555
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	4.983.039	3.791.555
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	15	38.321.668	37.539.727
251	1. Đầu tư vào công ty con	15.1	34.539.721	34.241.695
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	15.2	87.991	58.477
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	15.3	3.929.543	3.474.820
254	4. Dự phòng các khoản đầu tư	15	(235.587)	(235.265)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		56.404.601	37.598.401
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	442.576	368.553
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		643.787	995.811
268	3. Tài sản dài hạn khác	11	55.318.238	36.234.037
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		335.398.928	258.660.519

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
Ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		221.082.414	177.645.849
310	I. Nợ ngắn hạn		158.525.595	151.845.509
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16.1	15.493.194	9.228.163
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16.2	29.962.791	56.906.078
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	14.143.727	15.456.853
314	4. Phải trả người lao động		192.860	-
315				
	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	25.101.380	13.401.016
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	19	490.154	471.362
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	54.994.003	42.097.940
320	8. Vay và nợ ngắn hạn	21	17.977.230	14.284.097
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		170.256	-
330	II. Nợ dài hạn		62.556.819	25.800.340
331	1. Phải trả người bán dài hạn	16		
333	2. Chi phí phải trả dài hạn	18	203.195	253.099
336	3. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	19	556.319	685.589
337	4. Phải trả dài hạn khác	20	7.943.969	6.882.272
338	5. Vay và nợ dài hạn	21	51.867.334	16.350.181
342	6. Dự phòng phải trả dài hạn	22	1.986.002	1.629.199
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		114.316.514	81.014.670
410	I. Vốn chủ sở hữu	23	114.316.514	81.014.670
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		965.023	965.023
415	3. Cổ phiếu quỹ		-	-
420	4. Quỹ khác thuộc chủ sở hữu		25.000	20.000
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		69.782.816	36.485.972
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		36.480.973	9.520.233
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		33.301.843	26.965.739
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		335.398.928	258.660.519

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
Ngày 31 tháng 12 năm 2023



Ngô Phương Thảo
Người lập

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 29 tháng 01 năm 2024



Lê Tiến Công
Kế toán trưởng



Nguyễn Thu Hằng
Tổng Giám Đốc

Công ty Cổ phần Vinhomes

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH RIÊNG
Quý IV năm 2023

B02a-DN

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV năm 2023	Quý IV năm 2022	Năm 2023	Năm 2022
01	1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	8.000.846	24.347.367	99.352.815	46.722.637
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	24.1				
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	8.000.846	24.347.367	99.352.815	46.722.637
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(7.013.813)	(12.582.137)	(64.932.030)	(24.998.611)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		987.033	11.765.230	34.420.785	21.724.026
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	2.372.424	3.055.348	9.351.260	7.694.857
22	7. Chi phí tài chính	26	(1.863.008)	(575.282)	(4.164.075)	(1.961.132)
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu</i>		(1.203.394)	(509.974)	(2.967.041)	(1.630.466)
25	8. Chi phí bán hàng	27	(286.216)	(986.348)	(2.867.225)	(1.661.722)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(1.328.415)	(510.600)	(2.673.620)	(1.632.990)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(118.182)	12.748.348	34.067.125	24.163.039

Công ty Cổ phần Vinhomes

B02a-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH RIÊNG (tiếp theo)
 Quý IV năm 2023

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV năm 2023	Quý IV năm 2022	Năm 2023	Năm 2022
31	11. Thu nhập khác		64.911	9.756	9.060.413	9.282.688
32	12. Chi phí khác		(193.075)	(24.796)	(1.408.005)	(73.875)
40	13. Thu nhập/(Lỗ) khác		(128.164)	(15.040)	7.652.408	9.208.813
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		(246.346)	12.733.308	41.719.532	33.371.852
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28	511.692	(2.594.805)	(8.065.667)	(7.139.641)
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	28	(327.275)	73.228	(352.023)	733.528
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		(61.929)	10.211.731	33.301.843	26.965.739

Công ty Cổ phần Vinhomes

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH RIÊNG (tiếp theo)
Quý IV năm 2023

Ngô Phương Thảo
Người lập

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 01 năm 2023

Lê Tiến Công
Kế toán trưởng



Nguyễn Thu Hằng
Tổng Giám Đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		41.719.533	33.371.852
	<i>Điều chỉnh kế toán cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình		386.051	1.076.427
03	Các khoản dự phòng		562.871	408.988
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(6.918.962)	(15.673.588)
06	Chi phí lãi vay		2.967.041	1.630.466
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		38.847.292	20.814.145
09	(Tăng)/Giảm các khoản phải thu		(59.522.889)	(41.074.842)
10	(Tăng)/Giảm hàng tồn kho		9.536.458	(38.699.748)
11	(Giảm)/Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		30.064.215	104.265.486
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		1.066.672	(1.908.549)
13	Tăng chứng khoán kinh doanh			(2.352.947)
14	Tiền lãi vay đã trả		(1.990.378)	(2.855.118)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	17	(4.163.340)	(576.688)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh			
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh		13.838.030	37.611.739
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(4.183.393)	(5.326.842)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		570.436	48.661
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(103.965.560)	(35.833.873)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		101.202.217	24.357.032
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(25.674.159)	(57.536.558)
26	Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý nắm giữ)		11.877.472	28.038.267
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		3.509.421	9.789.645
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(16.663.565)	(36.463.668)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
 Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
	IV. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		64.041.410	21.186.161
34	Tiền trả nợ gốc vay		(57.764.505)	(5.202.251)
35	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu		-	(8.708.659)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ/ (sử dụng vào) hoạt động tài chính		6.276.905	7.275.247
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		3.451.369	8.423.318
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		9.462.803	1.039.485
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	12.914.172	9.462.803

Ngô Phương Thảo
 Người lập

Lê Tiến Công
 Kế toán trưởng



Nguyễn Thu Hằng
 Tổng Giám Đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 01 năm 2024

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

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

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

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

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

Chu kỳ sản xuất kinh doanh bình quân của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty và các công ty con bắt đầu từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ bản cho đến thời điểm hoàn thiện. Do vậy, chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty và các công ty con là trong vòng từ 12 tháng đến 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 2023 là 9.747 ((Ngày 31 tháng 12 năm 2022: 9.689).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý IV năm 2023

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Tại Ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty có 34 công ty con (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 33 công ty con). Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ biểu quyết, tỷ lệ lợi ích trực tiếp của Công ty và gián tiếp qua công ty con trong các công ty con này như sau:

