Công ty Cổ phần Vinhomes

Báo cáo tài chính hợp nhất

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

Building a better working world

Công ty Cổ phần Vinhomes

Báo cáo tài chính hợp nhất

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

Công ty Cổ phần Vinhomes

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 - 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	10 - 11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	12 - 14
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	15 - 92
Phụ lục 1 – Danh sách công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	93 - 96

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 ngày 18 tháng 5 năm 2022.

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Phạm Thiếu Hoa	Chủ tịch	
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 Hoang D. Quan	Thành viên độc lập	

BAN KIỂM SOÁT

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Bà Nguyễn Thu Hằng	Tổng Giám đốc	
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 năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

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

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội là công ty kiểm toán cho Công ty.

Công ty Cổ phần Vinhomes

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES
MSDN: 0102671977

Nguyễn Thu Hằng
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 9 tháng 3 năm 2024

Ernst & Young Vietnam Limited
8th Floor, CornerStone Building
16 Phan Chu Trinh Street
Hoan Kiem District
Hanoi, S.R. of Vietnam

Tel: +84 24 3831 5100
Fax: +84 24 3831 5090
ey.com

Số tham chiếu: 11536456/66923342-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý cổ đông của Công ty Cổ phần Vinhomes

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Công ty và các công ty con") được lập ngày 9 tháng 3 năm 2024 và được trình bày từ trang 6 đến trang 96, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Building a better working world

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội

Nguyễn Hoàng Linh	Phạm Việt Anh
Phó Tổng Giám đốc	Kiểm toán viên
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 3835-2021-004-1	Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 5056-2022-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 9 tháng 3 năm 2024

A member firm of Ernst & Young Global Limited

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**242.340.589**	**196.535.229**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***5***	***14.103.181***	***10.816.783***
111	1. Tiền		13.121.831	1.844.902
112	2. Các khoản tương đương tiền		981.350	8.971.881
120	***II. Đầu tư tài chính ngắn hạn***		***3.833.948***	***6.296.725***
121	1. Chứng khoán kinh doanh		-	2.352.947
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	3.833.948	3.943.778
130	***III. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***132.871.090***	***96.208.736***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	19.513.022	15.044.170
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	17.430.700	14.830.404
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	4.944.650	5.039.256
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	91.205.974	61.530.117
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(223.256)	(235.211)
140	***IV. Hàng tồn kho***	***11***	***55.317.712***	***64.362.407***
141	1. Hàng tồn kho		55.371.865	64.414.043
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(54.153)	(51.636)
150	***V. Tài sản ngắn hạn khác***		***36.214.658***	***18.850.578***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	1.347.675	5.316.477
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	22	873.205	462.667
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	22	41.294	36.814
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	13	33.952.484	13.034.620

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**202.290.086**	**165.277.418**
210	***I. Các khoản phải thu dài hạn***		***33.800.118***	***22.797.226***
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	8	1.050.800	1.568.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	32.749.318	21.229.226
220	***II. Tài sản cố định***		***11.671.412***	***9.339.806***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	14	10.619.034	8.225.149
222	Nguyên giá		12.261.718	9.269.589
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(1.642.684)	(1.044.440)
227	2. Tài sản cố định vô hình	15	1.052.378	1.114.657
228	Nguyên giá		1.381.279	1.368.945
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(328.901)	(254.288)
230	***III. Bất động sản đầu tư***	***16***	***17.036.905***	***15.523.727***
231	1. Nguyên giá		18.824.484	16.933.397
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(1.787.579)	(1.409.670)
240	***IV. Tài sản dở dang dài hạn***		***60.790.104***	***50.683.336***
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	18	60.790.104	50.683.336
250	***V. Đầu tư tài chính dài hạn***	***19***	***7.760.265***	***7.491.325***
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	19.1	187.469	147.257
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	19.2	7.624.903	7.625.468
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	19.2	(52.107)	(381.080)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	19	-	99.680
260	***VI. Tài sản dài hạn khác***		***71.231.282***	***59.441.998***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	1.906.934	1.954.686
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	36.3	995.119	1.297.097
268	3. Tài sản dài hạn khác	13	67.693.078	54.986.306
269	4. Lợi thế thương mại	20	636.151	1.203.909
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**444.630.675**	**361.812.647**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm (Trình bày lại)*
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**261.994.369**	**213.290.804**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***211.073.231***	***187.762.383***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	21.1	20.452.354	15.031.434
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	21.2	35.137.334	61.962.655
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	22	15.699.414	18.321.324
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	23	33.490.728	25.088.744
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	24	520.689	514.831
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	25	87.253.594	51.978.627
320	7. Vay ngắn hạn	26	18.289.641	14.813.419
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	27	229.477	51.349
330	***II. Nợ dài hạn***		***50.921.138***	***25.528.421***
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	23	439.724	414.597
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	24	770.863	917.180
337	3. Phải trả dài hạn khác	25	7.770.480	267.921
338	4. Vay dài hạn	26	38.393.923	20.876.302
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	36.3	1.168.679	926.018
342	6. Dự phòng phải trả dài hạn	27	2.377.469	2.126.403

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**182.636.306**	**148.521.843**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***	***28***	***182.636.306***	***148.521.843***
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		43.543.675	43.543.675
411a	- *Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*43.543.675*	*43.543.675*
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		1.260.023	1.260.023
420	3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		1.106.316	475.942
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		133.391.779	99.933.635
421a	- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*99.928.635*	*70.704.711*
421b	- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay*		*33.463.144*	*29.228.924*
429	5. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát		3.334.513	3.308.568
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**444.630.675**	**361.812.647**

CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES
MSDN: 0102671977

Hoàng Mạnh Đức	Lê Tiến Công	Nguyễn Thu Hằng
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 9 tháng 3 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**29.1**	**103.556.722**	**62.392.603**
02	**2. Các khoản giảm trừ doanh thu**	**29.1**	**-**	**-**
10	**3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**29.1**	**103.556.722**	**62.392.603**
11	**4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**	**30**	**(67.850.123)**	**(31.696.276)**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**35.706.599**	**30.696.327**
21	**6. Doanh thu hoạt động tài chính**	**29.2**	**19.954.131**	**16.690.167**
22	**7. Chi phí tài chính**	**31**	**(3.870.289)**	**(4.394.119)**
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu*		*(3.052.805)*	*(2.075.514)*
24	**8. Phần lãi trong công ty liên kết**	**19.1**	**10.699**	**56.384**
25	**9. Chi phí bán hàng**	**32**	**(3.662.804)**	**(2.431.780)**
26	**10. Chi phí quản lý doanh nghiệp**	**32**	**(4.092.923)**	**(2.643.927)**
30	**11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**44.045.413**	**37.973.052**
31	**12. Thu nhập khác**	**33**	**784.716**	**1.133.744**
32	**13. Chi phí khác**	**34**	**(1.519.844)**	**(464.097)**
40	**14. (Lỗ)/lợi nhuận khác**		**(735.128)**	**669.647**
50	**15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**43.310.285**	**38.642.699**
51	**16. Chi phí thuế TNDN hiện hành**	**36.1**	**(9.232.770)**	**(9.820.841)**
52	**17. (Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại**	**36.3**	**(544.639)**	**339.732**
60	**18. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN**		**33.532.876**	**29.161.590**

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
61	**19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ**		**33.371.406**	**28.830.869**
62	**20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát**		**161.470**	**330.721**

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
70	**21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**38**	**7.664**	**6.621**
71	**22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**	**38**	**7.664**	**6.621**

Hoàng Mạnh Đức	Lê Tiến Công	Nguyễn Thu Hằng
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 9 tháng 3 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước (Trình bày lại)*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Lợi nhuận trước thuế**		**43.310.285**	**38.642.699**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	35	1.436.293	1.216.548
03	Các khoản dự phòng		153.498	1.114.361
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		156.755	(3.474)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(17.006.296)	(13.710.128)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	31	3.052.805	2.075.514
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**31.103.340**	**29.335.520**
09	Tăng các khoản phải thu		(48.765.045)	(49.977.318)
10	Tăng hàng tồn kho		(977.614)	(30.770.024)
11	Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		24.225.002	94.860.621
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước		3.567.140	(3.998.609)
13	Giảm/(tăng) chứng khoán kinh doanh		2.352.947	(26.395)
14	Tiền lãi vay đã trả		(4.176.671)	(3.768.556)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	22	(5.812.208)	(4.135.049)
20	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh**		**1.516.891**	**31.520.190**

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước (Trình bày lại)*
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định ("TSCĐ") và các tài sản dài hạn khác		(9.987.878)	(18.299.050)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		2.774.668	48.256
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(33.625.022)	(7.989.295)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		33.769.224	10.476.298
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(46.176.139)	(54.766.770)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý nắm giữ)		25.936.626	38.362.523
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		8.676.566	5.339.217
30	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư**		**(18.631.955)**	**(26.828.821)**
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ nhận vốn góp của chủ sở hữu	28.1	5.700	-
33	Tiền thu từ đi vay		53.107.991	24.760.212
34	Tiền trả nợ gốc vay		(32.712.229)	(13.876.813)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	(9.383.745)
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính**		**20.401.462**	**1.499.654**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong năm**		**3.286.398**	**6.191.023**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**		**10.816.783**	**4.625.760**
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	**Tiền và tương đương tiền cuối năm**	**5**	**14.103.181**	**10.816.783**

Hoàng Mạnh Đức	Lê Tiến Công	Nguyễn Thu Hằng
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 9 tháng 3 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 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 9.940 (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 9.689).

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

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

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

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

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

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Các chính sách kế toán của Công ty và các công ty con sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 được áp dụng nhất quán với các chính sách kế toán đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022, ngoại trừ thay đổi chính sách kế toán liên quan đến việc trình bày các khoản phải trả theo hợp đồng thư tín dụng như trình bày tại Thuyết minh số 42.

3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.3 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến (bao gồm chi phí nguyên vật liệu, chi phí lao động trực tiếp, chi phí liên quan trực tiếp khác, chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường) để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

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

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó, cụ thể như sau:

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường tại ngày kết thúc năm kế toán trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp tính theo giá đích danh.

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

3.3 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

Hàng hóa xây dựng

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

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

Hàng hóa khác

Đối với hàng tồn kho của hoạt động khai thác sản xuất đá, Công ty và các công ty con áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho khác với giá trị được xác định như sau:

Nguyên vật liệu và hàng hóa, công cụ dụng cụ	-	Chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.
Thành phẩm	-	Giá gốc thành phẩm áp dụng theo phương pháp bình quân gia quyền.

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Khi hàng tồn kho bị hủy bỏ do hết hạn sử dụng, mất phẩm chất, hư hỏng, không còn giá trị sử dụng, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng giảm giá hàng tồn kho đã trích lập và giá gốc hàng tồn kho được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.4 *Các khoản phải thu*

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

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

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

3.5 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.6 Thuê tài sản

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

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

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

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

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

Đối với trường hợp cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu cho thuê ghi nhận một lần tại Thuyết minh số 3.21 – Ghi nhận doanh thu, Công ty ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê.

Đối với các trường hợp cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động còn lại, thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

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

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

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

3.7 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

3.8 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	15 - 50 năm
Lợi thế quyền khai thác mỏ	15 - 30 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 15 năm
Phương tiện vận tải	6 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 6 năm
Phần mềm máy tính	3 - 5 năm
Tài sản khác	2 - 6 năm

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

3.9 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

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

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

3.10 Chi phí đi vay

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

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

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

3.11 Chi phí trả trước

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

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

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

Tiền thuê đất trả trước

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

3.12 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

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

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

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

Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung

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

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

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

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

3.13 Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

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

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

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

3.14 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

3.14 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

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

3.14 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.15 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.16 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

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

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

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

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

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

Dự phòng chi phí bảo hành cho công trình xây dựng

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

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

3.17 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

3.18 Cổ phiếu quỹ

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

3.19 Phân chia lợi nhuận

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

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

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

3.20 Tiền trả trước từ khách hàng mua bất động sản

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

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

3.21 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu cho thuê bất động sản

Doanh thu cho thuê ghi nhận hàng kỳ

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

Doanh thu cho thuê ghi nhận một lần

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

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

3.21 *Ghi nhận doanh thu* (tiếp theo)

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

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn

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

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

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

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

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

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

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

3.23 Hợp đồng xây dựng

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

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

3.24 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

3.24 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

3.25 Lãi trên cổ phiếu

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

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

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

3.26 Thông tin theo bộ phận

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

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

3.27 Các bên liên quan

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

3.28 Chia tách công ty

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

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

3.29 Chi phí phát hành trái phiếu

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

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

4.1 Giao dịch mua nhóm tài sản

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

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

4.1 Giao dịch mua nhóm tài sản (tiếp theo)

Mua Công ty Cổ phần Du lịch Cá Tầm ("Công ty Cá Tầm"), công ty con mới

Tháng 5 năm 2023, Công ty và các công ty con đã mua thêm 51,33% cổ phần để hoàn tất việc mua 100% cổ phần trong Công ty Cá Tầm từ các đối tác. Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh là 197,56 tỷ VND, trong đó 153,78 tỷ đã được thanh toán bằng tiền và 43,77 tỷ VND là giá trị của khoản đầu tư của Công ty và các công ty con vào 48,67% phần vốn góp của Công ty Cá Tầm trước đó. Theo đó, Công ty Cá Tầm trở thành công ty con của Công ty. Tại ngày mua, Công ty Cá Tầm đang sở hữu một dự án bất động sản.

