



# Công ty Cổ phần Vinhomes

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Giám đốc	3
<b>Bảng cân đối kế toán riêng</b>	<b>4 - 7</b>
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	11 - 53

# 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 36, được cấp ngày 09 tháng 4 năm 2024.

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

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

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Phạm Thiều 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
Ông Varun Kapur	Thành viên độc lập
Ông Mueen Uddeen	Thành viên độc lập
Ông Hoang D. Quan	Thành viên độc lập

### BAN KIỂM SOÁT

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

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

# Công ty Cổ phần Vinhomes

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

## **BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

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

Bà Nguyễn Thu Hằng	Tổng Giám đốc
Ông Douglas John Farrell	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phạm Văn Khương	Phó Tổng Giám đốc
Bà Mai Thu Thủy	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Bá Tín	Phó Tổng Giám đốc

## **NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**

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

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

# Công ty Cổ phần Vinhomes

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho Quý I năm 2024.

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

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

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 31 tháng 03 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 03 năm 2024 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 26 tháng 04 năm 2024.

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

Thay mặt Ban Giám đốc:



Nguyễn Thu Hằng  
Tổng Giám Đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 26 tháng 04 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG  
Ngày 31 tháng 03 năm 2024

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 03 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>194.431.072</b>	<b>206.688.420</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>8.292.350</b>	<b>12.914.322</b>
111	1. Tiền		8.035.232	12.138.531
112	2. Các khoản tương đương tiền		257.118	775.791
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>3.201.443</b>	<b>3.164.081</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.2	3.201.443	3.164.081
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>130.986.864</b>	<b>136.906.899</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	16.635.523	16.798.820
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	20.727.965	21.924.894
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	20.880.795	24.152.934
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	72.895.131	74.182.801
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(152.550)	(152.550)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>9</b>	<b>38.097.294</b>	<b>35.262.822</b>
141	1. Hàng tồn kho		38.099.809	35.265.337
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(2.515)	(2.515)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>13.853.121</b>	<b>18.440.296</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	914.483	526.809
155	2. Tài sản ngắn hạn khác	11	12.938.638	17.913.487

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)  
 Ngày 31 tháng 03 năm 2024

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 03 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>151.176.767</b>	<b>124.774.982</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>21.925.837</b>	<b>18.998.749</b>
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	7	7.071.400	4.190.307
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	14.854.437	14.808.442
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>2.505.731</b>	<b>3.396.935</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	2.478.091	3.364.213
222	Nguyên giá		2.873.927	3.844.479
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(395.836)	(480.266)
227	2. Tài sản cố định vô hình		27.640	32.722
228	Nguyên giá		179.177	178.342
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(151.537)	(145.620)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>13</b>	<b>4.230.390</b>	<b>4.263.207</b>
231	1. Nguyên giá		5.988.224	5.988.221
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(1.757.834)	(1.725.014)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>3.922.019</b>	<b>3.129.007</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	3.922.019	3.129.007
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>15</b>	<b>61.862.108</b>	<b>38.321.668</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con	15.1	52.999.517	34.590.568
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	15.2	5.012.839	87.991
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	15.3	4.085.339	3.878.696
254	4. Dự phòng các khoản đầu tư	15	(235.587)	(235.587)
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>56.730.682</b>	<b>56.665.416</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	714.304	703.404
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		698.141	643.775
268	3. Tài sản dài hạn khác	11	55.318.237	55.318.237
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>345.607.839</b>	<b>331.463.402</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)  
 Ngày 31 tháng 03 năm 2024

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 03 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>223.268.244</b>	<b>217.100.853</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>179.826.273</b>	<b>158.494.223</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16.1	13.725.535	14.179.217
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16.2	35.874.332	27.629.443
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	11.280.392	13.730.529
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	23.748.023	24.770.905
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	19	245.148	490.154
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	20	57.755.264	59.535.280
320	7. Vay và nợ ngắn hạn	21	36.858.107	17.977.230
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn		339.472	181.465
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>43.441.971</b>	<b>58.606.630</b>
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	18	119.595	203.197
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	19	696.051	556.319
337	3. Phải trả dài hạn khác	20	3.827.490	3.990.452
338	4. Vay và nợ dài hạn	21	36.925.755	51.867.334
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn	22	1.873.080	1.989.328
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>122.339.595</b>	<b>114.362.549</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>23</b>	<b>122.339.595</b>	<b>114.362.549</b>
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		43.543.675	43.543.675
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		43.543.675	43.543.675
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		965.023	965.023
420	3. Quỹ khác thuộc chủ sở hữu		25.000	25.000
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		77.805.897	69.828.851
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		69.828.851	36.480.972
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		7.977.046	33.347.879
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>345.607.839</b>	<b>331.463.402</b>



Ngô Phương Thảo  
 Người lập

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 26 tháng 04 năm 2024



Lê Tiến Công  
 Kế toán trưởng



Nguyễn Thu Hằng  
 Tổng Giám đốc



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG  
Quý I năm 2024

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý I năm 2024	Quý I năm 2023
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	7.236.152	28.382.695
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	7.236.152	28.382.695
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27	(6.245.954)	(22.106.054)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		990.198	6.276.641
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26.2	9.704.897	2.334.595
22	7. Chi phí tài chính	28	(1.753.364)	(720.589)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu		(1.474.589)	(542.902)
25	8. Chi phí bán hàng	29	(270.381)	(913.647)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	(228.120)	(429.308)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		8.443.230	6.547.692
31	11. Thu nhập khác	30	19.400	8.820.237
32	12. Chi phí khác	30	(354.658)	(396.678)
40	13. Lợi nhuận/(lỗ) khác	30	(335.258)	8.423.559
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		8.107.972	14.971.251
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	32.1	(185.291)	(2.832.726)
52	16. (Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại	32.3	54.365	(79.066)
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		7.977.046	12.059.459

Ngô Phương Thảo  
Người lập

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 26 tháng 04 năm 2024

Lê Tiến Công  
Kế toán trưởng



Nguyễn Thu Hằng  
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG  
 Quý I năm 2024

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý I Năm 2024	Quý I Năm 2023
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>8.107.972</b>	<b>14.971.251</b>
	<i>Điều chỉnh kế toán cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình		90.788	68.713
03	Các khoản dự phòng		41.761	129.247
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(8.840.695)	(1.967.079)
06	Chi phí lãi vay		1.474.589	542.902
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>874.415</b>	<b>13.745.034</b>
09	(Tăng)/Giảm các khoản phải thu		12.686.951	(16.935.973)
10	(Tăng)/Giảm hàng tồn kho		(2.855.313)	5.771.822
11	(Giảm)/Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(4.130.832)	(3.625.923)
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(398.578)	1.346.196
13	Tăng chứng khoán kinh doanh			(560.868)
14	Tiền lãi vay đã trả		(985.520)	(2.855.118)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	17	(1.261.383)	(300.081)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh			
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/ từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>3.929.740</b>	<b>(559.793)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		1.147.564	(578.064)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		823.690	456
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(31.221.227)	(15.905.289)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		16.602.678	3.097.236
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(16.474.159)	(1.418.803)
26	Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý nắm giữ)		1.090.572	5.128.140
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		750.862	139.546
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(27.280.020)</b>	<b>(9.536.778)</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)  
 Quý I năm 2024