STT	Tên công ty	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 ("Công ty Đô thị Gia Lâm") (i)	99,39	99,18	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 Ky, Đa Tốn, Huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
2	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái ("Công ty Sinh Thái") (i)	100,00	99,79	Số 191, Phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
3	Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam ("Công ty Đầu tư Việt Nam") (i)	70,00	69,85	Số 191, Phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
4	Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ ("Công ty Cần Giờ") (i)	99,99	99,91	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") (i)(ii)	100,00	90,00	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
6	Công ty TNHH Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya Việt Nam ("Công ty ĐTDH Berjaya") (i)	97,90	97,81	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 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý IV năm 2023

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
9	Công ty TNHH Trung tâm Tài chính Việt Nam Berjaya ("Công ty TTTC Berjaya") (i)	67,50	67,43	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
10	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn ("Công ty Thái Sơn") (i)	100,00	99,91	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
11	Công ty TNHH Thương mại Đầu tư và Phát triển Thiên Niên Kỷ ("Công ty Thiên Niên Kỷ")	100,00	100,00	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản và cho thuê văn phòng
12	Công ty Cổ phần Phát triển GS Củ Chi ("Công ty GS Củ Chi")	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
13	Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh ("Công ty Thành phố Xanh") (i)	100,00	99,91	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
14	Công ty Cổ phần Delta ("Công ty Delta") (i)	100,00	99,95	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
15	Công ty Cổ phần đầu tư Khu công nghiệp Vinhomes ("Công ty KCN Vinhomes")	100,00	100,00	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
16	Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Đại An ("Công ty Đại An")	100,00	100,00	Quốc lộ 5A, Thôn Đình Dù, Xã Đình Dù, Huyện Văn Lâm, Tỉnh Hưng Yên	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 Quý IV năm 2023

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
17	Công ty Cổ phần kinh doanh và phát triển Sinh Thái ("Công ty Kinh doanh Sinh Thái") (i) (ii)	100,00	99,16	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
18	Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ thông tin Và Hạ tầng truyền dẫn VINITIS ("Công ty VINITIS")	79,00	79,00	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
19	Công ty Cổ phần Đầu tư Bảo Lai ("Công ty Bảo Lai") (i)	96,48	96,39	Số 166, Đường Phạm Văn Đồng, Phường Xuân Đỉnh, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
20	Công ty TNHH Một thành viên Đá trắng Bảo Lai (i)	100,00	96,39	Thôn Hợp Nhất, Xã Thịnh Hưng, Huyện Yên Bình, Tỉnh Yên Bái	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
21	Công ty TNHH Đá cẩm thạch An Phú (i)	100,00	96,39	Thôn Khau Ca, Xã An Phú, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
22	Công ty Cổ phần Đá cẩm thạch Dốc Thẳng (i)	100,00	97,42	Thôn Ngòi Kèn, Xã Liễu Đô, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
23	Công ty Cổ phần Khoáng sản Phan Thanh (i)	100,00	96,69	Thôn Bản Ro, Xã Phan Thanh, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
24	Công ty TNHH Một thành viên Khai thác Khoáng sản Bảo Lai Lục Yên (i)	100,00	96,39	Thôn Ngòi Kèn, Xã Liễu Đô, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
25	Công ty Cổ phần Đầu tư Vạn Khoa (i)	100,00	97,65	Số 166, Đường Phạm Văn Đồng, Phường Xuân Đỉnh, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý IV năm 2023

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
26	Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Sơn Thái (i)	99,99	99,90	Số 65, Đường Hải Phòng, Phường Thạch Thang, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
27	Công ty Cổ phần Muối Cam Ranh	100,00	100,00	Cây số 15, Km 1497, Phường Cam Nghĩa, Thành phố Cam Ranh, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Sản xuất muối, kinh doanh các sản phẩm từ muối, hoạt động dự án
28	Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư xây dựng Vincons	100,00	100,00	Tầng 10, Tòa nhà TechnoPark Tower, Khu đô thị Gia Lâm, Xã Đa Tốn, huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản và đấu giá quyền sử dụng đất
29	Công ty Phát triển xây dựng Vincons 2	100,00	100,00	Km15 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
30	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển BĐS Trường Thịnh	99,00	99,00	Tầng 8, Tòa nhà TechnoPark, Khu đô thị Vinhomes Ocean Park, Xã Đa Tốn, Huyện Gia Lâm, Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
31	Công ty Cổ phần Du lịch Cá Tầm (i)	100,00	99,96	Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
32	Công ty Cổ phần Đầu tư Hiệp Thành Công (i)	100,00	99,95	Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
33	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Newland	99,92	99,92	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
34	Công ty Cổ phần Bất động sản SV Tây Hà Nội 2 (i)	100,00	99,95	Tầng 2, khu Almaz Market, Đường Hoa Lan, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

(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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý IV năm 2023

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

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

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

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Năm kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính riêng được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là VND. Cho mục đích trình bày báo cáo tài chính riêng tại Ngày 31 tháng 12 năm 2023 này, các số liệu được làm tròn đến hàng triệu và trình bày theo đơn vị triệu đồng Việt Nam ("triệu VND").

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

3.2 Hàng tồn kho

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 Quý IV năm 2023

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

3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

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

Hàng hoá bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

Hàng hóa xây dựng

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.3 Các khoản phải thu (tiếp theo)**

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

3.4 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 được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

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

3.5 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 là bên cho thuê

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

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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 riêng khi phát sinh.

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	15 - 48 năm
Máy móc, thiết bị	5 - 10 năm
Phương tiện vận tải	6 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 5 năm
Phần mềm máy tính	3 - 5 năm
Tài sản khác	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 có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

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

Quyền sử dụng đất có thời hạn và nhà cửa vật kiến trúc	27 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	9 - 10 năm

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

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

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

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

3.9 Chi phí đi vay

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

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

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

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

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

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 Quý IV năm 2023

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

3.11 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 năm 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 riêng.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.13 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý IV năm 2023**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

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

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

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

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

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

3.15 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.

3.16 Phân chia lợi nhuận

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

3.17 Tiền trả trước từ khách hàng mua bất động sản

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý IV năm 2023

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

3.18 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu cho thuê bất động sản

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ khác

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

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận là doanh thu khi quyền lợi được nhận khoản thanh toán cổ tức và lợi nhuận được chia của Công ty với tư cách là nhà đầu tư được xác định.