Mua Công ty Cổ phần Đầu tư Hiệp Thành Công ("Công ty Hiệp Thành Công"), công ty con mới

Tháng 5 năm 2023, Công ty và các công ty con đã mua thêm 51% cổ phần để hoàn tất việc mua 100% cổ phần trong Công ty Hiệp Thành Công từ các đối tác. Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh là 228,57 tỷ VND, trong đó bao gồm 213,87 tỷ VND đã được thanh toán bằng tiền và 14,7 tỷ VND là giá trị của khoản đầu tư của Công ty và các công ty con vào 49% phần vốn góp của Công ty Hiệp Thành Công trước đó. Theo đó, Công ty Hiệp Thành Công trở thành công ty con của Công ty. Tại ngày mua, Công ty Hiệp Thành Công đang sở hữu một dự án bất động sản.

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

Chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Làng Vân ("Công ty Làng Vân")

Tháng 2 năm 2023, theo các hợp đồng chuyển nhượng cổ phần ký kết giữa Công ty và các Công ty con với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và các công ty con của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, Công ty và các công ty con đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong Công ty Làng Vân cho các đối tác với tổng giá phí là 329 tỷ VND. Theo đó, Công ty đã ghi nhận khoản lợi nhuận từ giao dịch chuyển nhượng này trên báo cáo tài chính hợp nhất là 48 tỷ VND. Sau giao dịch chuyển nhượng này, Công ty và công ty con không còn nắm giữ quyền kiểm soát Công ty Làng Vân.

Chuyển nhượng phần vốn góp trong các công ty con Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty Phát Đạt"), Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Trường Lộc ("Công ty Trường Lộc").

Tháng 3 năm 2023, Công ty đã thành lập và góp vốn vào hai (02) công ty con, Công ty Phát Đạt và Công ty Trường Lộc, với tỷ lệ vốn góp đều là 99,9% vốn điều lệ của các công ty con trên, bằng quyền sử dụng đất của một số lô đất tại các dự án bất động sản do Công ty làm chủ đầu tư. Tháng 3 năm 2023, Công ty đã hoàn thành việc chuyện nhượng 98,9% phần vốn góp tại hai (02) công ty con trên cho các đối tác với tổng giá phí chuyển nhượng là 11.307 tỷ VND.

Theo đó, Công ty đã ghi nhận khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất là 8.366 tỷ VND *(Thuyết minh số 29.2)*. Sau giao dịch chuyển nhượng này, Công ty không còn nắm giữ quyền kiểm soát hai (02) công ty con trên, khoản đầu tư vào hai công ty con này được ghi nhận là đầu tư góp vốn vào đơn vị khác.

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

4.2 Giao dịch chuyển nhượng và mất kiểm soát trong công ty con (tiếp theo)

Chuyển nhượng phần vốn góp trong Công ty TNHH Phát triển Bất động sản SV Holding ("Công ty SV Holding") và cổ phần Công ty cổ phần Phát triển Kinh doanh Bất động sản SV Tây Hà Nội ("Công ty SV Tây Hà Nội")

Trong tháng 10 năm 2023, Công ty SV Tây Hà Nội đã hoàn thành việc tăng vốn và chia tách thành Công ty SV Tây Hà Nội và Công ty SV Tây Hà Nội 2 và giữ nguyên cấu trúc cổ đông trước đó. Sau đó, Công ty và các cổ đông còn lại đã góp vốn thành lập Công ty SV Holding bằng cổ phần trong Công ty SV Tây Hà Nội.

Tháng 11 năm 2023, Công ty và các công ty con đã thực hiện chuyển nhượng toàn bộ vốn góp trong công ty SV Holding và SV Tây Hà Nội cho các đối tác với tổng giá phí chuyển nhượng là 4.586 tỷ VND. Sau giao dịch, Công ty không còn nắm giữ quyền kiểm soát đối với hai công ty này. Lãi từ giao dịch chuyển nhượng phần vốn góp này là 145 tỷ VND được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

Chuyển nhượng cổ phần Công ty Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng ("Công ty Sài Đồng") và phần vốn góp trong Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm ("Công ty Công viên Trung tâm")

Tháng 12 năm 2023, Công ty và các công ty con đã hoàn thành giao dịch chuyển nhượng 100% cổ phần trong Công ty Sài Đồng cho các bên liên quan với giá phí là 1.617 tỷ VND. Tại thời điểm chuyển nhượng, Công ty Sài Đồng nắm giữ 100% vốn góp trong Công ty Công viên Trung tâm. Sau giao dịch này, Công ty Sài Đồng và Công ty Công viên Trung tâm không còn là công ty con của công ty. Đồng thời Công ty cũng ghi nhận khoản lỗ 603 tỷ VND vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất *(Thuyết minh số 31)*.

Chuyển nhượng cổ phần vốn góp trong Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-VIN2 Việt Nam ("Công ty S-Vin2).

Trong tháng 12 năm 2023, Công ty Thành phố Xanh, một công ty con, đã chuyển nhượng 99,74% cổ phần trong Công ty S-Vin2 cho một đối tác với giá phí là 3.891 tỷ VND. Theo đó, Công ty và các công ty con không còn nắm giữ quyền kiểm soát đối với công ty S-Vin2. Công ty và các công ty con đã ghi nhận khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này lên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất với số tiền là 2.899 tỷ VND *(Thuyết minh số 29.2)*.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Tiền mặt	1.813	1.224
Tiền gửi ngân hàng	13.120.018	1.843.678
Các khoản tương đương tiền	981.350	8.971.881
TỔNG CỘNG	**14.103.181**	**10.816.783**

Các khoản tương đương tiền vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng và tổ chức tài chính có kỳ hạn gốc từ 1 đến 3 tháng và hưởng lãi suất từ 2,1%/năm đến 3,3%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: từ 1 đến 3 tháng và hưởng lãi suất từ 4%/năm đến 6%/năm) và các khoản đầu tư vào trái phiếu doanh nghiệp bằng VND có thời gian thu hồi không quá 3 tháng với lãi suất 8,5%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: các khoản đầu tư vào trái phiếu doanh nghiệp bằng VND có thời gian thu hồi không quá 3 tháng với lãi suất từ 6%/năm đến 8,5%/năm).

Số dư tiền gửi ngân hàng và các khoản tương đương tiền vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 bao gồm một khoản tiền gửi bị hạn chế sử dụng liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh và hoạt động khác của Công ty với tổng số tiền là 257,1 tỷ VND.

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

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngoại tệ các loại:		
- Đô la Mỹ (USD)	156.674	1.862.119
- Euro (EUR)	4.142	216.684
- Đồng Rúp (RUB)	8.787	-

6. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	Giá gốc	*Giá trị ghi sổ*	*Giá gốc*	*Giá trị ghi sổ*
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (i)	1.465.680	1.465.680	1.575.510	1.575.510
Các khoản đầu tư khác (ii)	2.368.268	2.368.268	2.368.268	2.368.268
TỔNG CỘNG	**3.833.948**	**3.833.948**	**3.943.778**	**3.943.778**

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

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

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

7.1 *Phải thu ngắn hạn của khách hàng*

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	12.458.383	9.016.224
Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư	4.330.887	4.755.583
Phải thu từ cung cấp dịch vụ xây dựng và các dịch vụ liên quan	1.565.179	383.154
Phải thu từ dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	305.408	334.853
Phải thu từ cho thuê và cung cấp dịch vụ liên quan	212.869	73.009
Phải thu khác	640.296	481.347
TỔNG CỘNG	**19.513.022**	**15.044.170**
Trong đó:		
Phải thu từ khách hàng khác	*17.998.111*	*13.908.448*
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 37)	*1.514.911*	*1.135.722*
Trong đó, khoản phải thu chiếm trên 10%		
Một đối tác doanh nghiệp	-	*3.409.883*
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(48.055)	(35.301)

7.2 *Trả trước cho người bán ngắn hạn*

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Trả trước cho người bán	16.053.601	14.158.142
Trả trước cho các bên liên quan *(Thuyết minh số 37)*	1.377.099	672.262
TỔNG CỘNG	**17.430.700**	**14.830.404**
Dự phòng trả trước cho người bán	(32.152)	(62.392)

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn		
Các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp và cá nhân (i)	4.792.206	4.900.256
Trong đó:		
Các khoản cho vay dài hạn đến hạn thu hồi	-	*3.107.013*
Các khoản cho vay các bên liên quan *(Thuyết minh số 37)*	152.444	139.000
TỔNG CỘNG	**4.944.650**	**5.039.256**
Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi	(27.650)	(42.050)
Dài hạn		
Các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp	700	-
Các khoản cho vay các bên liên quan *(Thuyết minh số 37)*	1.050.100	1.568.000
TỔNG CỘNG	**1.050.800**	**1.568.000**

(i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 chủ yếu bao gồm:

- Khoản cho vay một đối tác doanh nghiệp với tổng giá trị 2.892 tỷ VND, đáo hạn tháng 1 đến tháng 8 năm 2024 và hưởng lãi suất từ 7%/năm đến 11%/năm. Khoản cho vay này được đảm bảo bằng một số cổ phần và phần góp vốn của bên đi vay và các cá nhân trong các công ty.

- Khoản cho vay một đối tác doanh nghiệp với tổng giá trị 1.230 tỷ VND, đáo hạn tháng 8 năm 2024 và hưởng lãi suất 11%/năm. Khoản cho vay này được đảm bảo bằng một số cổ phần và phần góp vốn của các cá nhân trong các công ty.

- Khoản cho vay hai đối tác cá nhân với giá trị 568,3 tỷ VND đáo hạn tháng 12 năm 2024 và hưởng lãi suất 11%/năm. Khoản cho vay này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu niêm yết của một công ty trong cùng Tập đoàn.

9. PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn		
Tạm ứng tiền giải phóng mặt bằng (i)	39.499.219	14.029.751
Tạm ứng theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (ii)	36.498.402	34.332.810
Đặt cọc, góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh (iii)	8.051.705	8.930.066
Phải thu lãi vay, lãi tiền gửi và lãi từ các hợp đồng khác	3.437.211	825.708
Phải thu từ các khoản thu, chi hộ (iv)	1.285.096	1.675.375
Phải thu từ hợp đồng thuê tài chính (v)	624.106	518.244
Phải thu khác	1.810.235	1.218.163
TỔNG CỘNG	**91.205.974**	**61.530.117**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác	(115.399)	(95.468)
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên khác	*81.943.654*	*51.862.055*
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 37)	*9.262.320*	*9.668.062*
Dài hạn		
Phải thu từ hợp đồng thuê tài chính (v)	16.239.804	14.524.223
Đặt cọc, góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh (iii)	16.361.232	5.790.000
Phải thu khác	148.282	915.003
TỔNG CỘNG	**32.749.318**	**21.229.226**
Trong đó:		
Phải thu dài hạn khác từ các bên khác	*228.045*	*930.771*
Phải thu dài hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 37)	*32.521.273*	*20.298.455*

(i) Đây là các khoản tạm ứng cho các đối tác để thực hiện giải phóng mặt bằng cho các dự án bất động sản tiềm năng.

(ii) Đây là các khoản tạm ứng cho các đối tác theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh mà theo đó các đối tác được phân chia lợi nhuận theo thỏa thuận hợp đồng giữa Công ty và các đối tác này. Khoản tiền nhận góp vốn từ các đối tác này đang được ghi nhận là khoản phải trả khác *(Thuyết minh số 25)*. Các khoản tạm ứng này bao gồm tạm ứng lợi nhuận theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh và tạm ứng vượt phần tạm ứng phân chia lợi nhuận, theo đó, khoản tạm ứng vượt phần tạm ứng lợi nhuận được phân chia hưởng lãi suất 12%/năm.

9. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

(iii) Trong đó bao gồm:

- Khoản góp vốn với tổng giá trị 13.571 tỷ VND cho một công ty trong cùng Tập đoàn cho mục đích hợp tác liên danh cùng phát triển một dự án bất động sản;
- Khoản đặt cọc có giá trị 7.300 tỷ VND theo thoả thuận hợp tác phát triển dự án bất động sản phải thu lại từ một công ty trong cùng tập đoàn;
- Khoản góp vốn 2.790 tỷ VND cho một công ty trong cùng tập đoàn cho mục đích đầu tư phát triển một dự án theo hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh;
- Các khoản đặt cọc, góp vốn với giá trị 410,2 tỷ VND cho một công ty trong Tập đoàn cho mục đích đầu tư phát triển một số dự án bất động sản theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh; và
- Khoản đặt cọc với giá trị 341,5 tỷ VND cho một đối tác cho mục đích đảm bảo ký kết hợp đồng để mua thêm phần vốn góp trong một công ty con.

(iv) Chủ yếu bao gồm các khoản phải thu từ việc chi hộ các chi phí xây dựng theo các thoả thuận bồi hoàn với các đối tác nhận chuyển nhượng một phần dự án;

(v) Chủ yếu bao gồm khoản phải thu từ hợp đồng thuê tài chính với các đối tác trong Tập đoàn.