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý I Năm 2024	Quý I Năm 2023
	<b>IV. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay		19.561.734	6.233.383
34	Tiền trả nợ gốc vay		(833.426)	(3.981.232)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ/ (sử dụng vào) hoạt động tài chính</b>		<b>18.728.308</b>	<b>2.252.151</b>
<b>50</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>		<b>(4.621.972)</b>	<b>(7.844.420)</b>
<b>60</b>	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>		<b>12.914.322</b>	<b>9.462.803</b>
<b>70</b>	<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>4</b>	<b>8.292.350</b>	<b>1.618.383</b>

Ngô Phương Thảo  
 Người lập

Lê Tiến Công  
 Kế toán trưởng



Nguyễn Thu Hằng  
 Tổng Giám Đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 26 tháng 04 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG  
Quý I năm 2024

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Vinhomes (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0103022741, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 6 tháng 3 năm 2008, và được cấp lại Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0102671977 vào ngày 5 tháng 8 năm 2010. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 36, được cấp ngày 09 tháng 4 năm 2024.

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

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

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

Chu kỳ sản xuất kinh doanh bình quân của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty và các công ty con bắt đầu từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ bản cho đến thời điểm hoàn thiện. Do vậy, chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty và các công ty con là trong vòng từ 12 tháng đến 60 tháng.

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 03 năm 2024 là 12.443 (Ngày 31 tháng 12 năm 2023: 9.940).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
 Quý I năm 2024

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)**

**Cơ cấu tổ chức**

Tại Ngày 31 tháng 03 năm 2024, Công ty có 38 công ty con (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 34 công ty con). Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ biểu quyết, tỷ lệ lợi ích trực tiếp của Công ty và gián tiếp qua công ty con trong các công ty con này như sau:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm (i)	99,39	99,18	Tầng 2, Trung tâm thương mại Vincom Mega Mall Ocean Park tại lô đất CCTP-10 thuộc Dự án Khu Đô thị Gia Lâm, Thị trấn Trâu Quỳ và các Xã Dương Xá, Kiêu Kỵ, Đa Tốn, Huyện Gia Lâm, 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)	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)	70,00	69,85	Số 191, Phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
4	Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ (i)	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)	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)	98,75	65,77	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	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	100,00	100,00	Lô đất HH Phạm Hùng, Phường Mỹ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
9	Công ty TNHH Trung tâm Tài chính Việt Nam Berjaya ("Công ty TTTC Berjaya") (i)	67,50	44,86	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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý I năm 2024

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

*Cơ cấu tổ chức* (tiếp theo)

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích (%)</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính</i>
10	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn ("Công ty Thái Sơn") (i)	100,00	66,46	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, 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 Kỹ ("Công ty Thiên Niên Kỹ")	100,00	100,00	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản và cho thuê văn phòng
12	Công ty Cổ phần Phát triển GS Củ Chi ("Công ty GS Củ Chi") (i)	100,00	99,99	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
13	Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh ("Công ty Thành phố Xanh") (i)	100,00	67,03	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
14	Công ty Cổ phần Delta ("Công ty Delta") (i)	100,00	99,95	Số 110, Đường Đặng Công Bình, Ấp 6, Xã Xuân Thới Thượng, Huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
15	Công ty Cổ phần đầu tư Khu công nghiệp Vinhomes ("Công ty KCN Vinhomes") (i)	100,00	99,33	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	99,90	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 ("Công ty Kinh doanh Sinh Thái") (i) (ii)	99,18	99,16	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý I năm 2024

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

*Cơ cấu tổ chức* (tiếp theo)

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
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, Hà Nội	Xử lý dữ liệu, cho thuê hạ tầng phát sóng di động, mạng thoại, truyền hình và các hoạt động liên quan
19	Công ty Cổ phần Đầu tư Bảo Lai (“Công ty Bảo Lai”) (i)	96,48	64,67	Số 166, Đường Phạm Văn Đồng, Phường Xuân Đỉnh, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
20	Công ty TNHH Một thành viên Đá trắng Bảo Lai (i)	100,00	64,67	Thôn Hợp Nhất, Xã Thịnh Hưng, Huyện Yên Bình, Tỉnh Yên Bái	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
21	Công ty TNHH Đá cẩm thạch An Phú (i)	100,00	64,67	Thôn Khau Ca, Xã An Phú, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
22	Công ty Cổ phần Đá cẩm thạch Dốc Thẳng (i)	100,00	65,27	Thôn Ngòi Kèn, Xã Liễu Đô, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
23	Công ty Cổ phần Khoáng sản Phan Thanh (i)	100,00	64,87	Thôn Bản Ro, Xã Phan Thanh, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
24	Công ty TNHH Một thành viên Khai thác Khoáng sản Bảo Lai Lục Yên (i)	100,00	64,67	Thôn Ngòi Kèn, Xã Liễu Đô, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
25	Công ty Cổ phần Đầu tư Vạn Khoa (i)	100,00	65,51	Số 166, Đường Phạm Văn Đồng, Phường Xuân Đỉnh, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
26	Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Sơn Thái (i)	99,99	67,03	Số 65, Đường Hải Phòng, Phường Thạch Thang, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
27	Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư xây dựng Vincons	100,00	100,00	Tầng 10, Tòa nhà TechnoPark Tower, Khu đô thị Gia Lâm, Xã Đa Tốn, huyện Gia Lâm, Hà Nội	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	100,00	100,00	Km 15 Đại Lộ Hùng Vương, Phường Cam Nghĩa, Thành phố Cam Ranh, Tỉnh Khánh Hòa	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản và đấu giá quyền sử dụng đất
29	Công ty Cổ phần Muối Cam Ranh	100,00	100,00	Cây số 15, Km 1497, Phường Cam Nghĩa, Thành phố Cam Ranh, Tỉnh Khánh Hòa	Sản xuất muối, kinh doanh các sản phẩm từ muối, hoạt động dự án

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý I năm 2024

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

*Cơ cấu tổ chức* (tiếp theo)

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
30	Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Bất động sản 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	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
31	Công ty Cổ phần Du lịch Cá Tầm (i)	100,00	99,96	Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
32	Công ty Cổ phần Đầu tư Hiệp Thành Công (i)	100,00	99,95	Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
33	Công ty Cổ phần Bất động sản SV Tây Hà Nội 2 (i)	100,00	99,95	Tầng 2, Khu Almaz Market, Đường Hoa Lan, Khu đô thị Sinh Thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	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)	99,92	99,92	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản và đấu giá quyền sử dụng đất
35	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản TS Holding (i)	65,99	65,93	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
36	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản TPX Holding (i)	64,99	64,93	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
37	Công ty TNHH Thương mại và Phát triển Kinh doanh Sao Mai (i)	100	66,46	Ô C3-CH01-1, Khu đô thị mới Tây Mỗ- Đại Mỗ- Vinhomes Park, Phường Tây Mỗ, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
38	Công ty CP Đầu tư Cam Ranh (i)	100	99,99	Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý I năm 2024

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

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

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

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

### 2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

### 2.3 *Năm kế toán năm*

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

### 2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

Báo cáo tài chính riêng được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là VND. Cho mục đích trình bày báo cáo tài chính riêng tại Ngày 31 tháng 03 năm 2024 này, các số liệu được làm tròn đến hàng triệu và trình bày theo đơn vị triệu đồng Việt Nam ("triệu VND").

