

Công ty Cổ phần Vinhomes

Báo cáo tài chính riêng

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



Công ty Cổ phần Vinhomes

Báo cáo tài chính riêng

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



Công ty Cổ phần Vinhomes

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3 - 4
Báo cáo kiểm toán độc lập	5 - 6
Bảng cân đối kế toán riêng	7 - 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	11 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	13 - 88
Phụ lục 1 – Danh sách công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	89 - 92

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 Hoàng D. Quan	Thành viên độc lập	

BAN KIỂM SOÁT

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Bà Nguyễn Thu Hằng	Tổng Giám đốc	
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	

Công ty Cổ phần Vinhomes

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

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 riêng của Công ty 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 RIÊNG

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đề ngày 9 tháng 3 năm 2024.

Công ty Cổ phần Vinhomes

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Nguyễn Thu Hằng
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 9 tháng 3 năm 2024

Số tham chiếu: 11536456/66923342

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông Công ty Cổ phần Vinhomes

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty") được lập ngày 9 tháng 3 năm 2024 và được trình bày từ trang 7 đến trang 92, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

ST
CC
VT
VIE
GAI
HI
KH

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

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



Nguyễn Hoàng Linh
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 3835-2021-004-1

Phạm Việt Anh
Kiểm toán viên
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 5056-2022-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 9 tháng 3 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KÊ TOÁN RIÊNG
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		206.688.420	171.752.421
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	12.914.322	9.462.803
111	1. Tiền		12.138.531	1.264.267
112	2. Các khoản tương đương tiền		775.791	8.198.536
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		3.164.081	4.907.434
121	1. Chứng khoán kinh doanh		-	2.352.947
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	3.164.081	2.554.487
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		136.906.899	104.602.990
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	16.798.820	8.377.945
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	21.924.894	12.328.964
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	24.152.934	23.836.545
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	74.182.801	60.176.599
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(152.550)	(117.063)
140	IV. Hàng tồn kho	10	35.262.822	44.647.018
141	1. Hàng tồn kho		35.265.337	44.649.533
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(2.515)	(2.515)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		18.440.296	8.132.176
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	526.809	1.733.087
155	2. Tài sản ngắn hạn khác	12	17.913.487	6.399.089

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

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		124.774.982	86.908.098
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		18.998.749	838.443
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	7	4.190.307	-
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	14.808.442	838.443
220	II. Tài sản cố định		3.396.935	2.696.582
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	3.364.213	2.654.836
222	Nguyên giá		3.844.479	2.975.053
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(480.266)	(320.217)
227	2. Tài sản cố định vô hình		32.722	41.746
228	Nguyên giá		178.342	165.977
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(145.620)	(124.231)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	4.263.207	4.443.390
231	1. Nguyên giá		5.988.221	6.046.700
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(1.725.014)	(1.603.310)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		3.129.007	3.791.555
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	3.129.007	3.791.555
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	17	38.321.668	37.539.727
251	1. Đầu tư vào công ty con	17.1	34.590.568	34.241.695
252	2. Đầu tư vào các công ty liên kết	17.2	87.991	58.477
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17.3	3.878.696	3.474.820
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	17.1	(235.587)	(235.265)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		56.665.416	37.598.401
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	703.404	368.553
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	32.3	643.775	995.811
268	3. Tài sản dài hạn khác	12	55.318.237	36.234.037
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		331.463.402	258.660.519

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

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (trình bày lại)
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		217.100.853	177.645.849
310	I. Nợ ngắn hạn		158.494.223	151.845.509
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18.1	14.179.217	9.228.163
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18.2	27.629.443	56.906.078
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	13.730.529	15.456.853
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	24.770.905	13.401.016
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	490.154	471.362
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	22	59.535.280	42.614.618
320	7. Vay ngắn hạn	23	17.977.230	13.767.419
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	24	181.465	-
330	II. Nợ dài hạn		58.606.630	25.800.340
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	20	203.197	253.099
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	21	556.319	685.589
337	3. Phải trả dài hạn khác	22	3.990.452	6.882.272
338	4. Vay dài hạn	23	51.867.334	16.350.181
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn	24	1.989.328	1.629.199
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		114.362.549	81.014.670
410	I. Vốn chủ sở hữu	25	114.362.549	81.014.670
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		43.543.675	43.543.675
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		43.543.675	43.543.675
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		965.023	965.023
420	3. Quý khác thuộc vốn chủ sở hữu		25.000	20.000
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		69.828.851	36.485.972
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		36.480.972	9.520.233
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		33.347.879	26.965.739
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		331.463.402	258.660.519

Ngô Phương Thảo
Người lập

Lê Tiến Công
Kế toán trưởng



Nguyễn Thu Hằng
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 9 tháng 3 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
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	26.1	99.585.485	46.722.637
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	99.585.485	46.722.637
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27	(65.011.560)	(24.998.611)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		34.573.925	21.724.026
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26.2	9.345.678	7.694.857
22	7. Chi phí tài chính	28	(4.160.995)	(1.961.132)
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu</i>		<i>(2.918.424)</i>	<i>(1.630.466)</i>
25	8. Chi phí bán hàng	29	(3.026.471)	(1.661.722)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	(2.673.513)	(1.632.990)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		34.058.624	24.163.039
31	11. Thu nhập khác	30	9.000.757	9.282.688
32	12. Chi phí khác	30	(1.408.005)	(73.875)
40	13. Lợi nhuận khác	30	7.592.752	9.208.813
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		41.651.376	33.371.852
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	32.1	(7.951.462)	(7.139.641)
52	16. (Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại	32.3	(352.035)	733.528
60	17. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN		33.347.879	26.965.739

Ngô Phương Thảo
Người lập

Lê Tiến Công
Kế toán trưởng



Nguyễn Thu Hằng
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 9 tháng 3 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
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		41.651.376	33.371.852
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ") hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn TSCĐ vô hình	31	386.611	1.076.427
03	Các khoản dự phòng		577.403	408.988
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		156.755	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(14.625.465)	(15.673.588)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	28	2.918.424	1.630.466
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		31.065.104	20.814.145
09	Tăng các khoản phải thu		(29.979.798)	(41.074.842)
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho		8.566.806	(38.699.748)
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(2.664.343)	104.782.164
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước		1.115.155	(1.908.549)
13	Giảm/(tăng) chứng khoán kinh doanh		2.352.947	(2.352.947)
14	Tiền lãi vay đã trả		(4.479.457)	(2.855.118)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	19	(4.163.340)	(576.688)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		1.813.074	38.128.417
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(3.395.550)	(5.326.842)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		1.133.309	48.661
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(42.748.038)	(35.833.873)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		36.873.642	24.357.032
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(49.141.343)	(57.536.558)
26	Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác		14.585.950	28.038.267
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức được chia		4.861.378	9.789.645
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(37.830.652)	(36.463.668)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (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 (Trình bày lại)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		72.142.061	20.669.483
34	Tiền trả nợ gốc vay		(32.672.964)	(5.202.251)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu		-	(8.708.663)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		39.469.097	6.758.569
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		3.451.519	8.423.318
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		9.462.803	1.039.485
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	12.914.322	9.462.803



Ngô Phương Thảo
Người lập



Lê Tiến Công
Kế toán trưởng



Nguyễn Thu Hằng
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 9 tháng 3 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Vinhomes (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0103022741, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp 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 bắt đầu từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ bản cho đến thời điểm hoàn thiện. Do vậy, chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty là trong vòng từ 12 tháng đến 60 tháng.

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 17.1 và Phụ lục 1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 (“báo cáo tài chính hợp nhất”) đề ngày 9 tháng 3 năm 2024.

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập báo cáo tài chính riêng được áp dụng nhất quán với các chính sách kế toán đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022, ngoại trừ thay đổi chính sách kế toán liên quan đến việc trình bày các khoản phải trả theo hợp đồng thuê tín dụng như trình bày tại Thuyết minh số 37.

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, thuê chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.3 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Hàng hóa xây dựng

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

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

Hàng hóa khác

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 dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

3.4 Các khoản phải thu

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

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

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

3.5 Tài sản cố định hữu hình

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.5 Tài sản cố định hữu hình (tiếp theo)

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

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

3.6 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

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 riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

3.7 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.8 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	41 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 12 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	3 - 6 năm

3.9 Bất động sản đầu tư

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

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

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	9 - 10 năm

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

Đối với các bất động sản đầu tư cho thuê dài hạn có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ mà doanh thu được ghi nhận một lần cho toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước như được trình bày tại Thuyết minh số 3.19, khấu hao và hao mòn bất động sản đầu tư này được ghi nhận toàn bộ một lần cùng thời điểm ghi nhận doanh thu.

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

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

3.10 Chi phí đi vay

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.10 Chi phí đi vay (tiếp theo)

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

3.11 Chi phí trả trước

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

Chi phí trả trước ngắn hạn bao gồm chi phí 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 riêng trong thời gian còn lại của hợp đồng thuê.

3.12 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

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

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.12 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.14 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

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

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

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

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

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

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.

2023-12-31
 HUY
 Y
 VÀ
 CÁ
 NH
 1

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

3.16 Cổ phiếu quỹ

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

3.17 Phân chia lợi nhuận

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

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

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

3.18 Tiền trả trước từ khách hàng mua bất động sản

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.19 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận khi phần lớn các rủi ro và lợi ích 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 riêng 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 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 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 ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.19 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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

3.20 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 kỳ 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.

Đối với các hợp đồng hợp tác đầu tư/kinh doanh các dự án bất động sản mà Công ty 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 riêng. 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 riêng nếu Công ty có nghĩa vụ hoàn trả các khoản vốn góp này.

3.21 Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.22 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

.SJC
 HN
 C
 W

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.22 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

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

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

3.23 Thông tin theo bộ phận

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

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

3.24 Các bên liên quan

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

802-
 NG T
 NHH
 & Y
 TNA
 NHÁ
 NỘ
 A.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.25 Sáp nhập công ty

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

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

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

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

3.26 Chia tách công ty

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

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

3.27 Chi phí phát hành trái phiếu

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	357	202
Tiền gửi ngân hàng	12.138.174	1.264.065
Các khoản tương đương tiền	775.791	8.198.536
TỔNG CỘNG	12.914.322	9.462.803

Các khoản tương đương tiền vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng thương mại và tổ chức tài chính có kỳ hạn gốc từ 1 tháng đến 3 tháng và hưởng lãi suất từ 2,1%/năm đến 3,2%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: có kỳ hạn gốc 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 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 của Công ty với tổng số tiền là 257,1 tỷ VND.

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

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngoại tệ các loại:		
- Đô la Mỹ (USD)	9.041,5	28

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>			
	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị ghi sổ</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị ghi sổ</i>
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (i)	795.813	795.813	186.219	186.219
Các khoản đầu tư khác (ii)	2.368.268	2.368.268	2.368.268	2.368.268
TỔNG CỘNG	3.164.081	3.164.081	2.554.487	2.554.487

(i) Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 có kỳ hạn gốc 6 tháng và hưởng lãi suất từ 4,2%/năm đến 7,1%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: có kỳ hạn gốc từ 6 tháng đến 12 tháng và hưởng lãi suất từ 5,9%/năm đến 9,5%/năm).