10. NỢ XẤU

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm			*Số đầu năm*		
Đối tượng nợ	*Giá gốc*	*Giá trị có thể thu hồi*	*Giá trị dự phòng*	*Giá gốc*	*Giá trị có thể thu hồi*	*Giá trị dự phòng*
Đối tác doanh nghiệp và cá nhân	484.314	261.058	223.256	280.537	45.326	235.211
TỔNG CỘNG	**484.314**	**261.058**	**223.256**	**280.537**	**45.326**	**235.211**

11. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	Giá gốc	*Dự phòng*	*Giá gốc*	*Dự phòng*
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	51.306.372	-	60.891.136	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (ii)	2.300.235	-	2.240.153	-
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành	393.726	(7.073)	565.588	(7.073)
Bất động sản mua để bán (iii)	120.932	(1.190)	126.287	(1.190)
Hàng tồn kho khác (iv)	1.250.600	(45.890)	590.879	(43.373)
TỔNG CỘNG	**55.371.865**	**(54.153)**	**64.414.043**	**(51.636)**

(i) Chủ yếu bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí giải phóng mặt bằng, giá mua các công ty con được phân bổ như một phần chi phí mua dự án, chi phí xây dựng và phát triển Dự án Khu đô thị sinh thái Dream City, Dự án Khu đô thị Đại An, Dự án Vinhomes Grand Park, Dự án Vinhomes Ocean Park, Dự án Vinhomes Smart City và một số dự án khác.

(ii) Bao gồm các khoản chi phí phát sinh liên quan đến việc cung cấp dịch vụ tổng thầu, tư vấn xây dựng cho các chủ đầu tư của các dự án.

(iii) Bao gồm các biệt thự, căn hộ và nhà phố thương mại mua để bán thuộc một số dự án bất động sản tại Miền Bắc.

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, hàng tồn kho có giá trị ghi sổ là 23.285 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty và các công ty con và các đối tác khác.

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	*Năm trước*
Số đầu năm	51.636	67.140
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	2.517	-
Trừ: Sử dụng dự phòng trong năm	-	(15.504)
Số cuối năm	54.153	51.636

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn		
Chi phí bán hàng liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao	1.090.082	5.115.891
Chi phí dịch vụ quản lý trái phiếu	108.653	126.509
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	148.940	74.077
TỔNG CỘNG	**1.347.675**	**5.316.477**
Dài hạn		
Tiền thuê đất (i)	1.287.030	1.596.415
Chi phí công cụ, dụng cụ	439.201	234.304
Chi phí khác	180.703	123.967
TỔNG CỘNG	**1.906.934**	**1.954.686**

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

13. TÀI SẢN KHÁC

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)	33.952.484	13.034.620
TỔNG CỘNG	**33.952.484**	**13.034.620**
Trong đó:		
Đặt cọc cho các bên khác	*33.702.784*	*12.566.964*
Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 37)	*249.700*	*467.656*
Dài hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (ii)	66.660.742	53.953.970
Đặt cọc cho mục đích thương mại (iii)	1.032.336	1.032.336
TỔNG CỘNG	**67.693.078**	**54.986.306**
Trong đó:		
Đặt cọc cho các bên khác	*1.738.808*	*1.032.336*
Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 37)	*65.954.270*	*53.953.970*

13. TÀI SẢN KHÁC (tiếp theo)

(i) Các khoản này liên quan đến các dự án bất động sản mà Công ty có kế hoạch đầu tư phát triển trong tương lai, bao gồm:

- Khoản đặt cọc với tổng giá trị 12.000 tỷ VND cho một đối tác để đảm bảo thực hiện hợp đồng hợp tác đầu tư một dự án bất động sản;
- Khoản đặt cọc với tổng giá trị 10.646 tỷ VND cho các đối tác để nhận chuyển nhượng cổ phần trong một Công ty thuộc liên danh chủ đầu tư của một dự án bất động sản tiềm năng;
- Khoản đặt cọc cho đối tác với tổng giá trị 9.500 tỷ VND để đảm bảo thực hiện hợp đồng mua bán một số bất động sản;
- Khoản đặt cọc với tổng giá trị 695 tỷ VND cho các đối tác để nhận chuyển nhượng cổ phần của một công ty;
- Khoản đặt cọc với giá trị 549,7 tỷ VND cho một đối tác để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất;
- Khoản đặt cọc với giá trị 199,7 tỷ VND cho một công ty trong cùng Tập đoàn để mua cổ phần của công ty đang sở hữu một dự án bất động sản của Tập đoàn.

(ii) Bao gồm:

- Các khoản đặt cọc với tổng giá trị 44.202 tỷ VND cho một công ty trong cùng Tập đoàn cho mục đích hợp tác phát triển một số dự án bất động sản tiềm năng;
- Các khoản đặt cọc với giá trị 13.183 tỷ VND cho một công ty trong cùng Tập đoàn để mua cổ phần của các công ty đang sử hữu các dự án bất động sản của Tập đoàn;
- Khoản đặt cọc với tổng giá trị 8.568 tỷ VND cho một công ty trong cùng Tập đoàn để hợp tác phát triển một dự án bất động sản tiềm năng; và
- Khoản đặt cọc với giá trị 706,4 tỷ VND để đảm bảo việc ký kết hợp đồng mua bán tài sản trong một dự án bất động sản.

Các khoản đặt cọc ở mục (i) và (ii) không có lãi suất.

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

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: triệu VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	*Máy móc, thiết bị*	*Phương tiện vận tải*	*Thiết bị văn phòng*	*Tài sản cố định khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:						
Số đầu năm	6.630.597	2.397.795	174.540	34.507	32.150	9.269.589
Mua trong năm	116.480	61.402	549.862	1.852	64	729.660
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	2.401.230	425.766	363	156	-	2.827.515
Thanh lý, nhượng bán	-	(63.113)	(9.658)	-	(180)	(72.951)
Giảm do bán công ty con	(456.428)	(35.613)	-	(54)	-	(492.095)
Tăng/(giảm) khác	(32.396)	32.396	-	-	-	-
Số cuối năm	8.659.483	2.818.633	715.107	36.461	32.034	12.261.718
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	*204*	*232.981*	*3.392*	*8.329*	*10.700*	*255.606*
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	373.510	605.146	29.914	22.590	13.280	1.044.440
Khấu hao trong kỳ	304.924	305.406	42.604	6.428	21.868	681.230
Thanh lý, nhượng bán	-	(29.841)	(2.826)	-	(180)	(32.847)
Giảm do bán công ty con	(31.130)	(19.009)	-	-	-	(50.139)
Tăng/(giảm) khác	(4.143)	4.143	-	-	-	-
Số cuối năm	643.161	865.845	69.692	29.018	34.968	1.642.684
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	6.257.087	1.792.649	144.626	11.917	18.870	8.225.149
Số cuối năm	8.016.322	1.952.788	645.415	7.443	(2.934)	10.619.034

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, một số tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại 5.581 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay của Công ty và một công ty trong cùng Tập đoàn.

15. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: triệu VND

	Quyền sử dụng đất	*Lợi thế quyền khai thác mỏ*	*Chương trình phần mềm*	*Bản quyền, bằng sáng chế*	*Tài sản cố định khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:						
Số đầu năm	4.087	1.165.109	191.288	4.138	4.323	1.368.945
Mua trong năm	-	-	12.334	-	-	12.334
Số cuối năm	4.087	1.165.109	203.622	4.138	4.323	1.381.279
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	-	-	*75.635*	*4.138*	-	*79.773*
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Số đầu năm	-	97.612	150.961	4.087	1.628	254.288
Khấu hao trong năm	-	48.744	24.466	51	1.352	74.613
Số cuối năm	-	146.356	175.427	4.138	2.980	328.901
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	4.087	1.067.497	40.327	51	2.695	1.114.657
Số cuối năm	4.087	1.018.753	28.195	-	1.343	1.052.378

16. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: triệu VND

	Quyền sử dụng đất và nhà cửa, vật kiến trúc	*Máy móc, thiết bị*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:			
Số đầu năm	15.044.802	1.888.595	16.933.397
Mua mới trong năm	1.775.298	-	1.775.298
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	1.474.515	111.823	1.586.338
Thanh lý, nhượng bán	(34.959)	-	(34.959)
Giảm do bán công ty con	(668.452)	(104.118)	(772.570)
Giảm khác	(505.744)	(157.276)	(663.020)
Số cuối năm	17.085.460	1.739.024	18.824.484
Trong đó:			
Đã khấu hao hết	*52.523*	-	*52.523*
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Số đầu năm	849.756	559.914	1.409.670
Khấu hao trong năm	355.203	121.173	476.376
Giảm do bán công ty con	(55.522)	(32.228)	(87.750)
Thanh lý, nhượng bán	(10.717)	-	(10.717)
Số cuối năm	1.138.720	648.859	1.787.579
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	14.195.046	1.328.681	15.523.727
Số cuối năm (i)	15.946.740	1.090.165	17.036.905

(i) Bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 chủ yếu bao gồm: các cấu phần bãi đỗ xe, văn phòng cho thuê, đài quan sát, nhà xưởng và các hạng mục phụ trợ của khu công nghiệp và một số căn hộ, biệt thự, nhà phố thương mại cho thuê.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023:

- Một số bất động sản đầu tư có giá trị còn lại 5.380 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để bảo đảm cho các khoản vay của Công ty và một Công ty trong cùng Tập đoàn.
- Một số bất động sản đầu tư có giá trị còn lại 1.750 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để bảo đảm cho nghĩa vụ trong hợp đồng bao thanh toán của một vài đối tác của Công ty.

Công ty và các công ty con chưa thực hiện xác định giá trị hợp lý cho toàn bộ bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 do chưa thu thập đủ thông tin về thị trường để phục vụ cho mục đích xác định giá trị hợp lý.

17. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Công ty và các công ty con đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị là 1.720 tỷ VND (năm 2022: 521 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này chủ yếu liên quan đến các khoản vay nhằm đầu tư xây dựng các Dự án Khu đô thị sinh thái Dream City, Dự án Khu đô thị Đại An, Dự án Vinhomes Ocean Park, Dự án Vinhomes Grand Park, Dự án Bắc Luân và Dự án Vinhomes Bắc Giang. Chi phí đi vay vốn hóa phát sinh từ các khoản vay có lãi suất từ 7,7%/năm đến 16%/năm (cho năm 2022: 7,5%/năm đến 13,5%/năm).

18. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Dự án Khu Đô thị Đại học Quốc tế	17.678.011	13.463.380
Dự án Vinhomes Long Beach Cần Giờ	13.508.101	12.978.854
Một dự án tại Thành phố Thủ Đức	6.575.422	-

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, chi phí xây dựng dở dang có giá trị ghi sổ là 5.264 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty và các công ty con và các đối tác.

19. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	Giá gốc	*Dự phòng*	*Giá gốc*	*Dự phòng*
Đầu tư vào các công ty liên kết *(Thuyết minh số 19.1)*	187.469	-	147.257	-
Đầu tư vào đơn vị khác *(Thuyết minh số 19.2)*	7.624.903	(52.107)	7.625.468	(381.080)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	-	99.680	-
TỔNG CỘNG	**7.812.372**	**(52.107)**	**7.872.405**	**(381.080)**

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

19.1 Đầu tư vào các công ty liên kết

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết, tỷ lệ biểu quyết và tỷ lệ lợi ích của Công ty và các công ty con trong các công ty liên kết này tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau:

STT	*Tên công ty*	*Số lượng cổ phiếu*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ lợi ích (%)*	*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính*
1	Công ty TNHH Khai thác và Chế biến đá Tường Phú ("Công ty Tường Phú")	(*)	40,00	39,06	Tổ dân phố 13, Thị Trấn Yên Thế, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam	Khai thác, chế biến, kinh doanh đá, cát, sỏi, đất sét
2	Công ty Cổ phần Vin3S ("Công ty Vin3S")	8.799.063	47,51	47,51	Số 7 Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Thiết lập trang thông tin thương mại điện tử

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

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

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Giá trị đầu tư vào				*Tổng cộng*
	Công ty Tường Phú	*Công ty Cá Tầm (**)*	*Công ty Hiệp Thành Công (**)*	*Công ty Vin3S (*)*	
Giá trị đầu tư:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	89.281	43.777	14.700	-	147.758
Tăng/(giảm) giá trị đầu tư	-	(43.777)	(14.700)	87.990	29.513
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	89.281	-	-	87.990	177.271
Phần lũy kế lợi nhuận sau khi mua công ty liên kết:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	(335)	(166)	-	-	(501)
Phần lợi nhuận/(lỗ) từ công ty liên kết	(1.634)	166	-	12.167	10.699
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	(1.969)	-	-	12.167	10.198
Giá trị còn lại					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	88.946	43.611	14.700	-	147.257
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	87.312	-	-	100.157	187.469

(*) Trong tháng 2 năm 2023, Công ty đã nhận chuyển nhượng 47,5% cổ phần tại Công ty Cổ phần Vin3S với giá phí 87,9 tỷ VND từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP.

(**) Trong năm, Công ty và các công ty con đã nhận chuyển nhượng 51,33% cổ phần của Công ty Cá Tầm và 51,0% cổ phần của Công ty Hiệp Thành Công từ các đối tác *(Thuyết minh số 4.1)*. Theo đó, Công ty Cá Tầm và Công ty Hiệp Thành Công trở thành công ty con của Công ty.