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 phần vốn chuyển nhượng. Thu nhập này được ghi nhận vào ngày phát sinh giao dịch, tức là khi hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện.

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

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

Trong giao dịch Công ty cung cấp nhiều sản phẩm và dịch vụ cho khách hàng trong cùng một hợp đồng, Công ty 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 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 sẽ 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 riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 Quý IV năm 2023

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

3.19 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 năm kế toán dựa vào các bảng tổng hợp khối lượng công việc hoàn thành được xác nhận bởi khách hàng. Các khoản tăng giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thường 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.

3.20 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 năm kế toán.

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 Quý IV năm 2023

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

3.20 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại 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;
- ▶ 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 năm kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm kế toán 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 giai đoạn tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc năm kế toán.

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

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi 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 dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng năm tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.21 Thông tin theo bộ phận

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý IV năm 2023

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

3.21 Thông tin theo bộ phận (tiếp theo)

Ban Tổng Giám đốc xác định báo cáo bộ phận của Công ty dựa trên loại hình sản phẩm và dịch vụ cung cấp. Ban Tổng Giám đốc xác định bộ phận theo khu vực địa lý của Công ty dựa theo địa điểm của tài sản.

3.22 Các bên liên quan

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

3.23 Chi phí phát hành trái phiếu

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Tiền mặt	357	202
Tiền gửi ngân hàng	12.138.024	1.264.065
Các khoản tương đương tiền	775.791	8.198.536
TỔNG CỘNG	12.914.172	9.462.803

Các khoản tương đương tiền vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng thương mại và tổ chức tài chính có kỳ hạn gốc từ 1 đến 3 tháng và hưởng lãi suất 2,1%-8,5%/năm. (Ngày 31 tháng 12 năm 2022: từ 4%/năm đến 8,5%/năm).

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (i)	795.813	186.219
Các khoản đầu tư khác (ii)	2.368.268	2.368.268
TỔNG CỘNG	3.164.081	2.554.487

(i) Các khoản tiền gửi ngân hàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 có kỳ hạn gốc từ 3 đến 6 tháng và hưởng lãi suất từ 3,2%/năm đến 7,1%/năm (Ngày 31 tháng 12 năm 2022: từ 5,9%/năm đến 9,5%/năm).

(ii) Đây là các khoản phải thu từ cho vay các đối tác doanh nghiệp theo hợp đồng mua, bán nợ của Công ty với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn – Hà Nội.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý IV năm 2023

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

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư	5.709.954	3.525.182
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	7.675.512	2.997.660
Phải thu từ dịch vụ quản lý và tư vấn bán hàng	326.675	507.601
Phải thu từ cung cấp dịch vụ xây dựng và các dịch vụ liên quan	4.597.498	461.587
Phải thu từ dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	272.996	439.315
Phải thu từ cho thuê và cung cấp dịch vụ liên quan	72.018	115.739
Phải thu từ các hoạt động khác	153.085	330.861
TỔNG CỘNG	18.807.738	8.377.945
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu từ khách hàng khác</i>	<i>13.128.943</i>	<i>4.918.720</i>
<i>Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	<i>5.678.794</i>	<i>3.459.225</i>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(35.272)	(22.285)

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Trả trước cho người bán ngắn hạn	23.373.381	8.863.153
Trả trước cho các bên liên quan	8.627.522	3.465.811
TỔNG CỘNG	32.000.904	12.328.964
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn	(26.278)	(26.278)

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Ngắn hạn		
Cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	24.105.741	23.820.545
Cho vay ngắn hạn các bên khác	17.193	16.000
TỔNG CỘNG	24.122.934	23.836.545
Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi	(16.000)	(16.000)
Dài hạn		
Cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	4.220.307	-
TỔNG CỘNG	28.343.241	-

8. PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Ngắn hạn		
Tạm ứng theo hợp đồng hợp tác kinh doanh (i)	38.994.909	34.332.810
Đặt cọc, góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh (ii)	12.804.309	22.094.718
Phải thu từ cổ tức, lợi nhuận được chia	1.286.927	1.492.042
Phải thu lãi cho vay, lãi đặt cọc và lãi tiền gửi	2.932.305	1.206.500
Phải thu từ các khoản thu chi hộ	541.440	425.655
Phải thu từ ký quỹ, đặt cọc ngắn hạn	6.060	156.023
Phải thu khác	603.684	468.851
TỔNG CỘNG	57.169.634	60.176.599
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên khác</i>	40.037.018	35.614.644
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	17.132.616	24.561.955
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác	(75.000)	(52.500)
Dài hạn		
Đặt cọc, góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh (ii)	13.571.232	-
Phải thu theo hợp đồng chuyển giao	821.600	821.600
Phải thu về lãi cho vay	122.225	-
Đặt cọc thuê mặt bằng	13.214	15.070
Phải thu khác	(126)	1.773
TỔNG CỘNG	14.528.146	838.443
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên khác</i>	825.333	823.383
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	13.702.813	15.060

- (i) Đây là các khoản tạm ứng cho các đối tác theo các hợp đồng hợp tác, thỏa thuận hợp tác đầu tư và kinh doanh.
- (ii) Chủ yếu bao gồm các khoản góp vốn và tài sản góp vốn theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh với các công ty trong Tập đoàn cho mục đích đầu tư phát triển một số dự án bất động sản và thương mại dịch vụ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý IV năm 2023

9. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2023		Ngày 31 tháng 12 năm 2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	31.457.201	-	39.485.320	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (ii)	1.368.337	-	1.368.599	-
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành	214.046	(1.243)	255.167	(1.243)
Bất động sản mua để bán	76.223	(1.272)	109.785	(1.272)
Hàng tồn kho khác	1.997.463	-	3.430.662	-
TỔNG CỘNG	35.113.270	(2.515)	44.649.533	(2.515)

- (i) Chủ yếu bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí xây dựng và phát triển các hạng mục căn hộ, biệt thự.
- (ii) Bao gồm các khoản chi phí phát sinh liên quan đến việc cung cấp dịch vụ tổng thầu và tư vấn xây dựng cho các chủ đầu tư của các dự án.