(ii) Đây là các 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	7.540.149	2.997.660
Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư	5.709.954	3.525.182
Phải thu từ cung cấp dịch vụ xây dựng và các dịch vụ liên quan	2.635.630	461.587
Phải thu từ dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	419.127	439.315
Phải thu từ dịch vụ quản lý và tư vấn bán hàng	326.675	507.601
Phải thu từ cho thuê và cung cấp dịch vụ liên quan	66.508	115.739
Phải thu từ các hoạt động khác	100.777	330.861
TỔNG CỘNG	16.798.820	8.377.945
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu từ khách hàng khác</i>	<i>12.889.175</i>	<i>4.918.720</i>
<i>Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	<i>3.909.645</i>	<i>3.459.225</i>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(35.272)	(22.285)

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Trả trước cho người bán	12.458.877	8.863.153
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	9.466.017	3.465.811
TỔNG CỘNG	21.924.894	12.328.964
Dự phòng trả trước cho người bán	(26.278)	(26.278)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp	17.193	16.000
Các khoản cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	24.135.741	23.820.545
TỔNG CỘNG	24.152.934	23.836.545
Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi	(16.000)	(16.000)
Dài hạn		
Các khoản cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	4.190.307	-
TỔNG CỘNG	4.190.307	-

8. PHẢI THU KHÁC

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Tạm ứng theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (i)	36.498.402	34.332.810
Đặt cọc, góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh (ii)	18.952.295	22.094.718
Tạm ứng tiền giải phóng mặt bằng (iii)	10.164.932	138.375
Phải thu từ lãi cho vay, lãi tiền gửi và hợp đồng khác	5.428.931	1.206.500
Phải thu lợi nhuận được chia (iv)	1.281.074	1.492.042
Phải thu từ chuyển giao hợp đồng mua nợ (v)	821.600	205.400
Phải thu từ các khoản thu chi hộ	753.170	425.655
Phải thu từ ký quỹ, đặt cọc ngắn hạn	101.690	81.023
Phải thu khác	180.707	200.076
TỔNG CỘNG	74.182.801	60.176.599
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên khác</i>	52.355.404	35.614.644
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	21.827.397	24.561.955
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác	(75.000)	(52.500)
Dài hạn		
Đặt cọc, góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh (ii)	14.673.246	-
Phải thu theo hợp đồng chuyển giao (v)	-	821.600
Đặt cọc thuê mặt bằng	13.214	15.070
Phải thu từ lãi cho vay	121.675	-
Phải thu khác	307	1.773
TỔNG CỘNG	14.808.442	838.443
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu dài hạn khác từ các bên khác</i>	10.046	823.383
<i>Phải thu dài hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	14.798.396	15.060

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

- (i) Đây là các khoản tạm ứng cho các đối tác theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh mà theo đó các đối tác được phân chia lợi nhuận theo thỏa thuận hợp đồng giữa Công ty và các đối tác này. Khoản tiền nhận góp vốn từ các đối tác này đang được ghi nhận là khoản phải trả khác (*Thuyết minh số 22*). 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%.
- (ii) Chủ yếu bao gồm:
 - ▶ Các khoản đặt cọc, góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh với giá trị 32.523 tỷ VND cho các công ty trong Tập đoàn cho mục đích đầu tư phát triển một số dự án bất động sản theo các Hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh.
 - ▶ Một số tài sản với tổng giá trị ghi sổ là 1.102 tỷ VND dùng để góp vốn cho mục đích hợp tác vận hành và chuyển nhượng cấu phần khách sạn và cấu phần trung tâm thương mại theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh với một số công ty trong cùng Tập đoàn.
- (iii) Đây là các khoản tạm ứng cho các cá nhân để thực hiện giải phóng mặt bằng cho các dự án bất động sản tiềm năng.
- (iv) Phải thu lợi nhuận được chia chủ yếu từ hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh với Công ty Thành phố xanh và Công ty Thái Sơn cho mục đích phát triển dự án bất động sản Vinhomes Grand Park và Vinhomes Smart City. Tổng lợi nhuận Công ty được chia trong kỳ được trình bày trong Thuyết minh số 33.
- (v) Đây là khoản phải thu từ Thỏa thuận chuyển giao quyền và sửa đổi Hợp đồng mua, bán nợ giữa Công ty, đối tác và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn – Hà Nội và Thỏa thuận chuyển giao quyền và nghĩa vụ theo Hợp đồng mua, bán nợ giữa Công ty và đối tác.

9. NỢ XẤU

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

<i>Đối tượng nợ</i>	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>
Đối tác doanh nghiệp và cá nhân	389.077	236.527	179.219	62.156
TỔNG CỘNG	389.077	236.527	179.219	62.156

Chi tiết các khoản nợ quá hạn chiếm trên 10% tổng nợ quá hạn:

<i>Đối tác cá nhân</i>	75.000	-	75.000	22.500
------------------------	--------	---	--------	--------

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. HÀNG TỒN KHO

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>			
	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	31.654.798	-	39.485.320	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang liên quan đến việc cung cấp dịch vụ xây dựng (ii)	2.584.082	-	1.632.115	-
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành	217.802	(1.244)	255.167	(1.244)
Bất động sản mua để bán (iii)	104.430	(1.271)	109.785	(1.271)
Hàng tồn kho khác	704.225	-	3.167.146	-
TỔNG CỘNG	35.265.337	(2.515)	44.649.533	(2.515)

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, hàng tồn kho có giá trị ghi sổ khoảng 15.195 tỷ VND đang được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty.

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Số đầu năm	2.515	17.292
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	-	-
Trừ: Sử dụng trong năm	-	(14.777)
Số cuối năm	<u>2.515</u>	<u>2.515</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Chi phí bán hàng liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao	331.843	1.566.247
Chi phí dịch vụ quản lý trái phiếu	108.653	126.509
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	86.313	40.331
TỔNG CỘNG	526.809	1.733.087
Dài hạn		
Tiền thuê đất (i)	581.891	320.979
Chi phí công cụ, dụng cụ	22.649	23.988
Chi phí sửa chữa lớn	8.592	6.121
Chi phí trả trước dài hạn khác	90.272	17.465
TỔNG CỘNG	703.404	368.553

(i) Đây là tiền thuê đất trả trước của dự án Khu đô thị sinh thái Dream City, Khu đô thị Đại An.

12. TÀI SẢN KHÁC

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)	17.913.487	6.399.089
TỔNG CỘNG	17.913.487	6.399.089
<i>Trong đó:</i>		
Đặt cọc cho các bên khác	17.663.787	6.299.089
Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	249.700	100.000
Dài hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (ii)	54.285.900	35.201.700
Đặt cọc cho mục đích thương mại (iii)	1.032.337	1.032.337
TỔNG CỘNG	55.318.237	36.234.037
<i>Trong đó:</i>		
Đặt cọc cho các bên khác	2.547.588	1.032.337
Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	52.770.649	35.201.700

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. 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 giá trị 12.000 tỷ VND cho một đối tác để đảm bảo thực hiện hợp đồng hợp tác một dự án bất động sản;
 - ▶ Khoản đặt cọc với tổng giá trị 5.863 tỷ VND cho các đối tác và một công ty trong cùng Tập đoàn để mua cổ phần của các công ty đang sở hữu các dự án bất động sản tiềm năng;
 - ▶ Khoản góp vốn với tổng giá trị 50 tỷ VND cho một công ty trong cùng Tập đoàn cho mục đích chuyển nhượng một dự án bất động sản nghỉ dưỡng.
- (ii) Chủ yếu bao gồm:
- ▶ Các khoản đặt cọc với tổng giá trị 52.771 tỷ VND cho một công ty trong Tập đoàn cho mục đích hợp tác phát triển một số dự án bất động sản tiềm năng;
 - ▶ Khoản đặt cọc với giá trị 1.515 tỷ VND cho một đối tác để đảm bảo việc ký kết hợp đồng mua bán Khu văn phòng tại dự án trong tương lai

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

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

211
 08
 T
 14
 18
 H
 H
 /KH
 /KH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản có định khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Số đầu năm	2.260.110	654.614	22.854	21.355	16.120	2.975.053
Mua trong năm	376	3.910	11.941	550	-	16.777
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	720.545	199.778	-	155	-	920.478
Thanh lý, nhượng bán	-	(368)	(3.415)	-	(177)	(3.960)
Tăng, giảm khác	(64.577)	708	-	-	-	(63.869)
Số cuối năm	2.916.454	858.642	31.380	22.060	15.943	3.844.479
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	11	11.908	1.565	7.377	10.520	31.381
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	127.434	151.983	9.325	18.398	13.077	320.217
Khấu hao trong năm	53.559	99.572	3.522	3.311	2.338	162.302
Thanh lý, nhượng bán	-	(368)	(1.705)	-	(180)	(2.253)
Số cuối năm	180.993	251.187	11.142	21.709	15.235	480.266
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	2.132.676	502.631	13.529	2.957	3.043	2.654.836
Số cuối năm	2.735.461	607.455	20.238	351	708	3.364.213

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, một số tài sản cố định có giá trị còn lại 1.881 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty và công ty con khác trong cùng Tập đoàn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Quyền sử dụng đất và nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm	5.345.789	700.911	6.046.700
Giảm khác	(49.120)	(9.359)	(58.479)
Số cuối năm	5.296.669	691.552	5.988.221
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã khấu hao hết</i>	1.009.528	123.617	1.133.145
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Số đầu năm	1.273.105	330.205	1.603.310
Khấu hao trong năm	80.829	40.875	121.704
Số cuối năm	1.353.934	371.080	1.725.014
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	4.072.684	370.706	4.443.390
Số cuối năm (i)	3.942.735	320.472	4.263.207

(i) Bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 chủ yếu bao gồm: cầu phần bãi đỗ xe, văn phòng cho thuê, đài quan sát và một số biệt thự, căn hộ, 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 1.750 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho nghĩa vụ trong hợp đồng bao thanh toán của một vài đối tác của Công ty và một công ty trong cùng Tập đoàn.
- Một số bất động sản đầu tư có giá trị còn lại 956 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.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị là khoảng 1.485 tỷ VND (năm 2022: 326,8 tỷ VND). Chi phí đi vay này liên quan đến khoản vay trực tiếp nhằm đầu tư xây dựng Dự án Khu đô thị Đại An, Dự án Khu đô thị sinh thái Dream City, 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 (năm 2022: từ 7,5%/năm đến 13,5%/năm).

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dự án Khu đô thị sinh thái Dream City	1.350.222	1.820.583
Dự án Khu đô thị Đại An	805.287	1.234.252
Chi phí phát triển các hạng mục quản lý khu đô thị thông minh	32.363	266.809
Các dự án khác	941.135	469.911
TỔNG CỘNG	3.129.007	3.791.555

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, chi phí xây dựng cơ bản dở dang có giá trị 1.574 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty.