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

19.2 Đầu tư vào đơn vị khác

	Số cuối năm					*Số đầu năm*				
	Tỷ lệ biểu quyết (%)	*Tỷ lệ sở hữu (%)*	*Giá gốc (triệu VND)*	*Dự phòng (triệu VND)*	*Giá trị hợp lý (triệu VND)*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ sở hữu (%)*	*Giá gốc (triệu VND)*	*Dự phòng (triệu VND)*	*Giá trị hợp lý (triệu VND)*
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản MV Việt Nam	19,82	19,82	614.959	-	(*)	19,82	19,82	614.959	-	(*)
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản MV1	19,83	19,83	2.593.324	-	(*)	19,83	19,83	2.593.324	-	(*)
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản MV2 Việt Nam	19,73	19,73	1.874.790	-	(*)	19,73	19,73	1.874.790	-	(*)
Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam	4,66	4,66	900.144	(52.107)	848.037	4,66	4,66	900.144	(381.080)	519.064
Công ty Cổ phần Bất động sản Xavinco	1,00	1,00	22.223	-	(*)	1,00	1,00	22.223	-	(*)
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Vin Việt Nam	10,00	10,00	363.620	-	(*)	10,00	10,00	363.620	-	(*)
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Thương mại Phát Lộc ("Công ty Phát Lộc") (i)	-	51,00	342.908	-	(*)	-	51,00	342.908	-	(*)
Công ty Cổ phần Quản lý và Đầu tư Bất động sản VMI ("Công ty VMI") (ii)	-	-	-	-		5,00	5,00	900.000	-	(*)
Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch vụ Giải trí Newlife ("Công ty Newlife") (iii)	10,00	10,00	199.000	-	(*)	-	-	-	-	
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty Phát Đạt") (iv)	7,93	7,93	597.580	-	(*)	-	-	-	-	
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Trường Lộc ("Công ty Trường Lộc") (iv)	1,00	1,00	47.347	-	(*)	-	-	-	-	
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Đại Dương Xanh (v)	0,50	0,50	11.703	-	(*)	-	-	-	-	
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Hải Đăng (v)	0,50	0,50	26.298	-	(*)	-	-	-	-	
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Trường Minh (v)	0,50	0,50	17.507	-	(*)	-	-	-	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long ("Công ty BĐS Thăng Long")	10,00	10,00	13.500	-	(*)	10,00	10,00	13.500	-	(*)
TỔNG CỘNG			**7.624.903**	**(52.107)**				**7.625.468**	**(381.080)**	

(*) Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa xác định được tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 do chưa có đủ các thông tin cần thiết để xác định giá trị hợp lý.

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

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

(i) 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.

(ii) Trong năm 2023, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ khoản đầu tư trong Công ty VMI cho đối tác.

(iii) Vào tháng 1 năm 2023, Công ty và các công ty con đã hoàn thành nhận chuyển nhượng 10,0% cổ phần trong công ty Newlife từ đối tác.

(iv) Vào tháng 3 năm 2023, Công ty đã thành lập và hoàn thành việc góp vốn vào hai (02) công ty con, Công ty Phát Đạt và Công ty Trường Lộc với tỷ lệ góp vốn đều là 99,9% vốn điều lệ của các công ty con trên bằng quyền sử dụng đất của một số lô đất tại các dự án bất động sản do Công ty làm chủ đầu tư. Cũng trong tháng 3 năm 2023, Công ty đã chuyển nhượng 98,9% phần vốn góp trong hai (02) Công ty con trên cho các đối tác *(Thuyết minh số 4.2)*. Theo đó, Công ty trình bày khoản đầu tư còn lại trong công ty này là khoản góp vốn đầu tư vào đơn vị khác. Trong tháng 10 và tháng 11 năm 2023, Công ty tiếp tục góp vốn vào Công ty Phát Đạt bằng tài sản là quyền sử dụng đất của một số lô đất tại một dự án bất động sản do Công ty làm chủ đầu tư, với tổng giá trị 527,5 tỷ VND, nâng tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Công ty Phát Đạt lên 7,93%.

(v) Vào tháng 3 năm 2023, Công ty đã nhận chuyển nhượng 0,5% phần vốn góp trong Công ty Hải Đăng, Công ty Đại Dương Xanh, Công ty Trường Minh từ các đối tác.

20. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Đơn vị tính: triệu VND

	Lợi thế thương mại từ giao dịch hợp nhất kinh doanh									
	Công ty Sinh Thái	*Công ty Đầu tư Việt Nam*	*Công ty Đô thị Gia Lâm*	*Công ty Quản lý Vinhomes (*)*	*Công ty Tân Liên Phát (*)*	*Công ty Thiên Niên Kỷ*	*Công ty VinITIS*	*Công ty Sài Đồng*	*Công ty Bảo Lai*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:										
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	369.867	288.149	1.235	115.728	337.767	153.044	76.637	520.364	200.770	2.063.561
Thanh lý khoản đầu tư	-	-	-	-	-	-	-	(520.364)	-	(520.364)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	369.867	288.149	1.235	115.728	337.767	153.044	76.637	-	200.770	1.543.197
Phân bổ lũy kế:										
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	223.480	174.105	746	56.897	166.062	70.206	21.094	106.926	40.136	859.652
Phân bổ trong năm	36.926	28.767	124	11.557	33.731	15.278	7.656	49.754	20.281	204.074
Thanh lý khoản đầu tư	-	-	-	-	-	-	-	(156.680)	-	(156.680)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	260.406	202.872	870	68.454	199.793	85.484	28.750	-	60.417	907.046
Giá trị còn lại:										
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	146.387	114.044	489	58.831	171.705	82.838	55.543	413.438	160.634	1.203.909
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	109.461	85.277	365	47.274	137.974	67.560	47.887	-	140.353	636.151

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

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

21.1 *Phải trả người bán ngắn hạn*

Đơn vị tính: triệu VND

	Giá trị, đồng thời là số có khả năng trả nợ	
	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Phải trả cho người bán	19.133.599	14.401.724
Phải trả cho các bên liên quan *(Thuyết minh số 37)*	1.318.755	629.710
TỔNG CỘNG	**20.452.354**	**15.031.434**

21.2 *Người mua trả tiền trước ngắn hạn*

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Thanh toán theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (i)	30.626.141	58.369.347
Trả trước theo các hợp đồng xây dựng	4.153.794	3.112.059
Các khoản người mua trả tiền trước khác	357.399	481.249
TỔNG CỘNG	**35.137.334**	**61.962.655**
Trong đó:		
Trả trước ngắn hạn của các bên khác	*33.087.334*	*53.680.918*
Trả trước ngắn hạn của các bên liên quan (Thuyết minh số 37)	*2.050.000*	*8.281.737*

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Số đầu năm	*Số phải nộp trong năm*	*Số đã nộp /giảm khác trong năm*	*Số cuối năm*
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	8.825.666	9.313.323	(5.812.208)	12.326.781
Thuế giá trị gia tăng	7.387.819	4.327.291	(9.416.270)	2.298.840
Tiền sử dụng đất/thuê đất phải nộp	2.011.900	53.304	(2.063.050)	2.154
Các loại thuế khác	95.939	1.791.487	(815.787)	1.071.639
TỔNG CỘNG	**18.321.324**	**15.485.405**	**(18.107.315)**	**15.699.414**

	Số đầu năm	*Số phải thu trong năm*	*Số đã cấn trừ trong năm*	*Số cuối năm*
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	462.667	5.142.818	(4.732.280)	873.205
Thuế thu nhập doanh nghiệp	31.488	-	(8.426)	23.062
Các loại thuế khác	5.326	12.906	-	18.232
TỔNG CỘNG	**499.481**	**5.155.724**	**(4.740.706)**	**914.499**

23. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn		
Trích trước giá trị nguyên giá các tài sản, bất động sản đầu tư đã đi vào hoạt động và giá vốn trích trước cho các bất động sản đã bàn giao	18.744.104	13.975.755
Trích trước chi phí xây dựng	7.979.114	5.397.289
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới và các chi phí bán hàng khác liên quan đến các bất động sản	5.469.891	4.584.763
Trích trước lãi trái phiếu và lãi vay phải trả	414.797	405.155
Trích trước các khoản chi phí khác	882.822	725.782
TỔNG CỘNG	**33.490.728**	**25.088.744**
Trong đó:		
Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên khác	*33.400.874*	*25.061.587*
Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 37)	*89.854*	*27.157*
Dài hạn		
Trích trước cho lãi vay phải trả	439.504	392.464
Trích trước các khoản chi phí khác	220	22.133
TỔNG CỘNG	**439.724**	**414.597**

24. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn		
Dịch vụ quản lý bất động sản	488.392	494.848
Dịch vụ cho thuê	32.297	19.983
TỔNG CỘNG	**520.689**	**514.831**
Dài hạn		
Dịch vụ quản lý bất động sản	556.319	685.590
Dịch vụ cho thuê	214.544	231.590
TỔNG CỘNG	**770.863**	**917.180**

25. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm (Trình bày lại)*
Ngắn hạn		
Tiền nhận từ khách hàng theo các hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận có liên quan khác (i)	50.599.149	32.240.644
Nhận góp vốn và đặt cọc theo thỏa thuận (ii)	27.717.379	14.025.159
Kinh phí bảo trì phải trả (iii)	1.677.516	2.007.562
Nhận thanh toán với mục đích chuyển nhượng khoản đầu tư	569.086	897.895
Phải trả theo hợp đồng thư tín dụng (iv)	3.330.138	516.678
Các khoản phải trả khác	3.360.326	2.290.689
TỔNG CỘNG	**87.253.594**	**51.978.627**
Trong đó:		
Phải trả ngắn hạn khác cho các bên khác	*86.955.412*	*50.966.906*
Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 37)	*298.182*	*1.011.721*
Dài hạn		
Tiền nhận từ khách hàng theo các hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận có liên quan khác (i)	7.670.931	202.172
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn cho mục đích cho thuê bất động sản	67.924	59.683
Các khoản phải trả dài hạn khác	31.625	6.066
TỔNG CỘNG	**7.770.480**	**267.921**
Trong đó:		
Phải trả dài hạn khác cho các bên khác	*110.254*	*104.921*
Phải trả dài hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 37)	*7.660.226*	*163.000*

(i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 bao gồm các khoản tiền nhận từ khách hàng và các đối tác doanh nghiệp theo các hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận khác liên quan đến các dự án bất động sản của Công ty và các công ty con;

(ii) Số dư chủ yếu bao gồm các khoản nhận góp vốn từ một số đối tác theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh chia sẻ lợi nhuận trước thuế, từ việc kinh doanh các cấu phần khách sạn và các cấu phần bất động sản tại một số dự án của Công ty và các công ty con, bao gồm: Dự án Vinhomes Grand Park, Dự án Khu đô thị sinh thái Dream City, Dự án Khu đô thị Đại An, Dự án Vinhomes Smart City;

(iii) Đây là các khoản kinh phí bảo trì cho các bất động sản đã bàn giao và diện tích căn hộ, phần diện tích khác mà chủ đầu tư giữ lại không bán hoặc chưa bán, chưa cho thuê mua tính đến thời điểm bàn giao đưa nhà chung cư vào sử dụng của các dự án bất động sản của Công ty và các công ty con và sẽ được chuyển về cho các Ban Quản trị Tòa nhà. Công ty và các công ty con hiện đang duy trì các khoản kinh phí bảo trì này trong các khoản tương đương tiền và đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn;

(iv) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 bao gồm các khoản phải trả theo hình thức thư tín dụng, đáo hạn muộn nhất vào tháng 5 năm 2024 với lãi suất cố định từ 14%/năm đến 14,5%/năm.

26. VAY

Đơn vị tính: triệu VND

	Số đầu năm (Trình bày lại)		*Số phát sinh trong năm*		*Số cuối năm*	
	Giá trị	*Số có khả năng trả nợ*	*Tăng*	*Giảm*	*Giá trị*	*Số có khả năng trả nợ*
Vay ngắn hạn						
Vay ngắn hạn ngân hàng *(Thuyết minh số 26.1)*	7.365.623	7.365.623	18.071.176	(13.988.889)	11.447.910	11.447.910
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả *(Thuyết minh số 26.1)*	3.474.943	3.474.943	3.403.185	(4.637.284)	2.240.844	2.240.844
Vay ngắn hạn từ các đối tác *(Thuyết minh số 26.2)*	626.000	626.000	2.640.939	(3.166.939)	100.000	100.000
Vay từ các đối tác đến hạn trả *(Thuyết minh số 26.2)*	-	-	2.938.782	(2.859.782)	79.000	79.000
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả *(Thuyết minh số 26.3)*	3.346.853	3.346.853	4.436.034	(3.361.000)	4.421.887	4.421.887
Vay từ các bên liên quan	-	-	79.835	(79.835)	-	-
	14.813.419	**14.813.419**	**31.569.951**	**(28.093.729)**	**18.289.641**	**18.289.641**
Vay dài hạn						
Vay dài hạn ngân hàng *(Thuyết minh số 26.1)*	6.265.150	6.265.150	16.611.008	(3.563.038)	19.313.120	19.313.120
Vay từ các đối tác *(Thuyết minh số 26.2)*	5.978.220	5.978.220	10.404.694	(8.246.048)	8.136.866	8.136.866
Trái phiếu phát hành *(Thuyết minh số 26.3)*	6.462.104	6.462.104	8.917.867	(4.436.034)	10.943.937	10.943.937
Vay từ các bên liên quan *(Thuyết minh số 37)*	2.170.828	2.170.828	-	(2.170.828)	-	-
	20.876.302	**20.876.302**	**35.933.569**	**(18.415.948)**	**38.393.923**	**38.393.923**
TỔNG CỘNG	**35.689.721**	**35.689.721**	**67.503.520**	**(46.509.677)**	**56.683.564**	**56.683.564**