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Đơn vị tính: triệu VND

Ngày 31 tháng 12 năm 2023 Ngày 31 tháng 12 năm 2022

Ngắn hạn

Chi phí bán hàng liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao	437.418	1.566.247
Chi phí dịch vụ quản lý trái phiếu	107.759	126.509
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	47.214	40.331
TỔNG CỘNG	592.391	1.733.087

Dài hạn

Tiền thuê đất	320.979	320.979
Chi phí công cụ, dụng cụ	31.327	23.988
Chi phí trả trước dài hạn khác	90.271	23.586
TỔNG CỘNG	442.577	368.553

11. TÀI SẢN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Ngắn hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)	25.512.575	6.399.089
TỔNG CỘNG	25.512.575	6.399.089
<i>Trong đó:</i>		
Đặt cọc cho các bên khác	17.962.875	6.299.089
Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	7.549.700	100.000
Dài hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)	54.285.901	35.201.700
Đặt cọc cho mục đích thương mại (ii)	1.032.337	1.032.337
TỔNG CỘNG	55.318.238	36.234.037
<i>Trong đó:</i>		
Đặt cọc cho các bên khác	1.032.337	1.032.337
Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	54.285.901	35.201.700

(i) Đây là các khoản đặt cọc cho một số công ty trong cùng Tập đoàn/đối tác để mua cổ phần/phần vốn góp hoặc nhận chuyển nhượng/hợp tác phát triển một số dự án bất động sản.

(ii) Khoản đặt cọc cho một đối tác với lãi suất được xác định theo lãi suất huy động tiết kiệm. Tiền đặt cọc và lãi cọc sẽ được chuyển thành khoản thanh toán tương ứng với 10% giá trị nghiệm thu theo các hợp đồng chi tiết được ký kết và thực hiện giữa Công ty và đối tác này.

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý IV năm 2023

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản có định khác	Tổng cộng	Đơn vị tính: triệu VND
Nguyên giá:							
Vào ngày 31/12/2022	2.260.110	654.614	22.854	21.355	16.120	2.975.053	
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	859.381	1.171	-	-	-	860.552	
Mua trong kỳ	376	6.896	11.941	707	-	19.920	
Thanh lý, nhượng bán	(776.381)	(5.113)	(3.414)	(2)	(180)	(785.090)	
Phân loại	576.964	201.072	-	-	3	778.039	
Vào ngày 31/12/2023	2.920.450	858.640	31.381	22.060	15.943	3.848.474	
Giá trị khấu hao lũy kế:							
Vào ngày 31/12/2022	127.434	151.983	9.325	18.400	13.077	320.219	
Khấu hao trong kỳ	94.243	141.333	4.785	2.727	1.658	244.746	
Thanh lý, nhượng bán	(211.975)	(1.110)	(1.705)	-	(180)	(214.970)	
Phân loại	177.256	(46.668)	-	-	-	130.588	
Vào ngày 31/12/2023	186.958	245.538	12.405	21.217	14.555	480.583	
Giá trị còn lại:							
Vào ngày 31/12/2022	2.132.676	502.631	13.529	2.957	3.043	2.654.836	
Vào ngày 31/12/2023	2.733.492	613.102	18.976	933	1.385	3.367.891	

Công ty Cổ phần Vinhomes

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý IV năm 2023

B09a-DN

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất và nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Đơn vị tính: triệu VND
Nguyên giá:			
Vào ngày 31/12/2022	5.345.789	700.911	6.046.700
Giảm khác	(23.347)	(1.520)	(24.867)
Phần loại	5.322.442	699.391	6.021.833
Vào ngày 31/12/2023			
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Vào ngày 31/12/2022	1.273.105	330.205	1.603.310
Khấu hao trong kỳ	79.039	40.970	120.009
Vào ngày 31/12/2023	1.352.144	371.175	1.723.319
Giá trị còn lại:			
Vào ngày 31/12/2022	4.072.684	370.706	4.443.390
Vào ngày 30/12/2023	3.970.298	328.216	4.298.514

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 Quý IV năm 2023

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BÀN DỜ DANG

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Dự án khu đô thị sinh thái Dream City	2.208.536	1.820.583
Dự án Khu đô thị Đại An	928.721	1.234.252
Các dự án khác	1.845.782	736.720
TỔNG CỘNG	4.983.039	3.791.555

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>			
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 15.1)	34.539.721	(235.587)	34.241.695	(235.265)
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	87.991	-	58.477	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 15.2)	3.929.543	-	3.474.820	-
TỔNG CỘNG	38.557.255	(235.587)	37.774.992	(235.265)

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý IV năm 2023

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

15.1 Đầu tư vào các công ty con

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

	Ngày 31 tháng 12 năm 2023		Ngày 31 tháng 12 năm 2022			
	Số lượng cổ phiếu	Giá trị (*) (triệu VND)	Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp	Số lượng cổ phiếu	Giá trị (*) (triệu VND)	Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp
Công ty KCN Vinhomes	943.500.000	9.435.000	51,00%	943.500.000	9.435.000	51,00%
Công ty Sinh Thái	230.437.848	5.129.226	98,18%	230.437.848	5.129.226	98,18%
Công ty Đại An	98.000.000	4.508.000	98,00%	98.000.000	4.508.000	98,00%
Công ty Cán Giờ	257.055.891	3.508.341	7,89%	257.055.891	3.508.341	7,89%
Công ty Metropolis Hà Nội	(**)	2.000.000	100,00%	(**)	2.000.000	100,00%
Công ty Hoàng Gia	42.905.000	1.454.626	96,85%	42.905.000	1.454.627	96,85%
Công ty GS Củ Chi	32.217.673	1.180.897	98,00%	32.217.673	1.180.897	98,00%
Công ty Thiên Niên Kỳ	(**)	855.960	100,00%	(**)	855.960	100,00%
Công ty Làng Văn	-	-	-	9.146.571	301.921	91,47%
Công ty Tây Tăng Long	(**)	-	-	(**)	270.000	90,00%
Công ty VinITIS	395.000	111.591	79,00%	305.000	86.165	61,00%
Công ty Delta	1.000.000	49.200	1,00%	1.000.000	49.200	1,00%
Công ty Sài Đồng	-	-	-	700.000	7.000	1,00%
Công ty Muối Cam Ranh	59.400.000	3.435.600	99%	59.400.000	3.435.600	99,00%
Công ty SV Tây Hà Nội 2	200.900.000	2.009.000	49%	134.750.000	1.347.500	49,00%
Công ty Thành phố xanh	30.105.000	605.758	4,5%	30.105.000	605.758	4,50%
Công ty xây dựng Vincons	4.950.000	99.000	99%	4.950.000	49.500	99,00%
Công ty xây dựng Vincons 2	9.900.000	99.000	99%	9.900.000	17.000	99,00%
Công ty cổ phần đầu tư Hiệp Thành Công	2.651.390	14.700	49,00%	-	-	-
Công ty cổ phần du lịch Cá Tầm	3.102.948	43.821	48,67%	-	-	-
TỔNG CỘNG		34.539.721			34.241.695	

(*) Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa xác định được tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 do cổ phiếu của các công ty này không được niêm yết trên thị trường chứng khoán.