17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>			
	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Đầu tư vào các công ty con (<i>Thuyết minh số 17.1</i>)	34.590.568	(235.587)	34.241.695	(235.265)
Đầu tư vào các công ty liên kết (<i>Thuyết minh số 17.2</i>)	87.991	-	58.477	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (<i>Thuyết minh số 17.3</i>)	3.878.696	-	3.474.820	-
TỔNG CỘNG	38.557.255	(235.587)	37.774.992	(235.265)

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

17.1 Đầu tư vào các công ty con

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

	Số cuối năm		Số đầu năm		Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp (%)
	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc (triệu VND) (*)	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc (triệu VND)	
Công ty KCN Vinhomes	943.500.000	9.435.000	943.500.000	9.435.000	51,00
Công ty Sinh Thái	230.437.848	5.129.226	230.437.848	5.129.226	98,18
Công ty Đại An	98.000.000	4.508.000	98.000.000	4.508.000	98,00
Công ty Càn Giờ	257.055.891	3.508.341	257.055.891	3.508.341	7,89
Công ty Muối Cam Ranh	5.940.000	3.435.600	5.940.000	3.435.600	99,00
Công ty Metropolis Hà Nội	(**)	2.000.000	(**)	2.000.000	100,00
Công ty Hoàng Gia	42.905.000	1.454.627	42.905.000	1.454.627	96,85
Công ty Cổ phần Bất động sản SV Tây Hà Nội	-	-	134.750.000	1.347.500	49,00
("Công ty SV Tây Hà Nội") (i)	200.900.000	2.009.000	-	-	49,00
Công ty SV Tây Hà Nội 2 (i)	32.217.671	1.180.897	32.217.673	1.180.897	98,00
Công ty GS Củ Chi	(**)	855.960	(**)	855.960	100,00
Công ty Thiên Niên Kỹ	30.105.000	605.758	30.105.000	605.758	4,50
Công ty Thành Phố Xanh	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát Triển Làng Ván (ii)	(**)	-	9.146.571	301.921	91,47
Công ty Tây Tăng Long (iii)	395.000	111.591	(**)	270.000	90,00
Công ty VinITIS (iv)	9.900.000	99.000	305.000	86.165	61,00
Công ty Vincons (v)	1.000.000	49.200	4.950.000	49.500	99,00
Công ty Delta	9.900.000	99.000	1.000.000	49.200	1,00
Công ty Vincons Windows (vi)	5.084.746	50.847	9.900.000	17.000	99,00
Công ty ĐTDH Berjaya (vii)	-	-	700.000	7.000	-
Công ty Sài Đồng (viii)	3.102.948	43.821	-	-	1,00
Công ty Cà Tầm (ix)	2.651.390	14.700	-	-	-
Công ty Hiệp Thành Công (x)	-	-	-	-	-
TỔNG CỘNG		34.590.568		34.241.695	
Dự phòng đầu tư vào các công ty con		(235.587)		(235.265)	

(*) 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.

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

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

- (i) Tháng 11 năm 2023, Công ty SV Tây Hà Nội chia tách thành Công ty SV Tây Hà Nội và Công ty SV Tây Hà Nội 2. Công ty giữ nguyên tỷ lệ sở hữu trực tiếp ở mỗi công ty trên là 49%. Đồng thời, Công ty cũng có tỷ lệ sở hữu gián tiếp Công ty SV Tây Hà Nội 2 là 51% thông qua các công ty con. Theo đó, Công ty SV Tây Hà Nội 2 trở thành công ty con của Công ty.
Trong tháng 11 năm 2023, Công ty và một số cổ đông khác đã góp vốn thành lập Công ty TNHH Phát triển Bất Động Sản SV Holding ("Công ty SV Holding") với tài sản góp vốn là cổ phần trong Công ty SV Tây Hà Nội. Sau đó, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp trong Công ty SV Holding cho các đối tác với tổng giá phí 3.851 tỷ VND. Theo đó, Công ty SV Tây Hà Nội gián tiếp không còn là công ty con của Công ty.
- (ii) Trong tháng 2 năm 2023, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ 91,47% cổ phần trong Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Làng Văn với tổng giá phí 301,9 tỷ VND cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP. Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Làng Văn không còn là công ty con của Công ty.
- (iii) Trong tháng 9 năm 2023, Công ty Tây Tăng Long đã chuyển tiền hoàn trả phần vốn góp cho Công ty để giải thể với giá trị 270 tỷ VND. Công ty Tây Tăng Long hiện đang tiến hành thủ tục giải thể.
- (iv) Trong tháng 3 năm 2023, Công ty đã hoàn tất việc mua thêm 18% cổ phần trong Công ty VinITIS với tổng giá phí 25,4 tỷ VND từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, nâng tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Công ty VinITIS lên 79%.
- (v) Trong tháng 4 năm 2023, Công ty Vincons tăng vốn điều lệ từ 49,5 tỷ VND lên 100 tỷ VND và Công ty đã hoàn tất việc góp vốn thêm 49,5 tỷ VND vào Công ty Vincons, tỷ lệ lợi ích của Công ty tại Công ty Vincons không thay đổi.
- (vi) Trong tháng 1 và tháng 2 năm 2023, Công ty đã hoàn tất việc góp vốn bằng tiền mặt vào Công ty Vincons Windows (tên gọi cũ: Công ty Vincons2) với tổng giá trị 82 tỷ VND, tương đương 99% cổ phần của Công ty Vincons Windows.
- (vii) Trong tháng 11 năm 2023, Công ty đã nhận chuyển nhượng 0,424% vốn góp trong Công ty ĐTDH Berjaya với tổng giá trị 50,8 tỷ VND. Đồng thời, Công ty ĐTDH Berjaya tăng vốn khiến tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Công ty ĐTDH Berjaya giảm xuống còn 0,25%. Công ty cũng sở hữu gián tiếp 97,9% Công ty ĐTDH Berjaya thông qua các công ty con. Theo đó, Công ty ĐTDH Berjaya trở thành công ty con của Công ty.
- (viii) Trong tháng 12 năm 2023, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong Công ty Sài Đồng với tổng giá phí 1.617 tỷ VND cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam. Theo đó, Công ty Sài Đồng không còn là công ty con của Công ty.
- (ix) Trong năm 2023, Công ty đã nâng tỷ lệ sở hữu gián tiếp Công ty Cá Tầm thêm 51,33% thông qua các công ty con. Theo đó, Công ty Cá Tầm là công ty con của Công ty.
- (x) Trong năm 2023, Công ty nâng tỷ lệ sở hữu gián tiếp của Công ty Hiệp Thành Công thông qua các công ty con lên 51%. Theo đó Công ty Hiệp Thành Công trở thành công ty con của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

17.2 Đầu tư góp vốn 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 trong các công ty liên kết này tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau:

S TT	Tên công ty	Giá gốc (triệu VND)	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty Cổ phần Vin3S ("Công ty Vin3S") (i)	87.991	8.799.063	47,51	47,51	Số 7 Bàng Lãng 1, KĐT Sinh Thái Vinhomes Riverside, Việt Hưng, Long Biên, Hà Nội.	Thiết lập trang thông tin thương mại điện tử

(i) Trong tháng 2 năm 2023, Công ty đã nhận chuyển nhượng 47,51% cổ phần tại công ty Vin3S với giá phi 87,9 tỷ VND từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP.

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

S TT	Tên công ty	Giá gốc (triệu VND)	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty Cá Tâm	43.777	3.102.948	48,67	48,67	Số 2 Nguyễn Thị Minh Khai, phường Lộc Thọ, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
2	Công ty Hiệp Thành Công	14.700	2.651.390	49,00	49,00	Số 57-59-61 Phan Bội Châu, phường Xương Huân, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

17.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (triệu VND)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (triệu VND)
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản MV2 Việt Nam ("Công ty MV2")	19,73	19,73	1.874.790	19,73	19,73	1.874.790
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty Phát Đạt") (i)	7,93	7,93	597.579	-	-	-
Công ty Cổ phần Vinschool (ii)	-	80,25	406.431	-	-	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Vin Việt Nam ("Công ty S-Vin")	9,45	9,45	343.621	9,45	9,45	343.621
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Thương mại Phát Lộc ("Công ty Phát Lộc") (iii)	-	51,00	342.909	-	51,00	342.909
Công ty Cổ phần thương mại dịch vụ giải trí Newlife (iv)	9,90	9,90	197.010	-	-	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Trường Lộc ("Công ty Trường Lộc") (i)	1,00	1,00	47.347	-	-	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hải Đăng ("Công ty Hải Đăng") (v)	0,50	0,50	26.298	-	-	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Trường Minh ("Công ty 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") Đại Dương Xanh ("Công ty Đại Dương Xanh") (v)	10,00	10,00	13.500	10,00	10,00	13.500
Công ty Cổ phần quản lý và đầu tư bất động sản VMI ("Công ty VMI") (vi)	0,50	0,50	11.704	-	-	-
	-	-	-	5,00	5,00	900.000
TỔNG CỘNG			3.878.696			3.474.820

(*) 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 đánh giá trị hợp lý.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

- (i) 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 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. Cũng trong tháng 3 năm 2023, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng 98,9% phần vốn góp tại hai (02) công ty con trên cho các đối tác. Theo đó, Công ty trình bày khoản đầu tư còn lại trong các công ty này là khoản góp vốn đầu tư vào đơn vị khác.
Trong Quý 4 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%.
- (ii) Trong tháng 12 năm 2023, Công ty đã hoàn thành việc góp vốn bằng một số trường học tại một dự án bất động sản do Công ty làm chủ đầu tư vào Công ty Cổ phần Vinschool ("Công ty Vinschool"), với tổng giá trị 406,4 tỷ VND để nhận lại 80,25% cổ phần, tương ứng với 40.643.100 cổ phần ưu đãi cổ tức trong Công ty Vinschool. Công ty không nắm giữ quyền biểu quyết cũng như ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty Vinschool. Do vậy, khoản đầu tư vào Công ty Vinschool được trình bày là một khoản đầu tư khác.
- (iii) 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.
- (iv) Trong tháng 1 năm 2023, Công ty đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 9,9% cổ phần tại Công ty Newlife từ các cổ đông cá nhân với tổng giá phí là 197,01 tỷ VND.
- (v) Trong tháng 3 năm 2023, Công ty đã nhận chuyển nhượng 0,5% vốn góp trong mỗi Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hải Đăng, Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Trường Minh, Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Đại Dương Xanh từ một số cổ đông cá nhân với giá phí lần lượt là 26,2 tỷ VND, 17,5 tỷ VND và 11,7 tỷ VND.
- (vi) Trong tháng 2 năm 2023, Công ty đã hoàn tất việc mua thêm 4,9% cổ phần tại Công ty VMI với giá phí 882 tỷ VND, nâng tỷ lệ sở hữu của Công ty lên 9,9%. Sau đó, tháng 3 năm 2023, Vinhomes hoàn thành việc chuyển nhượng 9,9% cổ phần tại Công ty VMI cho đối tác với giá phí 1.782 tỷ VND.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

18.1 Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Giá trị, đồng thời là số có khả năng trả nợ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải trả cho người bán	12.072.395	8.345.713
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	2.106.822	882.450
TỔNG CỘNG	14.179.217	9.228.163

18.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
	Thanh toán theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (i)	22.658.673
Trả trước theo các hợp đồng xây dựng	4.312.124	2.312.045
Trả trước theo hợp đồng tư vấn bán hàng	658.646	433.847
TỔNG CỘNG	27.629.443	56.906.078
<i>Trong đó:</i>		
<i>Trả trước ngắn hạn của các bên khác</i>	<i>24.829.928</i>	<i>48.680.621</i>
<i>Trả trước ngắn hạn của các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	<i>2.799.515</i>	<i>8.225.457</i>

(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.