26. VAY (tiếp theo)

26.1 Vay ngân hàng

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

Bên cho vay	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*		*Kỳ hạn trả gốc*	*Tài sản đảm bảo*
	Nguyên tệ	*Triệu VND*		
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	VND	5.763.047	Từ tháng 1 năm 2024 đến tháng 11 năm 2024	(i)
Ngân hàng TMCP Quân đội	VND	1.313.461	Từ tháng 1 năm 2024 đến tháng 6 năm 2024	(ii)
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	VND	1.148.000	Tháng 7 năm 2024	(iii)
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	VND	854.346	Từ tháng 2 năm 2024 đến tháng 7 năm 2024	(iv)
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	VND	847.535	Từ tháng 1 năm 2024 đến tháng 2 năm 2024	(v)
Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội	VND	838.319	Từ tháng 3 năm 2024 đến tháng 6 năm 2024	(ii)
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	VND	651.669	Từ tháng 3 năm 2024 đến tháng 6 năm 2024	(vi)
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	VND	31.533	Tháng 6 năm 2024	(ii)
TỔNG CỘNG		**11.447.910**		

Chi tiết lãi suất các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau:

Khoản vay	*Loại tiền*	*Lãi suất*
Khoản vay có tài sản đảm bảo	VND	Lãi suất trong năm từ 5,5%/năm đến 15%/năm
Khoản vay không có tài sản đảm bảo	VND	Lãi suất trong năm từ 8,3%/năm đến 9%/năm

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, khoản vay ngắn hạn được đảm bảo bằng một số cổ phiếu niêm yết, quyền sử dụng đất của một số lô đất thương mại dịch vụ (Thuyết minh số 11) và cam kết bảo lãnh thanh toán của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP;

(ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, khoản vay ngắn hạn này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu niêm yết của các Công ty trong Tập đoàn;

(iii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, khoản vay ngắn hạn này được đảm bảo bằng một số bất động sản đầu tư *(Thuyết minh số 16)* và quyền tài sản từ một số hợp đồng thi công xây dựng giữa Công ty và các công ty con với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP;

(iv) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, khoản vay ngắn hạn được đảm bảo bằng cam kết bảo lãnh thanh toán của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP;

(v) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, khoản vay ngắn hạn được đảm bảo bằng một số cổ phiếu niêm yết và cam kết bảo lãnh thanh toán của Tập đoàn Vingroup - công ty CP;

(vi) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, khoản vay được đảm bảo bằng một số cổ phiếu niêm yết, tài sản và quyền sử dụng đất của một số lô đất thương mại dịch vụ *(Thuyết minh số 11)*.

26. VAY (tiếp theo)

26.1 *Vay ngân hàng* (tiếp theo)

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

Bên cho vay	*Số cuối năm*		*Kỳ hạn trả gốc*	*Tài sản đảm bảo*
	Nguyên tệ	*Triệu VND*		
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	VND	6.298.377	Từ tháng 3 năm 2024 đến tháng 6 năm 2027	(i)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	*VND*	*1.576.000*	*Từ tháng 3 đến tháng 12 năm 2024*	
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 1	USD	5.673.759	Từ tháng 10 năm 2024 đến tháng 3 năm 2028	(ii)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	*USD*	*444.436*	*Tháng 10 năm 2024*	
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 2	USD	5.149.624	Từ tháng 2 năm 2025 đến tháng 11 năm 2026	(iii)
Ngân hàng TMCP Quân đội	VND	2.000.000	Từ tháng 11 năm 2024 đến tháng 2 năm 2028	(iv)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	*VND*	*100.000*	*Tháng 11 năm 2024*	
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam	VND	870.954	Tháng 10 năm 2024 đến tháng 4 năm 2028	(v)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	*VND*	*58.064*	*Tháng 10 năm 2024*	
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 3	VND	831.250	Từ tháng 10 năm 2024 đến tháng 4 năm 2028	(vi)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	*VND*	*62.344*	*Tháng 10 năm 2024*	
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 4	VND	730.000	Từ tháng 1 năm 2025 đến tháng 11 năm 2026	(vii)
TỔNG CỘNG		**21.553.964**		
Trong đó:				
Vay dài hạn		*19.313.120*		
Vay dài hạn đến hạn trả		*2.240.844*		

26. VAY (tiếp theo)

26.1 Vay ngân hàng (tiếp theo)

Chi tiết lãi suất các khoản vay dài hạn và vay dài hạn đến hạn trả từ ngân hàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau:

Khoản vay	*Loại tiền*	*Lãi suất*
Khoản vay có tài sản đảm bảo	VND	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm từ 8%/năm đến 16%/năm
Khoản vay có tài sản đảm bảo	USD	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm từ 8,7%/năm đến 12%/năm

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, khoản vay dài hạn này được đảm bảo bằng một số hàng tồn kho (*Thuyết minh số 11)*, chi phí xây dựng cơ bản dở dang (*Thuyết minh số 18*), tài sản cố định hữu hình *(Thuyết minh 14)* nguồn thu và một số lợi ích khác liên quan đến các tài sản này.

(ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, khoản vay dài hạn này được đảm bảo bằng tài sản dự phòng trả nợ tại ngân hàng nước ngoài, tài khoản doanh thu tại một ngân hàng thương mại trong nước, các khoản phải thu, các khoản tiền có thể thu được từ hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai.

(iii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, khoản vay dài hạn này được đảm bảo bằng:

- Tài sản dự phòng trả nợ tại ngân hàng nước ngoài, tài khoản doanh thu tại một ngân hàng thương mại trong nước, các khoản phải thu, các khoản tiền có thể thu được từ hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai;
- Một số cổ phiếu niêm yết của một công ty cùng Tập đoàn.

(iv) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, khoản vay dài hạn này được đảm bảo bằng một số hàng tồn kho *(Thuyết minh số 11)* và một số lợi ích khác liên quan đến các tài sản này; Cổ phần của một công ty con.

(v) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, khoản vay dài hạn này được đảm bảo bằng một số hàng tồn kho *(Thuyết minh số 11)*, chi phí xây dựng cơ bản dở dang *(Thuyết minh số 18)* và một số lợi ích khác liên quan đến các tài sản này.

(vi) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, khoản vay dài hạn này được đảm bảo bằng một số quyền sử dụng đất, nhà ở gắn liền với đất hình thành trong tương lai *(Thuyết minh số 11)* và lợi ích khác liên quan đến các tài sản này.

(vii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, khoản vay dài hạn này được đảm bảo bằng một bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 16), không bao gồm quyền sử dụng đất.

26. VAY (tiếp theo)

26.2 Vay từ các đối tác

Các khoản đi vay ngắn hạn từ một (01) đối tác doanh nghiệp với tổng giá trị 100 tỷ VND, chịu lãi suất 12%/năm và đáo hạn tháng 8 năm 2024.

Các khoản đi vay dài hạn đến hạn trả từ một (01) đối tác doanh nghiệp với tổng giá trị 79 tỷ VND, chịu lãi suất từ 11%/năm đến 12%/năm và đáo hạn tháng 11 năm 2024

Các khoản đi vay dài hạn từ chín (09) đối tác doanh nghiệp với tổng giá trị 8.137 tỷ VND, chịu lãi suất từ 7%/năm đến 12%/năm và đáo hạn từ tháng 2 đến tháng 7 năm 2025.

26.3 Trái phiếu phát hành

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Trái phiếu dài hạn phát hành	15.365.824	9.808.957
Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	*(4.421.887)*	*(3.346.853)*
TỔNG CỘNG	**10.943.937**	**6.462.104**

26. VAY (tiếp theo)

26.3 *Trái phiếu phát hành* (tiếp theo)

Đơn vị tính: triệu VND

Đơn vị tư vấn phát hành	*Số cuối năm*	*Ngày đáo hạn*	*Lãi suất*	*Tài sản đảm bảo*
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	2.151.900	Tháng 9 năm 2024	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm từ 9,025%/năm đến 10,675%/năm. Lãi trái phiếu được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	Không
Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	*2.151.900*			
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	2.269.987	Tháng 10 năm 2024	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm từ 9,25%/năm đến 10,725%/năm. Lãi trái phiếu được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	Không
Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	*2.269.987*			
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	2.069.379	Tháng 11 năm 2026	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm từ 9,275%/năm đến 10,925%/năm. Lãi trái phiếu được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(i)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	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.	(ii)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	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.	(ii)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	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.	(ii)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	1.970.225	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.	(ii)
TỔNG CỘNG	**15.365.824**			
Trong đó:				
Trái phiếu dài hạn	*10.943.937*			
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	*4.421.887*			

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, khoản trái phiếu này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất của một dự án bất động sản nghỉ dưỡng.

(ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, khoản trái phiếu này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất, các động sản gắn liền với tài sản cố định hữu hình (*Thuyết minh số 14*).

27. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

Số dư dự phòng phải trả ngắn hạn và dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 bao gồm khoản dự phòng phải trả liên quan đến khoản đặt cọc để thanh toán theo các hợp đồng mua bán hàng hóa và khoản dự phòng chi phí sửa chữa các bất động sản đã bán tại các dự án của Công ty và các công ty con theo điều khoản bảo hành trong các hợp đồng mua bán các bất động sản. Công ty cũng dự phòng các chi phí sửa chữa các bất động sản tại các dự án Công ty thực hiện cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng theo điều khoản bảo hành.

28. VỐN CHỦ SỞ HỮU

28.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: triệu VND

	Lợi ích của cổ đông công ty mẹ					
	Vốn cổ phần đã phát hành	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Lợi ích của cổ đông không kiểm soát*	*Tổng cộng*
Năm trước						
Số đầu năm	43.543.675	1.260.023	524.355	79.413.446	6.665.912	131.407.411
- Mua mới các công ty con trong năm	-	-	(53.413)	-	-	(53.413)
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	28.830.869	330.721	29.161.590
- Thay đổi một phần lợi ích trong các công ty con hiện hữu không mất quyền kiểm soát	-	-	-	388.100	(3.013.055)	(2.624.955)
- Cổ tức bằng tiền đã công bố	-	-	-	(8.708.735)	-	(8.708.735)
- Lợi nhuận và cổ tức chia bởi công ty con cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	(675.010)	(675.010)
- Tăng khác	-	-	5.000	9.955	-	14.955
Số cuối năm	43.543.675	1.260.023	475.942	99.933.635	3.308.568	148.521.843
Năm nay						
Số đầu năm	43.543.675	1.260.023	475.942	99.933.635	3.308.568	148.521.843
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	33.371.406	161.470	33.532.876
- Thay đổi một phần lợi ích trong các công ty con hiện hữu không mất quyền kiểm soát	-	-	-	91.738	(135.517)	(43.779)
- Tăng do bán công ty con	-	-	625.374	-	(8)	625.366
- Quỹ dự phòng khác	-	-	5.000	(5.000)	-	-
Số cuối năm	43.543.675	1.260.023	1.106.316	133.391.779	3.334.513	182.636.306

28. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	*Năm trước*
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm	43.543.675	43.543.675
Số cuối năm	43.543.675	43.543.675

28.3 *Cổ phiếu phổ thông*

Đơn vị tính: Cổ phiếu

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	4.354.367.488	4.354.367.488
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	4.354.367.488	4.354.367.488
Cổ phiếu phổ thông	*4.354.367.488*	*4.354.367.488*
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	4.354.367.488	4.354.367.488
Cổ phiếu phổ thông	*4.354.367.488*	*4.354.367.488*
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 10.000 VND/cổ phiếu).

29. DOANH THU

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	*Năm trước*
Tổng doanh thu	**103.556.722**	**62.392.603**
Trong đó:		
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	*89.668.907*	*51.202.018*
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công	*6.707.104*	*5.235.200*
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	*3.089.938*	*2.463.603*
Doanh thu cho thuê và cung cấp các dịch vụ liên quan	*1.200.847*	*1.185.736*
Doanh thu khác	*2.889.926*	*2.306.046*
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	**103.556.722**	**62.392.603**
Trong đó:		
Doanh thu đối với các bên khác	*101.860.631*	*61.010.673*
Doanh thu đối với các bên liên quan	*1.696.091*	*1.381.930*

29.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	*Năm trước*
Thu nhập từ chuyển nhượng khoản đầu tư (i)	11.356.303	11.587.263
Lãi từ tiền gửi, đặt cọc và cho vay	6.409.273	2.820.346
Thu nhập từ hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (ii)	1.225.504	1.672.633
Thu nhập tài chính khác	963.051	609.925
TỔNG CỘNG	**19.954.131**	**16.690.167**

(i) Chủ yếu bao gồm khoản lãi từ các giao dịch chuyển nhượng vốn trong các công ty con *(Thuyết minh số 4.2)*.

(ii) Chủ yếu bao gồm lợi nhuận được chia từ các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP cho mục đích phát triển dự án Vinhomes Star City Thanh Hóa và doanh thu được chia từ hợp đồng hợp tác kinh doanh, hợp tác đầu tư với các công ty trong cùng Tập đoàn.