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

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý IV năm 2023

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

15.2 Đầu tư góp vốn vào công ty kinh doanh, liên kết

	Ngày 31 tháng 12 năm 2023				Ngày 31 tháng 12 năm 2022			
	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị (triệu VND) (*)	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị (triệu VND) (*)
Công ty cổ phần đầu tư Hiệp Thành Công	-	-	-	-	2.651.390	49,00	49,00	14.700
Công ty cổ phần du lịch Cá Tầm	-	-	-	-	3.102.948	48,67	48,67	43.777
Công ty cổ phần VIN3S	8.799.063	47,5%	47,5%	87.991	-	-	-	-
TỔNG CỘNG				87.991				58.477

(*) Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa xác định được tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 do cổ phiếu của các công ty này không được niêm yết trên thị trường chứng khoán.

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý IV năm 2023

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

15.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Ngày 31 tháng 12 năm 2023				Ngày 31 tháng 12 năm 2022			
	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị (triệu VND) (*)	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị (triệu VND) (*)
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long ("Công ty BĐS Thăng Long")	500.000	10%	10%	13.500	500.000	10%	10%	13.500
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Thương mại Phát Lộc ("Công ty Phát Lộc")	(**)	-	51%	342.909	(***)	-	51%	342.909
CT cổ phần kinh doanh Bất động sản S-Vin Việt Nam ("Công ty S-Vin")	34.362.042	9,45%	9,45%	343.621	34.362.042	9,45%	9,45%	343.621
Công ty cổ phần kinh doanh bất động sản MV2 Việt Nam ("Công ty MV2")	182.853.450	19,73%	19,73%	1.874.790	182.853.450	19,73%	19,73%	1.874.790
Công ty Cổ phần Quản lý và Đầu tư Bất động sản VMI ("Công ty VMI")	-	-	-	-	90.000.000	5%	5%	900.000
Công ty cổ phần thương mại dịch vụ giải trí Newlife	19.701.000	9,9%	9,9%	197.010	-	-	-	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Trường Lộc	(**)	-	1%	47.347	-	-	-	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Phát Đạt	(***)	-	7,93%	597.579	-	-	-	-
Công ty Cổ phần VinSchool	40.643.100	-	80,25%	406.431	-	-	-	-
Công ty cổ phần Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya Việt Nam	5.084.746	0,25%	0,25%	50.847	-	-	-	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Đại Dương Xanh	(**)	-	0,5%	11.703	-	-	-	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hải Đăng	(**)	-	0,5%	26.298	-	-	-	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Trường Minh	(**)	C-	0,5%	17.507	-	-	-	-
TỔNG CỘNG				3.929.543				3.474.820

(*) Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa xác định được tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 do cổ phiếu của các công ty này không được niêm yết trên thị trường chứng khoán.

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý IV năm 2023

(**) Tại Ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý IV năm 2023

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

16.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Phải trả cho người bán	11.956.973	8.345.713
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	3.536.221	882.450
TỔNG CỘNG	15.493.194	9.228.163

16.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Thanh toán theo các hợp đồng mua bán bất động sản (i)	23.324.383	54.160.186
Trả trước theo các hợp đồng xây dựng	6.133.079	2.312.045
Trả trước theo hợp đồng tư vấn bán hàng	505.329	433.847
TỔNG CỘNG	29.962.791	56.906.078

Trong đó:

<i>Trả trước ngắn hạn của các bên khác</i>	23.596.380	48.680.621
<i>Trả trước ngắn hạn của các bên liên quan</i>	6.366.412	8.225.457

(i) Chủ yếu bao gồm 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.

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>			
	<i>Số đầu kỳ</i>	<i>Số phải nộp trong kỳ</i>	<i>Số đã nộp trong kỳ</i>	<i>Số cuối kỳ</i>
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.946.150	8.065.667	4.163.340	10.848.477
Thuế thu nhập cá nhân	22.867	169.005	152.826	39.046
Thuế giá trị gia tăng	6.944.222	3.701.238	8.562.005	2.083.454
Các loại thuế và nghĩa vụ nộp ngân sách nhà nước khác	1.543.614	1.223.296	1.594.145	1.172.765
TỔNG CỘNG	15.456.853	13.048.971	14.361.751	14.143.742

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý IV năm 2023

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Ngắn hạn		
Trích trước chi phí xây dựng bất động sản và các tài sản khác	20.945.037	10.665.785
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới và các chi phí bán hàng khác liên quan đến các căn hộ và biệt thự	3.522.969	2.155.673
Lãi trái phiếu và lãi vay phải trả	298.503	157.264
Các khoản chi phí phải trả khác	334.871	422.294
TỔNG CỘNG	25.101.380	13.401.016
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên khác</i>	<i>23.526.028</i>	<i>13.373.859</i>
<i>Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan</i>	<i>1.575.351</i>	<i>27.157</i>
Dài hạn		
Lãi vay phải trả	203.195	253.099
TỔNG CỘNG	203.195	253.099
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phải trả dài hạn cho các bên khác</i>	<i>132.940</i>	<i>253.099</i>
<i>Chi phí phải trả dài hạn cho các bên liên quan</i>	<i>70.255</i>	<i>-</i>

19. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Ngắn hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý bất động sản	488.143	469.140
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê	2.011	2.222
TỔNG CỘNG	490.154	471.362
Dài hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý bất động sản	556.319	685.589
TỔNG CỘNG	556.319	685.589

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý IV năm 2023

20. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022 (Trình bày lại)
Ngắn hạn		
Phải trả khách hàng theo các hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận có liên quan khác (i)	20.211.895	22.596.695
Nhận đặt cọc theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (ii)	23.944.354	14.786.348
Nhận đặt cọc chuyển nhượng dự án đầu tư	1.174.000	2.352.947
Phải trả theo hợp đồng thuê tín dụng	3.275.459	516.678
Nhận thanh toán với mục đích chuyển nhượng khoản đầu tư (iii)	1.070.820	561.000
Kinh phí bảo trì phải trả (iv)	810.098	363.493
Nhận đặt cọc từ đại lý môi giới và khách thuê mặt bằng	2.855.005	226.744
Phải trả theo cam kết của hợp đồng mua, bán nợ	-	759.299
Phải trả lợi nhuận theo Hợp đồng BCC	1.424.725	-
Các khoản thu hộ phải trả	176.282	59.662
Các khoản phải trả khác	51.366	391.752
TỔNG CỘNG	54.994.003	42.614.618