## 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

### 3.1 *Tiền và các khoản tương đương tiền*

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

### 3.2 *Hàng tồn kho*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
 Quý I năm 2024

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

**3.2 Hàng tồn kho** (tiếp theo)

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

*Hàng hoá bất động sản*

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

*Hàng hóa xây dựng*

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

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

*Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

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

**3.3 Các khoản phải thu**

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
 Quý I năm 2024

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

**3.3 Các khoản phải thu** (tiếp theo)

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

**3.4 Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

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

**3.5 Thuê tài sản**

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

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

*Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê*

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

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

*Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê*

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

**3.6 Tài sản cố định vô hình**

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
 Quý I năm 2024

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

**3.6 Tài sản cố định vô hình** (tiếp theo)

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

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

**3.7 Khấu hao và hao mòn**

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	41 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 11 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

**3.8 Bất động sản đầu tư**

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

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

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

Quyền sử dụng đất có thời hạn và nhà cửa vật kiến trúc	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.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
 Quý I năm 2024

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

**3.9 Chi phí đi vay**

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

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

**3.10 Chi phí trả trước**

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

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

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

**3.11 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào công ty con*

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

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

*Đầu tư vào các công ty liên kết*

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý I năm 2024

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

**3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)**

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư*

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

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

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

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

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

**3.13 Các khoản dự phòng**

*Dự phòng chung*

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý I năm 2024

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

**3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

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

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

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

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

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

**3.15 Cổ phiếu quỹ**

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

**3.16 Phân chia lợi nhuận**

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
 Quý I năm 2024

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

**3.18 Ghi nhận doanh thu**

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

*Doanh thu chuyển nhượng bất động sản*

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

*Doanh thu cho thuê bất động sản*

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ khác*

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

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

*Cổ tức và lợi nhuận được chia*

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

*Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn*

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

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
 Quý I năm 2024

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

**3.19 Hợp đồng xây dựng**

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

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

**3.20 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
 Quý I năm 2024

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

**3.20 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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

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

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

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

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

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

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

**3.21 Thông tin theo bộ phận**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý I năm 2024

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

**3.21 Thông tin theo bộ phận (tiếp theo)**

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

**3.22 Các bên liên quan**

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

**3.23 Chi phí phát hành trái phiếu**

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 31 tháng 03 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Tiền mặt	539	357
Tiền gửi ngân hàng	8.034.693	12.138.174
Các khoản tương đương tiền	257.118	775.791
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>8.292.350</b>	<b>12.914.322</b>

Các khoản tương đương tiền vào ngày 31 tháng 03 năm 2024 là các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng thương mại và tổ chức tài chính có kỳ hạn gốc từ 1 đến 3 tháng và hưởng lãi suất 1,9%-3,2%/năm. (Ngày 31 tháng 12 năm 2023: từ 2,1%/năm đến 3,2%/năm).

**5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN**

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 31 tháng 03 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (i)	833.175	795.813
Các khoản đầu tư khác (ii)	2.368.268	2.368.268
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.201.443</b>	<b>3.164.081</b>

(i) Các khoản tiền gửi ngân hàng tại ngày 31 tháng 03 năm 2024 có kỳ hạn gốc 6 tháng và hưởng lãi suất từ 4,1%/năm đến 5,7%/năm (Ngày 31 tháng 12 năm 2023: từ 3,2%/năm đến 7,1%/năm).

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý I năm 2024

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 31 tháng 03 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư	5.705.104	5.709.954
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	8.118.929	7.540.149
Phải thu từ dịch vụ quản lý và tư vấn bán hàng	610.291	326.675
Phải thu từ cung cấp dịch vụ xây dựng và các dịch vụ liên quan	1.745.629	2.635.630
Phải thu từ dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	264.935	419.127
Phải thu từ cho thuê và cung cấp dịch vụ liên quan	51.650	66.508
Phải thu từ các hoạt động khác	138.984	100.777

**TỔNG CỘNG** **16.635.523** **16.798.820**

Trong đó:

Phải thu từ khách hàng khác	13.580.599	12.889.175
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	3.054.924	3.909.645

Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (35.272) (35.272)

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 31 tháng 03 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
--	------------------------------	------------------------------

Trả trước cho người bán ngắn hạn	11.575.670	12.458.877
Trả trước cho các bên liên quan	9.152.295	9.466.017

**TỔNG CỘNG** **20.727.965** **21.924.894**

Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn (26.278) (26.278)

**7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 31 tháng 03 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
--	------------------------------	------------------------------

**Ngắn hạn**

Cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	20.842.251	24.135.741
Cho vay ngắn hạn các bên khác	38.544	17.193

**TỔNG CỘNG** **20.880.795** **24.152.934**

Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi (16.000) (16.000)

**Dài hạn**

Cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	6.886.400	4.190.307
---	-----------	-----------

**TỔNG CỘNG** **6.886.400** **4.190.307**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý I năm 2024

**8. PHẢI THU KHÁC**

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 31 tháng 03 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
<b>Ngắn hạn</b>		
Tạm ứng lợi nhuận chia sẻ theo hợp đồng hợp tác kinh doanh (i)	38.386.875	36.498.402
Đặt cọc, góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh (ii)	18.952.295	18.952.295
Phải thu từ cổ tức, lợi nhuận được chia	1.457.854	1.281.074
Phải thu lãi cho vay, lãi đặt cọc và lãi tiền gửi	2.464.907	5.428.931
Phải thu từ các khoản thu chi hộ	199.771	753.170
Phải thu theo hợp đồng chuyển giao		821.600
Tạm ứng tiền giải phóng mặt bằng	10.158.776	10.164.932
Phải thu từ ký quỹ, đặt cọc ngắn hạn	4.604	101.690
Phải thu khác	1.270.049	180.707
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>72.895.131</b>	<b>74.182.801</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên khác</i>	49.692.808	52.355.404
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	23.202.323	21.827.397
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác	(75.000)	(75.000)
<b>Dài hạn</b>		
Đặt cọc, góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh (ii)	14.652.405	14.673.246
Phải thu theo hợp đồng chuyển giao		
Phải thu về lãi cho vay	188.942	121.675
Đặt cọc thuê mặt bằng	13.214	13.214
Phải thu khác	(124)	307
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>14.854.437</b>	<b>14.808.442</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu dài hạn khác từ các bên khác</i>	1.081.268	10.046
<i>Phải thu dài hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	13.773.169	14.798.396