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	*Năm trước*
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	1.683.737	1.601.082
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(770.198)	(653.556)

30. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	*Năm trước*
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	55.875.820	22.755.797
Giá vốn hoạt động tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công	6.105.460	4.496.796
Giá vốn dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	2.604.965	1.817.737
Giá vốn cho thuê và các chi phí liên quan	487.538	532.130
Giá vốn khác	2.776.340	2.093.816
TỔNG CỘNG	**67.850.123**	**31.696.276**

31. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	3.052.805	2.075.514
Lỗ thanh lý khoản đầu tư	603.516	1.641.438
(Hoàn nhập)/trích lập chi phí dự phòng đầu tư	(326.798)	381.080
Chi phí tài chính khác	540.766	296.087
TỔNG CỘNG	**3.870.289**	**4.394.119**

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí bán hàng		
Chi phí tư vấn, bảo lãnh và hoa hồng môi giới bất động sản	2.104.578	1.294.686
Chi phí quảng cáo tiếp thị	950.125	724.470
Chi phí nhân viên	157.711	147.370
Chi phí vận hành, thuê mặt bằng kinh doanh	141.478	195.028
Chi phí bán hàng khác	308.912	70.226
	3.662.804	**2.431.780**
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí tài trợ	2.266.447	997.434
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.147.284	929.305
Chi phí nhân viên quản lý	290.902	263.654
Chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại	235.977	243.828
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	152.313	209.706
	4.092.923	**2.643.927**
TỔNG CỘNG	**7.755.727**	**5.075.707**

33. THU NHẬP KHÁC

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	*Năm trước*
Thu nhập từ góp vốn bằng tài sản	402.506	-
Thu nhập từ phạt, bồi thường, hủy hợp đồng	59.847	1.051.981
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	9.362	4.854
Hoàn nhập dự phòng	140.753	312
Thu nhập khác	172.248	76.597
TỔNG CỘNG	**784.716**	**1.133.744**

34. CHI PHÍ KHÁC

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	*Năm trước*
Các khoản phạt	1.255.793	178.681
Lỗ từ thanh lý tài sản cố định	38.941	230.155
Chi phí khác	225.110	55.261
TỔNG CỘNG	**1.519.844**	**464.097**

35. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí phát triển bất động sản để bán	40.142.258	50.484.480
Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.440.689	10.102.290
Chi phí nhân công	1.815.585	1.657.041
Chi phí khấu hao và hao mòn (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	1.436.293	1.216.548
Chi phí tài trợ	2.266.447	997.434
Chi phí khác	495.288	773.824
TỔNG CỘNG	**60.596.560**	**65.231.617**

36. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

36. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

36.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	9.232.770	9.820.841
Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	544.639	(339.732)
TỔNG CỘNG	**9.777.409**	**9.481.109**

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	*Năm trước*
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**43.310.285**	**38.642.699**
Thuế TNDN tính theo thuế suất 20% của Công ty và các công ty con	8.662.057	7.728.540
Điều chỉnh cho các khoản:		
Ảnh hưởng của các giao dịch mua bán, chuyển nhượng cổ phần và sáp nhập trên báo cáo tài chính hợp nhất	(4.413)	712.924
Tài sản thuế TNDN hoãn chưa ghi nhận liên quan đến lỗ thuế	144.966	266.777
Lãi vay không được trừ theo hướng dẫn của Nghị định 132/2020/NĐ-CP	1.022.265	503.837
Điều chỉnh lãi vay không được trừ của các kỳ trước vào kỳ này theo hướng dẫn của Nghị định 132/2020/NĐ-CP	(14.468)	(10.160)
Chênh lệch giá vốn hàng bán giữa báo cáo tài chính riêng và báo cáo tài chính hợp nhất phát sinh từ các giao dịch mua bán sáp nhập	83.278	87.928
Lợi thế thương mại phân bổ trên báo cáo tài chính hợp nhất	40.815	41.284
Thu nhập từ cổ tức và lợi nhuận được chia	(285.250)	(292.074)
Lỗ năm trước chuyển sang	(52.672)	(79.510)
Hoàn nhập dự phòng đầu tư vào công ty con	(58.790)	(132.729)
Chi phí không được khấu trừ	266.529	547.491
Điều chỉnh khác	(26.908)	106.801
Chi phí thuế TNDN	**9.777.409**	**9.481.109**

36.2 Thuế TNDN hiện hành

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

36. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

36.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		*Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất*	
	Số cuối năm	*Số đầu năm*	*Năm nay*	*Năm trước*
Tài sản thuế TNDN hoãn lại				
Thuế TNDN tạm nộp cho hoạt động kinh doanh bất động sản	342.861	616.413	(273.552)	532.711
Chi phí trích trước và doanh thu chưa thực hiện	499.436	538.120	(38.684)	145.990
Chi phí bán hàng chưa được khấu trừ	6.537	22.762	(16.225)	9.131
Chênh lệch tạm thời liên quan lợi nhuận chưa thực hiện của các giao dịch nội bộ	122.744	93.610	29.134	23.664
Chênh lệch từ đánh giá lại giá trị tài sản tại ngày mua công ty con	20.412	20.760	(348)	(51.407)
Chênh lệch từ chi phí khác chưa được khấu trừ	3.129	5.432	(2.303)	(3.046)
	995.119	**1.297.097**		
Thuế TNDN hoãn lại phải trả				
Chênh lệch từ việc đánh giá lại giá trị hợp lý khi mua công ty con	(443.653)	(460.548)	16.895	27.678
Chênh lệch từ lỗ chưa thực hiện của các giao dịch nội bộ	(225.079)	(241.619)	16.540	(121.138)
Chênh lệch từ hợp đồng thuê tài chính	(496.455)	(223.851)	(272.604)	(223.851)
Lãi trong công ty liên kết	(2.140)	-	(2.140)	-
Chênh lệch từ chi phí khác chưa được khấu trừ	(1.352)	-	(1.352)	-
	(1.168.679)	**(926.018)**		
(Thuế TNDN hoãn lại phải trả)/ tài sản thuế TNDN hoãn lại thuần	***(173.560)***	***371.079***		
(Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất			***(544.639)***	***339.732***

36. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

36.4 Tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa được ghi nhận

Lỗ thuế chuyển sang từ năm trước

Công ty và các công ty con được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty và các công ty con có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 2.702 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 3.204 tỷ VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai.

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

Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định

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

Công ty và các công ty con chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần chi phí lãi vay không được trừ này do không thể dự tính được lợi nhuận trong tương lai cũng như khả năng khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ tính thuế tiếp theo tại thời điểm này.

37. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên có liên quan của Công ty ngày 31 tháng 12 năm 2023 được trình bày tại Phụ lục 1 và Phụ lục 2 trong Báo cáo tình hình quản trị số 01A/2024/BC-VH được công bố thông tin đại chúng ngày 29 tháng 01 năm 2024.

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Cho vay phải thu	-	1.500.000
		Cho vay đã thu	-	7.950.000
		Phí dịch vụ quản lý phải trả	983.066	798.362
		Chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh phải thu	1.189.968	1.589.690
		Chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh đã thu	962.147	1.724.544
		Nhận hoàn cọc chuyển nhượng dự án, hợp tác đầu tư và phát triển dự án	4.430.000	16.109.684
		Đặt cọc và góp vốn cho mục đích chuyển nhượng dự án, hợp tác đầu tư và phát triển dự án	34.899.443	42.170.447
		Cổ tức đã trả bằng tiền	-	5.804.965
		Tạm ứng phí quản lý dịch vụ	480.000	540.566
		Cấn trừ phí quản lý dịch vụ	1.020.566	-
		Chi phí mua hàng hóa tài trợ phải trả	-	746.631
		Phí dịch vụ tư vấn marketing phải trả	-	105.442
		Phạt thanh lý hợp đồng đặt cọc	685.492	574.960
		Phải thu chuyển nhượng cổ phần	301.921	-
		Chuyển nhượng cổ phần đã thu	301.921	-
		Nhận tạm ứng liên quan đến hoạt động xây dựng	2.231.091	-

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

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
Công ty Cổ phần Vinpearl ("Công ty Vinpearl")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay phải thu	44.087.425	18.025.379
		Cho vay đã thu	36.840.611	16.457.379
		Cho vay đã chuyển nhượng cho công ty liên quan khác	10.761.814	-
		Nhận gốc vay	-	24.308.338
		Trả gốc vay	-	24.308.338
		Nhận hoàn cọc chuyển nhượng cổ phần	50.000	3.850.000
		Phải thu từ lãi cho vay	1.063.063	-
		Cho vay phải thu từ biên bản bù trừ công nợ	2.147.000	-
		Bù trừ công nợ theo biên bản thỏa thuận	200.000	-
		Nhận chuyển nhượng cổ phần	882.000	-
Công ty Cổ phần Vincom Retail ("Công ty Vincom Retail")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	168.964	214.872
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail ("Công ty Vận hành Vincom Retail")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc chuyển nhượng tài sản	3.647.620	-
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh VinFast ("Công ty VinFast")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác kinh doanh phải thu	-	56.000
		Chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác kinh doanh đã thu	-	123.902
		Thu nhập từ hợp đồng cho thuê tài chính phải thu	1.540.077	1.202.202
		Thu nhập từ hợp đồng cho thuê tài chính đã thu	476.097	459.065
		Cho vay đã thu	-	2.348.663
		Hoàn cọc chuyển nhượng dự án	-	968.773
		Chi phí mua hàng hóa phải trả	382.494	-
		Chi phí xây dựng nhà máy phải thu	167.696	-

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

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast ("Công ty VinFast Trading")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi mua hàng hóa phải trả	945.102	5.339.181
		Chi mua hàng hóa đã trả	937.662	5.345.953
		Tạm ứng mua hàng hóa	1.363.332	-
		Phải thu do hoàn trả hàng hóa đã mua	1.254.292	-
		Đã thu do hoàn trả hàng hóa đã mua	1.254.292	-
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart ("Công ty Vinsmart")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí mua hàng hóa đã trả	75.859	526.125
Quỹ Thiện Tâm	Tổ chức cùng chủ sở hữu	Tạm ứng tiền chi từ thiện	-	90.405
		Hoàn ứng tiền chi từ thiện	-	194.985
Công ty Cổ phần bất động sản Xavinco	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả gốc vay	-	596.000
Công ty TNHH Xalivico	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả gốc vay	-	424.000
Công ty Cổ Phần Vinschool ("Công ty Vinschool")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Doanh thu chia sẻ từ hợp đồng hợp tác kinh doanh phải thu	261.901	226.958
		Nhận đặt cọc chuyển nhượng tài sản	3.849.606	-

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

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
Công ty Cổ phần Phát triển Đầu tư Kinh doanh BĐS SV ("Công ty SV")	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt đến ngày 30 tháng 5 năm 2022	Thu tiền từ chuyển nhượng bất động sản	-	3.039.042
Công ty Cổ Phần Giải Pháp Năng Lượng VinES	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay phải thu	13.233.181	1.725.000
		Cho vay đã thu	13.233.181	1.725.000
		Lãi vay phải thu	220.499	-
		Phải thu từ hợp đồng cho thuê tài chính	715.661	-
Công ty VMI	Công ty cùng chủ sở hữu	Góp vốn	-	900.000
		Nhận trả trước cho mục đích chuyển nhượng bất động sản	-	1.956.036
		Nhận đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng bất động sản	-	135.059
		Phí dịch vụ môi giới phải trả	-	217.505
		Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	1.522.030	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Đô Thị Xanh ("Công ty Đô Thị Xanh")	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt đến ngày 24 tháng 2 năm 2023	Lãi nhập gốc vay	-	500.828
		Trả gốc vay	-	815.000
		Lãi đi vay phải trả	-	221.348
		Nhận tiền trả trước cho mục đích chuyển nhượng bất động sản	-	3.294.233
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Long Hải ("Công ty Long Hải")	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt đến ngày 24 tháng 2 năm 2023	Nhận tiền trả trước cho mục đích chuyển nhượng bất động sản	-	2.899.468

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

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
Công ty TNHH Thương Mại và Dịch vụ MTC Việt Nam	Công ty cùng thành viên quản lý chủ chốt	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	98.654	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Công ty cùng chủ sở hữu	Phải thu về chuyển nhượng cổ phần	792.330	-
		Đã thu về chuyển nhượng cổ phần	396.165	-
Công ty Cổ phần Bệnh Viện Đa Khoa Quốc Tế Vinmec	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí tài trợ bệnh viện	1.352.765	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Kinh doanh Ngọc Việt ("Công ty Ngọc Việt")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay phải thu	10.015.000	-
		Cho vay đã thu	3.331.000	-
		Cho vay phải thu theo biên bản thỏa thuận	3.446.814	-
		Lãi vay phải thu	202.856	-
Công ty TNHH Dịch vụ Vận tải Sinh thái VinBus ("Công ty VinBus")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí mua hàng hóa phải trả	304.964	-
		Cho vay phải thu	5.995.000	-
		Cho vay đã thu	5.995.000	-

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

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
Công ty TNHH Giáo Dục Và Đào Tạo VinAcademy	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay phải thu	2.159.649	-
		Cho vay đã thu	12.649	-
		Bù trừ công nợ theo biên bản thỏa thuận	2.147.000	-
		Chi tài trợ	402.200	-
Cá nhân số 1	Tổng Giám Đốc, Đại diện pháp luật một công ty con (*)	Nhận chuyển nhượng cổ phần	-	3.435.600
Cá nhân số 2	Thành viên Hội đồng Quản trị một công ty con (*)	Tạm ứng giải phóng mặt bằng	-	4.045.000
Cá nhân số 3	Thành viên Hội đồng Quản trị một công ty con (*)	Nhận chuyển nhượng cổ phần	-	873.000
Cá nhân số 4	Thành viên Hội đồng Quản trị một công ty con (*)	Đặt cọc nhận chuyển nhượng cổ phần	-	343.170

(*) Các cá nhân này không còn là bên liên quan của công ty tại thời điểm lập báo cáo tài chính.