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Số đầu năm</i>	<i>Số phải nộp trong năm</i>	<i>Số đã nộp trong năm</i>	<i>Số cuối năm</i>
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.946.150	7.951.462	(4.163.340)	10.734.272
Thuế thu nhập cá nhân	22.867	167.873	(151.693)	39.047
Thuế giá trị gia tăng	6.944.222	3.791.858	(8.652.545)	2.083.535
Tiền sử dụng đất/thuê đất phải nộp	1.540.443	128.909	(1.669.231)	121
Các loại thuế khác	3.171	1.084.658	(214.275)	873.554
TỔNG CỘNG	15.456.853	13.124.760	(14.851.084)	13.730.529

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
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	14.406.749	6.915.486
Trích trước chi phí xây dựng	5.998.926	3.750.299
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới và các chi phí bán hàng khác liên quan đến các bất động sản	3.512.413	2.155.673
Trích trước lãi trái phiếu và lãi vay phải trả	433.089	157.264
Trích trước các khoản chi phí khác	419.728	422.294
TỔNG CỘNG	24.770.905	13.401.016
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên khác</i>	<i>23.196.854</i>	<i>13.373.859</i>
<i>Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan</i>	<i>1.574.051</i>	<i>27.157</i>
Dài hạn		
Lãi vay phải trả	203.197	253.099
TỔNG CỘNG	203.197	253.099
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phải trả dài hạn cho các bên khác</i>	<i>132.942</i>	<i>253.099</i>
<i>Chi phí phải trả dài hạn cho các bên liên quan</i>	<i>70.255</i>	<i>-</i>

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Dịch vụ quản lý bất động sản	488.143	469.140
Dịch vụ cho thuê	2.011	2.222
TỔNG CỘNG	490.154	471.362
Dài hạn		
Dịch vụ quản lý bất động sản	556.319	685.589
TỔNG CỘNG	556.319	685.589

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. PHẢI TRẢ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm (trình bày lại)</i>
Ngắn hạn		
Nhận đặt cọc theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (i)	26.784.381	14.786.348
Tiền nhận từ khách hàng theo các hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận có liên quan khác (ii)	13.516.098	22.596.695
Nhận đặt cọc chuyển nhượng dự án đầu tư (iii)	7.493.500	2.352.947
Phải trả theo hợp đồng thương mại (iv)	3.330.138	516.678
Các khoản thu hộ phải trả	1.060.058	59.662
Kinh phí bảo trì phải trả (v)	809.512	363.493
Nhận thanh toán với mục đích chuyển nhượng khoản đầu tư (vi)	5.690.226	561.000
Nhận đặt cọc từ đại lý môi giới và khách thuê mặt bằng	233.241	226.744
Phải trả theo cam kết của hợp đồng mua, bán nợ	-	759.299
Các khoản phải trả khác	618.126	391.752
TỔNG CỘNG	59.535.280	42.614.618
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả ngắn hạn khác cho các bên khác</i>	<i>51.189.567</i>	<i>40.311.103</i>
<i>Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	<i>8.345.713</i>	<i>2.303.515</i>
Dài hạn		
Nhận đặt cọc theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (i)	2.245.370	-
Nhận đặt cọc theo hợp đồng chuyển nhượng tài sản (vi)	1.724.658	-
Nhận thanh toán với mục đích chuyển nhượng khoản đầu tư	-	6.882.044
Các khoản phải trả dài hạn khác	20.424	228
TỔNG CỘNG	3.990.452	6.882.272
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả dài hạn khác cho các bên khác</i>	<i>20.424</i>	<i>228</i>
<i>Phải trả dài hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	<i>3.970.028</i>	<i>6.882.044</i>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

- (i) Bao gồm:
- ▶ Các khoản đặt cọc có giá trị 22.789 tỷ VND từ một số đối tác theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (*Thuyết minh số 8*);
 - ▶ Các khoản phải trả từ phân chia lợi nhuận có giá trị 1.425 tỷ VND cho một số đối tác theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh một số dự án bất động sản của Công ty; và
 - ▶ Khoản đặt cọc có giá trị 2.571 tỷ VND từ một công ty trong cùng Tập đoàn cho mục đích hợp tác đầu tư một dự án bất động sản tiềm năng.
- (ii) Bao gồm các khoản tiền nhận từ khách hàng theo các hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận khác liên quan đến các dự án bất động sản của Công ty.
- (iii) Đây là các khoản đặt cọc từ một số đối tác để chuyển nhượng một phần dự án bất động sản do Công ty làm chủ đầu tư.
- (iv) Đây là 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.
- (v) 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 thấp tầng, chung cư vào sử dụng của các dự án bất động sản của Công ty. Công ty hiện đang duy trì các khoản kinh phí bảo trì này trong các khoản tương đương tiền và đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.
- (vi) Đây là các khoản đặt cọc từ một công ty trong cùng Tập đoàn theo các hợp đồng chuyển nhượng tài sản là các công trình trường học thuộc các dự án của Công ty.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VAY

	Số đầu năm (trình bày lại)		Số phát sinh trong năm			Số cuối năm		Đơn vị tính: triệu VND
	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 23.1)	7.365.623	7.365.623	17.061.130	(13.588.866)	10.837.887	10.837.887	10.837.887	
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 23.1)	3.054.943	3.054.943	3.085.900	(3.999.999)	2.140.844	2.140.844	2.140.844	
Vay từ đối tác ngắn hạn (Thuyết minh số 23.2)	-	-	2.625.175	(2.525.175)	100.000	100.000	100.000	
Vay từ các bên thứ 3 dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 23.2)	-	-	2.059.770	(2.059.770)	-	-	-	
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 23.3)	3.346.853	3.346.853	4.436.034	(3.361.000)	4.421.887	4.421.887	4.421.887	
Vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	-	-	623.447	(146.835)	476.612	476.612	476.612	
	13.767.419	13.767.419	29.891.456	(25.681.645)	17.977.230	17.977.230	17.977.230	
Vay dài hạn								
Vay dài hạn ngân hàng (Thuyết minh số 23.1)	6.047.866	6.047.866	14.611.008	(3.245.754)	17.413.120	17.413.120	17.413.120	
Vay từ các đối tác (Thuyết minh số 23.2)	2.765.847	2.765.847	5.906.472	(4.747.542)	3.924.777	3.924.777	3.924.777	
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 23.3)	6.462.104	6.462.104	8.917.867	(4.436.034)	10.943.937	10.943.937	10.943.937	
Vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	1.074.364	1.074.364	45.728.661	(27.217.525)	19.585.500	19.585.500	19.585.500	
	16.350.181	16.350.181	75.164.008	(39.646.855)	51.867.334	51.867.334	51.867.334	
TỔNG CỘNG	30.117.600	30.117.600	105.055.464	(65.328.500)	69.844.564	69.844.564	69.844.564	

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VAY (tiếp theo)

23.1 Vay ngân hàng

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

Bên cho vay	Số cuối năm		Kỳ hạn trả gốc	Tài sản đảm bảo
	Nguyên tệ	triệu VND		
Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng	VND	5.153.024	Từ tháng 1 đến tháng 11 năm 2024	(i)
Ngân hàng TMCP Quân đội	VND	1.313.461	Từ tháng 1 đến tháng 6 năm 2024	(ii)
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	VND	1.148.000	Tháng 7 năm 2024	(iii)
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam	VND	854.346	Từ tháng 2 đến tháng 7 năm 2024	(iv)
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	VND	847.535	Từ tháng 1 đến tháng 2 năm 2024	(v)
Ngân hàng TMCP Sài Gòn-Hà Nội	VND	838.319	Từ tháng 3 đến tháng 6 năm 2024	(ii)
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	VND	651.669	Từ tháng 3 đến tháng 6 năm 2024	(vi)
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	VND	31.533	Tháng 6 năm 2024	(ii)
TỔNG CỘNG		10.837.887		

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VAY (tiếp theo)

23.1 Vay ngân hàng (tiếp theo)

- (i) 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 10* và *Thuyết minh số 16*) và cam kết bảo lãnh thanh toán của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP.
- (ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, khoản vay được đảm bảo bằng một số cổ phiếu của Công ty thuộc sở hữu của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP.
- (iii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, khoản vay này được đảm bảo bằng một số bất động sản đầu tư (*Thuyết minh 14*) và quyền tài sản từ một số hợp đồng thi công xây dựng giữa Công ty và một công ty trong cùng Tập đoàn và Tập đoàn Vingroup – công ty CP.
- (iv) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, khoản vay này 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 này 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 thương mại dịch vụ (*Thuyết minh số 10* và *Thuyết minh số 16*).