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý I năm 2024

**9. HÀNG TỒN KHO**

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 31 tháng 03 năm 2024		Ngày 31 tháng 12 năm 2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	31.771.633	-	31.654.798	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (ii)	3.948.471	-	2.584.082	-
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành	207.139	(1.244)	217.802	(1.244)
Bất động sản mua để bán	76.223	(1.271)	104.430	(1.271)
Hàng tồn kho khác	2.096.343	-	704.225	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>38.099.809</b>	<b>(2.515)</b>	<b>35.265.337</b>	<b>(2.515)</b>

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

**10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 31 tháng 03 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí bán hàng liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao	678.886	331.843
Chi phí dịch vụ quản lý trái phiếu	184.356	108.653
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	51.242	86.313
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>914.484</b>	<b>526.809</b>
<b>Dài hạn</b>		
Tiền thuê đất	581.891	581.891
Chi phí công cụ, dụng cụ	34.526	22.649
Chi phí sửa chữa lớn		8.592
Chi phí trả trước dài hạn khác	97.887	90.272
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>714.304</b>	<b>703.404</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý I năm 2024

**11. TÀI SẢN KHÁC**

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 31 tháng 03 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
<b>Ngắn hạn</b>		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)	12.938.638	17.913.487
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>12.938.638</b>	<b>17.913.487</b>
Trong đó:		
Đặt cọc cho các bên khác	738.938	17.663.787
Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	12.199.700	249.700
<b>Dài hạn</b>		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)	54.285.900	54.285.900
Đặt cọc cho mục đích thương mại (ii)	1.032.337	1.032.337
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>55.318.237</b>	<b>55.318.237</b>
Trong đó:		
Đặt cọc cho các bên khác	2.547.588	2.547.588
Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	52.770.649	52.770.649

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

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

## Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý I năm 2024

### 12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản có định khác	Tổng cộng	Đơn vị tính: triệu VND
<b>Nguyên giá:</b>							
Vào ngày 31/12/2023	2.916.454	858.642	31.380	22.060	15.943	3.844.479	
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	34.839	(80.258)	4.869	-	-	(40.550)	
Mua trong kỳ	24	1.656	14.915	-	-	16.595	
Thanh lý, nhượng bán	(911.746)	(19.014)	(8.115)	-	-	(938.875)	
Phân loại	(7.722)	-	-	-	-	(7.722)	
<b>Vào ngày 31/03/2024</b>	<b>2.031.849</b>	<b>761.026</b>	<b>43.049</b>	<b>22.060</b>	<b>15.943</b>	<b>2.873.927</b>	
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>							
Vào ngày 31/12/2023	180.993	251.187	11.142	21.709	15.235	480.266	
Khấu hao trong kỳ	16.315	33.644	1.570	111	413	52.053	
Thanh lý, nhượng bán	(102.185)	(12.841)	(615)	-	-	(115.641)	
Phân loại	(5.407)	(15.435)	1.261	(582)	(679)	(20.842)	
<b>Vào ngày 31/03/2024</b>	<b>89.716</b>	<b>256.555</b>	<b>13.358</b>	<b>21.238</b>	<b>14.969</b>	<b>395.836</b>	
<b>Giá trị còn lại:</b>							
Vào ngày 31/12/2023	2.735.461	607.455	20.238	351	708	3.364.213	
Vào ngày 31/03/2024	<b>1.942.133</b>	<b>504.472</b>	<b>29.689</b>	<b>822</b>	<b>974</b>	<b>2.478.091</b>	



Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý I năm 2024

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất và nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Đơn vị tính: triệu VND
<b>Nguyên giá:</b>			
Vào ngày 31/12/2023	5.296.669	691.552	5.988.221
Tăng khác	-	3	3
Phân loại	(36.044)	36.044	-
<b>Vào ngày 31/03/2024</b>	<b>5.260.625</b>	<b>727.599</b>	<b>5.988.224</b>
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>			
Vào ngày 31/12/2023	1.353.934	371.080	1.725.014
Khấu hao trong kỳ	63.405	(30.585)	32.820
<b>Vào ngày 31/03/2024</b>	<b>1.417.339</b>	<b>340.495</b>	<b>1.757.834</b>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Vào ngày 31/12/2023	3.942.735	320.472	4.263.207
Vào ngày 31/03/2024	<b>3.843.286</b>	<b>387.104</b>	<b>4.230.390</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý I năm 2024

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

*Đơn vị tính: triệu VND*

	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Dự án khu đô thị sinh thái Dream City	1.412.792	1.350.222
Dự án Khu đô thị Đại An	617.789	805.287
Chi phí phát triển các hạng mục quản lý khu đô thị thông minh	1.831.080	32.363
Các dự án khác	60.358	941.135
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.922.019</b>	<b>3.129.007</b>

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

*Đơn vị tính: triệu VND*

	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2024</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 15.1)	52.999.517	(235.587)	34.590.568	(235.587)
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	5.012.839	-	87.991	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 15.2)	4.085.339	-	3.878.696	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>62.097.695</b>	<b>(235.587)</b>	<b>38.557.255</b>	<b>(235.587)</b>

## Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý I năm 2024

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

#### 15.1 Đầu tư vào các công ty con

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

	Ngày 31 tháng 03 năm 2024			Ngày 31 tháng 12 năm 2023		
	Số lượng cổ phiếu	Giá trị (*) (triệu VND)	Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp	Số lượng cổ phiếu	Giá trị (*) (triệu VND)	Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp
Công ty KCN Vinhomes	943.500.000	9.435.000	51,00%	943.500.000	9.435.000	51,00%
Công ty Sinh Thái	230.437.848	5.129.226	98,18%	230.437.848	5.129.226	98,18%
Công ty Đại An	348.000.000	7.008.000	99,43%	98.000.000	4.508.000	98,00%
Công ty Cần Giờ	1.422.739.160	19.417.290	43,69%	257.055.891	3.508.341	7,89%
Công ty Metropolis Hà Nội	(**)	2.000.000	100,00%	(**)	2.000.000	100,00%
Công ty Hoàng Gia	42.905.000	1.454.627	96,85%	42.905.000	1.454.627	96,85%
Công ty GS Củ Chi	32.217.673	1.180.897	98,00%	32.217.673	1.180.897	98,00%
Công ty Thiên Niên Kỳ	(**)	855.960	100,00%	(**)	855.960	100,00%
Công ty Lăng Vân	-	-	-	-	-	-
Công ty Tây Tăng Long	(**)	-	-	(**)	-	-
Công ty VinITIS	395.000	111.591	79,00%	395.000	111.591	79,00%
Công ty Delta	1.000.000	49.200	1,00%	1.000.000	49.200	1,00%
Công ty Sài Đồng	-	-	-	-	-	-
Công ty Muối Cam Ranh	59.400.000	3.435.600	99%	59.400.000	3.435.600	99%
Công ty SV Tây Hà Nội 2	200.900.000	2.009.000	49%	200.900.000	2.009.000	49%
Công ty Thành phố xanh	30.105.000	605.758	4,5%	30.105.000	605.758	4,5%
Công ty xây dựng Vincons	4.950.000	99.000	99%	4.950.000	99.000	99%
Công ty xây dựng Vincons windows	9.900.000	99.000	99%	9.900.000	99.000	99%
Công ty cổ phần đầu tư Hiệp Thành	-	-	-	-	-	-
Công	2.651.390	14.700	49,00%	2.651.390	14.700	49,00%
Công ty cổ phần du lịch Cá Tầm	3.102.948	43.821	48,67%	3.102.948	43.821	48,67%
Công ty ĐTDH Berjaya	5.084.746	50.847	0,25%	5.084.746	50.847	0,25%
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>52.999.517</b>			<b>34.590.568</b>	

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

## Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý I năm 2024

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

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

	Ngày 31 tháng 03 năm 2024			Ngày 31 tháng 12 năm 2023			
	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị (triệu VND) (*)
Công ty cổ phần đầu tư Cam Ranh	173.471.251	46,26%	46,26%	-	-	-	-
Công ty cổ phần VIN3S	8.799.063	47,5%	47,5%	8.799.063	47,5%	47,5%	87.991
<b>TỔNG CỘNG</b>							<b>87.991</b>

## Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý I năm 2024

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

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

	Ngày 31 tháng 03 năm 2024				Ngày 31 tháng 12 năm 2023			
	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị (triệu VND) (*)	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị (triệu VND) (*)
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long ("Công ty BDS Thăng Long")	500.000	10%	10%	13.500	500.000	10%	10%	13.500
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Thương mại Phát Lộc ("Công ty Phát Lộc")	(**)	-	51%	342.909	(**)	-	51%	342.909
CT cổ phần kinh doanh Bất động sản S-Vin Việt Nam ("Công ty S-Vin")	34.362.042	9,45%	9,45%	343.621	34.362.042	9,45%	9,45%	343.621
Công ty cổ phần kinh doanh bất động sản MV2 Việt Nam ("Công ty MV2")	208.143.374	21,90%	21,90%	2.081.433	182.853.450	19,73%	19,73%	1.874.790
Công ty cổ phần thương mại dịch vụ giải trí Newlife	19.701.000	9,9%	9,9%	197.010	19.701.000	9,9%	9,9%	197.010
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Trường Lộc	(**)	-	1%	47.347	(**)	-	1%	47.347
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Phát Đạt	(**)	-	7,93%	597.579	(**)	-	7,93%	597.579
Công ty Cổ phần VinSchool	40.643.100	-	80,25%	406.431	40.643.100	-	80,25%	406.431
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Đại Dương Xanh	(**)	-	0,5%	11.704	(**)	-	0,5%	11.704
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hải Đăng	(**)	-	0,5%	26.298	(**)	-	0,5%	26.298
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Trường Minh	(**)	-	0,5%	17.507	(**)	C -	0,5%	17.507
<b>TỔNG CỘNG</b>				<b>4.085.339</b>				<b>3.878.696</b>

(\*) Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa xác định được tại ngày 31 tháng 03 năm 2024 do cổ phiếu của các công ty này không được niêm yết trên thị trường chứng khoán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý I năm 2024

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

**16.1 Phải trả người bán ngắn hạn**

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Phải trả cho người bán	11.428.347	12.072.395
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	2.297.188	2.106.822
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>13.725.535</b>	<b>14.179.217</b>

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Thanh toán theo các hợp đồng mua bán bất động sản (i)	30.372.421	22.658.673
Trả trước theo các hợp đồng xây dựng	4.979.267	4.312.124
Trả trước theo hợp đồng tư vấn bán hàng	522.644	658.646
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>35.874.332</b>	<b>27.629.443</b>

*Trong đó:*

<i>Trả trước ngắn hạn của các bên khác</i>	32.535.605	24.829.928
<i>Trả trước ngắn hạn của các bên liên quan</i>	3.338.726	2.799.515

(i) Chủ yếu bao gồm các khoản thanh toán theo tiến độ từ các khách hàng đã ký hợp đồng mua bán bất động sản tại các dự án của Công ty.

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>			
	<i>Số đầu kỳ</i>	<i>Số phải nộp trong kỳ</i>	<i>Số đã nộp trong kỳ</i>	<i>Số cuối kỳ</i>
<b>Phải nộp</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	10.734.272	185.291	1.261.383	9.658.180
Thuế thu nhập cá nhân	39.047	84.262	33.971	89.338
Thuế giá trị gia tăng	2.083.534	670.798	2.461.631	292.701
Các loại thuế và nghĩa vụ nộp ngân sách nhà nước khác	873.676	452.233	85.736	1.240.173
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>13.730.529</b>	<b>1.392.584</b>	<b>3.842.721</b>	<b>11.280.392</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý I năm 2024

**18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 31 tháng 03 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
<b>Ngắn hạn</b>		
Trích trước chi phí xây dựng bất động sản và các tài sản khác	15.789.292	14.406.749
Chi phí xây dựng trích trước	3.775.013	5.998.926
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới và các chi phí bán hàng khác liên quan đến các căn hộ và biệt thự	2.849.744	3.512.413
Lãi trái phiếu và lãi vay phải trả	1.020.161	433.089
Các khoản chi phí phải trả khác	313.813	419.728
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>23.748.023</b>	<b>24.770.905</b>
<i>Trong đó:</i>		
Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên khác	21.238.456	23.196.854
Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan	2.509.567	1.574.051
<b>Dài hạn</b>		
Lãi vay phải trả	119.595	203.197
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>119.595</b>	<b>203.197</b>
<i>Trong đó:</i>		
Chi phí phải trả dài hạn cho các bên khác	61.535	132.942
Chi phí phải trả dài hạn cho các bên liên quan	58.060	70.255

**19. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 31 tháng 03 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
<b>Ngắn hạn</b>		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý bất động sản	231.432	488.143
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê	13.716	2.011
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>245.148</b>	<b>490.154</b>
<b>Dài hạn</b>		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý bất động sản	696.051	556.319
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>696.051</b>	<b>556.319</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý I năm 2024