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
Cá nhân số 5	Người có quan hệ gia đình với Thành viên Hội đồng quản trị	Phải thu về chuyển nhượng cổ phần	1.782.000	-
		Đã thu về chuyển nhượng cổ phần	1.782.000	-
Cá nhân số 6	Thành viên Hội đồng Quản trị	Phải thu về chuyển nhượng cổ phần	420.420	-
		Đã thu về chuyển nhượng cổ phần	210.210	-
Cá nhân số 7	Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị của công ty mẹ	Phải thu về chuyển nhượng cổ phần	404.250	-
		Đã thu về chuyển nhượng cổ phần	202.125	-
Cá nhân số 8	Thành viên Hội đồng Quản trị của một công ty con	Doanh thu về chuyển nhượng bất động sản	195.866	-
Cá nhân số 9	Thành viên Hội đồng Quản trị của công ty con	Doanh thu về chuyển nhượng bất động sản	226.205	-

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

Các nghiệp vụ bán hàng và mua hàng, sử dụng và cung cấp dịch vụ với các bên liên quan được thực hiện theo mức giá và các điều khoản được ghi nhận trên hợp đồng.

Số dư các khoản phải thu, phải trả (ngoại trừ một số khoản phải thu, vay, cho vay và đặt cọc cho mục đích nhận chuyển nhượng cổ phần có tài sản đảm bảo như được trình bày tại các Thuyết minh tương ứng) tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty và các công ty con chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty và các công ty con (31 tháng 12 năm 2022: Không). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, một số khoản nợ phải thu, tạm ứng, đặt cọc của Công ty và các công ty con được đảm bảo bởi 362,9 triệu cổ phiếu của Công ty VinFast Auto Ltd., được nắm giữ bởi một số bên liên quan là các công ty cùng chủ sở hữu của Tập đoàn.

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

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 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 năm*	*Số đầu năm*
***Phải thu ngắn hạn của khách hàng** (Thuyết minh số 7.1)*				
Công ty SV	Công ty cùng thành viên quản lý chủ chốt đến ngày 24 tháng 2 năm 2023	Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	-	505.325
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	-	225.698
		Phải thu khác	7.887	20.314
Công ty Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ doanh thu chia sẻ hợp đồng hợp tác kinh doanh	89.266	91.468
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu từ dịch vụ tư vấn quản lý, tổng thầu xây dựng	56.434	41.429
		Phí quản lý và tư vấn bán hàng	25.639	-
		Phải thu khác	6.629	-
Công ty Cổ phần Quản lý và Đầu tư Bất động sản VMI	Công ty cùng chủ sở hữu	Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	72.272	-
Công ty VinFast	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải thu từ cho thuê bất động sản và các dịch vụ liên quan	185.702	49.119
		Phải thu khác	34.701	47.969
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Công ty cùng chủ sở hữu	Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần	396.165	-
Cá nhân số 6	Thành viên hội đồng quản trị	Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần	210.210	-
Cá nhân số 7	Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị của công ty mẹ	Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần	202.125	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác (i)	227.881	154.400
			1.514.911	**1.135.722**

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

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

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

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: (tiếp theo)

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Trả trước cho người bán ngắn hạn *(Thuyết minh số 7.2)*				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Trả trước cho mục đích cung cấp dịch vụ	-	540.566
Công ty VinFast Trading	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước cho mục đích cung cấp hàng hóa dịch vụ	1.334.090	97.800
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Trả trước chi phí khác	43.009	33.896
			1.377.099	**672.262**
Phải thu ngắn hạn khác *(Thuyết minh số 9)*				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh và hợp tác phát triển dự án	410.230	8.580.668
		Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	221.707	42.113
		Phải thu từ hợp đồng đặt cọc đầu tư dự án	7.300.000	-
Công ty VinFast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ hợp đồng cho thuê tài chính	491.910	476.097
		Phải thu chi hộ	569.803	402.107
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác	268.670	167.077
			9.262.320	**9.668.062**

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

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

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: (tiếp theo)

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Phải thu dài hạn khác *(Thuyết minh số 9)*				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh	13.571.232	3.000.000
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VinAcademy ("Công ty VinAcademy")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Góp vốn cho mục đích đầu tư và hợp tác kinh doanh	2.790.000	2.790.000
Công ty VinFast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ hợp đồng cho thuê tài chính	14.807.304	13.759.137
Công ty cổ phần giải pháp năng lượng VinES	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu khác từ hợp đồng thuê tài chính	1.253.697	619.176
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác	99.040	130.142
			32.521.273	**20.298.455**
Tài sản ngắn hạn khác *(Thuyết minh số 13)*				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích mua cổ phần	199.700	-
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc cho mục đích hợp tác, phát triển dự án	50.000	100.000
Các cá nhân khác	Thành viên Hội đồng Quản trị một công ty con	Đặt cọc cho mục đích nhận chuyển nhượng cổ phần	-	367.656
			249.700	**467.656**

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

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

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: (tiếp theo)

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Tài sản dài hạn khác *(Thuyết minh số 13)*				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích nhận chuyển nhượng dự án, đầu tư và mua cổ phần	65.954.270	53.953.970
			65.954.270	**53.953.970**
Phải trả người bán ngắn hạn *(Thuyết minh số 21.1)*				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phí dịch vụ quản lý phải trả	79.725	167.329
		Phí dịch vụ phải trả khác	2.300	197.799
Công ty VinFast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí mua hàng phải trả	428.025	91.039
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí mua hàng phải trả	388.986	-
Công ty Vinsmart	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí mua hàng phải trả	76.277	16.844
Công ty VinBus	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí mua hàng phải trả	304.964	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải trả khác	38.478	156.699
			1.318.755	**629.710**

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Người mua trả tiền trước ngắn hạn *(Thuyết minh số 21.2)*				
Công ty VMI	Công ty cùng chủ sở hữu	Nhận tiền cho mục đích chuyển nhượng bất động sản	-	1.956.036
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Nhận ứng trước cho hợp đồng xây dựng	2.050.000	-
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận ứng trước cho hợp đồng tư vấn bán hàng	-	132.000
Công ty Long Hải	Công ty cùng thành viên quản lý chủ chốt đến ngày 24 tháng 2 năm 2023	Nhận ứng trước cho mục đích chuyển nhượng bất động sản	-	2.899.468
Công ty Đô Thị Xanh	Công ty cùng thành viên quản lý chủ chốt đến ngày 24 tháng 2 năm 2023	Nhận ứng trước cho mục đích chuyển nhượng bất động sản	-	3.294.233
			2.050.000	**8.281.737**
Phải trả ngắn hạn khác *(Thuyết minh số 25)*				
Công ty Vincom Retail (*)	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc hợp tác đầu tư và chuyển nhượng dự án	-	657.420
		Phải trả khác	181.243	208.653
Công ty VMI	Công ty cùng chủ sở hữu	Đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng bất động sản	-	135.059
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải trả khác	116.939	10.589
			298.182	**1.011.721**

(*) Khoản đặt cọc với mục đích chuyển nhượng cấu phần trung tâm thương mại chịu lãi suất 10%/năm.

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Phải trả dài hạn khác *(Thuyết minh số 25)*				
Công ty Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng tài sản	3.849.606	-
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail (**)	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng tài sản	3.810.620	163.000
			7.660.226	**163.000**

(**) Khoản nhận đặt cọc với các cấu phần trung tâm thương mại chịu lãi suất từ 10%/năm đến 12%/năm.

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

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

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Số dư vay (triệu VND)*	*Lãi suất %/năm*	*Ngày đáo hạn*	*Tài sản đảm bảo*
Công ty BĐS Thăng Long	Công ty trong Tập đoàn	139.000	11%	Tháng 2 năm 2024	Không
Công ty Sài Đồng	Công ty cùng chủ sở hữu	13.444	11%	Tháng 9 năm 2024	Không
		152.444			

Chi tiết các khoản cho 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 Ngọc Việt	Công ty trong cùng Tập đoàn	1.041.000	12%	Tháng 2 năm 2025	Không
Công ty Sài Đồng	Công ty cùng chủ sở hữu	9.100	12%	Tháng 2 năm 2025	Không
		1.050.100			

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

37.3 Chi tiết các khoản cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 8) (tiếp theo)

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

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Số dư vay (triệu VND)*	*Lãi suất %/năm*	*Ngày đáo hạn*	*Tài sản đảm bảo*
Công ty BĐS Thăng Long	Công ty trong cùng Tập đoàn	139.000	9%	Tháng 5 năm 2023	Không
		139.000			

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

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Số dư vay (triệu VND)*	*Lãi suất %/năm*	*Ngày đáo hạn*	*Tài sản đảm bảo*
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	1.568.000	9%	Tháng 2 năm 2024	Không
		1.568.000			

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

Công ty và các công ty con không có các khoản đi vay ngắn hạn và dài hạn từ các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2023.

Công ty và các công ty con không có các khoản đi vay ngắn hạn từ các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2022.

Chi tiết các khoản đi vay dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2022:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Số dư vay (triệu VND)*	*Lãi suất %/năm*	*Ngày đáo hạn*	*Tài sản đảm bảo*
Công ty Đô Thị Xanh	Công ty cùng thành viên quản lý chủ chốt đến ngày 24 tháng 2 năm 2023	2.170.828	9%	Tháng 6 năm 2024	Không
		2.170.828			

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

37.5 Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thù lao chi trả cho các thành viên của Hội đồng Quản trị của Công ty:

Đơn vị tính: triệu VND

	Chức danh	*Thù lao (*)*	
		Năm nay	*Năm trước*
Ông Phạm Thiếu Hoa	Chủ tịch	6.370	3.967
Bà Nguyễn Diệu Linh	Thành viên	3.003	3.458
Ông Phạm Nhật Vượng	Thành viên	-	-
Bà Cao Thị Hà An	Thành viên	971	1.266
Ông Ashish Jaiprakash Shastry	Thành viên	-	-
Bà Nguyễn Thu Hằng	Thành viên	2.447	-
Ông Trần Kiên Cường	Thành viên	119	930
Ông Varun Kapur	Thành viên độc lập	1.310	1.166
Ông Mueen Uddeen	Thành viên độc lập	1.311	1.166
Ông Hoang D. Quan	Thành viên độc lập	1.165	1.038
TỔNG CỘNG		**16.696**	**12.991**

(*) Chỉ bao gồm phần thù lao được trả cho chức danh tại Hội đồng Quản trị.

Thu nhập chi trả cho Tổng Giám đốc và các thành viên quản lý khác của Công ty:

Đơn vị tính: triệu VND

	Chức danh	*Lương*	
		Năm nay	*Năm trước*
Bà Nguyễn Thu Hằng	Tổng Giám Đốc	13.866	11.679
Các thành viên quản lý khác		64.585	57.732
TỔNG CỘNG		**78.451**	**69.411**

Tiền lương và chi phí hoạt động của Ban kiểm soát ("BKS"):

Đơn vị tính: triệu VND

		Năm nay	*Năm trước*
Bà Nguyễn Lê Vân Quỳnh	Trưởng BKS	197	241
Các thành viên BKS		265	314
TỔNG CỘNG		**462**	**555**

38. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	*Năm trước*
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	33.371.406	28.830.869
Điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	-	-
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	**33.371.406**	**28.830.869**

Đơn vị tính: cổ phiếu

	Năm nay	*Năm trước*
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	4.354.367.488	4.354.367.488
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	**4.354.367.488**	**4.354.367.488**

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	7.664	6.621
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	7.664	6.621

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

39. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Công ty và các công ty con không trình bày báo cáo theo bộ phận cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 do Công ty và các công ty con chỉ còn một bộ phận cần báo cáo trong năm là bộ phận kinh doanh bất động sản chiếm tỷ lệ trọng yếu trên tổng tài sản, tổng doanh thu và kết quả kinh doanh của Công ty và các công ty con. Do vậy Ban Tổng Giám đốc cho rằng Công ty và các công ty con hoạt động trong một bộ phận kinh doanh duy nhất. Hơn nữa, Ban Tổng Giám đốc cũng xác định báo cáo bộ phận của Công ty và các công ty con theo khu vực địa lý được dựa theo địa điểm của tài sản là ở Việt Nam.

40. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Cam kết thuê hoạt động

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Đến 1 năm	173.523	240.239
Trên 1 đến 5 năm	989.891	810.393
Trên 5 năm	8.766.637	7.752.398
TỔNG CỘNG	**9.930.051**	**8.803.030**

Cam kết cho thuê hoạt động

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Đến 1 năm	906.696	901.710
Trên 1 đến 5 năm	1.590.787	1.259.197
Trên 5 năm	2.109.476	2.555.853
TỔNG CỘNG	**4.606.959**	**4.716.760**

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

Cam kết cho thuê tài chính

Công ty Sinh Thái, một công ty con, ký hợp đồng cho thuê trung tâm thương mại tại hai (02) dự án bất động sản cho một công ty trong cùng Tập đoàn theo các hợp đồng thuê được phân loại là thuê tài chính cho mục đích lập báo cáo tài chính. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo các hợp đồng thuê này được trình bày như sau:

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm			*Số đầu năm*		
	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính tối thiểu	*Lãi thuê tài chính*	*Giá trị hiện tại của khoản thanh toán*	*Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính tối thiểu*	*Lãi thuê tài chính*	*Giá trị hiện tại của khoản thanh toán*
Phải thu cho thuê tài chính ngắn hạn						
Không quá 1 năm	21.397	23.110	18.794	21.397	22.704	18.805
Phải thu cho thuê tài chính dài hạn						
Trên 1-5 năm	94.146	93.214	51.561	92.006	92.969	50.034
Trên 5 năm	429.700	300.827	57.737	453.237	324.183	57.945
TỔNG CỘNG	**545.243**	**417.151**	**128.092**	**566.640**	**439.856**	**126.784**

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

Cam kết cho thuê tài chính (tiếp theo)

Công ty KCN Vinhomes, một công ty con, hiện đang cho thuê một số nhà xưởng gắn liền với đất theo hợp đồng thuê tài chính với các công ty trong cùng Tập đoàn. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê tài chính được trình bày như sau:

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2023			*Ngày 31 tháng 12 năm 2022*		
	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính tối thiểu	*Lãi thuê tài chính*	*Giá trị hiện tại của khoản thanh toán*	*Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính tối thiểu*	*Lãi thuê tài chính*	*Giá trị hiện tại của khoản thanh toán*
Phải thu cho thuê tài chính ngắn hạn						
Không quá 1 năm	602.709	1.806.873	570.168	547.497	1.606.411	518.244
Phải thu cho thuê tài chính dài hạn						
Trên 1-5 năm	2.611.281	8.670.830	1.856.110	2.302.680	7.756.594	1.678.524
Trên 5 năm	149.238.179	125.253.471	13.231.830	145.178.234	123.714.505	12.726.820
TỔNG CỘNG	**152.452.169**	**135.731.174**	**15.658.108**	**148.208.411**	**133.077.510**	**14.923.588**

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

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

Công ty và các công ty con đã ký kết một số hợp đồng liên quan đến việc triển khai các dự án bất động sản. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 ước tính là 8.944 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 ước tính là 10.001 tỷ VND). Ngoài ra, theo hợp đồng thuê đất giữa một công ty con và một đối tác, khoản cam kết tiền thuê đất mà công ty con này còn phải trả theo hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 112.000.000 USD.

Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh tháng 11 năm 2017 giữa một công ty con và một đối tác doanh nghiệp, công ty con này cam kết sẽ góp 100% vốn đầu tư cho một dự án bất động sản tiềm năng tại Hà Nội. Dự án này sẽ bắt đầu xây dựng trong vòng 2 năm, tính từ ngày công ty con này nhận được mặt bằng từ bên đối tác. Theo thỏa thuận này, sau khi dự án hoàn thành, công ty con nói trên sẽ được quyền quản lý và vận hành một phần tài sản của dự án. Tổng giá trị vốn đầu tư ước tính là 790 tỷ VND, khoản cam kết còn lại mà công ty con nói trên phải chi trả theo Hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 782,1 tỷ VND.

Vào tháng 5 năm 2018, Công ty và Công ty Cần Giờ, công ty con, đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng vốn với một đối tác doanh nghiệp để mua lại 32,5% vốn điều lệ của một công ty con. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, khoản cam kết còn lại mà Công ty và Công ty Cần Giờ phải chi trả theo hợp đồng này là 503,7 tỷ VND.

Vào tháng 12 năm 2023, Công ty và Công ty con đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng vốn một đối tác doanh nghiệp để mua lại một số cổ phần phổ thông trong công ty con. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, khoản cam kết còn lại mà Công ty phải chi trả theo hợp đồng này là 472,7 tỷ

Vào tháng 6 năm 2019, một công ty con đã ký kết Hợp đồng hợp tác với một số đối tác để đầu tư phát triển một dự án bất động sản. Theo đó, công ty con cam kết đặt cọc để đảm bảo quyền chọn mua phần góp vốn của đối tác trong dự án này. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, khoản cam kết còn lại mà công ty con này phải chi trả theo Hợp đồng này là 172,5 tỷ VND.

Như đã trình bày ở Thuyết minh số 13, một công ty con đã ký kết Thỏa thuận chuyển nhượng cổ phần với một công ty trong cùng Tập đoàn cho mục đích nhận chuyển nhượng cổ phần của một công ty sở hữu dự án bất động sản. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, khoản cam kết còn lại mà công ty con phải chi trả theo Thỏa thuận này là 6.028 tỷ VND.

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

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

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

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

Cam kết sử dụng tài sản để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán của Công ty và các Công ty trong cùng Tập đoàn

Công ty và một số công ty con đã cam kết sử dụng tài sản của Công ty và các công ty con này để đảm bảo cho các khoản phải trả, khoản vay của Công ty và các công ty trong cùng Tập đoàn.

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

Công ty và một số công ty con đã cam kết sử dụng tài sản của Công ty để đảm bảo cho một số khoản của đối tác doanh nghiệp đã tham gia các hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng dự án bất động sản của Công ty và các công ty con.

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

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

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

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

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	*Năm trước (Trình bày lại)*
Số tiền đi vay thực thu trong năm:		
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	44.243.871	24.760.212
Tiền thu từ phát hành trái phiếu thường	8.864.120	-
Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm:		
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	(29.351.229)	(13.376.813)
Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	(3.361.000)	(500.000)

42. TRÌNH BÀY LẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG

Công ty và các công ty con đã thực hiện điều chỉnh lại một số số liệu tương ứng trên báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 do thay đổi trong chính sách kế toán liên quan đến việc trình bày các khoản phải trả theo hợp đồng thư tín dụng. Chi tiết như sau:

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2022 (Đã được trình bày trước đây)*	*Điều chỉnh*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2022 (Trình bày lại)*
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT				
319	Phải trả ngắn hạn khác	51.461.949	516.678	51.978.627
320	Vay và nợ ngắn hạn	15.330.097	(516.678)	14.813.419
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT				
11	Tăng các khoản phải trả	94.343.943	516.678	94.860.621
33	Tiền thu từ đi vay	25.276.890	(516.678)	24.760.212

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

Trong tháng 1 năm 2024, Công ty và các công ty con đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 100% cổ phần trong Công ty Cổ phần Đầu tư Cam Ranh ("Công ty Cam Ranh") từ các đối tác. Theo đó, Công ty Cam Ranh trở thành công ty con của Công ty.

Trong tháng 1 năm 2024, Công ty Cần Giờ thành lập Công ty TNHH Phát triển Bất động sản TPX Holding ("Công ty TPX Holding") và góp vốn bằng 628.860.000 cổ phần trong Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh. Tháng 2 năm 2024, Công ty Cần Giờ đã ký hợp đồng chuyển nhượng 35% vốn góp trong công ty TPX Holding cho các đối tác.

Trong tháng 1 năm 2024, Công ty Cần Giờ thành lập Công ty TNHH Phát triển Bất động sản TS Holding ("Công ty TS Holding") và góp vốn bằng 1.328.929.900 cổ phần trong Công ty Thái Sơn. Trong tháng 2 năm 2024, Công ty Cần Giờ đã ký hợp đồng chuyển nhượng 34% vốn góp trong công ty TS Holding cho các đối tác.

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

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

Hoàng Mạnh Đức	Lê Tiến Công	Nguyễn Thu Hằng
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 9 tháng 3 năm 2024

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2023

TT	*Tên công ty*	*Tên viết tắt*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ lợi ích (%)*	*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính*
1	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm (i) (iii)	Công ty Đô thị Gia Lâm	99,39	99,18	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, Kiêu Kỵ, Đa Tốn, Huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
2	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái (i)	Công ty Sinh Thái	100,00	99,79	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 (i)	Công ty Đầu tư Việt Nam	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 (i)	Công ty Cần Giờ	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 (i) (ii)	Công ty Tây Tăng Long	100,00	90,00	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
6	Công ty Cổ phần Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya Việt Nam (Trước đây là "Công ty TNHH Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya Việt Nam") (i)	Công ty ĐTĐH Berjaya	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
9	Công ty TNHH Trung tâm Tài chính Việt Nam Berjaya (i)	Công ty TTTC Berjaya	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

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2023 (tiếp theo)

TT	*Tên công ty*	*Tên viết tắt*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ lợi ích (%)*	*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính*
10	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn (i)	Công ty Thái Sơn	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 (i)	Công ty Thành phố Xanh	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 (i)	Công ty Delta	100,00	99,95	Số 110, Đường Đặng Công Bỉnh, 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
17	Công ty Cổ phần Kinh doanh và phát triển Sinh Thái (i) (ii)	Công ty Kinh doanh Sinh Thái	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

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2023 (tiếp theo)

TT	*Tên công ty*	*Tên viết tắt*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ lợi ích (%)*	*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính*
19	Công ty Cổ phần Đầu tư Bảo Lai (i)	Công ty Bảo Lai	96,48	96,39	Số 166, Đường Phạm Văn Đồng, Phường Xuân Đỉnh, quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
20	Công ty TNHH Một thành viên Đá trắng Bảo Lai (i)	Công ty Đá trắng Bảo Lai	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)	Công ty Đá cẩm thạch An Phú	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)	Công ty Đá cẩm thạch Dốc Thẳng	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)	Công ty Khoáng sản Phan Thanh	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)	Công ty Bảo Lai Lục Yên	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)	Công ty Đầu tư Vạn Khoa	100,00	97,65	Số 166, Đường Phạm Văn Đồng, Phường Xuân Đỉnh, Quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
26	Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Sơn Thái (i)	Công ty Sơn Thái	99,99	99,90	Số 65, Đường Hải Phòng, Phường Thạch Thang, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng	Đầu tư bất động sản và cho thuê văn phòng
27	Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư xây dựng Vincons	Công ty Vincons	100,00	100,00	Tầng 10, Tòa nhà TechnoPark Tower, Khu đô thị Gia Lâm, Xã Đa Tốn, Huyện Gia Lâm, TP Hà Nội, Việt Nam	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản và đấu giá quyền sử dụng đất
28	Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Vincons Windows (Trước đây là "Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Vincons2")	Công ty Vincons Windows	100,00	100,00	Km 15 Đại Lộ Hùng Vương, Phường Cam Nghĩa, Thành phố Cam Ranh, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản và đấu giá quyền sử dụng đất

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2023 (tiếp theo)

TT	*Tên công ty*	*Tên viết tắt*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ lợi ích (%)*	*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính*
29	Công ty Cổ phần Muối Cam Ranh	Công ty Muối Cam Ranh	100,00	100,00	Cây số 15, Km 1497, Phường Cam Nghĩa, Thành Phố Cam Ranh, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Sản xuất muối, kinh doanh các sản phẩm từ muối, hoạt động dự án
30	Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Bất động sản Trường Thịnh	Công ty Trường Thịnh	99,00	99,00	Tầng 8, Tòa nhà TechnoPark, Khu đô thị Vinhomes Ocean Park, Xã Đa Tốn, Huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
31	Công ty Cổ phần Du lịch Cá Tầm (i)	Công ty Cá Tầm	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)	Công ty Hiệp Thành Công	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 Bất động sản SV Tây Hà Nội 2 (i)	Công ty SV Tây Hà Nội 2	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	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản và đấu giá quyền sử dụng đất
34	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Newland (ii)	Công ty Newland	99,92	99,92	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản và đấu giá quyền sử dụng đất

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

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

(iii) Thành viên không kiểm soát trong công ty con này có quyền góp vốn như trình bày trong Thuyết minh số 40.

CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES

Số : 0903/2024/CV-VH
V/v: Giải trình chênh lệch báo cáo tài chính được kiểm toán năm 2023

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh Phúc

Hà Nội, ngày 09 tháng 03 năm 2024

GIẢI TRÌNH CHÊNH LỆCH BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN 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 năm trước:

Đơn vị tính: Triệu VNĐ

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2022	Tăng/(giảm)	%	Giải thích
Lợi nhuận sau thuế TNDN Báo cáo tài chính hợp nhất	33.532.876	29.161.590	4.371.286	15%	(i)
Lợi nhuận sau thuế TNDN Báo cáo tài chính riêng	33.347.879	26.965.739	6.382.140	24%	(ii)

(i) Lợi nhuận sau thuế TNDN theo báo cáo tài chính hợp nhất năm 2023 tăng 4.371 tỷ đồng, tương ứng tăng 15% so với năm 2022 chủ yếu do các nguyên nhân sau đây:
- Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng hơn 5.010 tỷ đồng so với năm trước chủ yếu do tăng số lượng bất động sản bàn giao tới khách hàng, làm tăng lợi nhuận gộp của hoạt động chuyển nhượng bất động sản;
- Thu nhập từ hoạt động tài chính tăng 3.264 tỷ so với năm trước chủ yếu đến từ thu nhập lãi cho vay và hoạt động chuyển nhượng các khoản đầu tư;
- Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp tăng lần lượt 1.231 và 1.449 tỷ so với năm trước chủ yếu do tăng chi phí phục vụ hoạt động chuyển nhượng bất động sản;
- Lỗ từ hoạt động khác tăng 1.405 tỷ so với năm trước do tăng một số chi phí khác.

(ii) Lợi nhuận sau thuế TNDN theo báo cáo tài chính riêng năm 2023 tăng 6.382 tỷ đồng, tăng tương ứng 24% 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 tăng 12.850 tỷ đồng so với năm trước chủ yếu do tăng lợi nhuận gộp của hoạt động chuyển nhượng bất động sản;
- Thu nhập từ hoạt động tài chính tăng 1.651 tỷ đồng so với năm trước chủ yếu do tăng thu nhập từ hoạt động hợp tác đầu tư, kinh doanh;
- Chi phí tài chính tăng 2.200 tỷ do tăng chi phí lãi vay;
- Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp tăng lần lượt 1.365 và 1.040 tỷ so với năm trước chủ yếu do tăng chi phí phục vụ hoạt động chuyển nhượng bất động sản;
- Chi phí thuế TNDN hiện hành và thuế TNDN hoãn lại tăng 1.897 tỷ do tăng lợi nhuận tính thuế;
- Lỗ từ hoạt động khác tăng 1.616 tỷ so với năm trước do tăng một số chi phí khác.

CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES

Nguyễn Thu Hằng

Tổng Giám đốc