Trong đó:

Phải trả khác cho các bên khác	50.614.017	40.311.103
Phải trả khác cho bên liên quan (Thuyết minh số 33)	4.379.986	2.303.515

Dài hạn

Nhận đặt cọc chuyển nhượng khoản đầu tư (iii)	5.129.226	6.882.044
Nhận đặt cọc theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (ii)	1.090.000	-
Nhận đặt cọc chuyển nhượng tài sản	1.724.658	-
Các khoản phải trả khác	84	228
TỔNG CỘNG	7.943.969	6.882.272

Trong đó:

Phải trả khác cho các bên khác	85	228
Phải trả khác cho bên liên quan (Thuyết minh số 33)	7.943.884	6.882.044

- (i) 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 có liên quan.
- (ii) Bao gồm các khoản đặt cọc có từ một số công ty trong cùng Tập đoàn/đối tác cho Công ty theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh cho các cấu phần căn hộ, trung tâm thương mại, khách sạn, trường học thuộc một số Dự án của Công ty.
- (iii) Đây là khoản đặt cọc từ đối tác cho mục đích chuyển nhượng khoản đầu tư của Công ty.
- (iv) Đây là các khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao và sẽ được chuyển về cho các Ban Quản trị Tòa nhà.

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý IV năm 2023

21. VAY

	Ngày 31 tháng 12 năm 2023		Ngày 31 tháng 12 năm 2022		Đơn vị tính: triệu VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
Vay ngắn hạn					
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 21.2)	4.421.887	4.421.887	3.346.853	3.346.853	
Vay ngắn hạn ngân hàng	11.664.731	11.664.731	7.365.623	7.365.623	
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả	1.314.000	1.314.000	3.054.943	3.054.943	
Vay từ các đối tác (Thuyết minh số 21.1)	100.000	100.000	-	-	
Vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	476.612	476.612	-	-	
	17.977.230	17.977.230	13.767.419	13.767.419	
Nợ dài hạn					
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 21.2)	10.943.937	10.943.937	6.462.104	6.462.104	
Vay từ các đối tác (Thuyết minh số 21.1)	3.924.777	3.924.777	2.765.847	2.765.847	
Vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	19.585.500	19.585.500	1.074.364	1.074.364	
Vay dài hạn ngân hàng	17.413.120	17.413.120	6.047.866	6.047.866	
	51.867.334	51.967.334	16.350.181	16.350.181	
TỔNG CỘNG	69.844.564	69.944.564	30.117.600	30.117.600	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 Quý IV năm 2023

21. VAY (tiếp theo)

21.1 Vay từ các đối tác doanh nghiệp

Chi tiết khoản đi vay từ các đối tác doanh nghiệp:

- ▶ Các khoản đi vay từ các đối tác với tổng giá trị 3.925 tỷ VND, chịu lãi suất 7-12%/năm và đáo hạn vào năm 2024.

21.2 Trái phiếu phát hành

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Trái phiếu phát hành	15.365.824	9.808.957
Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	<i>(4.421.887)</i>	<i>(3.346.853)</i>
TỔNG CỘNG	10.943.937	6.462.104

Công ty Cổ phần Vinhomes

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý IV năm 2023

B09a-DN

21. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

21.2 Trái phiếu phát hành (tiếp theo)

Đơn vị tư vấn phát hành	Số cuối kỳ	Đáo hạn	Lãi suất	Đơn vị tính: triệu VND
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương	2.151.900	Tháng 09 năm 2024	Lãi suất 8,8%/năm áp dụng cho 4 kỳ tính lãi đầu tiên. Lãi suất các kỳ tiếp theo là lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng đồng Việt Nam cộng biên độ 2,8%/năm. Lãi trái phiếu được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(i)
	2.269.987	Tháng 10 năm 2024	Lãi suất 8,8%/năm áp dụng cho 4 kỳ tính lãi đầu tiên. Lãi suất các kỳ tiếp theo là lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng đồng Việt Nam cộng biên độ 2,8%/năm. Lãi trái phiếu được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(i)
	1.480.448	Tháng 4 năm 2025	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu. Lãi trái phiếu được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(i)
	3.452.580	Tháng 10 năm 2025	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu. Lãi trái phiếu được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(i)
	1.971.305	Tháng 11 năm 2025	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu. Lãi trái phiếu được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(i)
	1.970.226	Tháng 12 năm 2025	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu. Lãi trái phiếu được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(i)
	2.069.378	Tháng 11 năm 2026	Lãi suất 9,2%/năm áp dụng cho 4 kỳ tính lãi đầu tiên. Lãi suất các kỳ tiếp theo là lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng đồng Việt Nam cộng biên độ 3%/năm. Lãi trái phiếu được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(i)
TỔNG CỘNG	15.365.824			

(i) Tại Ngày 31 tháng 12 năm 2023, tài sản đảm bảo cho các khoản trái phiếu này bao gồm một số dự án thương mại dịch vụ và tài sản đảm bảo khác.

Công ty Cổ phần Vinhomes

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý IV năm 2023

B09a-DN

22. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

Chủ yếu bao gồm khoản dự phòng phải trả liên quan đến khoản đặt cọc để thanh toán các hợp đồng mua bán hàng hóa, khoản dự phòng chi phí sửa chữa theo các hợp đồng đồng tổng thầu và các bất động sản để bán tại các Dự án theo điều khoản bảo hành trong các hợp đồng mua bán bất động sản.