**20. PHẢI TRẢ KHÁC**

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 31 tháng 03 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
<b>Ngắn hạn</b>		
Phải trả khách hàng theo các hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận có liên quan khác (i)	19.094.766	13.516.098
Nhận đặt cọc theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (ii)	21.073.413	26.784.381
Nhận đặt cọc chuyển nhượng dự án đầu tư	10.197.546	7.493.500
Phải trả theo hợp đồng thuê tín dụng	467.546	3.330.138
Nhận thanh toán với mục đích chuyển nhượng khoản đầu tư (iii)	1.174.000	5.690.226
Kinh phí bảo trì phải trả (iv)	828.650	809.512
Nhận đặt cọc từ đại lý môi giới và khách thuê mặt bằng	2.858.882	233.241
Phải trả theo cam kết của hợp đồng mua, bán nợ		
Phải trả lợi nhuận theo Hợp đồng BCC	1.623.818	-
Các khoản thu hộ phải trả	276.869	1.060.058
Các khoản phải trả khác	159.774	618.126
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>57.755.264</b>	<b>59.535.280</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả khác cho các bên khác</i>	45.419.219	51.189.567
<i>Phải trả khác cho bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	12.336.045	8.345.713

**Dài hạn**

Nhận đặt cọc theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (ii)	2.962.763	2.245.370
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn cho mục đích cho thuê BĐS	40.437	-
Nhận đặt cọc chuyển nhượng tài sản	824.206	1.724.658
Các khoản phải trả khác	84	20.424
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.827.490</b>	<b>3.990.452</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả khác cho các bên khác</i>	1.130.521	20.424
<i>Phải trả khác cho bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	2.696.969	3.970.028

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



## Công ty Cổ phần Vinhomes

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý I năm 2024

B09a-DN

### 21. VAY

Đơn vị tính: triệu VND  
Ngày 31 tháng 12 năm 2023

Ngày 31 tháng 03 năm 2024

	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Vay ngắn hạn</b>				
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 21.2)	4.427.401	4.427.401	4.421.887	4.421.887
Vay ngắn hạn ngân hàng	14.573.044	14.573.044	11.664.731	11.664.731
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả	1.314.000	1.314.000	1.314.000	1.314.000
Vay từ các đối tác (Thuyết minh số 21.1)	1.697.550	1.697.550	100.000	100.000
Vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	14.846.112	14.846.112	476.612	476.612
	<b>36.858.107</b>	<b>36.858.107</b>	<b>17.977.230</b>	<b>17.977.230</b>
<b>Nợ dài hạn</b>				
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 21.2)	14.963.342	14.963.342	10.943.937	10.943.937
Vay từ các đối tác (Thuyết minh số 21.1)	2.550.000	2.550.000	3.924.777	3.924.777
Vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	3.566.000	3.566.000	19.585.500	19.585.500
Vay dài hạn ngân hàng	15.846.413	15.846.413	17.413.120	17.413.120
	<b>36.925.755</b>	<b>36.925.755</b>	<b>51.867.334</b>	<b>51.967.334</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>73.783.862</b>	<b>73.783.862</b>	<b>69.844.564</b>	<b>69.944.564</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
 Quý I năm 2024

**21. VAY (tiếp theo)**

**21.1 Vay từ các đối tác doanh nghiệp**

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

- ▶ Các khoản đi vay từ các đối tác với tổng giá trị 4.247 tỷ VND, chịu lãi suất 7-12%/năm và đáo hạn vào năm 2024.

**21.2 Trái phiếu phát hành**

*Đơn vị tính: triệu VND*

	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Trái phiếu phát hành	<b>19.390.743</b>	15.365.824
<i>Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả</i>	<i>(4.427.401)</i>	<i>(4.421.887)</i>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>14.963.342</b>	<b>10.943.937</b>

## Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý I năm 2024

### 21. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

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

Đơn vị tư vấn phát hành	Số cuối kỳ	Đáo hạn	Lãi suất	Đơn vị tính: triệu VND	Tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương	2.154.600	Tháng 09 năm 2024	Lãi suất 8,8%/năm áp dụng cho 4 kỳ tính lãi đầu tiên. Lãi suất các kỳ tiếp theo là lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng đồng Việt Nam cộng biên độ 2,8%/năm. Lãi trái phiếu được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.		Không
	2.272.801	Tháng 10 năm 2024	Lãi suất 8,8%/năm áp dụng cho 4 kỳ tính lãi đầu tiên. Lãi suất các kỳ tiếp theo là lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng đồng Việt Nam cộng biên độ 2,8%/năm. Lãi trái phiếu được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.		Không
	1.484.220	Tháng 4 năm 2025	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu. Lãi trái phiếu được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.		(i)
	3.459.182	Tháng 10 năm 2025	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu. Lãi trái phiếu được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.		(i)
	1.975.086	Tháng 11 năm 2025	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu. Lãi trái phiếu được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.		(i)
	1.973.998	Tháng 12 năm 2025	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu. Lãi trái phiếu được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.		(i)
	2.071.156	Tháng 11 năm 2026	Lãi suất 9,2%/năm áp dụng cho 4 kỳ tính lãi đầu tiên. Lãi suất các kỳ tiếp theo là lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng đồng Việt Nam cộng biên độ 3%/năm. Lãi trái phiếu được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.		(i)
	3.999.700	Tháng 03 năm 2027	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.		Không
	<b>19.390.743</b>				

(i) Tại Ngày 31 tháng 03 năm 2024, tài sản đảm bảo cho các khoản trái phiếu này bao gồm một số dự án thương mại dịch vụ và tài sản đảm bảo khác.

# Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý I năm 2024

## 22. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

Chủ yếu bao gồm khoản dự phòng phải trả liên quan đến khoản đặt cọc để thanh toán 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 các Dự án theo điều khoản bảo hành trong các hợp đồng mua bán bất động sản.

## 23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

### 23.1 *Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu*

	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Năm trước</b>					
Vào ngày 01 tháng 01 năm 2023	43.543.675	965.023	20.000	36.485.973	81.014.671
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	12.059.459	12.059.459
Vào ngày 31 tháng 3 năm 2023	43.543.675	965.023	20.000	48.545.432	93.074.130
<b>Năm nay</b>					
Vào ngày 01 tháng 01 năm 2024	43.543.675	965.023	25.000	69.828.851	114.362.549
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	7.977.046	7.977.046
Vào ngày 31 tháng 03 năm 2024	43.543.675	965.023	25.000	77.805.897	122.339.595

Đơn vị tính: Triệu VND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
 Quý I năm 2024

**23. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: Cổ phiếu

	Ngày 31 tháng 03 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	4.354.367.488	4.354.367.488
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	4.354.367.488	4.354.367.488
Cổ phiếu phổ thông	4.354.367.488	4.354.367.488
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	4.354.367.488	4.354.367.488
Cổ phiếu phổ thông	4.354.367.488	4.354.367.488
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý I năm 2024