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VAY (tiếp theo)

23.1 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 <i>Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả</i>	VND VND	6.298.377 1.576.000	Từ tháng 3 năm 2024 đến tháng 6 năm 2027 <i>Từ tháng 3 đến tháng 12 năm 2024</i>	(i)
Các bên thu xếp của khoản vay vốn 1 <i>Trong đó: các khoản thu xếp khoản vay hợp vốn 1 đến hạn trả</i>	USD USD	5.673.759 444.436	Từ tháng 10 năm 2024 đến tháng 4 năm 2028 <i>Tháng 10 năm 2024</i>	(ii)
Các bên thu xếp của khoản vay hợp vốn 2 <i>Trong đó: các khoản thu xếp khoản vay hợp vốn 2 đến hạn trả</i>	VND VND	831.250 62.344	Từ tháng 10 năm 2024 đến tháng 4 năm 2028 <i>Tháng 10 năm 2024</i>	(iii)
Các bên thu xếp của khoản vay hợp vốn 3	USD	5.149.624	Từ tháng 2 năm 2025 đến tháng 11 năm 2026	(iv)
Các bên thu xếp của khoản vay hợp vốn 4	VND	730.000	<i>Từ tháng 1 năm 2025 đến tháng 11 năm 2026</i>	(v)
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam <i>Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả</i>	VND VND	870.954 58.064	Tháng 10 năm 2024 đến tháng 4 năm 2028 <i>Tháng 10 năm 2024</i>	(vi)

TỔNG CỘNG

Trong đó:

Vay dài hạn

Vay dài hạn đến hạn trả

19.553.964

17.413.120

2.140.844

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

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VAY (tiếp theo)

23.1 Vay ngân hàng (tiếp theo)

- (i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, khoản vay dài hạn này được đảm bảo bằng các một số hàng tồn kho (Thuyết minh số 10), chi phí xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh số 16), tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh 13) nguồn thu và một số lợi ích khác liên quan đến dự án nắm giữ bởi Công ty.
- (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 một số quyền sử dụng đất, nhà ở gắn liền với đất hình thành trong tương lai (Thuyết minh số 10) và lợi ích khác liên quan đến các tài sản này.
- (iv) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, khoản vay dài hạn này được đảm bảo bằng các tài sản sau:
 - 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 được nắm giữ bởi một công ty cùng Tập đoàn.
- (v) 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 14), không bao gồm quyền sử dụng đất.
- (vi) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, khoản vay dài hạn này được đảm bảo bằng một số hàng tồn kho (Thuyết minh số 10), chi phí xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh số 16) và một số lợi ích khác liên quan đến các tài sản này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VAY (tiếp theo)

23.2 Vay từ các đối tác

Khoản vay ngắn hạn một đối tác với tổng giá trị 100 tỷ VND, không có tài sản đảm bảo, chịu lãi suất 12%/năm, toàn bộ gốc và lãi vay đáo hạn vào tháng 8 năm 2024.

Các khoản đi vay dài hạn đến hạn trả từ hai (02) đối tác với tổng giá trị 3.925 tỷ VND, không có tài sản đảm bảo chịu lãi suất từ 7% đến 12%/năm, toàn bộ gốc và lãi vay đáo hạn từ tháng 1 năm 2025 đến tháng 7 năm 2025.

23.3 Trái phiếu phát hành

Trái phiếu dài hạn phát hành

Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả

		Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm	
	15.365.824	9.808.957	
	(4.421.887)	(3.346.853)	
TỔNG CỘNG	10.943.937	6.462.104	

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VAY (tiếp theo)

23.3 Trái phiếu phát hành (tiếp theo)

Đơn vị tư vấn phát hành	Số cuối năm (triệu VND)	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
<i>Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả</i>	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
<i>Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả</i>	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			
<i>Trong đó:</i>				
<i>Trái phiếu dài hạn</i>	10.943.937			
<i>Trái phiếu dài hạn đến hạn trả</i>	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*).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

Số dự phòng phải trả ngắn hạn và dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 chủ yếu bao gồm khoản dự phòng phải trả liên quan đến khoản đặt cọc để thanh toán theo các hợp đồng mua bán hàng hóa, khoản dự phòng chi phí sửa chữa theo các hợp đồng tổng thầu và các bất động sản để bán tại Dự án Khu đô thị sinh thái Dream City, Dự án Khu đô thị Đại An, Dự án Vinhomes Symphony, Dự án Vinhomes Green Bay và Dự án Vinhomes Central Park theo điều khoản bảo hành trong các hợp đồng mua bán các bất động sản. Công ty 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.

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

25.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Năm trước	Số đầu năm	Lợi nhuận thuần trong năm	Cổ tức bằng tiền đã công bố	Trích quỹ khác	Số cuối năm	Năm nay	Số đầu năm	Lợi nhuận thuần trong năm	Trích quỹ khác	Số cuối năm	Đơn vị tính: triệu VND				
											Vốn cổ phần đã phát hành	Cổ phiếu quỹ	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối
	43.543.675	-	-	-	43.543.675		43.543.675	-	-	43.543.675					
	-	-	-	-	-		-	-	-	-					
	-	-	-	-	-		-	-	-	-					
	965.023	15.000	-	5.000	965.023		965.023	20.000	5.000	965.023					
	18.233.968	-	-	-	18.233.968		18.233.968	-	-	18.233.968					
	26.965.739	-	-	-	26.965.739		26.965.739	-	-	26.965.739					
	(8.708.735)	-	-	-	(8.708.735)		(8.708.735)	-	-	(8.708.735)					
	-	-	-	-	-		-	-	-	(5.000)					
	81.014.670	-	-	-	81.014.670		81.014.670	20.000	5.000	81.014.670					
	36.485.972	-	-	-	36.485.972		36.485.972	-	-	36.485.972					
	33.347.879	-	-	-	33.347.879		33.347.879	-	-	33.347.879					
	-	-	-	-	-		-	-	-	(5.000)					
	114.362.549	-	-	-	114.362.549		114.362.549	25.000	5.000	114.362.549					

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

25.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
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

25.3 Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi

	<i>Đơn vị tính: Cổ phiếu</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	4.354.367.488	4.354.367.488
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	4.354.367.488	4.354.367.488
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	4.354.367.488	4.354.367.488
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	4.354.367.488	4.354.367.488
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	4.354.367.488	4.354.367.488
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. DOANH THU

26.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	99.585.485	46.722.637
Trong đó:		
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	84.430.754	35.953.351
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công	10.112.265	5.421.041
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	2.605.996	2.280.175
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý, môi giới, tư vấn bán hàng và phát triển dự án	1.858.187	1.913.408
Doanh thu từ cho thuê và các dịch vụ liên quan	518.483	916.694
Doanh thu khác	59.800	237.968
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	99.585.485	46.722.637
Trong đó:		
Doanh thu đối với các bên khác	98.049.770	43.743.870
Doanh thu đối với các bên liên quan	1.535.715	2.978.767

26.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (i)	2.339.493	3.842.917
Lãi tiền gửi, đặt cọc và cho vay	6.887.559	2.900.846
Cổ tức được chia (ii)	48.000	776.023
Doanh thu tài chính khác	70.626	175.071
TỔNG CỘNG	9.345.678	7.694.857

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. DOANH THU (tiếp theo)

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập từ cho thuê bất động sản đầu tư	287.688	873.461
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(139.919)	(810.221)

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	51.509.731	16.106.723
Giá vốn hoạt động tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công	9.374.809	4.712.431
Giá vốn dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	2.287.772	1.784.385
Giá vốn dịch vụ quản lý, môi giới, tư vấn bán hàng và phát triển dự án	1.413.235	1.301.704
Giá vốn cho thuê và các dịch vụ liên quan	360.279	934.956
Giá vốn hoạt động khác	65.734	158.412
TỔNG CỘNG	65.011.560	24.998.611

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	2.918.424	1.630.466
Lỗ do thanh lý, nhượng bán các khoản đầu tư	557.358	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá	247.606	-
Chi phí tài chính khác	437.607	330.666
TỔNG CỘNG	4.160.995	1.961.132

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí bán hàng		
Chi phí hoa hồng môi giới	1.851.532	792.245
Chi phí quảng cáo tiếp thị	761.484	615.873
Chi phí nhân viên	154.653	105.216
Chi phí vận hành, thuê mặt bằng kinh doanh	141.678	139.418
Chi phí bán hàng khác	117.124	8.970
TỔNG CỘNG	3.026.471	1.661.722
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.177.295	665.817
Chi phí tài trợ, từ thiện	1.135.306	637.438
Chi phí nhân viên	216.043	178.176
Chi phí khấu hao tài sản cố định	21.164	19.736
Trích lập dự phòng và các chi phí quản lý doanh nghiệp khác	123.705	131.823
TỔNG CỘNG	2.673.513	1.632.990

30. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập khác	9.000.757	9.282.688
Thu nhập từ góp vốn bằng tài sản	8.719.134	8.912.221
Thu nhập từ phạt, bồi thường, hủy hợp đồng	156.219	291.156
Thu nhập khác	125.404	79.311
Chi phí khác	1.408.005	73.875
Các khoản phạt	1.218.412	41.025
Chi phí khác	189.593	32.850
LỢI NHUẬN KHÁC THUẦN	7.592.752	9.208.813

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

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí phát triển bất động sản để bán	37.399.823	47.830.020
Chi phí dịch vụ mua ngoài	16.033.745	10.549.359
Chi phí nhân công	2.361.575	2.003.518
Chi phí tài trợ	386.611	637.438
Chi phí khấu hao và hao mòn	1.135.306	1.076.427
Chi phí khác	1.145.032	335.903
TỔNG CỘNG	58.462.092	62.432.665

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

32.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	7.951.462	7.139.641
Chi phí/(Thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	352.035	(733.528)
TỔNG CỘNG	8.303.497	6.406.113

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	41.651.376	33.371.852
Thuế TNDN tính theo thuế suất 20%	8.330.275	6.674.370
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Cổ tức và lợi nhuận sau thuế được chia theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	(260.109)	(426.640)
Điều chỉnh lãi vay không được trừ theo hướng dẫn của Nghị định 132/2020/NĐ-CP	-	(6.542)
Điều chỉnh thuế TNDN trong những năm trước	-	135.797
Chi phí không được khấu trừ	233.331	29.128
Chi phí thuế TNDN	8.303.497	6.406.113

32.2 Thuế TNDN hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

32.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	252.801	565.154	(312.353)	560.732
Chi phí trích trước và doanh thu chưa thực hiện	382.778	382.746	32	130.894
Chênh lệch từ chi phí bán hàng chưa được khấu trừ	6.412	18.522	(12.110)	18.357
Chênh lệch tạm thời liên quan lợi nhuận chưa thực hiện của các giao dịch nội bộ	1.281	28.886	(27.604)	28.886
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	503	503	-	(5.341)
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại thuần	643.775	995.811		
(Chi phí)/thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng			(352.035)	733.528

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

33. 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.