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

23.1 Tính hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần đã phát hành	Cổ phiếu quỹ	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng	Đơn vị tính: Triệu VND
Năm trước							
Vào ngày 01 tháng 01 năm 2022	43.543.675	-	965.023	15.000	18.233.968	62.757.666	
- Trích quỹ khác	-	-	-	5.000	(5.000)	-	
- Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	(8.708.735)	(8.708.735)	
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	26.965.739	26.965.739	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	43.543.675	-	965.023	20.000	36.485.973	81.014.671	
Năm nay							
Vào ngày 01 tháng 01 năm 2023	43.543.675	-	965.023	20.000	36.485.973	81.014.671	
- Trích quỹ khác	-	-	-	5.000	(5.000)	-	
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	33.301.843	33.301.843	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	43.543.675	-	965.023	25.000	69.782.816	114.316.514	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 Quý IV năm 2023

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.2 Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi

	Đơn vị tính: Cổ phiếu	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	4.354.367.488	4.354.367.488
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	4.354.367.488	4.354.367.488
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	4.354.367.488	4.354.367.488
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	-	-
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	4.354.367.488	4.354.367.488
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	4.354.367.488	4.354.367.488
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 Quý IV năm 2023

24. DOANH THU

24.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Quý IV năm 2023</i>	<i>Quý IV năm 2022</i>
Tổng doanh thu	8.000.846	24.347.367
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	2.794.493	22.065.093
Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản	714.263	633.455
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ khác	117.120	108.664
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý, tư vấn bán hàng và phát triển dự án	265.185	231.846
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công và hoạt động khác	4.109.784	1.308.309
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	8.000.846	24.347.367

24.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Quý IV năm 2023</i>	<i>Quý IV năm 2022</i>
Thu nhập từ cổ tức và hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	358.683	2.150.924
Lãi tiền gửi, lãi đặt cọc và cho vay	1.288.227	735.211
Thu nhập tài chính khác	725.514	169.213
TỔNG CỘNG	2.372.424	3.055.348

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý IV năm 2023

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Quý IV năm 2023</i>	<i>Quý IV năm 2022</i>
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	13.404.240	10.905.429
Giá vốn cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản	605.540	524.767
Giá vốn cho thuê và cung cấp các dịch vụ liên quan	62.709	62.595
Giá vốn dịch vụ quản lý, tư vấn bán hàng và phát triển dự án	503.601	175.407
Giá vốn cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công và hoạt động khác	3.069.971	913.940
TỔNG CỘNG	17.646.061	12.582.137

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Quý IV năm 2023</i>	<i>Quý IV năm 2022</i>
Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	1.203.394	509.974
Chi phí tài chính khác	659.613	65.308
TỔNG CỘNG	1.863.007	575.282

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Quý IV năm 2023</i>	<i>Quý IV năm 2022</i>
Chi phí bán hàng		
Chi phí hoa hồng môi giới	55.677	559.872
Chi phí nhân công	41.074	48.116
Chi phí quảng cáo, tiếp thị	68.972	300.555
Chi phí bán hàng khác	120.493	77.803
TỔNG CỘNG	286.216	986.346
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân công	100.433	60.692
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.815	8.311
Chi phí tài trợ	722.227	79.688
Chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí khác	499.940	361.911
TỔNG CỘNG	1.328.415	510.602

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

Chi phí thuế TNDN

Đơn vị tính: triệu VND

	Quý IV năm 2023	Quý IV năm 2022
Chi phí thuế TNDN hiện hành	(511.692)	2.594.805
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	327.275	(73.228)
TỔNG CỘNG	(184.417)	2.521.577

29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 như sau:

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6.1)				
Công ty Thái Sơn	Công ty con	Chuyển nhượng cổ phần phải thu	2.179.482	2.179.482
		Phải thu từ cung cấp dịch vụ quản lý	66.373	215.058
Công ty Thành phố Xanh	Công ty con	Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	17.755	143.340
		Phải thu từ cung cấp dịch vụ xây dựng	2.849.212	23.216
Công ty Vinchool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ doanh thu chia sẻ dịch vụ giáo dục	0	271.758
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác	565.972	626.371
			5.678.794	3.459.225

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

Công ty Vincons 1	Công ty con	Trả trước cho mục đích cung cấp dịch vụ xây dựng	8.186.533	2.800.273
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Trả trước cho mục đích cung cấp dịch vụ quản lý	0	540.566
Công ty Vinfast	Công ty trong cùng Tập Đoàn	Trả trước cho mục đích mua xe vinfast VF8	395.873	
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Trả trước cho mục đích khác	45.116	124.972
			8.627.522	3.465.811

Phải thu về cho vay (Thuyết minh số 7)

Chi tiết các khoản cho vay ngắn hạn tại Ngày 31 tháng 12 năm 2023 :

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay triệu VND	Lãi suất %/năm	Tài sản đảm bảo
Công ty SV Tây Hà Nội 2	Công ty con	8.767.861	11%	Không có
Công ty Sinh Thái	Công ty con	4.571.418	11%	Không có
Công ty Metropolis Hà Nội	Công ty con	8.831.808	11%	Không có
Công ty Bảo Lai	Công ty con	464.750	11%	(i)
Công ty Sài Đồng	Công ty con	13.444	12%	Không có
Công ty GS Củ Chi	Công ty con	1.002.160	12%	Không có
Công ty SV Holding	Công ty con	1.193	12%	Không có
Công ty Trường Thịnh	Công ty con	105.000	12%	Không có
Công ty Muối Cam Ranh	Công ty con	73.300	12%	Không có
Công ty Vincons 2	Công ty con	276.000	12%	Không có
		24.106.934		

(i) Khoản cho vay này được đảm bảo bằng tài sản của một số công ty con

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý IV năm 2023

Chi tiết các khoản cho vay dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 đáo hạn vào năm 2024:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số dư vay triệu VND</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Công ty Cần Giờ	Công ty con	512.734	11%	Không có
Công ty GS Củ Chi	Công ty con	132.000	12%	Không có
Công ty Sài Đồng	Công ty con	9.100	12%	Không có
Công ty Sinh Thái	Công ty con	90.000	12%	Không có
Công ty Muối Cam Ranh	Công ty con	6.000	12%	Không có
Công ty Trường Thịnh	Công ty con	583.000	12%	Không có
Công ty TPXanh	Công ty con	2.570.673	12%	Không có
Công ty Metropolis	Công ty con	310.000	12%	Không có
Công ty Bảo Lai	Công ty con	6.800	12%	Không có
		4.220.307		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý IV năm 2023

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và đáo hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 như sau: (tiếp theo)