**24. DOANH THU**

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Quý I năm 2024</i>	<i>Quý I năm 2023</i>
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>7.236.152</b>	<b>28.382.695</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	3.026.448	26.483.294
Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản	667.248	600.648
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ khác	103.695	108.564
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý, tư vấn bán hàng và phát triển dự án	496.335	330.866
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công	2.873.540	838.723
Hoạt động khác	68.886	20.600
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>7.236.152</b>	<b>28.382.695</b>

**24.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Quý I năm 2024</i>	<i>Quý I năm 2023</i>
Thu nhập từ cổ tức và hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	7.994.736	1.012.190
Lãi tiền gửi, lãi đặt cọc và cho vay	1.010.069	954.888
Thu nhập tài chính khác	700.092	367.517
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>9.704.897</b>	<b>2.334.595</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý I năm 2024

**25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

Đơn vị tính: triệu VND

	Quý I năm 2024	Quý I năm 2023
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	2.502.129	20.553.356
Giá vốn cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản	584.367	498.335
Giá vốn cho thuê và cung cấp các dịch vụ liên quan	74.321	56.215
Giá vốn dịch vụ quản lý, tư vấn bán hàng và phát triển dự án	398.183	233.180
Giá vốn cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công và hoạt động khác	2.686.954	764.968
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.245.954</b>	<b>22.106.054</b>

**26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

Đơn vị tính: triệu VND

	Quý I năm 2024	Quý I năm 2023
Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	1.474.589	542.901
Chi phí tài chính khác	278.775	177.688
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.753.364</b>	<b>720.589</b>

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Quý I năm 2024	Quý I năm 2023
<b>Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí hoa hồng môi giới	59.490	838.431
Chi phí nhân công	51.707	32.706
Chi phí quảng cáo, tiếp thị	101.142	17.325
Chi phí bán hàng khác	58.042	25.185
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>270.381</b>	<b>913.647</b>
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân công	84.682	69.416
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.876	5.863
Chi phí dịch vụ mua ngoài	129.020	226.070
Chi phí dự phòng		14.000
Chi phí tài trợ	10.542	113.959
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>228.120</b>	<b>429.308</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
 Quý I năm 2024

**28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

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

**Chi phí thuế TNDN**

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Quý I năm 2024</i>	<i>Quý I năm 2023</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	185.291	2.832.726
Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	(54.365)	79.066
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>130.926</b>	<b>2.911.792</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý I năm 2024

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 03 năm 2024 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau:

*Đơn vị tính: triệu VND*

*Bên liên quan    Mối quan hệ    Nội dung nghiệp vụ    Số cuối kỳ    Số đầu kỳ*

***Phải thu ngắn hạn của khách hàng*** (Thuyết minh số 6.1)

Công ty Thái Sơn	Công ty con	Chuyển nhượng cổ phần phải thu	2.179.482	2.179.482
		Phải thu từ cung cấp dịch vụ quản lý	78.646	66.372
		Phải thu khác	13.138	17.416
Công ty Thành phố Xanh	Công ty con	Phải thu từ cung cấp dịch vụ quản lý	86.856	12.313
		Phải thu khác	17.064	30.139
		Phải thu từ DV tư vấn quản lý, tổng thầu xây dựng	-	1.057.324
Công ty Vinchool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ doanh thu chia sẻ dịch vụ giáo dục	6.030	18.781
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác	673.708	527.818
			<b>3.054.924</b>	<b>3.909.645</b>

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

Công ty Vincons	Công ty con	Trả trước cho mục đích cung cấp dịch vụ xây dựng	7.472.914	6.935.363
Công ty Vinfast trading	Công ty trong cùng Tập Đoàn	Trả trước cho mục đích cung cấp DV, hàng hóa	337.593	1.333.535
Công ty Vincons window	Công ty con	Trả trước cho mục đích cung cấp dịch vụ xây dựng	1.133.044	1.152.003
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Trả trước cho mục đích khác	208.744	45.116
			<b>9.152.295</b>	<b>9.466.017</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
 Quý I năm 2024

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 03 năm 2024 và đáo hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau: (tiếp theo)

**Phải thu về cho vay** (Thuyết minh số 7)

Chi tiết các khoản cho vay ngắn hạn tại Ngày 31 tháng 03 năm 2024:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số dư vay triệu VND</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Công ty SV Tây HN 2	Công ty con	8.767.861	11-12%	Không có
Công ty Sinh Thái	Công ty con	3.905.277	11-12%	Không có
Công ty Bảo Lai	Công ty con	479.050	11-12%	(i)
Công ty GS Củ Chi	Công ty con	1.276.660	12%	Không có
Công ty SV Holding	Công ty con	23	12%	Không có
Công ty Trường Thịnh	Công ty con	1.433.000	12%	Không có
Công ty CP Cần Giờ	Công ty con	2.021.407	12%	Không có
Công ty CP TP Xanh	Công ty con	2.570.673	12%	Không có
Công ty Muối Cam Ranh	Công ty con	82.300	12%	Không có
Công ty Vincons windows	Công ty con	306.000	12%	Không có
		<b>20.842.251</b>		

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

Chi tiết các khoản cho vay dài hạn tại ngày 31 tháng 03 năm 2024 đáo hạn vào năm 2025:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số dư vay triệu VND</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Công ty Cần Giờ	Công ty con	1.345.000	11 -12%	Không có
Công ty Thái Sơn	Công ty con	1.154.000	12%	Không có
Công ty Vincons Windows	Công ty con	55.000	12%	Không có
Công ty Sinh Thái	Công ty con	23.000	12%	Không có
Công ty Muối Cam Ranh	Công ty con	7.000	12%	Không có
Công ty TPXanh	Công ty con	25.000	12%	Không có
Công ty SV tây HN 2	Công ty con	4.275.000	12%	Không có
Công ty Bảo Lai	Công ty con	2.400	12%	Không có
		<b>6.886.400</b>		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý I năm 2024

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 03 năm 2024 và đáo hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau: (tiếp theo)

Đơn vị tính: triệu VND

*Bên liên quan      Mối quan hệ      Nội dung nghiệp vụ      Số cuối kỳ      Số đầu kỳ*

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

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Góp vốn hợp tác đầu tư và kinh doanh và phát triển dự án	7.710.230	410.230
		Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp tác đầu tư và kinh doanh	416.555	221.707
		Phải thu từ thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư và KD	-	7.300.000
		Phải thu từ ký quỹ, đặt cọc	219	-
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp tác đầu tư và kinh doanh	-	1.146
Công ty CP đầu tư Bảo Lai	Công ty con	Phải thu lãi vay	115.981	89.425
Công ty TNHH Metropolis	Công ty con	Phải thu lãi vay	-	643.666
Công ty Thái Sơn	Công ty con	Góp vốn hợp tác đầu tư và kinh doanh	2.824.766	2.824.766
		Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp tác đầu tư và kinh doanh	300.855	243.126
Công ty Thành phố xanh	Công ty con	Góp vốn hợp tác đầu tư và kinh doanh	8.417.299	8.417.299
		Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp tác đầu tư và kinh doanh	683.907	763.768
		Phải thu từ lãi vay	85.360	-
		Phải thu khác	350.734	352.532
Công ty SV Tây Hà Nội 2	Công ty con	Phải thu lãi cho vay, lãi đặt cọc và lãi tiền gửi	1.628.725	
Công ty Sinh thái	Công ty con	Phải thu từ lãi vay	116.081	476.092
		Phải thu khác	8.804	2.816
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác	542.807	80.824