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước	Đơn vị tính: triệu VND
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc và góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư và phát triển dự án Hoàn cốc cho mục đích hợp tác đầu tư và phát triển dự án Chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh phải thu Chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh phải thu Phí dịch vụ quản lý phải trả Cán trừ phí dịch vụ quản lý Tạm ứng phí dịch vụ quản lý Chuyển nhượng cổ phần Nhận chuyển nhượng cổ phần Nhận gốc vay Trả gốc vay Cổ tức đã trả bằng tiền	35.499.443 5.030.000 1.189.968 962.147 983.066 720.154 200.000 301.921 113.416 79.835 79.835	42.170.447 - 1.589.690 1.724.544 798.362 - 540.566 - - - - - 5.804.965	
Công ty Thái Sơn	Công ty con	Cho vay phải thu Cho vay đã thu Nhận ứng trước cho mục đích xây dựng Chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác và đầu tư kinh doanh phải thu Chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác và đầu tư kinh doanh đã thu Nhận gốc vay Trả gốc vay Tiền cọc được hoàn	42.926.050 42.926.050 1.777.327 939.569 1.531.377 1.000.000 - - 524.348 221.479	60.000 60.000 - 834.936 - 3.968.168 3.968.168 3.968.168 - - 362.294	
		Hoàn cốc cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh Phải thu từ dịch vụ quản lý, môi giới, tư vấn bán hàng và phát triển dự án Chuyển nhượng cổ phần đã thu Lãi vay phải thu Lãi vay đã thu	- - 1.005.072 1.174.683	- - - -	265.000 -

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: triệu VND	
			Năm nay	Năm trước
Công ty Đô Thị Gia Lâm	Công ty con	Phải thu từ dịch vụ quản lý, môi giới, tư vấn bán hàng và phát triển dự án	58.919	389.933
		Nhận gốc vay	-	1.909.000
		Trả gốc vay	-	1.909.000
		Lãi vay phải trả	-	35.969
Công ty Metropolis Hà Nội	Công ty con	Cho vay phải thu	10.151.808	25.533.500
		Cho vay đã thu	4.019.000	24.841.500
		Lãi vay phải thu	640.161	300.288
		Lãi vay đã thu	-	294.815
Công ty Cán Giờ	Công ty con	Cho vay phải thu	2.936.000	248.000
		Cho vay đã thu	2.557.000	141.265
		Cổ tức phải thu	-	243.358
		Cổ tức đã thu	-	243.358
Công ty Thiên Niên Kỳ	Công ty con	Cho vay phải thu	1.483.725	20.698.013
		Cho vay đã thu	3.949.738	21.975.136
		Nhận gốc vay	16.366.773	1.128.081
		Thanh toán gốc vay	3.267.661	1.128.081
		Chuyển nhượng cổ phần đã thu	-	7.089.233
Công ty Công viên Trung tâm	Công ty con đến ngày 18 tháng 12 năm 2023	Cho vay phải thu	123.000	-
		Cho vay đã thu	144.500	-
Công ty Hoàng Gia	Công ty con	Cổ tức phải thu	-	532.666
		Cổ tức đã thu	-	532.666

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Thành phố Xanh	Công ty con	Cho vay phải thu	42.923.251	20.874.400
		Cho vay đã thu	41.614.578	22.474.900
		Nhận gốc vay	16.819.590	-
		Trả gốc vay	16.819.590	-
		Phải thu từ hoạt động xây dựng	1.034.108	-
		Nhận ứng trước cho mục đích xây dựng	494.059	-
		Nhận ứng trước từ hoạt động tư vấn, quản lý, bán hàng	347.038	-
		Chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác và đầu tư kinh doanh phải thu	178.032	1.386.070
		Chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác và đầu tư kinh doanh đã thu	23.163	5.878.712
		Lãi vay phải thu	471.062	355.715
		Phải thu từ dịch vụ quản lý, môi giới, tư vấn bán hàng và phát triển dự án	20.222	280.409
Công ty Đô thị Đại học Berjaya	Công ty con	Nhận đặt cọc hợp tác kinh doanh	2.570.673	-
		Góp vốn	50.847	-
Công ty Sinh Thái	Công ty con	Cho vay phải thu	2.775.500	22.325.818
		Cho vay đã thu	1.430.000	17.100.900
		Chuyển nhượng cổ phần đã thu	-	7.089.233
		Cán trừ công nợ	-	1.909.000
		Nhận gốc vay	-	1.870.001
		Trả gốc vay	-	1.870.001
		Doanh thu cho thuê bất động sản	-	563.070
		Lãi vay phải thu	457.449	270.943
		Lãi vay đã thu	5.783	246.249
Công ty Vincons Window	Công ty con	Tạm ứng phí dịch vụ xây dựng	1.152.003	-
		Cho vay phải thu	460.000	-
		Cho vay đã thu	184.000	-
		Góp vốn	82.000	17.000

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh VinFast ("Công ty VinFast")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay đã thu	-	2.348.663
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Vinfast ("Công ty Vinfast Trading")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ điều chỉnh phạm vi hợp đồng cung cấp voucher	1.254.292	-
Công ty Cổ phần Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đã thu từ điều chỉnh phạm vi hợp đồng cung cấp voucher Chi mua hàng hóa đã trả	1.254.292 2.301.285	- 5.345.953
Công ty KCN Vinhomes	Công ty con	Nhận chuyển nhượng cổ phần phải trả Nhận chuyển nhượng cổ phần đã trả Hoàn tiền ứng trước cho mục đích cung cấp dịch vụ Nhận ứng trước cho mục đích cung cấp dịch vụ Nhận hoàn cọc chuyển nhượng cổ phần Chuyển nhượng cổ phần phải thu Bù trừ công nợ chuyển nhượng cổ phần với hoàn cọc Bù trừ chia sẻ lợi nhuận hợp tác kinh doanh với hoàn cọc	882.000 882.000 132.000 - - - - - - - 10.679.882 5.165.590 448.708 112.011 112.011 -	- - - 132.000 3.850.000 1.603.486 1.603.486 164.582 - - - - - - - - 765.000

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày
33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng tài sản	1.724.658	-
Công ty Sai Đồng	Công ty con đến ngày 18 tháng 12 năm 2023	Chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác và đầu tư kinh doanh phải thu	-	88.764
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay phải thu Cho vay đã thu	271.356 29.600	335.000 -
Công ty Cổ phần Vincom Retail ("Công ty Vincom Retail")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác đầu tư	1.090.000	-
Công ty Cổ phần Vincom Retail Landmark 81	Công ty con từ ngày 22 tháng 02 đến ngày 01 tháng 09 năm 2022	Chuyển nhượng cổ phần phải thu Bù trừ công nợ chuyển nhượng cổ phần với hoàn cọc Bù trừ chia sẻ lợi nhuận hợp tác kinh doanh với hoàn cọc	- - -	1.226.153 1.226.153 110.657
Công ty Đại An	Công ty con	Góp vốn	-	1.226.153
		Cho vay phải thu	-	528.000
		Cho vay đã thu	-	548.000
		Cán trừ công nợ	-	20.000

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí mua hàng đã trả	-	346.271
Công ty GS Cũ Chi	Công ty con	Cho vay phải thu Cho vay đã thu	1.045.160	885.000 796.000
Công ty SV Tây Hà Nội	Công ty con đến ngày 24 tháng 11 năm 2023	Cho vay phải thu Cho vay đã thu Bù trừ công nợ Góp vốn Lãi vay phải thu	448.000 4.487.569 8.767.861 1.470.000 1.232.598	33.089.014 20.281.584 - 40.000 637.643
Công ty Trường Thịnh	Công ty con	Lãi vay đã thu	639.600	-
		Cho vay phải thu Cho vay đã thu	694.000 6.000	- -
Công ty Cổ phần Vinpearl LandMark 81	Công ty con từ ngày 22 tháng 02 đến ngày 30 tháng 06 năm 2022	Góp vốn	-	1.603.486
Công ty Cổ Phần Công Nghệ Sinh Học Vinbiocare	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay phải thu Cho vay đã thu	1.500.000 1.500.000	- -
Công ty SV Tây Hà Nội 2	Công ty con	Bù trừ công nợ Góp vốn	8.767.861 2.009.000	- -

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty Vincons	Công ty con	Cho vay phải thu Cho vay đã thu Góp vốn	1.958.000 1.958.000 49.500	1.356.427 1.356.427 -
Công ty Trường Lộc	Công ty con từ ngày 8 tháng 3 năm 2023 đến ngày 27 tháng 4 năm 2023	Tạm ứng dịch vụ xây dựng Phải trả dịch vụ xây dựng Phí dịch vụ xây dựng đã trả Góp vốn	4.135,090 3.411.484 2.563.029 4.420.269	2.800.273 1.407.172 1.062.649 -
Công ty Phát Đạt	Công ty con từ ngày 8 tháng 3 năm 2023 đến ngày 27 tháng 4 năm 2023	Góp vốn	7.001.198	-
Công ty Tây Tăng Long	Công ty con	Hoàn vốn góp	270.000	-
Công ty Trường Minh	Công ty con từ ngày 31 tháng 08 đến ngày 27 tháng 09 năm 2022	Nhận cổ tức Góp vốn	39.000 -	- 3.497.852
Công ty Đại Dương Xanh	Công ty con từ ngày 31 tháng 08 đến ngày 27 tháng 09 năm 2022	Góp vốn	-	2.338.315
Công ty Hải Đăng	Công ty con từ ngày 31 tháng 08 đến ngày 27 tháng 09 năm 2022	Góp vốn	-	5.254.334

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Quản lý và Đầu tư Bất động sản VMI	Công ty cùng chủ sở hữu	Nhận đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng bất động sản phải trả Phí dịch vụ hoa hồng môi giới Góp vốn	-	135.059
Công ty Đô Thị Xanh	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt đến ngày 24 tháng 02 năm 2023	Nhận ứng trước cho mục đích chuyển nhượng bất động sản Nhận ứng trước cho mục đích chuyển nhượng bất động sản	-	217.505 900.000 1.899.756 3.294.233
Công ty Long Hải	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt đến ngày 24 tháng 02 năm 2023	Lãi nhập gốc Trả gốc vay Nhận tiền trả trước cho mục đích chuyển nhượng bất động sản	-	234.364 815.000 2.899.468
Công ty CP Đầu tư Cam Ranh	Công ty liên kết đến ngày 20 tháng 12 năm 2022	Nhận chuyển nhượng cổ phần	-	1.938.639

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Cá nhân số 1	Tổng giám đốc, đại diện pháp luật một công ty con (*)	Nhận chuyển nhượng cổ phần	-	3.435.600
Cá nhân số 2	Thành viên Hội đồng quản trị một công ty con (*)	Nhận chuyển nhượng cổ phần	-	873.000
Cá nhân số 3	Thành viên Hội đồng quản trị một công ty con (*)	Nhận chuyển nhượng cổ phần	-	51.395
Cá nhân số 4	Cá nhân có liên quan đến thành viên hội đồng quản trị của Công ty mẹ	Chuyển nhượng cổ phần phải thu Chuyển nhượng cổ phần đã thu	1.782.000 1.782.000	- -

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

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

Các nghiệp vụ mua bán hóa/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 vay, cho vay và đặt cọc cho mục đích nhận chuyển nhượng cổ phần) 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 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 (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: Không). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi kỳ 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 Tập đoàn được đảm bảo bởi 221 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

33.2 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:

Đơn vị tính: triệu VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6.1)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu từ dịch vụ tư vấn quản lý, tổng thầu xây dựng	56.434	41.795
		Phải thu từ dịch vụ tư vấn bán hàng	25.639	-
		Phải thu khác	6.629	-
Công ty Thái Sơn	Công ty con	Chuyển nhượng cổ phần phải thu	2.179.482	2.179.482
		Phải thu từ dịch vụ quản lý, môi giới, tư vấn bán hàng, phát triển dự án	27.000	215.058
		Phải thu từ dịch vụ quản lý bất động sản	-	81.974
		Phải thu từ dịch vụ tư vấn quản lý dự án và tổng thầu xây dựng	39.372	32.452
		Phải thu khác	17.416	-
Công ty Thành Phố Xanh	Công ty con	Phải thu từ dịch vụ quản lý, môi giới, tư vấn bán hàng, phát triển dự án	12.313	143.340
		Phải thu từ dịch vụ tư vấn quản lý, tổng thầu xây dựng	1.057.324	23.216
		Phải thu khác	30.139	-
Công ty Đô Thị Gia Lâm	Công ty con	Phải thu từ dịch vụ quản lý, môi giới, tư vấn bán hàng, phát triển dự án	8.032	17.189
		Phải thu từ dịch vụ tư vấn quản lý, tổng thầu xây dựng	7.122	16.789
		Phải thu khác	8.239	-
Công ty Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ doanh thu chia sẻ từ dịch vụ giáo dục và các dịch vụ liên quan	18.781	271.758
Công ty Đầu tư Việt Nam	Công ty con	Phải thu từ dịch vụ quản lý, tư vấn bán hàng và phát triển dự án	581	41.457
		Phải thu từ cam kết cho thuê	-	71.750
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	-	11.456
Công ty Vinfast	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải thu từ dịch vụ tư vấn quản lý, tổng thầu xây dựng	20.741	7.082

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

33.2 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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6.1) (tiếp theo)				
Công ty Vinfast Trading	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải thu từ dịch vụ tư vấn quản lý dự án và dịch vụ khác Phải thu khác	19.183 3.848	24.229 -
Công ty VMI	Công ty cùng chủ sở hữu	Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	72.272	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác	299.098	280.198
			3.909.645	3.459.225
Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 6.2)				
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Trả trước cho mục đích cung cấp dịch vụ quản lý	-	540.566
Công ty Vincons	Công ty con	Trả trước cho mục đích cung cấp dịch vụ xây dựng	6.935.363	2.800.273
Công ty Vinfast Trading	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước cho mục đích cung cấp dịch vụ, hàng hóa	1.333.535	97.800
Công ty Vincons Window	Công ty con	Trả trước cho mục đích cung cấp dịch vụ xây dựng	1.152.003	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Trả trước khác	45.116	27.172
			9.466.017	3.465.811
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)				
Công ty Thành phố Xanh	Công ty con	Góp vốn hợp tác đầu tư và kinh doanh Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận Phải thu từ lãi vay Phải thu khác	8.417.299 763.768 - 352.532	8.417.299 611.080 1.304 -
Công ty Thái Sơn	Công ty con	Góp vốn hợp tác đầu tư và kinh doanh Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận	2.824.766 243.126	3.349.114 834.936
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Tài sản hợp tác đầu tư và kinh doanh Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận	- 1.146	810,510 47.374

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

33.2 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):

<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8) (tiếp theo)				
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Tài sản hợp tác đầu tư và kinh doanh	-	353.386
Công ty Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Tài sản hợp tác đầu tư và kinh doanh	-	583.741
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Góp vốn hợp tác đầu tư, kinh doanh và 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	-
		Phải thu từ thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	7.300.000	-
Công ty Đô thị Gia Lâm	Công ty con	Khoản cọc đảm bảo thực hiện hợp đồng	-	76.617
Công ty SV Tây Hà Nội	Công ty con đến ngày 24 tháng 11 năm 2023	Phải thu từ lãi vay	-	636.229
Công ty Cổ phần đầu tư Bảo Lai	Công ty con	Phải thu từ lãi vay	89.425	53.105
Công ty TNHH Metropolis Hà Nội	Công ty con	Phải thu từ lãi vay	643.666	7.789
Công ty Sinh Thái	Công ty con	Phải thu từ lãi vay	476.092	24.694
		Phải thu khác	2.816	-
Công ty Vinfast Trading	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ điều chỉnh phạm vi hợp đồng cung cấp voucher	-	10.576
Công ty khác trong cùng tập đoàn		Phải thu khác	10.068	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác	70.756	163.533
			21.827.397	24.561.955

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

33.2 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):

<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 8)</i>				
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Góp vốn hợp tác đầu tư, kinh doanh và phát triển dự án	13.571.232	-
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Tài sản hợp tác đầu tư và kinh doanh	337.369	-
Công ty CP Đô thị du lịch Cần Giờ	Công ty con	Phải thu lãi cho vay	55.672	-
Công ty CP Phát triển GS Củ Chi	Công ty con	Phải thu lãi cho vay	30.081	-
Công ty Thành phố Xanh	Công ty con	Phải thu lãi cho vay	8.452	-
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ cọc cho thuê	12.761	12.262
		Tài sản hợp tác đầu tư và kinh doanh	764.646	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác	18.183	2.798
			14.798.396	15.060
<i>Tài sản ngắn hạn khác (Thuyết minh số 12) (*)</i>				
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng cổ phần, hợp tác và phát triển dự án	50.000	100.000
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích mua cổ phần	199.700	-
			249.700	100.000
<i>Tài sản dài hạn khác (Thuyết minh số 12) (*)</i>				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích đầu tư, phát triển dự án và mua cổ phần	52.770.649	35.201.700
			52.770.649	35.201.700

(*) Trong đó, khoản đặt cọc với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP với tổng giá trị là 199,7 tỷ VND cho mục đích mua cổ phần của một công ty đang sở hữu dự án bất động sản của Tập đoàn được đảm bảo bằng một số cổ phần trong công ty này và mọi quyền, lợi ích đối với các cổ phần nói trên.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

33.2 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):

<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 18.1)</i>				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phí dịch vụ truyền thông phải trả	79.725	113.878
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí mua hàng phải trả	134.209	40.689
Công ty Vinsmart	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí mua hàng phải trả	76.277	417
Công ty VinFast Trading	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí mua hàng phải trả	-	91.039
Công ty Đô thị Gia Lâm	Công ty con	Chi phí mua hàng phải trả	-	79.329
Công ty Thái Sơn	Công ty con	Chi phí mua hàng phải trả	-	42.900
Công ty Vincons 1	Công ty con	Chi phí xây dựng phải trả	1.305.552	457.096
Công ty Thành phố Xanh	Công ty con	Chi phí mua hàng phải trả	202.121	-
Công ty Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí mua hàng phải trả	85.591	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải trả khác	223.347	57.102
			2.106.822	882.450

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

33.2 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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 22)				
Công ty ĐTDH Berjaya	Công ty con	Nhận đặt cọc cho mục đích đầu tư	2.570.673	-
		Nhận đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng cổ phần	5.129.226	-
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc cho mục đích đầu tư	-	867.119
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc cho mục đích đầu tư	-	372.607
Công ty Đô Thị Gia Lâm	Công ty con	Thu hộ phải trả	-	119.888
Công ty Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác kinh doanh	454.312	715.200
Công ty VMI	Công ty cùng chủ sở hữu	Nhận đặt cọc cho mục đích mua bất động sản	-	135.059
Công ty Thành phố Xanh	Công ty con	Phải trả từ thu hộ chi hộ	94.827	-
Công ty Sinh Thái	Công ty con	Phải trả từ thu hộ chi hộ	41.152	-
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả từ thu hộ chi hộ	41.477	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải trả khác	14.046	93.642
			8.345.713	2.303.515

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

33.2 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 trả dài hạn khác (Thuyết minh số 22)				
Công ty TTTC Berjaya	Công ty con	Nhận đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng cổ phần	-	1.752.818
Công ty ĐTDH Berjaya	Công ty con	Nhận đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng cổ phần	-	5.129.226
Công ty CP Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc chuyển nhượng dự án	1.724.658	-
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc cho mục đích đầu tư	1.090.000	-
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc cho mục đích đầu tư	782.763	-
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc cho mục đích đầu tư	372.607	-
			3.970.028	6.882.044

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

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay (triệu VND)	Lãi suất (%/năm)	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
Công ty Thái Sơn	Công ty con	1.000.000	12%	Tháng 2 năm 2025	Không có
Công ty Thiên Niên Kỹ	Công ty con	12.622.500	12%	Tháng 2 năm 2025	Không có
Công ty KCN Vinhomes	Công ty con	5.963.000	11-12%	Tháng 2 năm 2025	Không có
		19.585.500			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Công ty không có các khoản đi vay ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2022.

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số dư vay (triệu VND)</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Công ty Đô Thị Xanh	Công ty cùng thành viên quản lý chủ chốt đến ngày 24 tháng 2 năm 2023	1.074.364	9%	Tháng 6 năm 2024	Không có
		<u>1.074.364</u>			

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số dư vay (triệu VND)</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Công ty Metropolis Hà Nội	Công ty con	8.831.808	11%-12%	Tháng 3 năm 2024 đến tháng 12 năm 2024	Không có
Công ty SV Tây Hà Nội 2	Công ty con	8.767.861	11%	Tháng 10 năm 2024	Không có
Công ty Sinh Thái	Công ty con	4.601.418	11%-12%	Tháng 3 năm 2024 đến tháng 12 năm 2024	Không có
Công ty GS Củ Chi	Công ty con	1.002.160	11%-12%	Tháng 3 năm 2024 đến tháng 12 năm 2024	Không có
Công ty Bảo Lai	Công ty con	464.750	11%-12%	Tháng 10 năm 2024	Không có
Công ty Vincons Window	Công ty con	276.000	11%	Tháng 6 năm 2024 đến tháng 9 năm 2024	Không có
Công ty CPĐT PT BĐS Trường Thịnh	Công ty con	105.000	11%	Tháng 8 năm 2024	Không có
Công ty Muối Cam Ranh	Công ty con	73.300	11%-12%	Tháng 8 năm 2024 đến tháng 12 năm 2024	Không có
Công ty Sài Đồng	Công ty cùng chủ sở hữu	13.444	11%-12%	Tháng 12 năm 2024	Không có
		<u>24.135.741</u>			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số dư vay (triệu VND)</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Công ty Thành Phố Xanh	Công ty con	2.570.673	12%	Tháng 2 năm 2025	Không có
Công ty CPĐT PT BĐS Trường Thịnh	Công ty con	583.000	12%	Tháng 2 năm 2025	Không có
Công ty Cần Giờ	Công ty con	512.734	12%	Tháng 1 năm 2025 đến tháng 2 năm 2025	Không có
Công ty Metropolis Hà Nội	Công ty con	310.000	12%	Tháng 1 năm 2025	Không có
Công ty GS Củ Chi	Công ty con	132.000	12%	Tháng 1 năm 2025 đến tháng 2 năm 2025	Không có
Công ty Sinh Thái	Công ty con	60.000	11%	Tháng 2 năm 2025	Không có
Công ty Sài Đồng	Công ty cùng chủ sở hữu	9.100	11%-12%	Tháng 2 năm 2025	Không có
Công ty Bảo Lai	Công ty con	6.800	12%	Tháng 2 năm 2025	Không có
Công ty Muối Cam Ranh	Công ty con	6.000	12%	Tháng 2 năm 2025	Không có
		4.190.307			