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Góp vốn hợp tác đầu tư và kinh doanh và phát triển dự án Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp tác đầu tư và kinh doanh	410.230 221.707	8.580.668 -
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Tài sản hợp tác đầu tư Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp tác đầu tư và kinh doanh	764.646 1.146	810.510 47.374
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Tài sản hợp tác đầu tư	337.368	353.386
Công ty Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Tài sản hợp tác đầu tư	0	583.741
Công ty Thái Sơn	Công ty con	Góp vốn hợp tác đầu tư và kinh doanh Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp tác đầu tư và kinh doanh	2.824.766 240.946	3.349.114 834.936
Công ty Thành phố xanh	Công ty con	Phải thu từ lãi vay Góp vốn hợp tác đầu tư và kinh doanh Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp tác đầu tư và kinh doanh Phải thu từ lãi vay Phải thu khác	420.614 8.417.299 771.802 350.732	8.417.299 611.080 1.304 -
Công ty SV Tây Hà Nội	Công ty con	Phải thu từ lãi vay	-	636.229
Công ty SV Tây Hà Nội 2	Công ty con	Phải thu lãi cho vay, lãi đặt cọc và lãi tiền gửi	1.371.915	-
Công ty VinFast Trading	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu khác	-	-
Công ty Sinh thái	Công ty con	Phải thu từ lãi vay	0	24.694
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác	999.445	311.620
			17.132.616	24.561.955

Tài sản ngắn hạn khác (Thuyết minh số 11)

Công ty Vinpearl Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty trong cùng Tập đoàn Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích đầu tư và mua cổ phần Đặt cọc cho mục đích mua cổ phần	50.000 7.499.700	100.000 -
			7.549.700	100.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý IV năm 2023

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: triệu VND	
			Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Tài sản dài hạn khác (Thuyết minh số 11)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Góp vốn hợp tác đầu tư và kinh doanh, phát triển các dự án bất động sản	52.770.649	35.002.000
		Đặt cọc cho mục đích mua cổ phần	-	199.700
Công ty SV tây Hà Nội 2	Công ty con	Đặt cọc nhận chuyển nhượng dự án	1.515.252	
			54.285.901	35.201.700

Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 16.1)

Công ty Vincons Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty con Công ty mẹ	Chi phí xây dựng phải trả Phải trả dịch vụ	2.556.838 260.816	457.096 113.878
Công ty VinFast Trading Công ty thành phố xanh	Công ty trong cùng Tập đoàn Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí mua hàng phải trả	68	91.039
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Chi phí mua hàng phải trả Phải trả khác	202.121 516.378	3.676 216.761
			3.536.221	882.450

Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 20)

Công ty Đô thị Đại học Berjaya	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác đầu tư	2.570.673	372.607
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác đầu tư	782.763	867.119
Công ty Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác đầu tư	454.312	715.200
Công ty Đô thị gia lâm	Công ty con	Phải trả khác	1.586	119.888
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải trả khác	413.256	228.701
			2.414.243	2.303.515

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý IV năm 2023

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau: (tiếp theo)

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 20)				
Công ty TTTC Berjaya	Công ty con	Nhận đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng cổ phần	0	1.752.818
Công ty ĐTDH Berjaya	Công ty con	Nhận đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng cổ phần	5.129.226	5.129.226
Công ty Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác đầu tư	1.724.658	-
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác đầu tư	1.090.000	-
			7.943.884	6.882.044

Đi vay phải trả (Thuyết minh số 21)

Chi tiết các khoản đi vay ngắn hạn tại Ngày 31 tháng 12 năm 2023 :

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay (triệu VND)	Lãi suất (%/năm)	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
Công ty Thiên niên Kỷ	Công ty con	476.612	11-12%	Năm 2024	Không có
		476.612			

Chi tiết các khoản đi vay dài hạn tại Ngày 31 tháng 12 năm 2023 :

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay (triệu VND)	Lãi suất (%/năm)	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
Công ty Thiên niên kỷ	Công ty con	12.622.500	11-12%	Năm 2024	Không có
Công ty Khu công nghiệp Vinhomes	Công ty con	5.963.000	11-12%	Năm 2024	Không có
Công ty Thái Sơn	Công ty con	1.000.000	11-12%	Năm 2024	Không có
		19.585.500			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý IV năm 2023

30. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

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

Ngô Phương Thảo
Người lập

Lê Tiến Công
Kế toán trưởng



Nguyễn Thu Hằng
Tổng Giám Đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 01 năm 2024

Số : 2901/2024/CV-VH

V/v: Giải trình chênh lệch báo cáo
tài chính quý IV năm 2023

2024

Hà Nội, ngày 29 tháng 01 năm 2024

GIẢI TRÌNH CHÊNH LỆCH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV NĂM 2023

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

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

Đơn vị tính: Triệu VND

Chỉ tiêu	Quý IV năm 2023	Quý IV năm 2022	Tăng/(giảm)	%	Giải thích
Lợi nhuận sau thuế TNDN báo cáo tài chính hợp nhất	891.349	9.113.256	-8.221.907	-90%	(i)
Lợi nhuận sau thuế TNDN báo cáo tài chính riêng	-61.929	10.211.731	-10.273.660	-101%	(ii)

(i) Lợi nhuận sau thuế TNDN theo báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV năm 2023 giảm 8.222 tỷ đồng, tương ứng giảm 90% so với cùng kỳ năm 2022 chủ yếu do các nguyên nhân sau đây:

- Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm hơn 14.631 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do giảm số lượng bất động sản bàn giao tới khách hàng, làm giảm lợi nhuận gộp của hoạt động chuyển nhượng bất động sản
- Thu nhập từ hoạt động tài chính tăng 3.880 tỷ so với cùng kỳ năm trước chủ yếu đến từ thu nhập lãi cho vay và hoạt động chuyển nhượng các khoản đầu tư.
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và hoãn lại giảm 2.900 tỷ chủ yếu do giảm lợi nhuận của hoạt động chuyển nhượng bất động sản.

(ii) Lợi nhuận sau thuế TNDN theo báo cáo tài chính riêng Quý IV năm 2023 giảm 10.274 tỷ đồng, giảm tương ứng 101% so với cùng kỳ năm 2022 chủ yếu do các nguyên nhân sau đây:

- Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm 10.778 tỷ đồng so với năm trước chủ yếu do giảm số lượng bất động sản bàn giao tới khách hàng, làm giảm lợi nhuận gộp của hoạt động chuyển nhượng bất động sản.
- Thu nhập từ hoạt động tài chính giảm 683 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do giảm thu nhập từ hoạt động hợp tác đầu tư, kinh doanh.
- Chi phí từ hoạt động tài chính tăng 1.288 tỷ do tăng chi phí lãi vay và trái phiếu.
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và hoãn lại giảm 2.700 tỷ chủ yếu do giảm lợi nhuận của hoạt động chuyển nhượng bất động sản.

CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES *h*



Nguyễn Thu Hằng

Tổng Giám đốc *h*