**Tài sản ngắn hạn khác** (Thuyết minh số 11)

Công ty du lịch Phú Quốc	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc cho mục đích đầu tư và mua dự án.	12.000.000	50.000
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích mua cổ phần	199.700	199.700

**12.199.700      249.700**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý I năm 2024

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 03 năm 2024 như sau: (tiếp theo)

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan      Mối quan hệ      Nội dung nghiệp vụ      Số cuối kỳ      Số đầu kỳ

**Tài sản dài hạn khác** (Thuyết minh số 11)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Góp vốn hợp tác đầu tư và kinh doanh, phát triển các dự án bất động sản	52.770.649	52.770.649

**52.770.649      52.770.649**

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

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Phí dịch vụ truyền thông phải trả	21.193	79.725
Công ty Vincom Retail Miền bắc	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí mua hàng phải trả	140.900	134.209
Công ty Vincons 1	Công ty con	Chi phí xây dựng phải trả	1.152.487	1.305.552
Công ty VinFast Trading	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí mua hàng phải trả	369.826	85.591
Công ty sản xuất Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí mua hàng phải trả	147.160	
Công ty Vinsmart	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí mua hàng phải trả	4.343	76.277
Công ty thành phố xanh	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí mua hàng phải trả	205.026	202.121
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải trả khác	256.253	223.347

**2.297.188      2.106.822**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
 Quý I năm 2024

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 03 năm 2024 như sau: (tiếp theo)

***Phải trả ngắn hạn khác*** (Thuyết minh số 20)

Công ty Đô thị Đại học Berjaya	Công ty con	Nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác đầu tư	2.570.673	2.570.673
		Nhận đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng CP cổ phần	5.129.226	5.129.226
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả từ thu chi hộ	28.512	41.477
Công ty Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác kinh doanh	454.312	454.312
Công ty sinh Thái	Công ty con	Phải trả từ thu chi hộ	40.817	41.152
Công ty Cần Giờ	Công ty con	Nhận đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng đầu tư	3.997.500	-
Công ty Thành Phố Xanh	Công ty con	Phải trả từ thu chi hộ	93.565	94.827
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải trả khác	21.440	14.046
			<b>12.336.045</b>	<b>8.345.713</b>

***Phải trả dài hạn khác*** (Thuyết minh số 20)

Công ty Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác đầu tư	824.206	1.724.658
Công ty vận hành Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác đầu tư	1.090.000	1.090.000
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc cho mục đích đầu tư	-	372.607
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc cho mục đích đầu tư	782.763	782.763
			<b>2.696.969</b>	<b>3.970.028</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
 Quý I năm 2024

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 03 năm 2024 như sau: (tiếp theo)

**Đi vay phải trả** (Thuyết minh số 21)

Chi tiết các khoản đi vay ngắn hạn tại Ngày 31 tháng 03 năm 2024 :

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số dư vay (triệu VND)</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Công ty KCN Vinhomes	Công ty con	5.785.000	11-12%	Năm 2024	Không có
Công ty Thiên niên Kỷ	Công ty con	9.061.112	11-12%	Năm 2024	Không có
		<b>14.846.112</b>			

Chi tiết các khoản đi vay dài hạn tại Ngày 31 tháng 03 năm 2024:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số dư vay (triệu VND)</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Công ty Thiên niên kỷ	Công ty con	3.298.000	12%	Năm 2024	Không có
Công ty Khu công nghiệp Vinhomes	Công ty con	168.000	12%	Năm 2024	Không có
Công ty Đầu tư Cam Ranh	Công ty con	100.000	12%	Năm 2024	Không có
		<b>3.566.000</b>			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý I năm 2024

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

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



Ngô Phương Thảo  
Người lập



Lê Tiên Công  
Kế toán trưởng



Nguyễn Thu Hằng  
Tổng Giám Đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 26 tháng 04 năm 2024

Số: 2604/2024/CV-VH

V/v: Giải trình chênh lệch báo cáo  
tài chính quý I năm 2024

Hà Nội, ngày 26 tháng 04 năm 2024

**GIẢI TRÌNH CHÈNH LỆCH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ I NĂM 2024****Kính gửi:**

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

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

Đơn vị tính: Triệu VND

Chỉ tiêu	Quý I năm 2024	Quý I năm 2023	Tăng/(giảm)	%	Giải thích
Lợi nhuận sau thuế TNDN báo cáo tài chính hợp nhất	904.239	11.922.890	-11.018.651	-92%	(i)
Lợi nhuận sau thuế TNDN báo cáo tài chính riêng	7.977.046	12.059.459	-4.082.413	-34%	(ii)

(i) Lợi nhuận sau thuế TNDN theo báo cáo tài chính hợp nhất Quý I năm 2024 giảm 11.019 tỷ đồng, tương ứng giảm 92% so với cùng kỳ năm 2023 chủ yếu do các nguyên nhân sau đây:

- Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm hơn 4.869 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do giảm số lượng bất động sản bàn giao tới khách hàng, làm giảm lợi nhuận gộp của hoạt động chuyển nhượng bất động sản
- Thu nhập từ hoạt động tài chính giảm 9.338 tỷ so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do giảm thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng các khoản đầu tư.
- Chi phí bán hàng giảm 628 tỷ so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do giảm doanh thu hoạt động chuyển nhượng bất động sản.
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và hoãn lại giảm 2.640 tỷ chủ yếu do giảm lợi nhuận của hoạt động chuyển nhượng bất động sản.

(ii) Lợi nhuận sau thuế TNDN theo báo cáo tài chính riêng Quý I năm 2024 giảm 4.082 tỷ đồng, tương ứng giảm 34% so với cùng kỳ năm 2023, chủ yếu do các nguyên nhân sau đây:

- Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm 5.286 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do giảm số lượng bất động sản bàn giao tới khách hàng, làm giảm lợi nhuận gộp của hoạt động chuyển nhượng bất động sản.
- Thu nhập từ hoạt động tài chính tăng 7.370 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do tăng cổ tức được chia từ Công ty con.
- Các khoản thu nhập khác giảm 8.801 tỷ so với cùng kỳ năm trước do năm nay không phát sinh các giao dịch góp vốn bằng tài sản.





- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành giảm 2.647 tỷ so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do giảm lợi nhuận của hoạt động chuyển nhượng bất động sản.

Trân trọng,

CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES



Phu Hằng  
Tổng Giám đốc