Công ty không có khoản cho vay dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2022.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số dư vay (triệu VND)</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Công ty SV Tây Hà Nội	Công ty con	12.807.430	9%	Tháng 12 năm 2023	Không có
Công ty Sinh Thái	Công ty con	3.315.918	9%	Tháng 12 năm 2023	Không có
Công ty Metropolis Hà Nội	Công ty con	3.009.000	9%	Tháng 12 năm 2023	Không có
Công ty Thiên Niên Kỷ	Công ty con	2.466.013	9%	Tháng 12 năm 2023	Không có
Công ty Thành Phố Xanh	Công ty con	1.262.000	9%	Tháng 12 năm 2023	Không có
Công ty Bảo Lai	Công ty con	441.450	9%	Tháng 03 năm 2023	(i)
Công ty Sài Đồng	Công ty con	264.300	9%	Tháng 05 năm 2023	Không có
Công ty Cần Giờ	Công ty con	106.734	9%	Tháng 12 năm 2023	Không có
Công ty GS Củ Chi	Công ty con	89.000	9%	Tháng 12 năm 2023	Không có
Công ty TTTC Beryaja	Công ty con	31.700	9%	Tháng 10 năm 2023	Không có
Công ty Công Viên Trung Tâm	Công ty con	21.500	9%	Tháng 12 năm 2023	Không có
Công ty Tây Tăng Long	Công ty con	5.500	9%	Tháng 08 năm 2023	Không có
		<u>23.820.545</u>			

Công ty không có khoản cho vay dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2022.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

33.5 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

		<i>Thù lao (*)</i>	
	<i>Chức danh</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
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 Hoàng 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

		<i>Lương</i>	
	<i>Chức danh</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
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:

Đơn vị tính: triệu VND

		<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
	<i>Chức danh</i>		
Bà Nguyễn Lê Vân Quỳnh	Trưởng ban kiểm soát	197	241
Các thành viên BKS		265	314
TỔNG CỘNG		462	555

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

33.5 Các giao dịch với các bên liên quan khác (tiếp theo)

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 Tập đoàn được đảm bảo bởi 221 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.

VIN
FAST
AUTO
LTD.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày như sau:

	Kinh doanh bất động sản	Cung cấp dịch vụ tư vấn và tổng thầu xây dựng	Hoạt động tư vấn quản lý	Hoạt động khác	Điều chỉnh và loại trừ	Tổng cộng
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày						
Doanh thu						
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	84.430.754	10.112.265	1.858.187	3.184.279	-	99.585.485
Doanh thu bán hàng cho các bộ phận	-	353.118	3.505.395	-	(3.858.513)	-
Tổng doanh thu	84.430.754	10.465.383	5.363.582	3.184.279	(3.858.513)	99.585.485
Kết quả						
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận	36.830.111	646.974	2.454.183	470.495	(1.918.750)	38.483.013
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (i)						3.168.363
Lợi nhuận thuần trước thuế						41.651.376
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp						(8.303.497)
Lợi nhuận thuần sau thuế						33.347.879
Tài sản và công nợ						
Tài sản bộ phận	217.885.424	10.854.205	345.957	13.565.938	(750.541)	241.900.983
Tài sản không phân bổ (ii)						89.562.419
Tổng tài sản						331.463.402
Công nợ bộ phận	131.555.952	9.872.880	-	4.243.064	(750.541)	144.921.355
Công nợ không phân bổ (iii)						72.179.498
Tổng công nợ						217.100.853
Các thông tin bộ phận khác						
Chi phí hình thành tài sản cố định						
Tài sản cố định	-	-	-	554.087	-	554.087
Bất động sản đầu tư	-	-	-	-	-	-
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	-	-	-	313.967	-	313.967
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	-	-	-	386.611	-	386.611
Phân bổ chi phí trả trước	-	-	-	(23.119)	-	(23.119)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày như sau:

	Đơn vị tính: triệu VND					
	Kinh doanh bất động sản	Cung cấp dịch vụ tư vấn và tổng thầu xây dựng	Hoạt động tư vấn quản lý	Hoạt động khác	Điều chỉnh và loại trừ	Tổng cộng
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày						
Doanh thu						
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	35.953.351	5.421.041	1.913.408	3.434.837	-	46.722.637
Doanh thu bán hàng cho các bộ phận	-	293.538	2.274.814	-	(2.568.352)	-
Tổng doanh thu	35.953.351	5.714.579	4.188.222	3.434.837	(2.568.352)	46.722.637
Kết quả						
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận	22.803.846	858.890	1.790.432	557.083	(1.329.008)	24.681.243
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (i)						8.690.609
Lợi nhuận thuần trước thuế						33.371.852
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp						(6.406.113)
Lợi nhuận thuần sau thuế						26.965.739
Tài sản và công nợ						
Tài sản bộ phận	201.568.542	3.505.469	1.006.292	11.225.818	(322.891)	216.983.230
Tài sản không phân bổ (ii)						41.677.289
Tổng tài sản						258.660.519
Công nợ bộ phận	135.876.411	5.327.873	43.370	2.357.819	(322.891)	143.282.582
Công nợ không phân bổ (iii)						34.363.267
Tổng công nợ						177.645.849
Các thông tin bộ phận khác						
Chi phí hình thành tài sản cố định						
Tài sản cố định hữu hình	-	-	-	32.110	-	32.110
Bất động sản đầu tư	-	-	-	1.818.349	-	1.818.349
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	-	-	-	2.745.419	-	2.745.419
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	-	-	-	1.076.427	-	1.076.427
Phân bổ chi phí trả trước	-	-	-	26.764	-	26.764

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thu nhập/(chi phí) không phân bổ chủ yếu bao gồm doanh thu tài chính (không bao gồm cổ tức và lợi nhuận được chia từ hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh), thu nhập khác, chi phí tài chính, chi phí quản lý doanh nghiệp và chi phí khác.

- (i) Tài sản không phân bổ chủ yếu bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khác (không bao gồm các khoản phải thu liên quan đến các hợp đồng hợp tác đầu tư, kinh doanh), chi phí trả trước ngắn hạn, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, phải thu về cho vay ngắn hạn, dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi, tài sản cố định vô hình, chi phí trả trước dài hạn và phải thu về cho vay dài hạn.
- (ii) Nợ phải trả không phân bổ chủ yếu bao gồm thuế và các khoản phải nộp Nhà nước, chi phí lãi vay trích trước, chi phí trích trước khác, phải trả khác (không bao gồm các khoản, phải trả liên quan đến các hợp đồng hợp tác đầu tư, kinh doanh), vay và nợ thuê tài chính.

35. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Cam kết thuê hoạt động

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	74.883	109.132
Trên 1 đến 5 năm	211.756	213.530
Trên 5 năm	1.655.948	1.561.741
TỔNG CỘNG	1.942.587	1.884.403

Cam kết cho thuê hoạt động

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	276.305	220.230
Trên 1 đến 5 năm	827.645	372.715
Trên 5 năm	1.661.807	1.597.968
TỔNG CỘNG	2.765.757	2.190.913

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

Công ty đã ký kết một số hợp đồng liên quan đến việc triển khai các dự án bất động sản. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 ước tính là 7.721 tỷ VND (tại 31 tháng 12 năm 2022 là: 12.937 tỷ VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

35. 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

Vào ngày 25 tháng 5 năm 2018, Công ty đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng vốn với một đối tác doanh nghiệp để mua lại 31% vốn điều lệ của Công ty TTTC Berjaya. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, khoản cam kết còn lại mà Công ty phải chi trả theo hợp đồng này là 490,1 tỷ VND (tại 31 tháng 12 năm 2022 là: 490,1 tỷ VND) .

Như đã trình bày ở thuyết minh số 12, trong năm 2020, Công ty đã ký kết Hợp đồng liên danh chủ đầu tư với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP cho mục đích liên danh đầu tư phát triển các dự án kinh doanh bất động sản, với Tổng vốn đầu tư thực hiện dự án là 232.369 tỷ VND. Theo đó, Công ty con và Tập đoàn Vingroup – Công ty CP sẽ góp vốn theo tỷ lệ lần lượt là 70% và 30%, tương ứng với 15% tổng vốn đầu tư của dự án.

Cam kết đảm bảo nghĩa vụ thanh toán của Công ty và các Công ty trong cùng tập đoàn

Công ty đã sử dụng tài sản của Công ty để đảm bảo cho các khoản phải trả, khoản vay của Công ty và các công ty trong cùng tập đoàn.

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

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

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

Theo các Hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Công ty với Công ty Vinschool về việc khai thác cấu phần trường học thuộc các dự án bất động sản, Công ty 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 sử dụng tài sản để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán của các đối tác doanh nghiệp

Công ty đã cam kết sử dụng tài sản của Công ty để đảm bảo cho các khoản vay liên quan đến việc nhận đặt cọc từ các đối tác doanh nghiệp để chuyển nhượng dự án.

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

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước (Trình bày lại)</i>
Số tiền đi vay thực thu trong năm:		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	63.277.941	20.669.483
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 kế ước thông thường	(29.311.964)	(5.202.251)
Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	(3.361.000)	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

37. TRÌNH BÀY LẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG

Công ty đã thực hiện điều chỉnh lại một số số liệu tương ứng trên báo cáo tài chính riêng 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 RIÊNG				
319	Phải trả ngắn hạn khác	42.097.940	516.678	42.614.618
320	Vay ngắn hạn	14.284.097	(516.678)	13.767.419
Mã số	CHỈ TIÊU	Năm trước (Đã được trình bày trước đây)	Điều chỉnh	Năm trước (Trình bày lại)
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG				
11	Tăng các khoản phải trả	104.265.486	516.678	104.782.164
33	Tiền thu từ đi vay	21.186.161	(516.678)	20.669.483

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

Vào 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.

Không có 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 riêng của Công ty.



Ngô Phương Thảo
Người lập



Lê Tiến Công
Kế toán trưởng



Nguyễn Thu Hằng
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 9 tháng 3 năm 2024

Công ty Cổ phần Vinhomes

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)	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 Cán Giờ (i)	Công ty Cán 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 TNHH Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya Việt Nam (i)	Công ty ĐTDH 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

Công ty Cổ phần Vinhomes

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 Kỳ	Công ty Thiên Niên Kỳ	100,00	100,00	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center-Đông 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 Cổ Chi (i)	Công ty GS Cổ Chi	100,00	100,00	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center-Đông 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 Bình, Ấp 6, Xã Xuân Thới Thượng, Huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
15	Công ty Cổ phần đầu tư Khu công nghiệp Vinhomes (i)	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
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

Công ty Cổ phần Vinhomes

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
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 Kén, Xã Liễu Đò, 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 Kén, Xã Liễu Đò, 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 Đình, 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
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

Công ty Cổ phần Vinhomes

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
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 Đông 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.

Số : 0903/2024/CV-VH

V/v: Giải trình chênh lệch báo cáo

tài chính được kiểm toán năm 2023

Hà Nội, ngày 09 tháng 03 năm 2024

GIẢI TRÌNH CHÈNH 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 VND

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
Nguyễn Thu Hằng
Tổng Giám đốc

